

## 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

<b>Informações Essenciais -</b>		
<b>Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do</b> <b>QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO</b> <b>IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>		
<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>		
<b>ALERTAS</b>		
<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas 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 não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. 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 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 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 Cotas objeto da Oferta estarão sujeitas ao <i>Lock-up</i> para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Para mais informações, veja a Seção 4 “Fatores de Risco” do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos Documentos da Oferta.</b> <b>Há restrições à revenda das Cotas da Classe.</b>	
1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
<b>A. Valor Mobiliário</b>	Cotas da Classe Única de Cotas do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Capa do Prospecto
<b>a.1) Quantidade ofertada</b>	Inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas	Seção 2.7 do Prospecto
<b>a.2) Preço unitário</b>	R\$10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10,42 (dez reais e quarenta e dois centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição	Seção 2.5 do Prospecto
<b>a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)</b>	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	Seção 2.6 do Prospecto
<b>a.4) Lote suplementar</b>	Não	Seção 2.7 do Prospecto
<b>a.5) Lote adicional</b>	Sim, a quantidade inicialmente ofertada (a.1) poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondendo à emissão de até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas adicionais, 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; 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,	Seção 2.6 do Prospecto

	cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição	
<b>Qual mercado de negociação?</b>	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”)	Seção 2.4 do Prospecto
<b>Código de negociação</b>	<b>QTZD11</b>	Capa do Prospecto
<b>B. Outras informações</b>		
<b>Emissor</b>	<p><b>Nome do Fundo: QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b></p> <p><b>Nome da Classe de Cotas: CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b></p>	Capa do Prospecto
<b>Administradora</b>	<p><b>Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88</p> <p><a href="http://www.vortex.com.br">www.vortex.com.br</a></p>	Capa do Prospecto
<b>Gestora</b>	<p><b>QUARTZO INVEST LTDA.</b></p> <p>CNPJ/MF: 21.008.402/0001-02</p> <p><a href="https://www.quartzocapital.com.br/">https://www.quartzocapital.com.br/</a></p>	Capa do Prospecto

<b>2. PROPÓSITO DA OFERTA</b>		<b>MAIS INFORMAÇÕES</b>
<b>Qual será a destinação dos recursos da oferta?</b>	Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados prioritariamente para aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA</b> , 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
<b>Informações sobre a Gestora</b>	A gestão do Fundo será realizada pela <b>QUARTZO INVEST LTDA.</b> , 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
<b>Informações sobre a Administradora</b>	A administração do Fundo será realizada pela <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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.	Capa do Prospecto; Seção 2.1 e Seção 16.1 do Prospecto

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
<b>1. Risco de Concentração:</b> 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.	<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
<b>2. Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário:</b> 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	<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

<p>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><b>3. Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário:</b></p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor receberá um recibo não negociável até o Anúncio de Encerramento e autorização da B3. Após isso, as Cotas serão livremente negociáveis entre Investidores Qualificados, exceto durante período de <i>Lock-up</i> para Negociação. Referida indisponibilidade pode afetar decisões de investimento ou resultar na devolução dos valores.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior  <input type="checkbox"/> Média  <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior  <input type="checkbox"/> Médio  <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p><b>4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:</b></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>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior  <input type="checkbox"/> Média  <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior  <input type="checkbox"/> Média  <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p><b>5. Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe:</b></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>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior  <input type="checkbox"/> Média  <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior  <input type="checkbox"/> Médio  <input type="checkbox"/> Menor</p>

