

FATO RELEVANTE

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 55.115.058/0001-72

Cósigo ISIN: BRQTZDCTF005

Código de negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): QTZD11

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 55.115.058/0001-72 ("Fundo"), e da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIETRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), em cumprimento ao quanto disposto no artigo 64, §3º, inciso IX, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), vem comunicar aos cotistas da Classe do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

Em 26 de maio de 2025, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular dos Prestadores de Serviços Essenciais do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - Classe Única de Cotas do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Instrumento Particular**"), por meio do qual os Prestadores de Serviços Essenciais aprovaram, com base no artigo 8 do anexo descritivo da Classe ("**Anexo**") ao regulamento do Fundo, uma vez que dentro do Capital Autorizado, a 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única ("**Novas Cotas**"), a ser realizada mediante oferta pública de distribuição de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VII, alínea "b", e no artigo 27, inciso II, da Resolução da

CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, Novas Cotas estas a serem subscritas exclusivamente por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente), estando, portanto, a oferta pública sujeita ao rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”). Cada investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme previsto abaixo) que vier a subscrever as Novas Cotas, no âmbito desta Oferta, arcará com o custo unitário de distribuição por cada Nova Cota no valor de R\$0,44 (quarenta e quatro centavos), que será destinado ao pagamento de comissões, custos e despesas relacionados à Oferta (“**Custo Unitário de Distribuição**”). A Oferta será de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, com o valor unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e com o valor unitário de subscrição de R\$10,44 (dez reais e quarenta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo a Oferta o montante total de até R\$12.528.000,00 (doze milhões, quinhentos e vinte e oito mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, e R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Será admitida a distribuição parcial da Oferta, sendo observada a colocação de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, perfazendo a Oferta o montante mínimo de R\$1.044.000,00 (um milhão e quarenta e quatro mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, e R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Diante do exposto, a Administradora informa aos Cotistas e ao mercado em geral que, a partir de 03 de junho de 2025 (inclusive), será iniciado o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para exercício do Direito de Preferência (abaixo definido) pelos Cotistas, o qual se encerrará em 13 de junho de 2025 (inclusive) junto à B3, e em 16 de junho de 2025 (inclusive) junto à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, responsável pela escrituração das cotas de emissão da Classe do Fundo (“**Escriturador**”), observado o disposto neste fato relevante (“**Fato Relevante**”) e no Instrumento Particular.

As principais características da Oferta e das Novas Cotas encontram-se descritas abaixo:

- (a) número da emissão: 2ª (segunda) emissão;
- (b) tipo da distribuição: primária;
- (c) série: única;
- (d) quantidade inicial de Novas Cotas: até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas;

- (e) quantidade mínima de Novas Cotas: 100.000 (cem mil) Novas Cotas;
- (f) valor unitário de emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição: R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Emissão**"), com base no valor de mercado das cotas da Classe do Fundo em 22 de maio de 2025, conforme critério adotado pela Gestora nos termos do artigo 8, parágrafo segundo, do Anexo;
- (g) Custo Unitário de Distribuição: cada investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta arcará com o Custo Unitário de Distribuição por Nova Cota, no valor de R\$0,44 (quarenta e quatro centavos), que será destinado ao pagamento de comissões, custos e despesas relacionados à Oferta a serem descritas nos documentos da Oferta; Caso, após o encerramento da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado à Classe;
- (h) valor unitário de subscrição, considerando o Custo Unitário de Distribuição: R\$10,44 (dez reais e quarenta e quatro centavos) por Nova Cota, considerando o Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Subscrição**");
- (i) volume inicial da Oferta: até R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$12.528.000,00 (doze milhões, quinhentos e vinte e oito mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta (abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (abaixo definido);
- (j) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VII, alínea "b", e no artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (k) público-alvo da Oferta: Investidores Qualificados;
- (l) coordenador líder da Oferta: **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), mediante a celebração

do respectivo contrato de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta ("**Contrato de Distribuição**"), sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder já está contemplada no Custo Unitário de Distribuição, bem como estará disposta no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta; Ainda, a Oferta poderá contar com outras instituições participantes da oferta, nos termos da documentação da Oferta; A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses e não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas da Classe do Fundo ("**Cotistas**"), uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla todos os custos da Oferta, inclusive a remuneração devida ao Coordenador Líder;

