



Relatório Gerencial – Março / 2026

QTZD11

CPNJ: 55.115.058/0001-72



A Quartzo Capital



Marcel Martins Malczewski
CEO



Luis Gustavo Budziak
CFO



Pedro Henrique Ferroni
Diretor de Compliance e Risco



Virgílio Moreira Filho
Board Director



Marcelo Amorim
Managing Partner



Marcelo Wolowski
Diretor de Venture Capital



Nikolas Nissel
Diretor de Real Estate



Marina Leite
Diretora de RI



Fernando Balotin
Diretor de Corporate Finance



Pedro Reis
Diretor de Crédito

+35
profissionais na
Quartzo Capital

Investidores Institucionais





Informações Gerais do Fundo

Quartzo Real Estate Development QTZD11
CNPJ: 55.115.058/0001-72

Razão Social	FUNDO: QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA / CLASSE: CLASSE ÚNICA DE COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Objetivo	O objetivo fundamental da Classe é realizar a aplicação dos recursos da Classe em Ativos Imobiliários, visando (i) ganho de capital; e (ii) obtenção de renda; a depender dos critérios adotados pela Gestora na seleção discricionária e ativa dos Ativos Imobiliários, considerando o cenário macroeconômico, de modo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, bem como a distribuição de rendimentos, conforme previsto no Anexo.
Público-alvo do Fundo	Investidores Qualificados
Gestora	QUARTZO INVEST LTDA.
Administradora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ do Fundo	55.115.058/0001-72
Tipo	Condomínio Fechado
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	0,20% a.a., observado o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês durante os 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização de Cotas da Classe e, posteriormente, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Taxa de Gestão	1,00% a.a., observado o valor mínimo total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 100% da variação positiva do IPCA + 6%
Ticker	QTZD11



Carta do Gestor

Prezados cotistas,

O mês de março de 2026 marcou um ponto de inflexão relevante para a economia brasileira e, por consequência, para o mercado de fundos imobiliários. Aproveitamos esta carta para compartilhar nossa leitura sobre o cenário macroeconômico e seus possíveis reflexos sobre o setor, situando o QTZD dentro desse contexto.

O COPOM e o início do ciclo de cortes

Na reunião realizada em 18 de março, o Copom reduziu a taxa Selic de 15% para 14,75% ao ano, marcando o início do ciclo de afrouxamento monetário após um longo período de estabilidade. O movimento era aguardado pelo mercado desde a sinalização feita em janeiro, quando o Banco Central havia indicado explicitamente a intenção de iniciar a flexibilização caso o cenário se confirmasse.

A magnitude do corte, contudo, foi menor do que uma parcela do mercado esperava. O comunicado do Comitê tornou explícito que o ambiente externo se tornou mais incerto, com destaque para os impactos do conflito no Oriente Médio sobre a cadeia de suprimentos global e os preços do petróleo, que se aproximaram de US\$ 100 por barril. Nesse contexto, o BC elevou sua estimativa de inflação para 2026 de 3,4% para 3,9%, reforçando a postura de cautela diante de um cenário de maior incerteza e expectativas ainda desancoradas.

O recado do Comitê foi claro: o ciclo de cortes começou, mas seu ritmo e magnitude dependerão da evolução do cenário externo e da trajetória da inflação. O Copom avaliou que o longo período de juros elevados já produziu efeitos sobre a atividade econômica, abrindo espaço para ajustes graduais sem comprometer o processo de convergência à meta. O Boletim Focus, na data de fechamento deste relatório, projeta a Selic encerrando 2026 em torno de 12,50% ao ano — patamar ainda restritivo, mas que representa uma trajetória expressiva de queda a partir do nível atual.

O impacto sobre o mercado de FII's

O mercado de fundos imobiliários vinha acumulando desempenho robusto nos meses anteriores. O IFIX avançou 2,3% em janeiro e 1,3% em fevereiro, impulsionado pela expectativa de início do ciclo de cortes. Em março, o índice reverteu parte dessas altas, pressionado pela escalada das tensões geopolíticas e pela realização de lucros após a valorização acumulada. Ainda assim, o IFIX encerrou o primeiro trimestre com alta de 2,5%, e acumula 16,8% nos últimos 12 meses até 31 de março.

