QUARTZO CAPITAL

Relatório Gerencial – Setembro/2026

QTZD11

CPNJ: 55.115.058/0001-72

Curitiba, 2026

A Quartzo Capital



Marcel Martins Malczewski
CEO



Luis Gustavo Budziak
CFO



Virgílio Moreira Filho
Diretor de Compliance e Risco



Marcelo Amorim
Board Member



Marcelo Wolowski
Diretor de Venture Capital



Nikolas Nissel
Diretor de Real Estate



Marina Leite
Diretora de RI



Pedro Reis
Diretor de Crédito

+35

profissionais na Quartzo Capital

Investidores Institucionais

BNDES · bradesco · BRDE · Finep Inovação e Pesquisa · XP asset management · bandes · Fomento Paraná · Badesc · Fundo Soberano · ACATE

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

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 | Setembro/2026

Carta do Gestor

Setembro/2026

Prezados cotistas,

O mês de setembro de 2026 combinou a continuidade do ciclo de cortes da Selic com um dado de inflação mais pressionado e um ambiente eleitoral que segue pesando sobre decisões de maior prazo. No âmbito do QTZD, o mês foi marcado pelo encerramento do período de lock-up, com as cotas do Fundo liberadas para negociação na B3.

Inflação e política monetária

Na reunião encerrada em 16 de setembro, o Copom reduziu a taxa Selic de 14,00% para 13,75% ao ano, quinto corte consecutivo de 0,25 ponto percentual, por decisão unânime e em linha com as expectativas do mercado. Desde o início do ciclo de calibração, em março, a taxa acumula redução de 1,25 ponto percentual. O comunicado manteve tom de cautela, destacando o aumento da incerteza e os riscos em torno do cenário base, sem sinalização explícita sobre os próximos passos. As projeções do próprio Comitê para a inflação de 2026 permanecem em torno de 5,2%, acima do teto da meta.

O IPCA de setembro registrou alta de 0,82%, revertendo a deflação de 0,32% observada em agosto, com destaque para a alimentação no domicílio, que voltou a subir após três meses consecutivos de queda. O acumulado em 12 meses avançou de 4,22% para 4,58%, superando novamente o teto da meta de 4,5%. O resultado reforça a leitura de que o movimento de agosto foi pontual, e de que o processo de desinflação segue gradual e sujeito a volatilidade.

Cenário externo

O ambiente internacional permaneceu marcado pela falta de definição sobre os conflitos no Oriente Médio e pela incerteza em torno da condução da política monetária em algumas economias avançadas, fatores que mantêm elevada a volatilidade de ativos e commodities e exigem cautela das economias emergentes, em particular na condução do ciclo de flexibilização doméstico.

O mercado de FIIs

O IFIX encerrou setembro aos 3.755 pontos, com leve queda de 0,2% no mês, acumulando recuo de aproximadamente 0,5% em 2026, em contraste com a valorização de 21% registrada em 2025. O mercado de fundos imobiliários segue pressionado pelo patamar ainda elevado dos juros reais e pela cautela típica do período eleitoral. Para o QTZD, a precificação de curto prazo das cotas no mercado secundário é distinta dos vetores que determinam o resultado do portfólio: o retorno decorre do desenvolvimento físico e do desempenho comercial dos empreendimentos.

Cenário eleitoral e ritmo de vendas

A indefinição do cenário eleitoral ao longo de setembro tende a moderar o ritmo de vendas nos projetos da carteira, na medida em que compradores adiam decisões de maior ticket enquanto aguardam maior clareza sobre os rumos da política econômica. Entendemos tratar-se de efeito conjuntural, que acompanhamos de perto em cada empreendimento.

Movimentações no portfólio

Os projetos B41 (Altma Incorporadora), Tauá (Dreamis Incorporadora) e Vista São Lourenço (Capoani Empreendimentos) seguem dentro de seus respectivos cronogramas, sem ocorrências relevantes a reportar. No B41, seguimos acompanhando a recolocação das unidades que retornaram ao pool de vendas.

