

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 55.115.058/0001-72
no valor de, inicialmente, até

R\$12.528.000,00*

(doze milhões, quinhentos e vinte e oito mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição
*podendo o Montante Inicial da Oferta (abaixo definido) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta (abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (abaixo definido).

Código ISIN das Cotas: BRQTZDCTF005

Código de Negociação na B3: QTZD11

O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 27 de maio de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/127

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e das demais disposições legais aplicáveis, o **QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio de natureza especial, regido pelo seu regulamento, incluindo o anexo e os apêndices (“**Regulamento**” e “**Anexo**”, respectivamente), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668**”), pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 55.115.058/0001-72 (“**Fundo**”), representado (i) por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“**Administradora**”); (ii) por sua gestora **QUARTZO INVEST LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Heitor Stockler de Franca, nº 396, sala 801, Centro Cívico, CEP 80030-030, inscrita no CNPJ sob o nº 21.008.402/0001-02, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.205, de 29 de abril de 2015 (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”); e (iii) pelo 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 (“**Coordenador Líder**”); nos termos do “*Instrumento Particular dos Prestadores de Serviços Essenciais do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 26 de maio de 2025 (“**Instrumento Particular de Aprovação da Oferta**”), que aprovou (i) os termos e as condições da Oferta; e (ii) a

contratação do Coordenador Líder, mediante a celebração do contrato de distribuição; vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária ("**Oferta**") de, inicialmente, até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Novas Cotas**" e "**Classe**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), e custo unitário de distribuição de R\$0,44 (quarenta e quatro centavos) por Nova Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), perfazendo o preço unitário de subscrição de R\$10,44 (dez reais e quarenta e quatro centavos) por Nova Cota ("**Preço de Subscrição**"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, 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**"). A aplicação mínima inicial por investidor no âmbito da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, perfazendo o valor mínimo, por investidor, 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 ("**Aplicação Mínima Inicial**").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a distribuição de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, atingido, assim, a Oferta o valor mínimo de 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 ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente).

Não haverá a possibilidade de distribuição de lote adicional.

A Oferta será realizada no Brasil, mediante oferta pública de distribuição de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a 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 sujeita ao rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, sendo certo que, no âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

A Oferta contará com a coordenação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, devidamente qualificado acima, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas ("**Instituições Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que se refere à distribuição das Novas Cotas, bem como ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Observado o disposto no Instrumento Particular de Aprovação da Oferta e no Prospecto (abaixo definido), 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 conseqüentemente da 2ª (segunda) emissão da Classe do Fundo ("**Lock-up para Negociação**"). A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de comunicado ao mercado.

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 da Oferta Pública de*

Distribuição Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), sendo certo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência.

I. INFORMAÇÕES DA OFERTA

Em cumprimento ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, a Lâmina da Oferta, o Prospecto Definitivo, os demais documentos da Oferta ("**Documentos da Oferta**"), o Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe podem ser obtidos, com destaque e sem restrições de acesso, na rede mundial de computadores conforme abaixo, bem como, caso contratadas, com as demais Instituições Consorciadas da Oferta:

- (i) **Administradora:** www.vortex.com.br (neste website, clicar em "Investidor" no topo da tela, na sequência, clicar em "Fundos de Investimento", digitar "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em "+", selecionar a aba "Documentos" e então selecionar o Documento da Oferta desejado);
- (ii) **Gestora:** <https://www.quartzocapital.com.br/documentos> (neste website, selecionar a seção "Real Estate", no menu à esquerda, selecionar a seção "Arquivo dos Fundos" e, então, selecionar o documento desejado);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais> (neste website, neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", indicar o mês da Oferta, selecionar "Detalhes" e, então, clicar em "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", no menu à esquerda, em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Consulta de Informações", procurar pelo "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" no campo "Emissor", selecionar "Cotas de FII" na coluna "Valor Mobiliário", clicar sobre o ícone "Filtrar", posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna "Ações", e, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET (administrado pela B3):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Em seguida, selecionar "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou a opção desejada); e
- (vi) **B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"):** https://www.b3.com.br/pt_br/institucional (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", no canto inferior direito da tela, e depois selecionar "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – 2ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou a opção desejada).

II. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição previsto no artigo 26, inciso VII, alínea “b”, e no artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/127, em 27 de maio de 2025, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.385**”), da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) em até 7 (sete) dias contados da data de encerramento da Oferta, em atendimento ao disposto no “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA (“**Código ANBIMA**”), vigente a partir de 15 de julho de 2024.

III. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Segue abaixo, cronograma estimado e tentativo da Oferta, indicando a ordem dos eventos e as datas para os principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (*) (**)
1.	Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM	27.05.2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	27.05.2025
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>) Início do Período de Subscrição	27.05.2025
4.	Data de Corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data Base)	30.05.2025
5.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03.06.2025
6.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Fim do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	13.06.2025
7.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16.06.2025
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	16.06.2025
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	17.06.2025
10.	Data de início das liquidações da Oferta	20.06.2025
11.	Fim do Período de Subscrição	17.11.2025
12.	Data de encerramento das liquidações da Oferta	21.11.2025

13.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento e encerramento da Oferta	21.11.2025
-----	---	------------

- (*) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.
- (**) A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta, bem como quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta, será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Consorciadas, caso contratadas, da Administradora, da Gestora, da CVM e da B3, veículos estes também utilizados para disponibilização dos Documentos da Oferta.

IV. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA E A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, AS DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E/OU À CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO, COM O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 46 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO/CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS NOVAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO REGULAMENTO E NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO. AS NOVAS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTARÃO SUJEITAS AO LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO, PERÍODO NO QUAL AS NOVAS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS EM MERCADO SECUNDÁRIO, DEVENDO SER OBSERVADAS, AINDA, AS VEDAÇÕES CONSTANTES DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM INTEGRALMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O ANEXO DA CLASSE E O PROSPECTO, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, CASO CONTRATADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AS NOVAS COTAS DA PRESENTE OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.



Coordenador Líder da Oferta

BancoDaycoval

Gestora do Fundo e da Classe

QUARTZO CAPITAL

Administradora do Fundo e da Classe

VORTX

Assessor Legal da Oferta

silveiro
advogados

São Paulo, 27 de maio de 2025.