É importante compreender a dinâmica subjacente a esses movimentos: o principal driver de precificação dos FII's não é a taxa definida pelo Copom em cada reunião, mas a curva de juros futura. Os ativos imobiliários já haviam antecipado parte do ciclo de queda da Selic ao longo de 2025 — o que explica tanto a expressiva valorização do IFIX no período quanto a correção de março, quando o cenário externo lançou dúvidas sobre o ritmo dos cortes subsequentes.

Para os fundos de desenvolvimento — categoria na qual o QTZD se insere — a dinâmica tem particularidades relevantes. O custo do crédito imobiliário impacta diretamente a velocidade de vendas, o ritmo de repasse e a capacidade de absorção de novos lançamentos pelo mercado. Um ambiente de juros em queda, ainda que gradual, tende a reduzir o custo de financiamento para os compradores finais, ampliar o acesso ao crédito habitacional e sustentar a demanda por unidades residenciais — especialmente no segmento de médio e alto padrão, onde o QTZD opera, e onde a compra à vista ou com menor dependência de financiamento bancário é mais prevalente.

Nossa leitura e posicionamento

Avaliamos o cenário de março com cautela construtiva. O início do ciclo de cortes, mesmo que em ritmo mais moderado do que o inicialmente esperado, representa um ponto de virada estrutural para a economia brasileira. A incerteza geopolítica e a volatilidade dos preços do petróleo são variáveis que acompanhamos com atenção, mas que não alteram o vetor de longo prazo que orienta nossa estratégia.

O QTZD foi estruturado para capturar o ciclo imobiliário residencial em Curitiba com disciplina de prazo e alocação. Os projetos da carteira estão lastreados em ativos reais, com cronogramas de desenvolvimento e repasse que independem da oscilação de curto prazo do mercado secundário de FII's. Nossa exposição ao risco de juros é, portanto, estruturalmente diferente da exposição típica de um fundo de tijolo ou de papel listado em bolsa.

Seguimos comprometidos com a transparência e com a comunicação regular sobre a evolução do portfólio e do cenário. Nos próximos relatórios, detalharemos o andamento dos projetos da carteira e os indicadores operacionais do período.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Quartzo Real Estate

