

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.115.058/0001-72**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório
do Auditor Independente para o exercício findo em 31
de dezembro de 2025

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	4
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha investimento em participação societária na Dreams Quartzo Participações S.A. (“Investida”), no montante de R\$ 3.288 mil, representando 64,51% de seu patrimônio líquido. Até a data da emissão do nosso relatório, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitisse concluir sobre a adequação dos saldos relacionados a esse investimento, em função das seguintes limitações: (i) ausência de informações atualizadas que suportem a mensuração do valor justo das ações da Investida; e (ii) indisponibilidade das demonstrações contábeis auditadas da Investida relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Consequentemente, mesmo tendo realizado determinados procedimentos de auditoria, ficamos impossibilitados de avaliar sobre os possíveis impactos na demonstração financeira do Fundo como um todo.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o período findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 25 de março de 2025 sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo e a sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas

São Paulo, 31 de março de 2026.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	1.859	35,35	5.299	101,61
Ativos de natureza imobiliária	1.802	35,35	5.295	101,54
Cotas de fundos de renda fixa	418	8,20	Qtde 431	8,27
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	314.174	418	370.574	431
Cotas de fundos imobiliários	Qtde 1.384	27,15	Qtde 4.864	93,27
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliarios - FII	86.467	592	166.853	1.365
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	1.002	108	3.083	318
Maxi Renda FII	9.251	88	28.446	267
Xp Malls FII	801	87	2.465	241
Pátria Log FII	528	83	-	-
Capitânia Securities II FII	8.114	63	24.950	170
Kinea High Yield Cri FII	496	50	1.528	155
Btg Pactual Logística FII	450	46	2.287	215
Kinea Índices De Preços FII	497	45	4.576	412
Valora Cri Cdi FII	3.967	39	12.200	113
Kinea Securities FII	3.315	29	10.194	90
Pátria Recebíveis Imobiliários FII	269	26	-	-
Valora Hedge Fund FII	3.318	24	8.754	67
Rbr Rendimento High Grade FII	267	23	824	68
Hsi Malls FII	144	22	1.121	82
Kinea Renda Imobiliária FII	232	22	1.507	206
Hedge Brasil Shopping FII	1.027	21	676	126
Rec Recebíveis Imobiliários FII	200	16	1.388	103
CSHG Logística FII	-	-	1.625	254
CSGH Renda Urbana FII	-	-	1.490	176
TRX Real Estate FII	-	-	1.690	174
XP Log Fii	-	-	1.542	145
CSHG Crédito Imobiliário FII	-	-	829	80
Riza Akin FII	-	-	479	37
Outros valores e bens	57	1,12	4	0,07
Outros valores a receber	57	1,12	4	0,07
Dividendos a receber	26	0,51	4	0,07
Outros créditos	31	0,61	-	-
Não circulante	3.288	64,51	-	-
Ativos de natureza imobiliária	3.288	64,51	-	-
Investimentos em SPE	3.288	64,51	-	-
Dremis Quartzo Part. S.A	3.288	64,51	-	-
Total do ativo	5.147	100,98	5.299	101,61
Passivo				
Circulante	50	0,98	86	1,61
Valores a pagar	50	0,98	86	1,61
Taxa de administração (*)	20	0,39	15	0,29
Taxa de gestão (*)	16	0,31	15	0,29
Serviços de auditoria	7	0,14	7	0,13
Serviços bancários	5	0,10	-	-
Taxa de escrituração	2	0,04	2	0,04
Credores - Liquidações pendentes	-	-	14	0,27
Taxa de distribuição	-	-	33	0,63
Total do passivo	50	0,98	86	1,61
Patrimônio líquido	5.097	100,00	5.213	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	5.147	100,98	5.299	101,61

(*) Transação com partes relacionadas
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	31/12/2025	31/07/2024 a 31/12/2024
Resultados	603	(153)
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>534</u>	<u>(153)</u>
Receita de dividendos	614	124
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(80)	(277)
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>32</u>	<u>-</u>
Outras rendas operacionais	32	-
Despesas	(719)	(294)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(302)</u>	<u>(137)</u>
Consultoria jurídica	(154)	(112)
Assessoria técnica	(78)	-
Comissões e corretagens	(36)	(7)
Escrituração	(27)	(11)
Auditoria e custódia	(7)	(7)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(391)</u>	<u>(146)</u>
Administração	(206)	(70)
Gestão	(185)	(76)
<u>Demais despesas</u>	<u>(26)</u>	<u>(11)</u>
Taxa B3	(16)	(5)
Taxa de fiscalização CVM	(10)	-
Taxa ANBIMA	-	(4)
Outras despesas	-	(2)
Resultado líquido no exercício	(116)	(447)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de julho de 2024 (Início das atividades)	-	-	-
(+) Cotas emitidas	5.833	-	5.833
(-) Custo de emissão de cotas	(173)	-	(173)
(+ / -) Resultado líquido do período	-	(447)	(447)
Em 31 de dezembro de 2024	5.660	(447)	5.213
(+ / -) Resultado líquido do exercício	-	(116)	(116)
Em 31 de dezembro de 2025	5.660	(563)	5.097

