ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR E DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

AZ QUEST PANORAMA VINTAGE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.411.333/0001-47

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE SÊNIOR DO FUNDO Nº BR0T2QCTF000
CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE SUBORDINADA DO FUNDO Nº BR0T2QCTF018
CÓDIGO DA SUBCLASSE SÊNIOR DE NEGOCIAÇÃO B3 1: 6827326SR1
CÓDIGO DA SUBCLASSE SÊNIOR DE NEGOCIAÇÃO B3 2: 6827326SR2
CÓDIGO DA SUBCLASSE SÊNIOR DE NEGOCIAÇÃO B3 3: 6827326SR3
CÓDIGO DA SUBCLASSE SÊNIOR DE NEGOCIAÇÃO B3 4: 6827326SR4
CÓDIGO DA SUBCLASSE SÊNIOR DE NEGOCIAÇÃO B3 5: 6827326SR5
CÓDIGO DA SUBCLASSE SÊNIOR DE NEGOCIAÇÃO B3 6: 6827326SR6
CÓDIGO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE NEGOCIAÇÃO B3 1: 6827326SB1
CÓDIGO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE NEGOCIAÇÃO B3 2: 6827326SB2
CÓDIGO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE NEGOCIAÇÃO B3 3: 6827326SB4
CÓDIGO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE NEGOCIAÇÃO B3 4: 6827326SB4
CÓDIGO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE NEGOCIAÇÃO B3 5: 6827326SB5
CÓDIGO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE NEGOCIAÇÃO B3 6: 6827326SB6

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/289, em 12 de agosto de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Classe Única de Cotas do **AZ QUEST PANORAMA VINTAGE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 68.411.333/0001-47 ("**Classe**"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 , na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), a **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato declaratório nº 18.773, de 18 de maio de 2021, na qualidade de gestora do fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme qualificado acima, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária das cotas da primeira emissão da Classe ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.125.000 (três milhões, cento e vinte e cinco mil) de cotas, nominativas e escriturais em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão da cotas, observado que tal quantidade corresponde **(i)** até 3.000.000 (três milhões) de cotas da subclasse sênior ("**Cotas Seniores**" e "**Subclasse Sênior**", respectivamente); e **(ii)** até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) de cotas da subclasse subordinada ("**Cotas Subordinadas**" e "**Subclasse Subordinada**", respectivamente e, quando referidas em conjunto com as Cotas Subordinadas, as "**Cotas**"), todas com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de, inicialmente

R$312.500.000,00

(trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais de reais)*

*observado que **(a)** o Montante Inicial da Oferta das Cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Subordinada poderá ser de até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e **(b)** o Montante Inicial da Oferta das Cotas Subordinadas poderá ser de até R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais); sendo certo que a proporção entre as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas na presente Emissão é fixa, não estando sujeita a alteração no Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto), respeitado sempre o limite do Montante Inicial da Oferta, considerando a subscrição e integralização das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante disponibilização de carta convite pela B3 ou por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no *"Prospecto Definitivo Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Subordinada da Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Vintage III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("**Prospecto**" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	12/08/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	13/08/2026
3	Início do Primeiro Período de Subscrição	19/08/2026
4	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	31/08/2026
5	Data de realização do primeiro Procedimento de Alocação Início do Segundo Período de Subscrição[3]	31/08/2026
6	Data da Primeira Liquidação da Oferta	03/09/2026
7	Encerramento do Segundo Período de Subscrição[3]	30/09/2026
8	Data de realização do segundo Procedimento de Alocação[3] Início do Terceiro Período de Subscrição[3]	30/09/2026
9	Data da Segunda Liquidação da Oferta	05/10/2026
10	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição[3]	30/10/2026
11	Data de realização do terceiro Procedimento de Alocação[3] Início do Quarto Período de Subscrição[3]	30/10/2026
12	Data da Terceira Liquidação da Oferta	05/11/2026
13	Encerramento do Quarto Período de Subscrição[3]	30/11/2026
14	Data de realização do quarto Procedimento de Alocação[3] Início do Quinto Período de Subscrição[3]	30/11/2026
15	Data da Quarta Liquidação da Oferta	03/12/2026
16	Encerramento do Quinto Período de Subscrição[3]	18/12/2026
17	Data de realização do quinto Procedimento de Alocação[3] Início do Sexto Período de Subscrição[3]	18/12/2026
18	Data da Quinta Liquidação da Oferta	23/12/2026
19	Encerramento do Sexto Período de Subscrição[3]	15/01/2027
20	Data de realização do sexto Procedimento de Alocação[3]	15/01/2027
21	Data da Sexta Liquidação da Oferta	20/01/2027
22	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/01/2027

(1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.*

(2) *As datas acima descritas são meramente estimativas. Eventuais novos "Períodos de Subscrição" e novas "Datas de Liquidação" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.*

(3) *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer Período de Distribuição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Distribuição subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.*

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* inserir "AZ Quest Panorama Vintage III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Acessar", e, então, clicar no documento desejado);

Gestora: https://www.azquestalternativos.com.br/imobiliario/ (neste *website* buscar por "Fundos", depois clicar em "AZ Quest Panorama Vintage III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "*AZ Quest Panorama Vintage III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", e, então, localizar o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "*AZ Quest Panorama Vintage III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas", o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Oferta Pública de renda variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "*AZ Quest Panorama Vintage III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, localizar o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (**www.b3.com.br**).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO E O REGULAMENTO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE BEM COMO SOBRE AS COTAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE DA CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, A GESTORA, O COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

São Paulo, 12 de agosto de 2026

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL

LUZ CAPITAL MARKETS