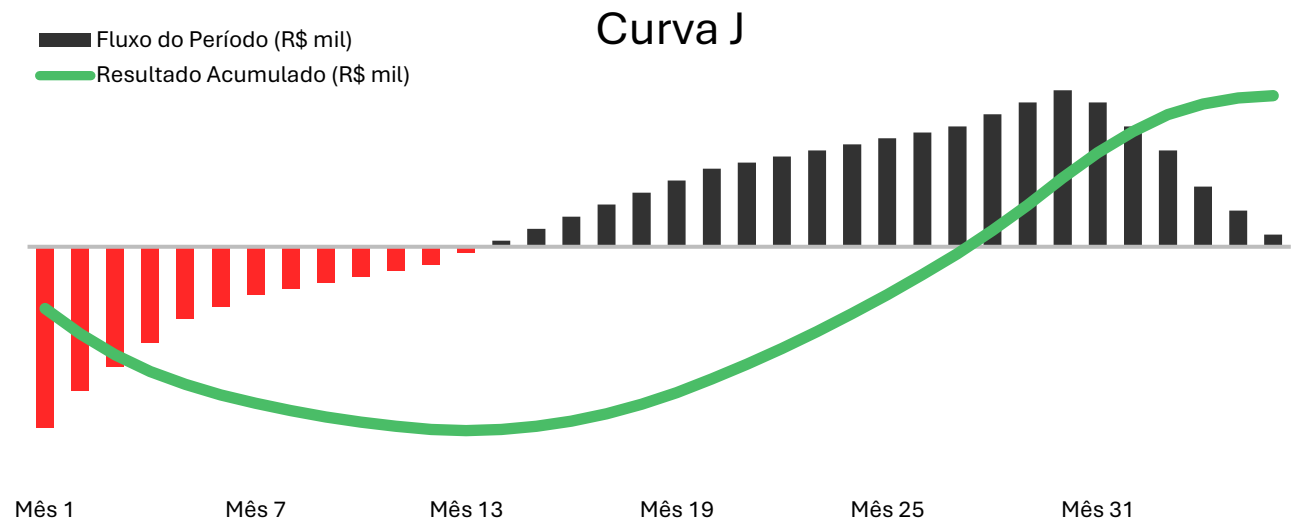


Metodologia de Avaliação

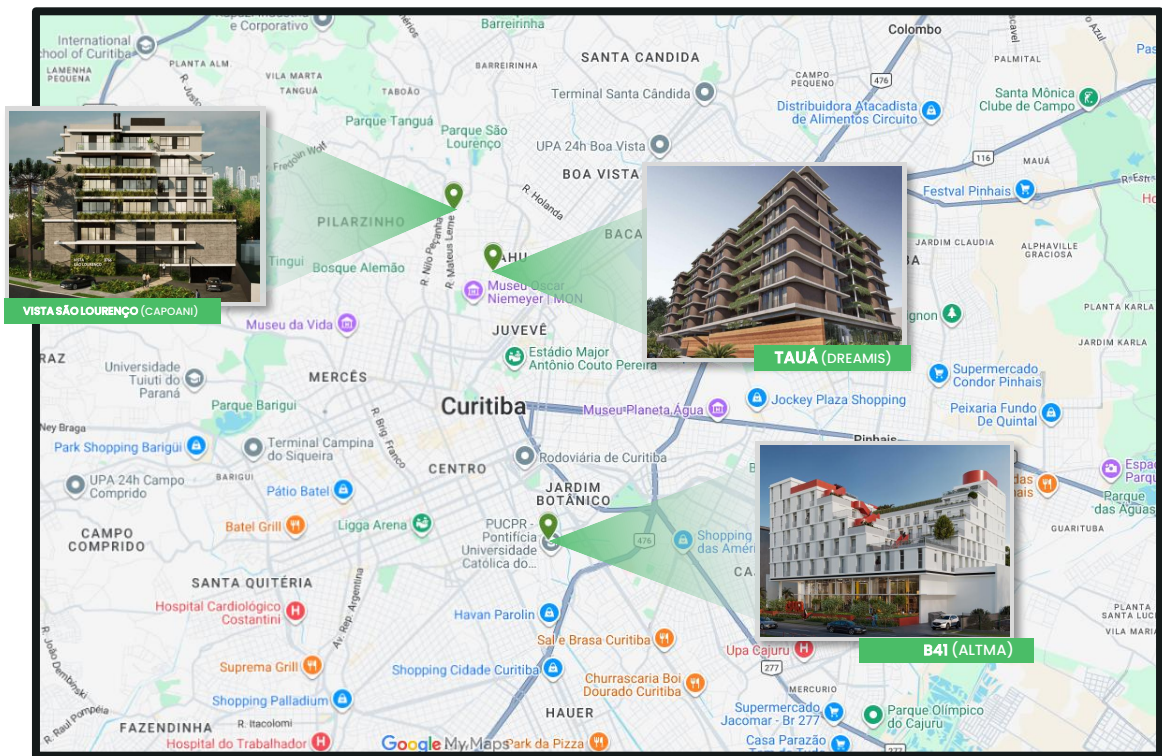
Quartzo Real Estate Development QTZDII
CNPJ: 55.115.058/0001-72

Equivalência Patrimonial: Em conformidade com as instruções da CVM e os normativos do CPC, a avaliação dos ativos alvo (SPEs) investidos pelo Quartzo Real Estate Development é realizada pelo método de Equivalência Patrimonial. O Fundo reconhece o resultado das investidas de acordo com sua participação no Capital Social.

Reconhecimento de Receitas (POC): Nas SPEs de desenvolvimento, a apropriação das receitas de venda segue o método *Percentage of Completion* (POC). As receitas são reconhecidas na DRE estritamente de acordo com o avanço físico e financeiro da construção, e não no momento da venda da unidade.