Lock-up, negociação das cotas e oferta

O período de lock-up das Cotas encerrou-se em 17 de setembro de 2026, conforme previsto no Regulamento, e as cotas do QTZD11 encontram-se liberadas para negociação na B3. Ressaltamos que o encerramento do lock-up não implica garantia de liquidez: o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, sem resgate de cotas, e a liquidez passa a depender da existência e das condições do mercado secundário. Informamos, ainda, que o Fundo mantém oferta de cotas em andamento, cujas condições devem ser consultadas exclusivamente nos documentos da oferta.

Nossa leitura e posicionamento

O ciclo de cortes da Selic segue em andamento, mas a inflação ainda acima do teto da meta e as incertezas domésticas e externas recomendam cautela. Esse ambiente não altera os fundamentos da nossa estratégia: ativos reais, em localizações selecionadas, desenvolvidos com incorporadoras parceiras e com cronogramas físicos e comerciais que independem das oscilações de curto prazo do mercado secundário. Seguimos focados na execução dos projetos, na gestão ativa dos riscos e na disciplina de alocação.

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.

Valuation do Portfólio

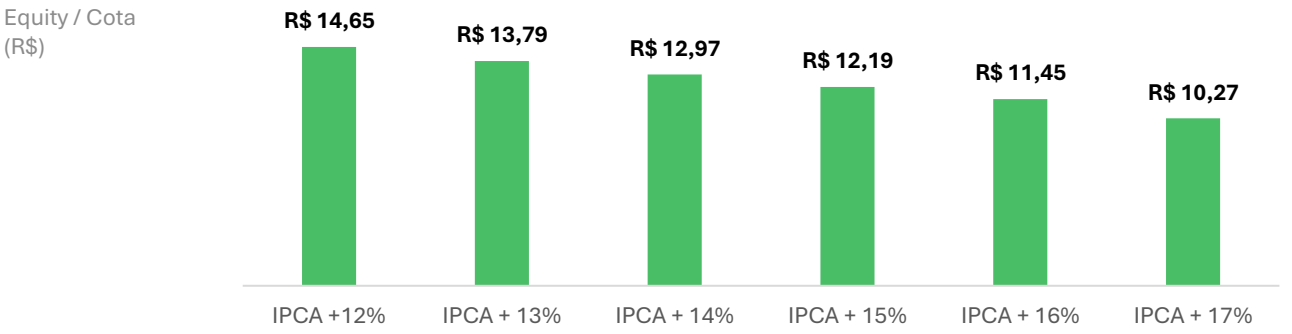
Fluxo de Caixa Descontado (DCF)

Quartzo Real Estate Development QTZD11
CNPJ: 55.115.058/0001-72 | Data-base: Setembro/2026

Equity por Cota – Cenário Base

Equity Total do Portfólio	÷	Nº de Cotas	=	VPL / Cota
R$ 7,67 mi		**583.340**		**R$ 13,15**
Soma dos 3 empreendimentos		Cotas emitidas		Taxa de desconto 16,13% a.a.

Sensibilidade – Equity / Cota por Cenário de IPCA



Cenário	IPCA + 12%	IPCA + 13%	IPCA + 14%	IPCA + 15%	IPCA + 16%	IPCA + 17%
VPL / Cota	R$ 14,65	R$ 13,79	R$ 12,97	R$ 12,19	R$ 11,45	R$ 10,27

Cota Patrimonial x DCF

	Cota Patrimonial (Administradora)	VPL / Cota (DCF – Gestora)
Valor por cota (ago/26)	**R$ 8,40**	**R$ 13,05**
O que mede	Patrimônio contábil do Fundo na data-base, conforme normas contábeis	Valor presente dos caixas que os empreendimentos ainda devem gerar
Reconhecimento do resultado	Gradual: receita e margem entram pelo POC, conforme o avanço físico-financeiro da obra	Integral: considera toda a margem esperada do projeto, descontada por tempo e risco
Custo de oportunidade	Não considera a taxa de juros nem o prazo de retorno	Desconta os fluxos pela taxa de juros, permitindo comparar com o CDI

Entenda a diferença entre os valores

O que é o POC?