- (m) possibilidade de Distribuição Parcial: será permitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas objeto da Oferta, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, totalizando, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$1.044.000,00 (um milhão e quarenta e quatro mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, com o cancelamento do saldo das Novas Cotas não colocado ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**");
- (n) aplicação mínima por investidor: 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (um mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$1.044,00 (um mil e quarenta e quatro reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que a aplicação mínima por investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência;
- (o) período de distribuição: período da Oferta no qual ocorre a subscrição ou aquisição das Novas Cotas, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e divulgação do anúncio de início, do prospecto e da lâmina e encerrando-se após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, resguarda a possibilidade de Distribuição Parcial, e/ou a publicação do anúncio de encerramento, conforme incisos IX e XV do artigo 2º da Resolução CVM 160; Observado o disposto nos documentos da Oferta, as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início ("**Anúncio de Início**");
- (p) forma de subscrição, integralização e liquidação da Oferta: as Novas Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3, ou procedimentos da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, responsável pela escrituração das cotas de emissão da Classe do Fundo ("**Escriturador**"), conforme o caso, observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta; A

integralização de cada uma das Novas Cotas da Oferta será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva liquidação, pelo Preço de Subscrição; A liquidação da Oferta será realizada nas datas de liquidação por meio dos procedimentos aplicáveis à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, nos termos previstos no cronograma indicativo da Oferta constante dos documentos da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160;

- (q) Lock-up para negociação: as Novas Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição das Novas Cotas; no entanto, observado o disposto no Regulamento e nos demais documentos da Oferta, será vedada a negociação das Novas Cotas objeto da presente Oferta em mercado de bolsa até 17 de setembro de 2026 (inclusive), observando o prazo de lock-up para negociação das Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão e consequentemente da 2ª (segunda) emissão da Classe do Fundo; A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de comunicado ao mercado;
- (r) direito de preferência: nos termos do Artigo 8, parágrafo décimo, do Anexo, será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas da Classe do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data Base**"), e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo/Classe, com as seguintes características ("**Direito de Preferência**"):
- 1) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) Dias Úteis contados do 5º (quinto) Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**" e "**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**", respectivamente);
 - 2) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento na Data Base;
 - 3) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão da Classe do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (abaixo definido) para subscrição de Novas Cotas;
 - 4) fator de proporção: o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,05711934721, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-

se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Fator de Proporção**”);

- 5) procedimentos para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:
- i) terá seu início a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência;
 - ii) até o 9º (nono) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
 - iii) até o 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador;
 - iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e
 - v) encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio das páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser destinadas à colocação pública junto aos Investidores Qualificados, por intermédio do Coordenador Líder;
- 6) será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente: por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 9º (nono) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador; e

- 7) não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.
- (s) destinação dos recursos: os recursos líquidos da Oferta, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a Política de Investimento prevista no Anexo; e
- (t) demais termos e condições: os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, A CLASSE, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES E OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO, DO ANEXO, DESTE FATO RELEVANTE, DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLAM AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO/CLASSE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento, no Anexo, no Instrumento Particular e nos demais documentos da Oferta.

O Fundo/Classe manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

lc@vortx.com.br



Assinado
LILIAN PALACIOS
MENDONCA CERQUEIRA
05271828778
D4Sign



São Paulo, 27 de maio de 2025.

mgc@vortx.com.br



Assinado
MARIANA GUERRA CINTRA
37033088850

D4Sign



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de Administradora

Fato Relevante - Quartzo Real Estate Multiestratégia FII - v 5 - 27 05 pdf

Código do documento d05aa7e3-80d7-4174-bbe3-93f86256dbcf



Assinaturas



LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778

Certificado Digital

lc@vortx.com.br

Assinou como parte



MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850

Certificado Digital

mgc@vortx.com.br

Assinou como parte

Eventos do documento

27 May 2025, 08:42:46

Documento d05aa7e3-80d7-4174-bbe3-93f86256dbcf **criado** por GUILHERME DE OLIVEIRA ABREU (cdf4a9ff-ed99-482a-9a98-c6e4120cdc57). Email: guilherme.abreu@silveiro.com.br. - DATE_ATOM: 2025-05-27T08:42:46-03:00

27 May 2025, 08:44:11

Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME DE OLIVEIRA ABREU (cdf4a9ff-ed99-482a-9a98-c6e4120cdc57). Email: guilherme.abreu@silveiro.com.br. - DATE_ATOM: 2025-05-27T08:44:11-03:00

27 May 2025, 11:38:46

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850 **Assinou como parte** Email: mgc@vortx.com.br. IP: 163.116.233.30 (163.116.233.30 porta: 48170). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850. - DATE_ATOM: 2025-05-27T11:38:46-03:00

27 May 2025, 11:39:27

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778 **Assinou como parte** Email: lc@vortx.com.br. IP: 163.116.228.118 (163.116.228.118 porta: 3112). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC LINK RFB v2,OU=A3,CN=LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778. - DATE_ATOM: 2025-05-27T11:39:27-03:00

Hash do documento original

(SHA256):1049b70b799e7161838f4fb3141d49d8903132aeafae6f1a3c982dd2a069ee55

(SHA512):8251bb9076bbe11743fb01dfedc6bdaf5917295774e550f5c930c25a597edc5b7fe601ad90e536ab074565b45a773eef98ca9ab8e3bfcbc9d75934d2dc52ebb

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.