



Relatório Gerencial – Maio/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 maio de 2026 foi marcado por maior cautela do mercado em relação à trajetória da política monetária, em um ambiente em que os dados de inflação trouxeram alívio pontual, mas insuficiente para alterar o quadro de incertezas estruturais. No âmbito do QTZD, o mês foi operacionalmente estável, com destaque para a realização do primeiro aporte no projeto B41.

Inflação e política monetária

O IPCA de maio registrou variação de 0,58%, com desaceleração frente aos 0,67% de abril — mês pressionado por combustíveis e alimentos em decorrência do conflito no Oriente Médio. O dado foi bem recebido pelo mercado, mas o acumulado em 12 meses subiu para 4,72%, superando o teto da meta de 4,5% fixada pelo Conselho Monetário Nacional. A leitura parcialmente desinflacionária não foi suficiente para dissipar as dúvidas sobre o ritmo e a extensão do ciclo de cortes da Selic, que segue em 14,50% ao ano. Ao longo do mês, diversas instituições revisaram para cima suas projeções de inflação para 2026, sinalizando que o mercado passa a incorporar um cenário de juros elevados por período mais prolongado do que o inicialmente previsto.

Cenário externo

O conflito no Oriente Médio seguiu como principal vetor de instabilidade no plano internacional, sem sinais de resolução e com os preços do petróleo mantidos em patamares elevados. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve permaneceu em compasso de espera, condicionando eventuais cortes à trajetória dos dados de inflação e emprego. Esse ambiente de juros altos por mais tempo nas economias avançadas reforça a pressão sobre ativos de mercados emergentes e impõe cautela adicional ao Banco Central brasileiro na condução da flexibilização doméstica.

O mercado de FIIs

O mercado de fundos imobiliários apresentou comportamento misto em maio, após a performance positiva de abril. Os fundos de papel continuaram liderando, beneficiados pelo patamar ainda elevado da Selic e pela indexação ao IPCA. Os fundos de tijolo apresentaram maior volatilidade, sensíveis à abertura das curvas longas de juros e à incerteza crescente sobre o ritmo e a extensão do ciclo de política monetária. Para os fundos de desenvolvimento, como o QTZD, a dinâmica é estruturalmente distinta: a demanda no segmento de alto padrão em que operamos é sustentada predominantemente por compradores com baixa ou nenhuma dependência de financiamento bancário, o que confere resiliência à velocidade de vendas mesmo em ambientes de crédito mais restritivo.

Movimentações no portfólio

No mês de maio não houve eventos corporativos no âmbito do QTZD. A principal movimentação foi o primeiro aporte de capital no projeto B41 (Altma Incorporadora), no montante de R\$ 500.000,00, marcando o início da participação efetiva do Fundo no capital da SPE. O desembolso é consistente com o cronograma previsto e reafirma a convicção do Fundo na tese do empreendimento, cujas obras seguem em ritmo adequado — com 41% de conclusão física na data-base de referência. Os projetos Tauá (Dreamis Incorporadora) e Vista São Lourenço (Capoani Empreendimentos) seguem dentro de seus respectivos cronogramas, sem ocorrências relevantes a reportar.

Nossa leitura e posicionamento

Mantemos postura de otimismo cauteloso, com clareza sobre os riscos do ambiente macroeconômico atual. As pressões inflacionárias decorrentes do cenário geopolítico adicionam incerteza à trajetória dos juros e exigem atenção contínua. Ainda assim, nossa exposição a esse risco é estruturalmente diferente da de fundos listados de tijolo ou papel: os projetos da carteira são lastreados em ativos reais, com cronogramas de desenvolvimento e repasse que não dependem da oscilação de curto prazo do mercado secundário nem da trajetória da taxa básica de juros.

O primeiro aporte no B41 reforça essa convicção — um empreendimento com alto índice de vendas, localização estratégica junto à PUCPR e obras em andamento. A tese do QTZD se apoia na qualidade dos ativos, na disciplina de alocação e no perfil do comprador de alto padrão em Curitiba, que demonstra solidez independentemente do ciclo monetário.