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/07/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Dividendos recebidos	589	120
(-) Consultoria jurídica	(138)	(112)
(-) Taxa de administração	(201)	(55)
(-) Taxa de gestão	(184)	(61)
(-) Assessoria técnica	(78)	-
(-) Taxa de escrituração	(27)	(9)
(-) Taxa B3	(16)	(5)
(-) Comissões e corretagens	(16)	(7)
(-) Taxa CVM	(10)	-
(-) Auditoria	(7)	-
(-) Despesas financeiras e bancárias	(5)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	-	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	(93)	(134)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	(12.000)	(14.102)
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	15.386	8.544
(-) Aquisição de participações societárias em SPes	3.288	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	6.674	(5.558)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	5.833
(-) Custo na emissão de cotas	-	(141)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	5.692
Variação no caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Quartzo Real Estate Development Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 8 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 31 de julho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme disposto no regulamento vigente.

O Fundo tem como objetivo de investimento aplicação em Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

Os investimentos realizados no Fundo não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Quartzo Invest Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e) Cotas de fundos de investimentos de renda fixa

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em cotas de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Resultado por cota

O Resultado por cota no e período é calculado por meio na divisão do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

a) Cotas de fundos de investimento

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

2025:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Open K Ativos E Recebíveis Imobiliários - FII	86.467	592	Sem Vencimento
Beyond Soberano FI RF	314.174	418	Sem Vencimento
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	1.002	108	Sem Vencimento
Maxi Renda FII	9.251	88	Sem Vencimento
Xp Malls FII	801	87	Sem Vencimento
Pátria Log FII	528	83	Sem Vencimento
Capitânia Securities II FII	8.114	63	Sem Vencimento
Kinea High Yield Cri FII	496	50	Sem Vencimento
Btg Pactual Logística FII	450	46	Sem Vencimento
Kinea Índices De Preços FII	497	45	Sem Vencimento
Valora Cri Cdi FII	3.967	39	Sem Vencimento
Kinea Securities FII	3.315	29	Sem Vencimento
Pátria Recebíveis Imobiliários FII	269	26	Sem Vencimento
Valora Hedge Fund FII	3.318	24	Sem Vencimento
Rbr Rendimento High Grade FII	267	23	Sem Vencimento
Hsi Malls FII	144	22	Sem Vencimento
Kinea Renda Imobiliária FII	232	22	Sem Vencimento
Hedge Brasil Shopping FII	1.027	21	Sem Vencimento
Rec Recebíveis Imobiliários FII	200	16	Sem Vencimento
TOTAL	120.345	1.802	

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2024:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
FII Autonomy Renda Residencial I	166.853	1.365	Sem Vencimento
Beyond Soberano FI RF	370.574	431	Sem Vencimento
Kinea Índice de Preços FII	4.567	412	Sem Vencimento
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	3.083	318	Sem Vencimento
Maxi Renda FII	28.446	267	Sem Vencimento
CSHG Logística FII	1.625	254	Sem Vencimento
XP Malls FII	2.465	241	Sem Vencimento
BTG Pactual Logística FII	2.287	215	Sem Vencimento
Kinea Renda Imobiliária FII	1.507	206	Sem Vencimento
CSHG Renda Urbana FII	1.490	176	Sem Vencimento
TRX Real Estate FII	1.690	174	Sem Vencimento
Capitânia Securities II FII	24.950	170	Sem Vencimento
Kinea High Yield CRI FII	1.528	155	Sem Vencimento
XP Log FII	1.542	145	Sem Vencimento
Hedge Brasil Shopping FII	676	126	Sem Vencimento
Valora CRI Índice de Preços FII	12.200	113	Sem Vencimento
REC Recebíveis Imobiliários FII	1.388	103	Sem Vencimento
Kinea Securities FII	10.194	90	Sem Vencimento
HSI Malls FII	1.121	82	Sem Vencimento
CSHG Crédito Imobiliário FII	829	80	Sem Vencimento
RBR Rendimento High Grade FII	824	68	Sem Vencimento
Valora Hedge Fund FII	8.754	67	Sem Vencimento
Riza Akin FII	479	37	Sem Vencimento
TOTAL	278.028	5.295	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu resultado negativo no valor de R\$ 80 (No período de 31 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o fundo auferiu resultado negativo no valor de R\$ 277), decorrente de cotas de Fundos de Investimento