Portfólio de Ativos



Material informativo elaborado pela Quartzo Capital. Não constitui oferta ou recomendação de investimento. Rentabilidades passadas não garantem resultados futuros. Projeções, estimativas e cálculos apresentados são baseados em premissas da gestão e estão sujeitos a variações — não representam compromisso de retorno. As cotas estão sujeitas a um lock-up com encerramento em 17/09/2026; o término do período não garante liquidez. O Fundo opera em regime fechado — não há resgate de cotas. Investimentos em FII envolvem riscos e não contam com garantia do FGC. QTZD — Quartzo Desenvolvimento Imobiliário FII | março/2026



Portfólio de Ativos

Quartzo Real Estate Development QTZD11

CNPJ: 55.115.058/0001-72



TAUÁ (DREAMIS)

Endereço

R. Alberto Folloni, 1244 – Ahú, Curitiba/PR

Área Total Construída:

15.860,00 m²

Tipologia

58 unidades. Tipo, Tipo Living e Cobertura Penthouse

VGW Total

R\$ 136 milhões

Cronologia

Lançamento: Dez/25 | Início de obras: Abr/26 | Conclusão de Obras: Abr/28



B41 (ALTMA)

Endereço

R. Imac. Conceição, 960 – Prado Velho, Curitiba/PR

Área Total Construída:

7.681,95 m²

Tipologia

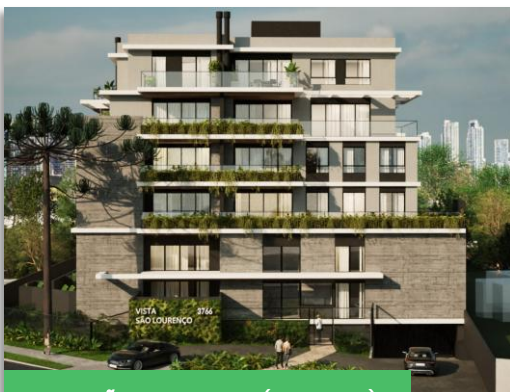
183 unidades. Garden, Studio, Studio Premium, 2, 3 e 4 quartos

VGW Total

R\$ 53 milhões

Cronologia

Lançamento: Mai/24 | Início de obras: Dez/24 | Conclusão de Obras: Dez/26



VISTA SÃO LOURENÇO (CAPOANI)

Endereço

R. Matheus Leme, 3766 – São Lourenço, Curitiba/PR

Área Total Construída:

5.670,00 m²

Tipologia

30 unidades. Garden, Cobertura Penthouse, 2 e 3 quartos

VGW Total

R\$ 43 milhões

Cronologia

Lançamento: Mai/26 | Início de obras: Dez/26 | Conclusão de Obras: Dez/28

Material informativo elaborado pela Quartzo Capital. Não constitui oferta ou recomendação de investimento. Rentabilidades passadas não garantem resultados futuros. Projeções, estimativas e cálculos apresentados são baseados em premissas da gestão e estão sujeitos a variações — não representam compromisso de retorno. As cotas estão sujeitas a lock-up com encerramento em 17/09/2026; o término do período não garante liquidez. O Fundo opera em regime fechado — não há resgate de cotas. Investimentos em FII envolvem riscos e não contam com garantia do FGC. QTZD — Quartzo Desenvolvimento Imobiliário FII | março/2026

B41 Student Living

Altma Incorporadora – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZD11

CNPJ: 55.115.058/0001-72

Data-base: Abr/2026

Visão Geral do Empreendimento

O B41 é um empreendimento residencial compacto, desenvolvido pela Altma Incorporadora, localizado no Prado Velho, em Curitiba e anexo à Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR). O projeto é dedicado a moradia estudantil, sendo uma extensão da universidade. O B41 conta com 183 unidades, área total construída de 7.682 m² e apartamentos de 12 a 54 m², distribuídos entre estúdios Standard, Premium e Plus e unidades de 2 a 4 quartos.

