

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

R\$20.820.000,00*

(vinte milhões, oitocentos e vinte 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

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

**O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 15 de julho de 2026, sob o nº
CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/240**

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 (abaixo definido) **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com sede na Avenida Oswaldo Aranha, nº 720, conjunto 201, Bom Fim, CEP 90035-191, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("**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 14 de julho de 2026 ("**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 2.000.000 (duas milhões) de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA 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\$0,41 (quarenta e um centavos) por Nova Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), perfazendo o preço unitário de subscrição de R\$10,41 (dez reais e quarenta e um centavos) por Nova Cota ("**Preço de Subscrição**"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$20.820.000,00 (vinte milhões, oitocentos e vinte 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\$1.041,00 (um mil e quarenta e um 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\$ 1.041.000,00 (um milhão e quarenta e um 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 e/ou suplementar.

A Oferta será realizada no Brasil, mediante oferta pública de distribuição de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VII, alínea "a", e no artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**" 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 da **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, devidamente qualificada 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 Regulamento, será vedada a negociação das Cotas da Classe do Fundo pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de Cotas, ou seja, até 17 de setembro de 2026 (inclusive) ("**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 Instrumento Particular de Aprovação da Oferta.

I. INFORMAÇÕES DA OFERTA

Em cumprimento ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, os 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 "Área do Investidor" no topo da tela, na sequência, clicar em "Fundos de Investimento", digitar "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia FII RL" na lupa de pesquisas no canto superior esquerdo, clicar em "+ detalhes", selecionar a aba "Documentos" e então selecionar o Documento da Oferta desejado);
- (ii) **Gestora:** <https://quartzocapital.com.br/documentos/portfolio> (neste website, selecionar a opção "Real Estate", deslizar a página até o final, clicar em "Documentação" e, então, selecionar o Documento da Oferta desejado);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (neste website, clicar em "Ver Ofertas", encontrar a página do Fundo "Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - 3ª Emissão", e na página seguinte, clicar na 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 "Anúncio de Início" ou o Documento da Oferta desejado);
- (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 "Anúncio de Início" ou o Documento da Oferta desejado);
- (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 - 3ª Emissão" e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou o Documento da Oferta desejado); e
- (vii) **Instituições Consorciadas:** Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

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 "a", e no artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/240, em 15 de julho de 2026, 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	15.07.2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início	15.07.2026
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (roadshow) Início do Período de Subscrição	16.07.2026
4.	Data de Corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data Base)	20.07.2026
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	22.07.2026
6.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Fim do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03.08.2026
7.	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	04.08.2026
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04.08.2026
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	05.08.2026
10.	Data de início das liquidações da Oferta	06.08.2026
11.	Fim do Período de Subscrição	30.10.2026
12.	Data de encerramento das liquidações da Oferta	05.11.2026
13.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento e encerramento da Oferta	08.01.2027

- (*) 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.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO (A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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 REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, NO ARTIGO 23 DO ANEXO AO REGULAMENTO, 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.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA. NESSE SENTIDO, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA O RITO DE REGISTRO DA OFERTA, AS NOVAS COTAS ESTARÃO SUJEITAS À RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, II, E §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160. AINDA, AS NOVAS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTARÃO SUJEITAS AO LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO ATÉ 17 DE SETEMBRO DE 2026 (INCLUSIVE), PERÍODO NO QUAL AS NOVAS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS, DEVENDO SER OBSERVADAS 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 E O ANEXO DA CLASSE, 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/CLASSE 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



Gestora do Fundo e da Classe



Administradora do Fundo e da Classe



Assessor Legal da Oferta



São Paulo, 15 de julho de 2026.