



Relatório Gerencial – Agosto/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 — Agosto/2026

Prezados cotistas,

O mês de agosto de 2026 trouxe novos avanços no processo desinflacionário, com o IPCA registrando deflação pela primeira vez no ano, e a continuidade do ciclo de ajuste da política monetária. No âmbito do QTZD, o período transcorreu sem eventos relevantes de portfólio, com destaque para a proximidade do encerramento do período de lock-up, previsto para 17 de setembro.

Inflação e política monetária

Na reunião encerrada em 5 de agosto, o Copom reduziu a taxa Selic de 14,25% para 14,00% ao ano, quarto corte consecutivo de 0,25 ponto percentual, por decisão unânime. O comunicado sinalizou abertura para novos ajustes à frente, condicionados à evolução do cenário, com a próxima reunião agendada para 15 e 16 de setembro. O Boletim Focus, em linha com esse sinal, revisou a expectativa de Selic para o encerramento de 2026 para 13,75% ao ano. O tom segue cauteloso: o Comitê reafirmou a necessidade de manter postura contracionista por tempo suficiente para consolidar a desinflação, em um contexto em que a inflação ainda supera o centro da meta. O IPCA de agosto registrou deflação de 0,32% — o primeiro resultado negativo do índice no ano, impulsionado principalmente pela reversão dos reajustes tarifários de energia elétrica. No acumulado em 12 meses, a inflação desacelerou de 4,44% para 4,22%, mantendo-se abaixo do teto da meta pelo segundo mês consecutivo. A composição do dado, contudo, exige leitura cuidadosa: a deflação foi concentrada em itens administrados e voláteis, enquanto a inflação de serviços — componente mais persistente e estrutural — segue demandando atenção.

Cenário externo

O ambiente internacional seguiu marcado pela persistência do conflito no Oriente Médio, ainda sem resolução definida, mas com dinâmica de preços de petróleo e câmbio relativamente estável no período. O dólar oscilou ao redor de R\$ 5,10, sem movimentos abruptos. O Federal Reserve americano manteve os juros inalterados, em postura de espera diante de dados econômicos ainda mistos, reforçando a tendência de juros globais elevados por período prolongado.

O mercado de FIIs

O IFIX encerrou agosto com queda de 1,46% no mês, acumulando desempenho negativo de aproximadamente 0,33% no ano — contraste expressivo com a alta de 21% registrada em 2025. O mercado de FIIs segue pressionado pela combinação de juros reais ainda restritivos e pela abertura das curvas longas em ano eleitoral. Os fundos de papel seguem com desempenho relativo superior, sustentados pelo patamar elevado da Selic, enquanto os fundos de tijolo acumulam queda relevante no ano. Para o QTZD, essa dinâmica de mercado secundário é, por natureza, distante dos vetores que determinam o retorno da carteira: nossos projetos são desenvolvidos com horizonte definido, cronogramas físicos e comerciais independentes da precificação diária de cotas em bolsa, e um perfil de comprador de alto padrão resiliente às oscilações do crédito imobiliário.

Movimentações no portfólio

Agosto não registrou eventos corporativos no âmbito do QTZD. No projeto B41 (Altma Incorporadora), acompanhamos o processo de re colocação das unidades que retornaram ao pool de vendas após o distrato gerenciado em junho, com perspectiva favorável de absorção dado o avanço das obras e o histórico comercial do empreendimento. Os projetos Tauá (Dreamis Incorporadora) e Vista São Lourenço (Capoani Empreendimentos) seguem sem ocorrências relevantes a reportar.

Encerramento do lock-up

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, o período de lock-up das Cotas da Classe encerra-se em 17 de setembro de 2026. A partir dessa data, as restrições de negociação e transferência deixam de vigorar. Ressaltamos, contudo, que o encerramento do lock-up não implica garantia de liquidez: o QTZD opera em regime de condomínio fechado, sem resgate de cotas, e a liquidez do investimento passa a depender da existência e das condições do mercado secundário. Seguimos à disposição para esclarecimentos sobre os desdobramentos práticos desse evento.

Nossa leitura e posicionamento

A sequência de dados favoráveis de inflação e os cortes consecutivos da Selic reforçam que o ambiente macroeconômico evolui em direção mais benigna, ainda que gradualmente. O cenário eleitoral e as incertezas externas impõem cautela, mas não alteram os fundamentos que sustentam nossa estratégia. Os projetos da carteira seguem lastreados em ativos reais, com cronogramas de desenvolvimento e repasse que independem das oscilações de curto prazo do mercado secundário. Permanecemos focados na execução, na gestão ativa dos riscos e na geração de valor para os cotistas ao longo do horizonte do investimento.

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.