O Fundo participa via equity no capital da SPE. O VGV total do projeto é de R\$ 62 milhões, com preço médio de R\$ 13.000/m². 100% das unidades foram vendidas no lançamento. As obras encontram-se 31% concluídas, com estimativa de conclusão em julho de 2027.

Estrutura do Investimento

Modalidade	Equity (SPE)
Participação do Fundo	10%
Capital Comprometido	R\$592.863,97
Capital Aportado	R\$0,00
Data do Primeiro Aporte	Não definida

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
30,0%	100%	34%	23,7%
a.a. nominal			

Fotos do Projeto



STUDIO STANDARD



STUDIO PREMIUM



Material informativo elaborado pela Quartzo Capital. Não constitui oferta ou recomendação de investimento. Rentabilidades passadas não garantem resultados futuros. Projeções, estimativas e cálculos apresentados são baseados em premissas da gestão e estão sujeitos a variações — não representam compromisso de retorno. As cotas estão sujeitas a um lock-up com encerramento em 17/09/2026; o término do período não garante liquidez. O Fundo opera em regime fechado — não há resgate de cotas. Investimentos em FII envolvem riscos e não contam com garantia do FGC. QTZD — Quartzo Desenvolvimento Imobiliário FII | março/2026

Visão Geral do Empreendimento

O Tauá é um empreendimento residencial de alto padrão localizado no Ahú, em Curitiba, e desenvolvido pela Dreamis Incorporadora. O projeto conta com duas torres verticais de 29 apartamentos cada, área total construída de 15.860 m² e apartamentos de 150 a 300 m², distribuídos entre as tipologias Apartamento Tipo, Apartamento Tipo Living e Coberturas Penthouse. O Tauá traz uma proposta de arquitetura autoral, sofisticada e com planejamento urbano para a cidade de Curitiba.

O Fundo participa via equity no capital da SPE. O VGV total do projeto é de R\$ 136 milhões, com preço médio de R\$ 16.300/m². Atualmente, 5% das unidades estão vendidas. As obras ainda não foram iniciadas e estima-se que, até abril de 2028, já estejam 50% concluídas. A previsão de entrega da obra é dezembro de 2029.

Estrutura do Investimento

Modalidade	Equity (SPE)
Participação do Fundo	49,8%
Capital Comprometido	R\$8.559.408,00
Capital Aportado	R\$2.737.935,00
Data do Primeiro Aporte	Outubro/2025

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
22,2%	5%	Não iniciadas	14,6%
a.a. nominal			

Fotos do Projeto



Material informativo elaborado pela Quartzo Capital. Não constitui oferta ou recomendação de investimento. Rentabilidades passadas não garantem resultados futuros. Projeções, estimativas e cálculos apresentados são baseados em premissas da gestão e estão sujeitos a variações — não representam compromisso de retorno. As cotas estão sujeitas a lock-up com encerramento em 17/09/2026; o término do período não garante liquidez. O Fundo opera em regime fechado — não há resgate de cotas. Investimentos em FII envolvem riscos e não contam com garantia do FGC. QTZD — Quartzo Desenvolvimento Imobiliário FII | março/2026

Vista São Lourenço

Capoani Empreendimentos – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZDI1

CNPJ: 55.115.058/0001-72

Data-base: Mar/2026

Visão Geral do Empreendimento

O Vista São Lourenço é um empreendimento residencial de alto padrão, desenvolvido pela Capoani Empreendimentos e localizado no bairro São Francisco, em Curitiba. O empreendimento conta com 30 unidades, área total construída de 5.670 m² e apartamentos de 91a 189 m², distribuídos entre unidades Garden, 2 e 3 quartos e Penthouse. O Vista São Lourenço fica a apenas 5 minutos do Parque São Lourenço, e é projetado para público que valoriza o contato com a natureza e qualidade de vida.

O Fundo participa via equity no capital da SPE. O VGV total do projeto é de R\$ 43 milhões e, atualmente, conta com 5% das unidades vendidas. As obras ainda não foram iniciadas e estima-se que, até outubro de 2027, já estejam 50% concluídas. A previsão de entrega da obra é dezembro de 2028.