Método contábil da incorporação: a receita e o lucro de cada unidade vendida são reconhecidos aos poucos, conforme o avanço da obra, e não no momento da venda.

Por que a cota é mais baixa?

Com as obras ainda no início, a maior parte do lucro dos projetos ainda não foi contabilizada, enquanto as despesas já foram. A cota mostra o que já foi executado; o lucro futuro ainda não aparece.

Por que o DCF é mais coerente?

Considera hoje o resultado completo esperado de cada projeto (vendas, obra e repasses), descontado por tempo e risco. É a medida mais aderente a um fundo de desenvolvimento.

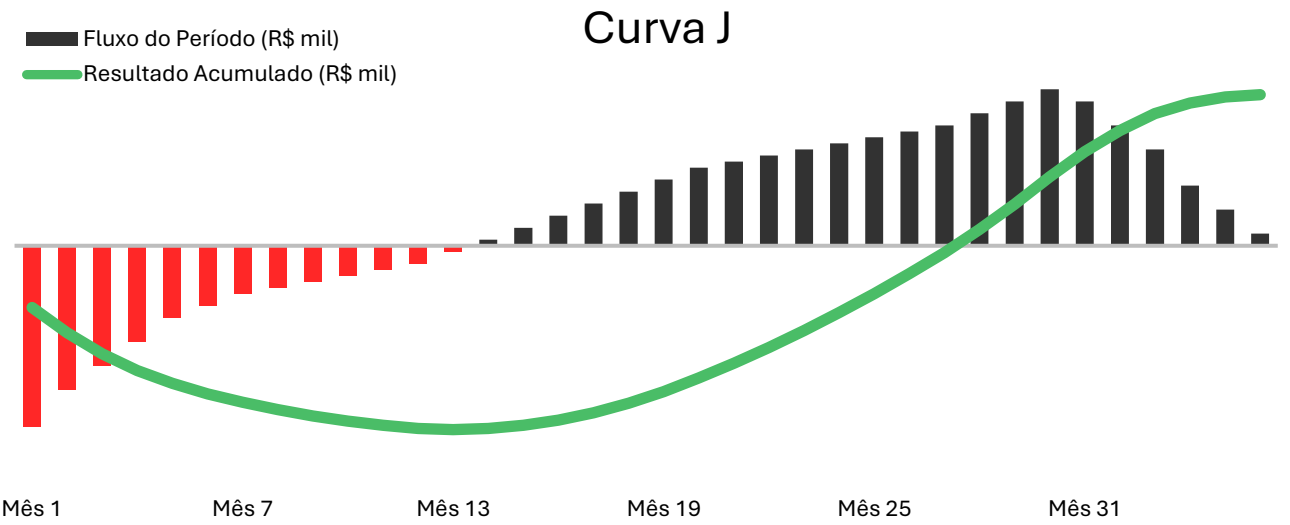
A cota patrimonial é o valor oficial divulgado pela administradora (Vórtx). O VPL por cota é uma estimativa gerencial da gestora, baseada em premissas de projeção, e não substitui o valor oficial nem representa promessa de rentabilidade.

