



Relatório Gerencial – Junho/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

Carta do Gestor — Junho/2026

Prezados cotistas,

O mês de junho de 2026 trouxe sinais mais construtivos tanto no front macroeconômico quanto no cenário geopolítico, ainda que sem dissipar as incertezas que marcam o ambiente desde o início do ano. No âmbito do QTZD, o período foi marcado por um evento relevante de distrato no projeto B41, cuja resolução reflete a postura ativa de gestão que caracteriza nossa abordagem operacional.

Inflação e política monetária

Na reunião encerrada em 17 de junho, o Copom reduziu a taxa Selic de 14,50% para 14,25% ao ano, terceiro corte consecutivo de 0,25 ponto percentual, por decisão unânime. O comunicado manteve tom deliberadamente cauteloso, com o Comitê reafirmando que a magnitude e o ritmo do ciclo de calibração serão determinados à luz de novas informações, sem indicar comprometimento com passos futuros. Essa postura reflete o balanço de riscos ainda assimétrico: de um lado, a política monetária contracionista começa a produzir evidências de moderação na atividade; de outro, a inflação segue acima do teto da meta, com projeções para 2026 ao redor de 5,2%. O IPCA de junho trouxe surpresa baixista relevante, registrando variação de apenas 0,16% — bem abaixo da mediana das expectativas de mercado, de 0,31%, e uma desaceleração expressiva frente aos 0,58% de maio. O acumulado em 12 meses recuou de 4,72% para 4,64%, ainda acima do teto da meta, mas com composição mais benigna. A desaceleração foi ampla, com contribuição tanto de preços administrados quanto de preços livres, o que torna o dado qualitativamente positivo, embora insuficiente para alterar de forma material as projeções de inflação para o ano.

Cenário externo

Junho trouxe algum alívio no front geopolítico: a suspensão dos ataques norte-americanos ao Irã gerou reação positiva nos mercados internacionais e contribuiu para recuo relevante nos preços do petróleo durante o período. Ainda assim, o conflito no Oriente Médio segue sem resolução definitiva e os efeitos já materializados sobre cadeias produtivas e expectativas inflacionárias globais permanecem como vetor de risco. O Federal Reserve manteve os juros inalterados, sinalizando que a flexibilização americana segue condicionada à trajetória dos dados.

O mercado de FIs

O mercado de fundos imobiliários encerrou junho com desempenho modesto positivo, acumulando alta de 1,46% no ano. O quadro setorial permanece heterogêneo: fundos de papel seguem liderando com valorização de 3,90% no acumulado de 2026, enquanto fundos de tijolo registram queda de 0,78% no período, refletindo a sensibilidade ao ambiente de juros ainda restritivos e à abertura das curvas longas. Para fundos de desenvolvimento como o QTZD, a dinâmica de retorno é estruturalmente independente dessa dinâmica: nossa tese se apoia na qualidade dos ativos, na disciplina de alocação e no perfil do comprador de alto padrão em Curitiba, segmento que opera predominantemente com menor dependência de financiamento e demonstra resiliência consistente ao longo dos ciclos.

Movimentações no portfólio

Em junho, não houve eventos corporativos no âmbito do QTZD. No projeto B41 (Altma Incorporadora), a gestão deliberou pelo distrato de 10 unidades concentradas em um único comprador, após inadimplência nos compromissos de pagamento. A decisão reflete a postura ativa do Fundo na gestão dos riscos da carteira: identificado o descumprimento contratual, optou-se pela rescisão em condições negociadas, com retenção de uma unidade pelo comprador como contrapartida pelo saldo já desembolsado. As nove unidades remanescentes retornaram ao pool ativo de vendas. Dado que os preços praticados no empreendimento evoluíram desde o lançamento, a recolocação dessas unidades carrega potencial de ganho marginal de margem em relação às condições originais de venda. O estágio avançado de obras — com 50% de conclusão física — e a absorção histórica da região reforçam a perspectiva de recolocação dentro do cronograma do projeto. 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

O IPCA de junho e os sinais de deescalada geopolítica representam dados construtivos, ainda que parciais. O ambiente macroeconômico exige atenção contínua, e a postura cautelosa do Copom sinaliza que a trajetória de juros permanece condicionada à evolução dos dados. Nossa estratégia é estruturalmente distante das oscilações de curto prazo do mercado secundário: os projetos da carteira são lastreados em ativos reais com cronogramas de desenvolvimento e repasse que independem da dinâmica de fundos listados.

O distrato no B41, conduzido de forma ativa pela gestão diante de inadimplência identificada e resolvido em condições favoráveis ao Fundo, ilustra o papel que a proximidade operacional com os ativos desempenha na preservação e geração de valor — especialmente em situações que, sem acompanhamento direto, poderiam resultar em condições menos vantajosas. Seguimos monitorando a recolocação das unidades e manteremos os cotistas informados sobre a evolução.

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.

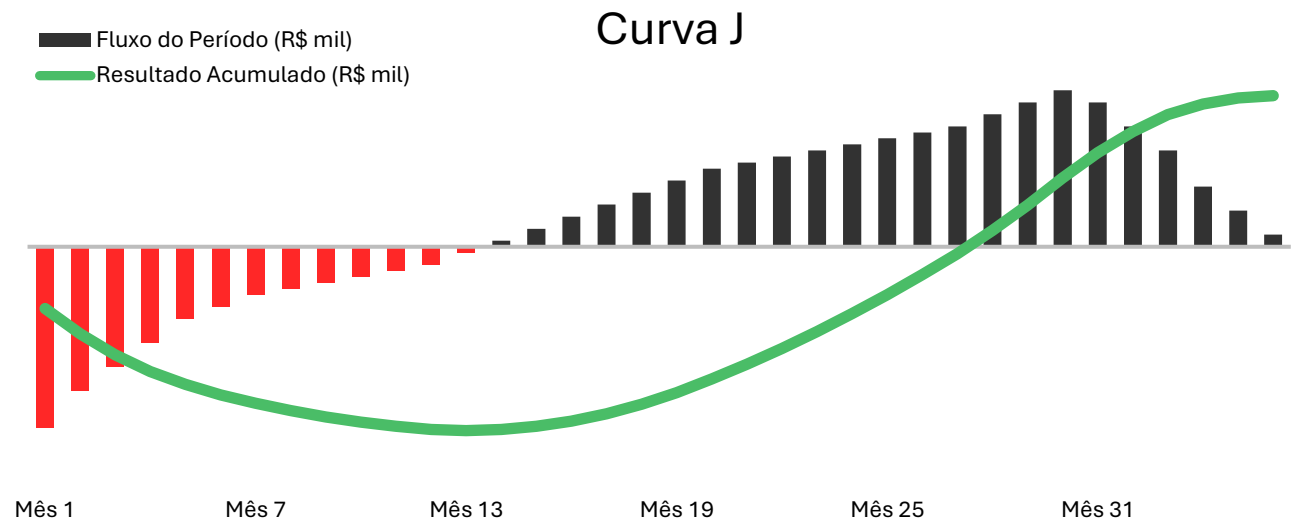


Metodologia de Avaliação

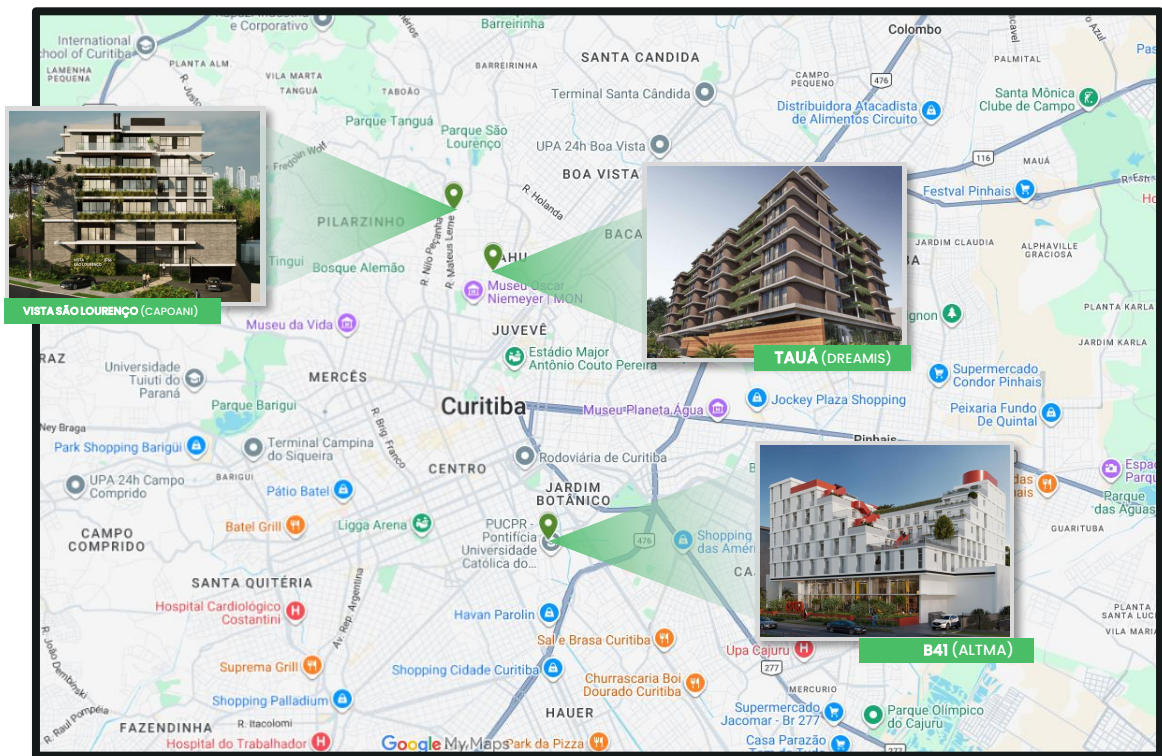
Quartzo Real Estate Development QTZDII
CNPJ: 55.115.058/0001-72

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 | Junho/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

50 unidades. Tipo, Tipo Living e Cobertura Penthouse

VGTV Total

R\$ 150 milhões

Cronologia

Lançamento: Nov/25 | Início de obras: Jun/26 | Conclusão de Obras: Dez/29



B41 (ALTMA)

Endereço

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

Área Total Construída:

7.681,95 m²

Tipologia

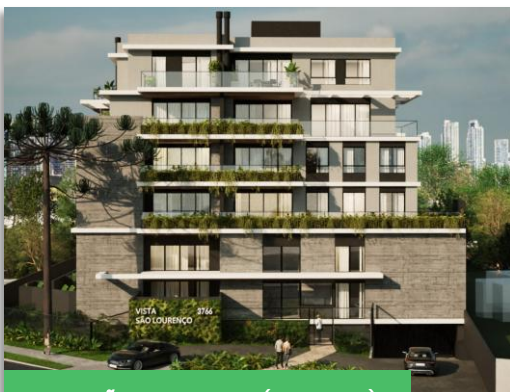
183 unidades. Garden, Studio, Studio Premium, 2, 3 e 4 quartos + 6 lojas

VGTV Total

R\$ 59 milhões

Cronologia

Lançamento: Nov/24 | Início de obras: Abr/25 | Conclusão de Obras: Jul/27



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

VGTV Total

R\$ 39 milhões

Cronologia

Lançamento: Mai/26 | Início de obras: Nov/26 | Conclusão de Obras: Mar/29

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 | Junho/2026

B41 Student Living

Altma Incorporadora – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZDI1
CNPJ: 55.115.058/0001-72Data-base: Junho/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 e seis lojas.

O Fundo participa via equity no capital da SPE. O VGV total do projeto é de R\$ 59 milhões, com preço médio de R\$ 15.456/m². 100% das unidades foram vendidas no lançamento, com alguns distratos realizados entre março-abril/2026. As obras encontram-se 51% concluídas, com estimativa de conclusão em julho de 2027.

Estrutura do Investimento

Modalidade	Equity (SPE)
Participação do Fundo	10%
Capital Comprometido	R\$500.000
Capital Aportado	R\$500.000
Data do Primeiro Aporte	Maior/2026

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
28%	94%	51%	15%
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 | Junho/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, 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 17.460/m². Atualmente, 21% das unidades estão vendidas. As obras foram iniciadas na metade de junho de 2026 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 (%)
26%	21%	Iniciadas 15/06	11%
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 Lourenço, 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 12% 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 março de 2029.

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%	12%	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: junho/2026