

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022

| Informações Essenciais - | | |
|--|--|---|
| 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 | | |
| <i>Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.</i> | | |
| ALERTAS | | |
| Risco de | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal | O investimento nas Novas Cotas objeto da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 "Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | <input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada | O objetivo e a política de investimento do Fundo/Classe não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo/Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo/Classe. Para mais informações, veja a Seção 4 "Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez com relação às Novas Cotas objeto da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 "Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> produto complexo | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores, observado que as Novas Cotas objeto da Oferta estarão |

| | | sujeitas ao <i>Lock-up</i> para Negociação, período no qual as Novas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Para mais informações, veja a Seção 4 “Fatores de Risco” do Prospecto. |
|--|--|---|
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos Documentos da Oferta. Há restrições à revenda das Novas Cotas objeto da Oferta. | |
| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
| A. Valor Mobiliário | Cotas da Classe Única de Cotas do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | Inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas | Seção 2.7 do Prospecto |
| a.2) Preço unitário | R\$10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10,44 (dez reais e quarenta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição | Seção 2.5 do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | 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 | Seção 2.6 do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não | Seção 2.7 do Prospecto |
| a.5) Lote adicional | Não | Seção 2.7 do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | Mercado Secundário de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“ B3 ”) | Seção 2.4 do Prospecto |
| Código de negociação | QTZD11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | Nome do Fundo: QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | Capa do Prospecto |

| | | |
|-----------------------|--|-------------------|
| | Nome da Classe de Cotas: CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | |
| Administradora | Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88 www.vortex.com.br | Capa do Prospecto |
| Gestora | QUARTZO INVEST LTDA. CNPJ/MF: 21.008.402/0001-02 https://www.quartzocapital.com.br/ | Capa do Prospecto |

| 2. PROPÓSITO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|---|---|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos da presente 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. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO | | MAIS INFORMAÇÕES |
|---|--|---|
| Informações sobre a Gestora | A gestão do Fundo é realizada pela 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. | Capa do Prospecto; Seção 2.1 e Seção 16.1 do Prospecto |
| Informações sobre a Administradora | A administração do Fundo é realizada pela 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, | Capa do Prospecto; Seção 2.1 e Seção 16.1 do Prospecto |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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.</p> | |
|--|---|--|

| SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO | PROBABILIDADE | IMPACTO FINANCEIRO |
|---|--|--|
| <p>1. Risco de Concentração:</p> <p>A carteira da Classe pode ter alta concentração em poucos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, bem como em poucos emissores/modalidades, observado o disposto na regulamentação vigente, aumentando a exposição aos riscos desses ativos e ocasionando volatilidade no valor das Cotas.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Médio</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> |
| <p>2. Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário:</p> <p>A Classe é constituída como condomínio fechado, não permitindo o resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação de suas Cotas, inclusive correndo o risco de mantê-las indefinidamente, observado, ainda, o período de <i>Lock-up</i> para Negociação. O investimento é de longo prazo e pode não ser facilmente alienado.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Médio</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> |
| <p>3. Risco de indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário:</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor receberá um recibo não negociável até o Anúncio de Encerramento e autorização da B3. Após isso, as Novas Cotas serão livremente negociáveis entre Investidores Qualificados, exceto durante período de <i>Lock-up</i> para Negociação. Referida indisponibilidade pode afetar</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Médio</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> |