5. Investimento em Sociedade de Propósito Específico ("SPE")

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o seguinte investimento em SPE

2025						
Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Integralização	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025	Quantidade	% Participação
Dreams Quartzo Part. S.A.	-	3.288	-	3.288	3.288.935	49,81%
Total	-	3.288	-	3.288	-	-

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Descrição da SPE

A Dreams Quartzo Participações S.A. tem sede e foro na cidade de Curitiba, estado do Paraná. A sociedade tem por objetivo social a administração e a participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, em caráter permanente ou temporário; e a gestão e administração de atividades relacionadas à incorporação de empreendimentos imobiliários, comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, e consultoria imobiliária.

A sociedade terá prazo de duração indeterminado, ficando este, vínculo ao período de 10 anos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou por meio de contrato de compra e venda de ações da Companhia (sendo firmado em 24 de setembro de 2025) no montante de R\$ 3.288.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento	1.802	-	-	1.802
Participações em SPEs	-	-	3.288	3.288
Total do ativo:	1.802	-	3.288	5.090

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento	5.295	-	-	5.295
Total do ativo:	5.295	-	-	5.295

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 5.097, representado pelo montante de 583.340,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 8,7379 cada (No período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2025 R\$ 5.213, representado pelo montante de 583.340,00 cotas pelo valor unitário de R\$ 8,9373 cada).

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício de 31.12.2025	8,7379	(1,53%)	5.125
Período de 31.07.2024 a 31.12.2024	8,9373	(10,63%)	4.270

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas da classe será deliberada pela Administradora, a critério e conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou especial de cotistas, cujo montante, a quantidade, o valor da Cota, os custos adicionais de estruturação e distribuição, se houver, as restrições para negociação das cotas e as demais características serão previstos no âmbito do ato que a aprove.

A Gestora do Fundo, com a aprovação da Administradora, poderá realizar novas emissões, sem a necessidade de aprovação em assembleia de Cotistas, no valor adicional de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"). Para valores além do Capital Autorizado, novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela Assembleia de Cotistas. O valor envolvido na emissão da primeira emissão de cotas da classe não afetará o Capital Autorizado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou emissão de novas cotas. (Emissão de 5.833, representado por 583.340 cotas no período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024).

b) Resgate e amortizações de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas secundariamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Quartzo Venture Capital Ltda. (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A taxa de gestão é de 1,00% (um por cento) ao ano, com base em Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 15 (quinze mil reais) ao mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 206 (R\$ 70 no período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 185 (R\$ 76 período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• **Taxa de performance**

O Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder o 100% do IPCA acrescido de 6%. A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento da cota que superar 20% do que exceder o benchmark, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa a título de taxa de performance.

• **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará montante mensal de R\$ 2,2 (dois mil e duzentos reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas	Valor (R\$) por Cotista
De 0 a 50	Isento
De 51 a 2.000	1,50
De 2.001 a 10.000	1,00
Igual ou superior a 10.001	0,50

Os valores acima serão acrescidos de:

- (i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações
- (ii) Custo adicional mensal de R\$ 0,5 (quinhentos reais) por subclasse de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve uma despesa de R\$ 27 (R\$ 11 no período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de escrituração.

Pelos serviços de controladoria, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, é devido pelo Fundo ao custodiante uma taxa máxima que equivale a 0,001% (um milésimo por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual está inclusa na taxa de administração.

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Quartzo Venture Capital Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 16. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 20. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) dia útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo escriturador das cotas.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	31/12/2025	31/07/2024 a 31/12/2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
(-) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	(206)	
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	592	118
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	386	118
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	37	64
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	37	64
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(412)	(116)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(9)	(9)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(232)	(112)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(16)	(6)
(-) Auditoria independente	(7)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(31)	(11)
Total de outras receitas/despesas	(707)	(254)
Resultado financeiro líquido	(284)	(72)
Resultado financeiro líquido acumulado	(284)	(72)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	(270)	(68)

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIELABRATÓRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 55.115.058/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1