Seguimos comprometidos com a transparência e com a comunicação regular sobre a evolução do portfólio e do cenário. Permanecemos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Quartzo Real Estate

Este documento é de caráter exclusivamente informativo. Leia o disclaimer completo ao final deste relatório.

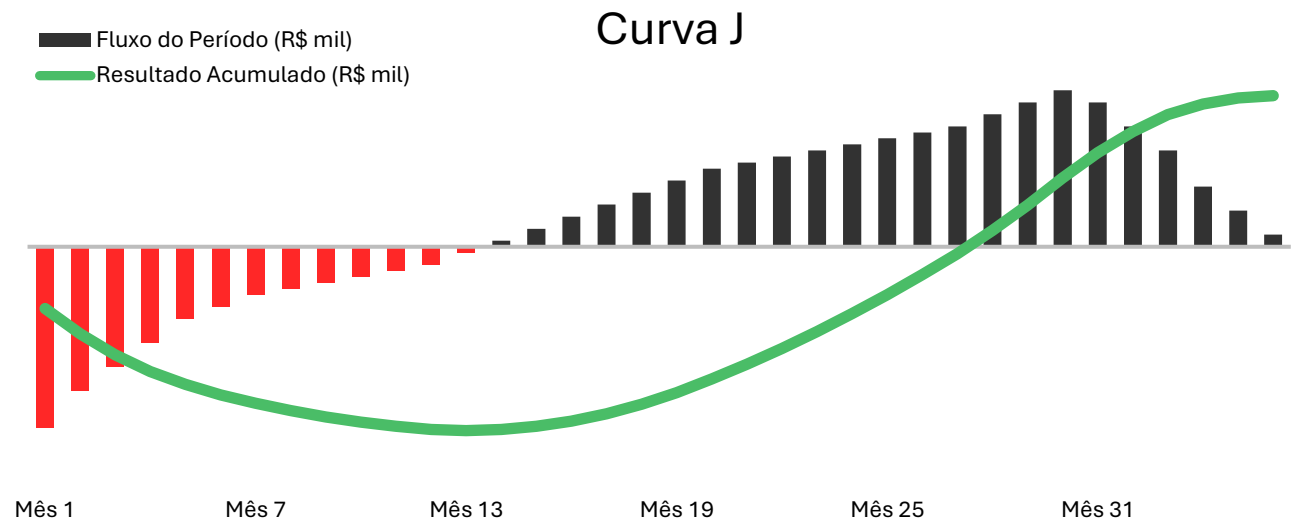


Metodologia de Avaliação

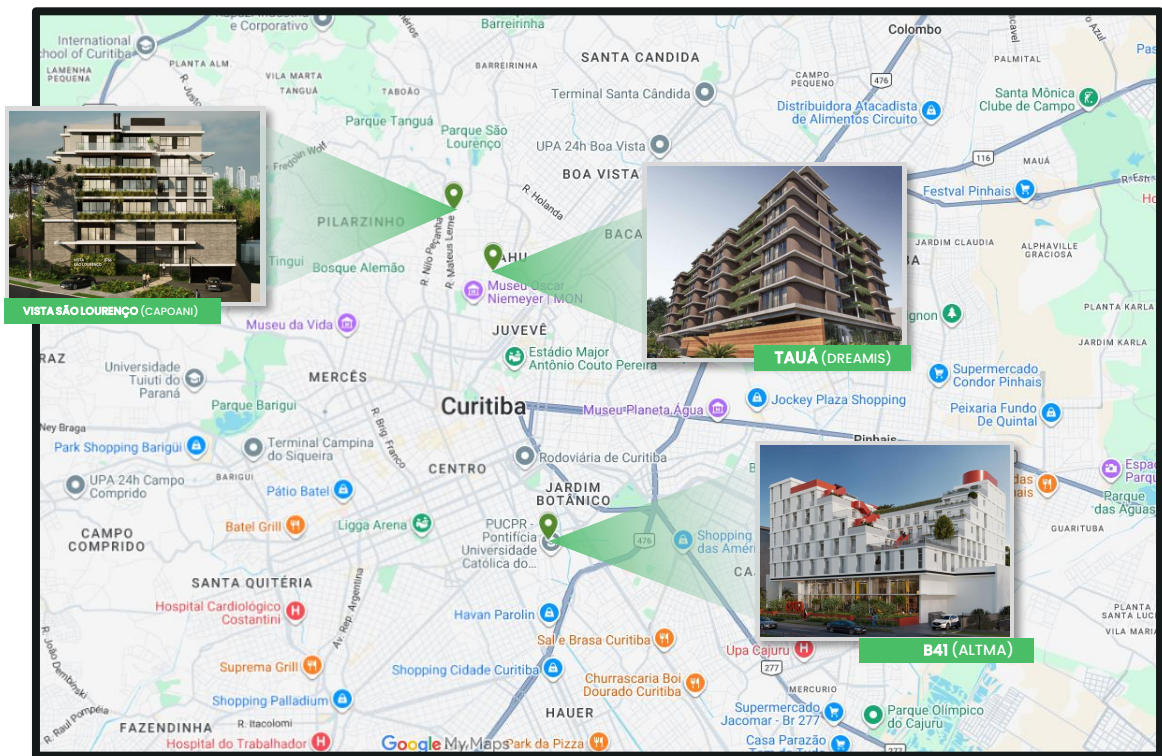
Quartzo Real Estate Development QTZDII
CNPJ: 55.115.058/0001-72

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 | Maio/2026



Portfólio de Ativos

Quartzo Real Estate Development QTZDI1

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\$ 150 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

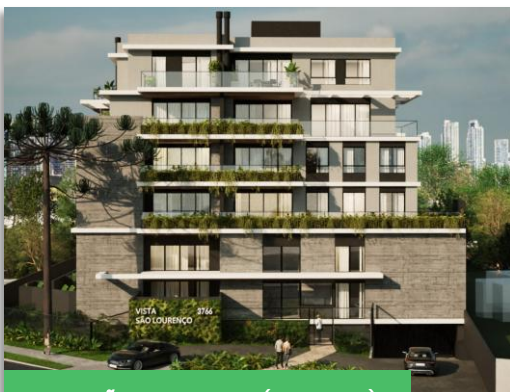
183 unidades. Garden, Studio, Studio Premium, 2, 3 e 4 quartos

VGW Total

R\$ 62 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\$ 39 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 | Maio/2026

B41 Student Living

Altma Incorporadora – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZDI1
CNPJ: 55.115.058/0001-72Data-base: Maio/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\$ 13.135/m². 100% das unidades foram vendidas no lançamento, com alguns distratos realizados entre março-abril. As obras encontram-se 43% concluídas, com estimativa de conclusão em julho de 2027.

Estrutura do Investimento

Modalidade	Equity (SPE)
Participação do Fundo	10%
Capital Comprometido	R\$592.863
Capital Aportado	R\$500.000
Data do Primeiro Aporte	Maio

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
30%	93%	43%	23%
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 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 | Maio/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\$ 150 milhões, com preço médio de R\$16.606/m². Atualmente, 13% 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
Capital Aportado	R\$3.662.765
Data do Primeiro Aporte	Outubro/2025

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
27%	13%	Não iniciadas	12%
a.a. nominal			

Fotos do Projeto



Vista São Lourenço

Capoani Empreendimentos – Curitiba, PR

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\$ 39 milhões e, atualmente, conta com 8% 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
Capital Aportado	R\$550.000
Data do Primeiro Aporte	Outubro/2025

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
28%	8%	Não iniciadas	20%
a.a. nominal			

Fotos do Projeto



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: maio/2026