| | | |
|--|---|---|
| decisões de investimento ou resultar na devolução dos valores. | | |
| <p>4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:</p> <p>A carteira da Classe (Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa) está sujeita a variações de mercado que podem impactar negativamente a rentabilidade. O investimento em cotas de FII é considerado renda variável, dependendo do desempenho dos ativos e da administração/gestão, podendo ser afetada por inadimplências ou insuficiências nas garantias.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| <p>5. Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe:</p> <p>Em caso de inadimplência, os Imóveis dados em garantia podem ser executados, resultando na perda e desvalorização destes, impactando o Patrimônio Líquido e as Cotas. A liquidez e avaliação dos Imóveis podem ser afetadas, dificultando a gestão da carteira. Riscos jurídicos e regulatórios podem gerar custos adicionais.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|-------------------------------|
| INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO | | |
| <p>Principais características</p> | <p>As Novas Cotas objeto da Oferta possuirão os mesmos direitos e obrigações das Cotas atualmente existentes, as quais, observadas as demais disposições do Regulamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classe única e série única (direitos iguais) - Um voto nas Assembleias - Frações ideais do Patrimônio Líquido | <p>Seção 2.2 do Prospecto</p> |

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Não resgatáveis - Escritural e nominativa, integralização à vista - Direito aos rendimentos, se integralizadas - Não conferem propriedade sobre os ativos - Direito de preferência em novas emissões - Deverão observar o prazo de <i>lock-up</i> para negociação das Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão da Classe do Fundo | |
| Prazo de duração do fundo | Indeterminado | Seção 16.1 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | Observado o disposto no Instrumento Particular de Aprovação da Oferta, no Anúncio de Início e no Prospecto, 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 emissão da Classe do Fundo (" Lock-up para Negociação "). A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do <i>Lock-up</i> para Negociação, mediante divulgação de comunicado ao mercado | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|---|--|------------------------|
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo) | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | É assegurado aos Cotistas que possuam cotas da Classe do Fundo no 3º Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que, estejam em dia com suas obrigações para com o | Seção 6.2 do Prospecto |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | MAIS INFORMAÇÕES | |
|--|---|-------------------------|
| | Fundo/Classe, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme previsto nos Documentos da Oferta | |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 100 (cem) Novas Cotas, perfazendo o valor mínimo 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 | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta? | O Investidor, durante o Período de Subscrição, deverá celebrar Documento de Aceitação da Oferta ou realizar ordem de investimento junto à uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta e a Aplicação Mínima Inicial | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | Por ordem de chegada | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Até o Dia Útil imediatamente anterior a cada respectiva Data de Liquidação, a quantidade de Novas Cotas alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder ou pela Instituição Consorciada, conforme aplicável | Seção 8.5 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores | Seção 7.3 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto e na legislação em vigor | Seção 16.2 do Prospecto |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | Administradora: www.vortex.com.br Gestora: https://www.quartzocapital.com.br/ Coordenador Líder: https://www.daycoval.com.br/ | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | MAIS INFORMAÇÕES | |
|--|---|-------------------------|
| | CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: https://www.b3.com.br/pt_br/institucional | |
| Quem são os coordenadores da oferta? | Coordenador Líder: BANCO DAYCOVAL S.A. | Capa do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | Poderão participar sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder, por meio da B3, para auxiliarem na distribuição, cada uma das quais poderá aderir ao Contrato de Distribuição mediante a assinatura da carta convite | Seção 11.1 do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços | Seção 2.1 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | Não existirão reservas antecipadas para a Oferta. As Novas Cotas poderão ser subscritas a partir de 27 de maio de 2025 até 17 de novembro de 2025 | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | A fixação do preço foi realizada no Instrumento Particular de Aprovação da Oferta, datado de 26 de maio de 2025, que aprovou os termos da Oferta, 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 | Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | Será divulgado individualmente aos Investidores até 1 (um) Dia Útil antes de cada Data de Liquidação | Seção 8.5 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | A liquidação da Oferta iniciará em 20 de junho de 2025 | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | MAIS INFORMAÇÕES |
|--|--|------------------------|
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até as 16:00 horas de cada Data de Liquidação, mediante a entrega, pela B3, dos recibos de Novas Cotas subscritas por cada Investidor | Seção 8.5 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | As Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente de bolsa da B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da obtenção de autorização enviada pela B3 e da divulgação do formulário de negociação, observado que as Novas Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao <i>Lock-up</i> para Negociação, período no qual as Novas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário | Seção 7.1 do Prospecto |