Estrutura do Investimento

Modalidade	Equity (SPE)
Participação do Fundo	34%
Capital Comprometido	R\$1.972.000,00
Capital Aportado	R\$550.000,00
Data do Primeiro Aporte	Outubro/2025

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
28,0%	5%	Não iniciadas	23,3%
a.a. nominal			

Fotos do Projeto



Material informativo elaborado pela Quartzo Capital. Não constitui oferta ou recomendação de investimento. Rentabilidades passadas não garantem resultados futuros. Projeções, estimativas e cálculos apresentados são baseados em premissas da gestão e estão sujeitos a variações — não representam compromisso de retorno. As cotas estão sujeitas a lock-up com encerramento em 17/09/2026; o término do período não garante liquidez. O Fundo opera em regime fechado — não há resgate de cotas. Investimentos em FII envolvem riscos e não contam com garantia do FGC. QTZD — Quartzo Desenvolvimento Imobiliário FII | março/2026

QUARTZO INVEST LTDA.

R. Heitor Stockler de França, 396 - Centro Cívico,
Curitiba – Paraná | CEP: 80530-000

<https://quartzocapital.com.br/>

AVISO IMPORTANTE E FATORES DE RISCO

Este relatório gerencial tem caráter exclusivamente informativo e foi elaborado pela Quartzo Capital com base em dados disponíveis na data de sua publicação, podendo ser alterado sem aviso prévio. As informações aqui contidas não constituem oferta, solicitação, recomendação ou aconselhamento de investimento de qualquer natureza, e não devem ser utilizadas como único fundamento para qualquer decisão de investimento.

Rentabilidade e projeções. Rentabilidades, distribuições e indicadores de desempenho apresentados neste relatório referem-se a períodos passados e não representam garantia de resultados futuros. Projeções, estimativas e cronogramas — incluindo prazo de desenvolvimento, velocidade de vendas, repasse, TIR projetada, DY estimado, VGV e distribuição de rendimentos — são elaborados com base em premissas e cenários definidos pela gestão, sujeitos a variações materiais decorrentes de fatores de mercado, macroeconômicos, regulatórios, operacionais, climáticos e outros fora do controle do Fundo. Resultados efetivos podem diferir significativamente das estimativas apresentadas. Nenhuma informação contida neste relatório deve ser interpretada como promessa, compromisso ou garantia de retorno.

Riscos do investimento. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário envolve riscos que podem resultar em perda patrimonial, incluindo, sem limitação: risco de mercado; risco de liquidez; risco de crédito das contrapartes; risco de concentração em ativos imobiliários; risco de vacância e inadimplência locatícia; risco de distrato de unidades vendidas; risco de variação do INCC, IPCA e demais índices de correção aplicáveis; risco de execução e atraso de obras; risco de obtenção de licenças e alvarás; risco jurídico e regulatório relacionado aos ativos da carteira; e risco de alterações na legislação tributária aplicável ao Fundo ou a seus cotistas. Esta lista não é exaustiva.

Liquidez, regime fechado e lock-up. O Fundo é constituído em regime de condomínio fechado, razão pela qual não há resgate de cotas. As cotas do Fundo estão sujeitas a período de lock-up, durante o qual é vedada a sua negociação ou transferência. O lock-up vigente se encerra em **17 de setembro de 2026**, após o qual a liquidez do investimento passará a depender da existência de mercado secundário para negociação das cotas, o qual pode ser inexistente, restrito ou apresentar condições adversas a qualquer momento. O encerramento do período de lock-up não implica garantia de liquidez.

Ausência de garantias. O Fundo e seus cotistas não contam com qualquer garantia ou mecanismo de proteção do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), do administrador, do gestor ou de qualquer outra entidade pública ou privada.

Base normativa. Este material foi elaborado em conformidade com as disposições da Resolução CVM nº 175/2022 e demais normas aplicáveis. A divulgação deste relatório é feita de forma simultânea e equitativa a todos os cotistas do Fundo. Para informações adicionais, consulte o Regulamento do Fundo e os documentos oficiais disponibilizados nos canais do administrador e no sistema de divulgação da CVM (www.gov.br/cvm).

Data de referência: março/2026