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 | Setembro/2026

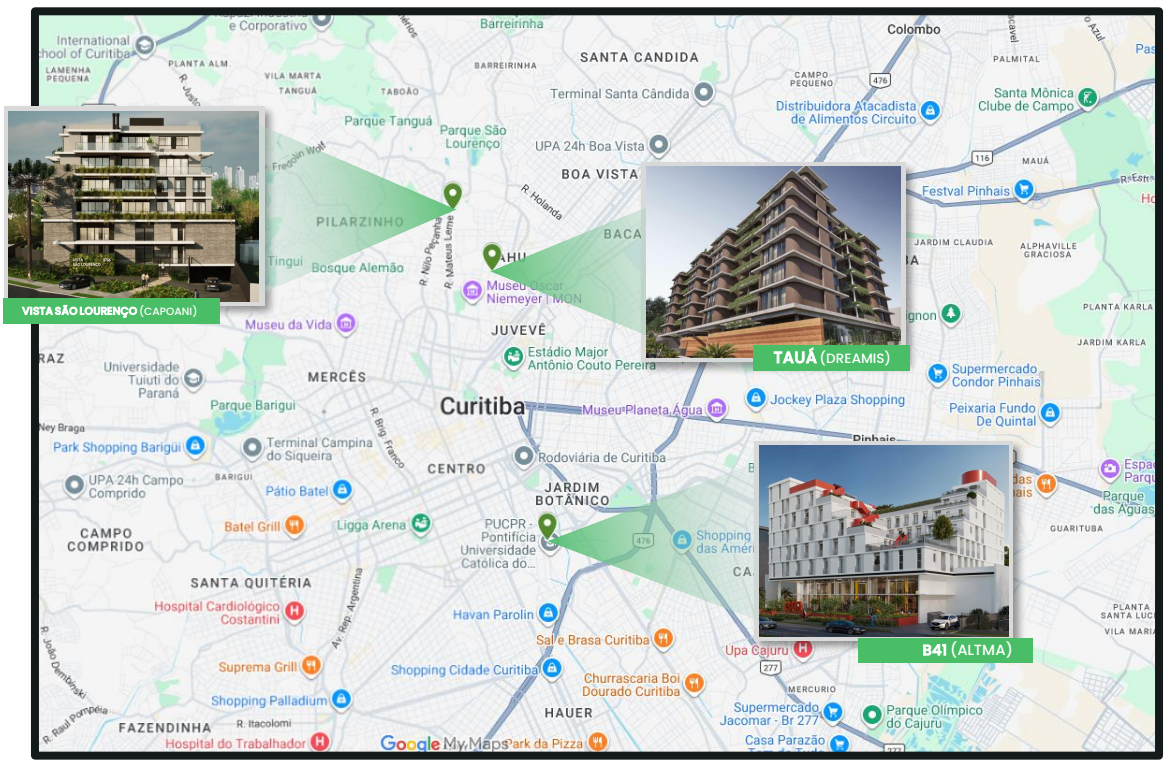
Metodologia de Avaliação

Quartzo Real Estate Development QTZD11
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 | Setembro/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

VGV 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

VGV 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

VGV 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 | Setembro/2026

B41 Student Living

Altma Incorporadora – Curitiba, PR

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^2 e apartamentos de 12 a 54 m^2, 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^2. 100% das unidades foram vendidas no lançamento. As obras encontram-se 60% 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	Maio/2026

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
30% a.a. nominal	**94%**	**60%**	**15%**

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 | Setembro/2026

Tauá

Dreamis Incorporadora – Curitiba, PR

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 m^2 e apartamentos de 150 a 300 m^2, 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/m^2. 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$4.467.970
Data do Primeiro Aporte	Outubro/2025

Métricas de Desempenho

TIR Prevista	% de Vendas	% de Obras	Margem Líquida (%)
23% a.a. nominal	28%	8%	12%

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 | Setembro/2026

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 m^2 e apartamentos de 91a 189 m^2, 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 projeto tem uma média de R$ 13.043/m^2, o VGV total do projeto é de R$ 39 milhões e, atualmente, conta com 20% 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 (%)
24% a.a. nominal	20%	Não iniciadas	22%

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 | Setembro/2026

Disclaimer

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: setembro/2026