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO		
<b>Principais características</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classe única e série única (direitos iguais)</li> <li>- Um voto nas Assembleias</li> <li>- Frações ideais do Patrimônio Líquido</li> <li>- Não resgatáveis</li> <li>- Escritural e nominativa, integralização à vista</li> <li>- Direito aos rendimentos, se integralizadas</li> <li>- Não conferem propriedade sobre os ativos</li> <li>- Direito de preferência em novas emissões</li> </ul>	Seção 2.2 do Prospecto
<b>Prazo de duração do fundo</b>	Indeterminado	Seção 16.1 do Prospecto
<b>Restrições à livre negociação</b>	Observado o disposto no 1ºIPA, no Regulamento, no Anúncio de Início e no Prospecto, será vedada a negociação das Cotas objeto da presente Oferta entre Investidores Qualificados em mercado de bolsa pelo período de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta (" <b>Lock-up para Negociação</b> "). A Administradora, observando a recomendação da Gestora, divulgará comunicado ao mercado informando o período do <i>Lock-up</i> para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do <i>Lock-up</i> para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado	Seção 7.1 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
<b>Quem pode participar da oferta?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais	Seção 2.3 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
<b>(preenchimento cumulativo)</b>	[X] Investidores Qualificados	
<b>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.</b>	Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há previsão de direito de prioridade no âmbito da Oferta	Não aplicável
<b>Qual o valor mínimo para investimento?</b>	1.000 (hum mil) Cotas, perfazendo o valor mínimo de R\$10.000,00, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$10.420,00 (dez mil, quatrocentos e vinte reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição	Seção 8.9 do Prospecto
<b>Como participar da oferta?</b>	O Investidor, dentro de cada 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 cotas que pretende subscrever, observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta e a Aplicação Mínima Inicial	Seção 8.5 do Prospecto
<b>Como será feito o rateio?</b>	Será realizado o Rateio Proporcional das Cotas; As liquidações já ocorridas no 1º Período de Subscrição por ocasião da Data da Primeira Liquidação de Cotas não serão incluídas e não farão parte do Rateio Proporcional no âmbito do 2º Período de Subscrição	Seção 8.5 do Prospecto
<b>Como poderei saber o resultado do rateio?</b>	Até o Dia Útil imediatamente subsequente à cada data de Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder ou pela Instituição Consorciada, conforme aplicável	Seção 8.5 do Prospecto
<b>O ofertante pode desistir da oferta?</b>	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM	Seção 7.3 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e 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	<b>Administradora:</b> <a href="http://www.vortex.com.br">www.vortex.com.br</a> <b>Gestora:</b> <a href="https://www.quartzocapital.com.br/">https://www.quartzocapital.com.br/</a> <b>Coordenador</b> <b>Líder:</b> <a href="https://guide.com.br/">https://guide.com.br/</a> <b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> <b>Fundos.NET:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> <b>B3:</b> <a href="https://www.b3.com.br/pt_br/institucional">https://www.b3.com.br/pt_br/institucional</a>	Seção 5.1.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	Coordenador Líder: <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b>	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?	- 1º Período de Subscrição: 12/07/2024 até 26/07/2024 - 2º Período de Subscrição: 01/08/2024 até 12/09/2024	Seção 5.1.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no 1º IPA, datado de 03 de julho de 2024, que aprovou os termos da Oferta	Seção 6.4 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
<b>Qual a data de divulgação do resultado do rateio?</b>	Se houver, a ser informada individualmente aos Investidores até o Dia Útil imediatamente subsequente à cada data de Procedimento de Alocação	Seção 8.5 do Prospecto
<b>Qual a data da liquidação da oferta?</b>	- Data da Primeira Liquidação de Cotas (1º Período): 31/07/2024 - Data da Segunda Liquidação de Cotas (2º Período): 17/09/2024	Seção 5.1.1 do Prospecto
<b>Quando receberei a confirmação da compra?</b>	Até as 16:00 horas de cada Data de Liquidação, mediante a entrega, pela B3, dos recibos de Cotas subscritas por cada Investidor	Seção 8.5 do Prospecto
<b>Quando poderei negociar?</b>	As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente de bolsa da B3 junto à Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da obtenção de autorização enviada pela B3 e da divulgação do formulário de negociação, observado que as Cotas objeto da presente Oferta estarão sujeitas ao <i>Lock-up</i> para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário	Seção 7.1 do Prospecto



Ofertas Públicas



Coordenadores de Ofertas Públicas



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos