



## Relatório Gerencial – Julho/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<br>MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO<br>RESPONSABILIDADE LIMITADA / CLASSE: CLASSE ÚNICA DE<br>COTAS DO QUARTZO REAL ESTATE DEVELOPMENT<br>MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO<br>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 — Julho/2026

Prezados cotistas,

O mês de julho de 2026 trouxe uma sequência favorável de dados de inflação, sinalizando que o processo desinflacionário segue em curso, ainda que o cenário macroeconômico permaneça cercado de incertezas. No âmbito do QTZD, o período transcorreu sem eventos relevantes, com os projetos da carteira seguindo dentro de seus respectivos cronogramas.

## Inflação e política monetária

O IPCA de julho registrou alta de 0,07%, resultado ligeiramente acima das expectativas do mercado, que projetava variação próxima de zero, mas com composição favorável: a desaceleração foi liderada por alimentos e bebidas (-0,67%), enquanto o grupo habitação exerceu pressão positiva, impulsionado pelos reajustes tarifários na energia elétrica residencial. No acumulado em 12 meses, a inflação recuou de 4,64% para 4,44% — retornando, pela primeira vez em meses, ao intervalo de tolerância da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional. O dado reforça a leitura de que o processo desinflacionário avança, embora as projeções para o fechamento do ano permaneçam ao redor de 5,1%, ainda acima do teto. Com a Selic em 14,25% ao ano e a próxima reunião do Copom agendada para o início de agosto, o mercado passou a precificar um novo corte à frente, revisando levemente para baixo as expectativas para o encerramento do ano.

## Cenário externo

O ambiente geopolítico seguiu como pano de fundo de atenção, porém com menor intensidade de choques em julho. Os preços de combustíveis recuaram no mês — com gasolina, etanol e diesel todos em queda —, refletindo a acomodação dos preços internacionais de petróleo e contribuindo para o bom resultado da inflação corrente. O conflito no Oriente Médio permanece sem resolução, mas os mercados globais demonstraram maior estabilidade no período. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, reiterando postura de cautela enquanto aguarda dados mais conclusivos sobre a trajetória da inflação americana.

## O mercado de FIIs

O mercado de fundos imobiliários seguiu pressionado em julho, refletindo o ambiente ainda restritivo de juros e a abertura das curvas longas. O IFIX encerrou o mês próximo de 3.800 pontos, acumulando desempenho negativo no ano, em forte contraste com os 21% de valorização registrados em 2025. Os fundos de papel mantiveram relativa resiliência, beneficiados pelo patamar ainda elevado da Selic e pela indexação à inflação, enquanto os fundos de tijolo seguiram sofrendo ajuste nas cotações. Para o QTZD, esse contexto reitera a natureza distinta de nossa exposição: os retornos da carteira são determinados pelo desenvolvimento físico dos projetos e pelo desempenho comercial dos ativos, não pela precificação de cotas no mercado secundário. A demanda por unidades residenciais de alto padrão em Curitiba — segmento em que o Fundo opera e cujo comprador típico não depende de financiamento bancário para a aquisição — seguiu demonstrando solidez.

## Movimentações no portfólio

Julho não registrou eventos corporativos no âmbito do QTZD. No projeto B41 (Altma Incorporadora), o avanço de obras segue dentro do cronograma previsto, passando da metade do avanço no % de obras. Os projetos Tauá (Dreamis Incorporadora) e Vista São Lourenço (Capoani Empreendimentos) seguem sem ocorrências relevantes a reportar.

## Nossa leitura e posicionamento

O retorno da inflação ao intervalo de tolerância da meta é um dado relevante e positivo, ainda que as projeções para o restante do ano exijam cautela. O ambiente macroeconômico segue desafiador, mas os fundamentos que sustentam nossa estratégia permanecem intactos: ativos reais, bem localizados, com incorporadoras parceiras de comprovado histórico de execução e um perfil de comprador estruturalmente resiliente aos ciclos de crédito.

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.*



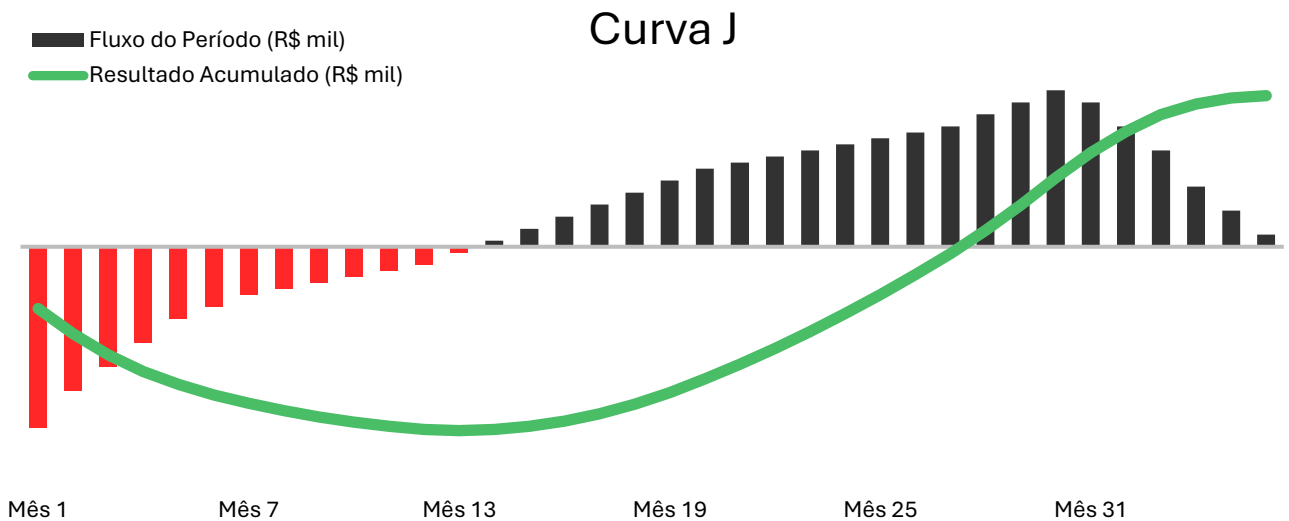
# Metodologia de Avaliação

Quartzo Real Estate Development QTZDII

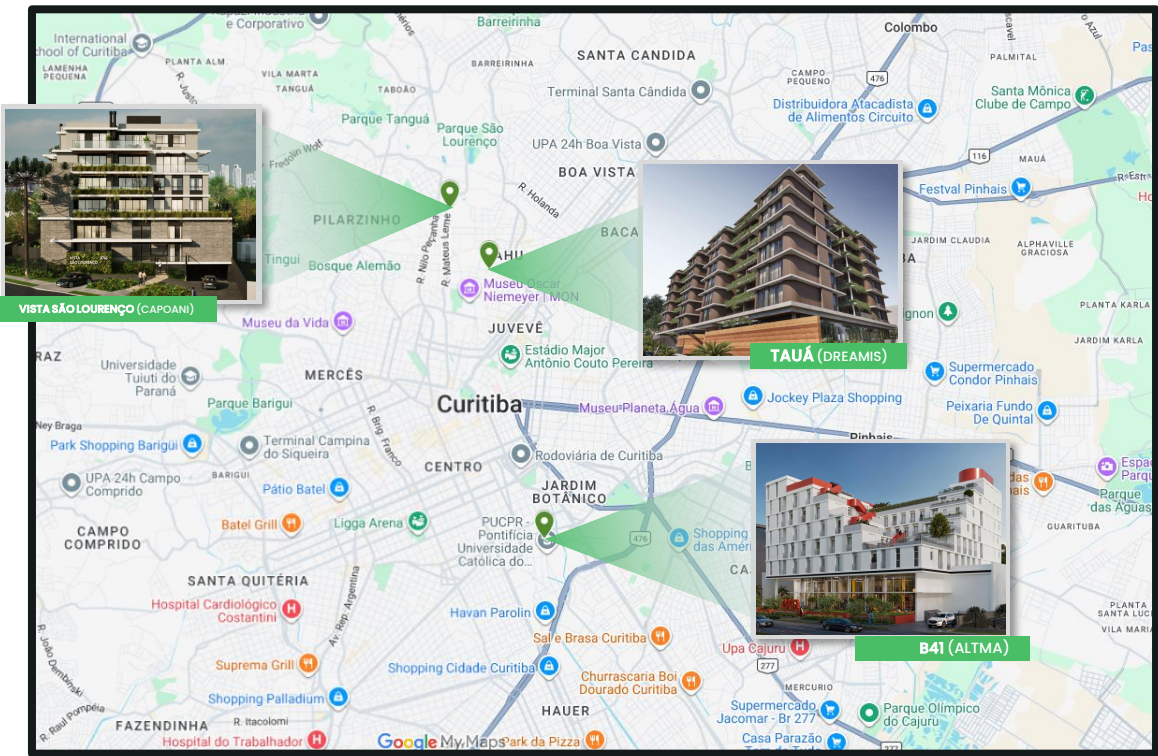
CNPJ: 55.115.058/0001-72

**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 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 | Julho/2026



# Portfólio de Ativos

Quartzo Real Estate Development QTZDII

CNPJ: 55.115.058/0001-72



**TAUÁ (DREAMIS)**

## Endereço

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

## Área Total Construída:

15.860,00 m<sup>2</sup>

## Tipologia

50 unidades. Tipo, Tipo Living e Cobertura Penthouse

## VGW 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 m<sup>2</sup>

## Tipologia

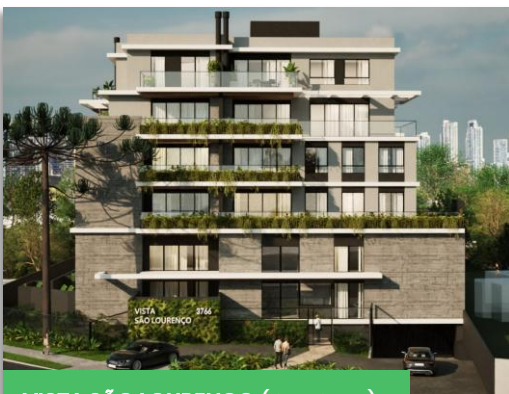
183 unidades. Garden, Studio, Studio Premium, 2, 3 e 4 quartos + 6 lojas

## VGW 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 m<sup>2</sup>

## Tipologia

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

## VGW 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 | Julho/2026

# B41 Student Living

Altma Incorporadora – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZD11  
CNPJ: 55.115.058/0001-72Data-base: Julho/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 m<sup>2</sup> e apartamentos de 12 a 54 m<sup>2</sup>, distribuídos entre estúdios Standard, Premium e Plus e unidades de 2 a 4 quartos e mais 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\$ 15.440/m<sup>2</sup>. 100% das unidades foram vendidas no lançamento. As obras encontram-se 55% 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 | Mai/2026     |

## Métricas de Desempenho

| TIR Prevista | % de Vendas | % de Obras | Margem Líquida (%) |
|--------------|-------------|------------|--------------------|
| 30%          | 94%         | 55%        | 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 | Julho/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 17.590/m². Até o final do mês de julho, 23% das unidades foram vendidas. As obras foram iniciadas em 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 (%) |
| 24%          | 23%         | ~2%        | 11%                |
| a.a. nominal |             |            |                    |

Fotos do Projeto



# Vista São Lourenço

Capoani Empreendimentos – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZDI1  
CNPJ: 55.115.058/0001-72Data-base: Julho/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 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, com preço médio de R\$ 12.807/m² e, atualmente, conta com 16% 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 (%) |
| 26%          | 16%         | Não iniciadas | 21%                |
| 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 | Julho/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](http://www.gov.br/cvm)).

*Data de referência: julho/2026*