

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) 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\$52.100.000,00\*

(cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição \*podendo o Montante Inicial da Oferta (abaixo definido) ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (abaixo definido); ou (ii) 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 das Cotas na B3: QTZD11**

**O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 04 de julho de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/193**

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) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“**Coordenador Líder**”); nos termos do “*Instrumento Particular de 1ª Alteração do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*”

*Responsabilidade Limitada*", celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 03 de julho de 2024 ("**1º IPA**"), que aprovou (i) a versão vigente do Regulamento e do Anexo; (ii) os termos e as condições da Oferta (abaixo definido); e (iii) 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 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Cotas**" e "**Classe**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), e custo unitário de distribuição de R\$0,42 (quarenta e dois centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), perfazendo o preço unitário de subscrição de R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos) por Cota ("**Preço de Subscrição**"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$52.100.000,00 (cinquenta e dois milhões e cem mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("**Montante Inicial da Oferta**"). A aplicação mínima inicial por investidor no âmbito da Oferta será de 1.000 (hum mil) Cotas, perfazendo o valor mínimo, por investidor, de R\$10.000,00 (dez mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("**Aplicação Mínima Inicial**").

Será admitida a distribuição parcial das 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, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, atingido, assim, a Oferta o valor mínimo de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$5.210.000,00 (cinco milhões, duzentos e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente).

O Coordenado Líder terá a possibilidade de distribuição de lote adicional, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas adicionais ("**Lote Adicional**"), perfazendo o montante adicional de até R\$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$13.025.000,00 (treze milhões, vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo Preço de Subscrição das Cotas inicialmente ofertadas ("**Montante Adicional da Oferta**"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta. Assim, caso seja exercido o Lote Adicional, o valor máximo da Oferta será de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$65.125.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("**Montante Total da Oferta**").

A Oferta será realizada no Brasil, mediante oferta pública de distribuição de acordo com os procedimentos dispostos no artigo 26, inciso VI, 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 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 **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, 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 Cotas, bem como ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Observado o disposto no 1º IPA, no Regulamento e no Prospecto (abaixo definido), será vedada a negociação das Cotas objeto da presente Oferta em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta (“**Lock-up para Negociação**”). A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do *Lock-up* para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-up* para Negociação, mediante divulgação de outro 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 1ª (Primeira) 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](http://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:** <http://www.quartzocapital.com.br/documentos/> (neste website, selecionar o Documento da Oferta desejado);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “QTZD11 - Quartzo Real Estate Development Multiestratégia FII - 1ª Emissão [Investidores Qualificados]”, clicar em “+” e selecionar o documento desejado);
- (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” na coluna “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](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 – 1ª 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 VI, alínea “b”, e no artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/193, em 04 de julho de 2024, 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 1º de fevereiro 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	04.07.2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	04.07.2024
3.	Início do Período de Subscrição (1º período)	12.07.2024
4.	Encerramento do Período de Subscrição (1º período)	26.07.2024
5.	Procedimento de Alocação (1º período)	29.07.2024
6.	Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º período)	31.07.2024
7.	Início do Período de Subscrição (2º período)	01.08.2024
8.	Encerramento do Período de Subscrição (2º período)	12.09.2024
9.	Procedimento de Alocação (2º período)	13.09.2024
10.	Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º período)	17.09.2024
11.	Data de encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18.09.2024

- (\*) 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 45 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 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 COTAS, CONFORME DESCRITAS NO REGULAMENTO E NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO. AS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTARÃO SUJEITAS AO LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO, PERÍODO NO QUAL AS 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 COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS 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 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.**

**A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**



**Coordenador Líder da Oferta**

**Guide**  
investimentos

**Gestora do Fundo e da Classe**

**QUARTZO** CAPITAL

**Administradora do Fundo e da Classe**

**VORTX**

**Assessor Legal da Oferta**

**silveiro**  
advogados

São Paulo, 04 de julho de 2024.