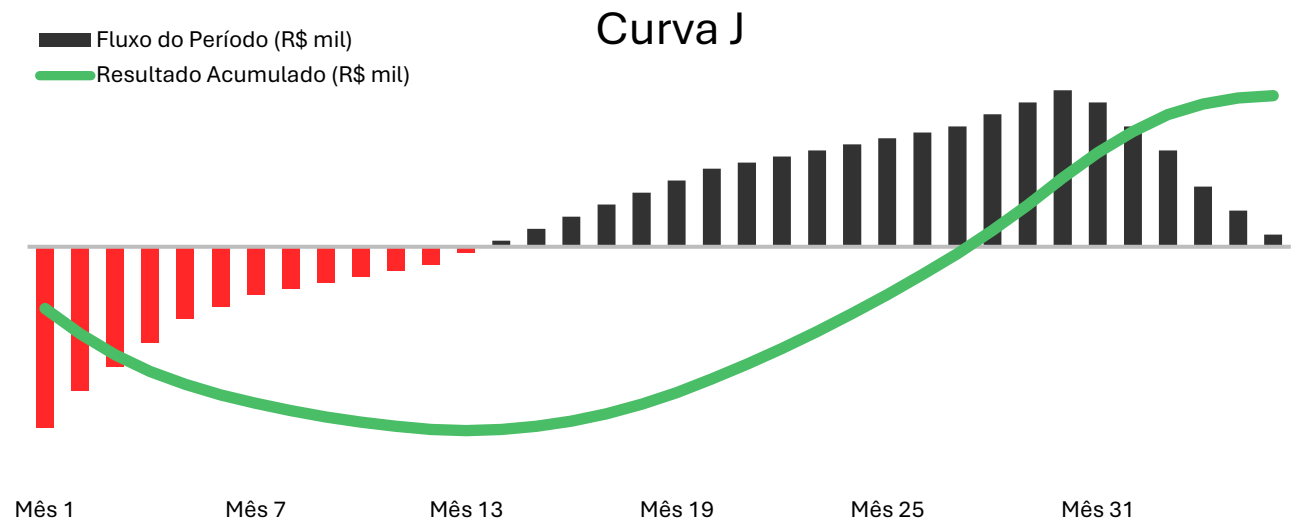


Metodologia de Avaliação

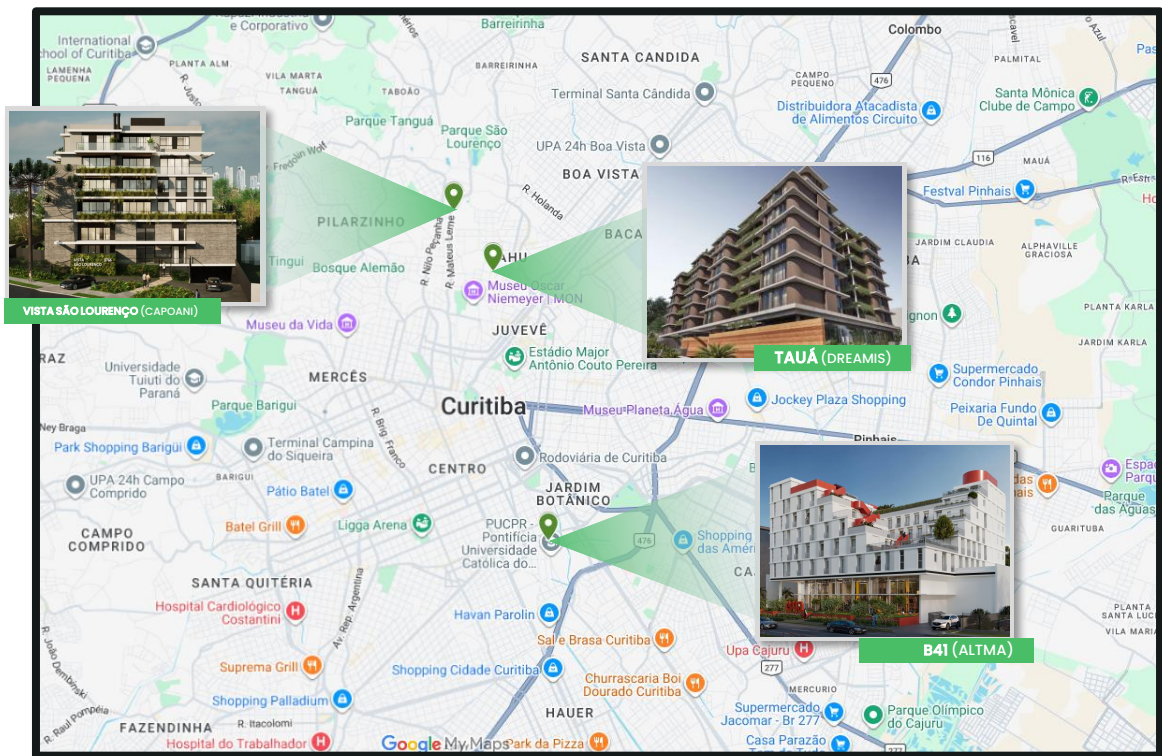
Quartzo Real Estate Development QTZDII
CNPJ: 55.115.058/0001-72

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 | Agosto/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

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 m²

Tipologia

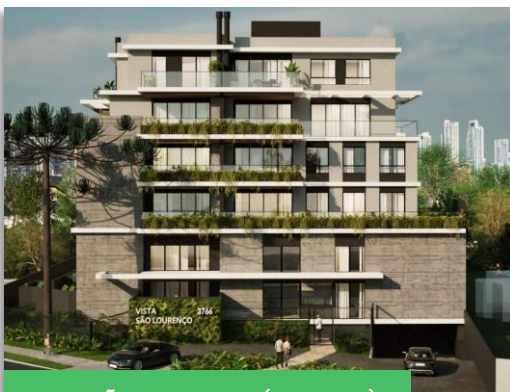
183 unidades. Garden, Studio, Studio Premium, 2, 3 e 4 quartos + 6 lojas

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 m²

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 | Agosto/2026

B41 Student Living

Altma Incorporadora – Curitiba, PR

Quartzo Real Estate Development QTZDI1
CNPJ: 55.115.058/0001-72Data-base: Agosto/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 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/m². As obras encontram-se 57% 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 (%)
30%	95%	57%	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 | Agosto/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 17.740/m². Atualmente, 28% das unidades estão vendidas. As obras ainda 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\$4.394.845
Data do Primeiro Aporte	Outubro/2025

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
23%	28%	6%	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: Agosto/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 e, atualmente, conta com 20% das unidades vendidas e um preço médio de R\$ 12.762/m². 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%	20%	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 | Agosto/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: agosto/2026