SR RATING

**Data de ação de rating**

**22 de janeiro de 2026**

**Vigência do rating**

**Abril de 2026**

* Uma classificação SR Rating constitui opinião independente sobre a segurança da obrigação em análise, não representando, em qualquer hipótese, sugestão ou recomendação de compra ou venda. Todos os tipos de obrigação, mesmo quando classificados na categoria de investimento de baixo risco, envolvem um certo nível de exposição ao *default*. Decisões de compra e venda dependerão sempre do cotejo entre risco e retorno esperados pelo próprio investidor. A presente classificação buscou avaliar exclusivamente o risco de *default* da obrigação, segundo confiáveis fontes de informação disponíveis. A SR Rating não assume qualquer responsabilidade civil ou penal por eventuais erros de avaliação atuais ou mudanças supervenientes, ou ainda, por frustração do retorno financeiro esperado.

contato: Rodrigo Mariani

rodrigo@srrating.com.br

Rua Duque Estrada, 81 –
Gávea – 22451-090
Rio de Janeiro – RJ – Brasil
Telefone: +55 21 2233.0350

**SR RATING | 30 ANOS**

A primeira agência de classificação de riscos do Brasil

Relatório de **monitoramento** de rating de FIDC*

# SOLDI INVEST FIDC

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

| Classe | Equivalência "br" | Nota global |
|---|---|---|
| Sênior | **brA-(o.e.)** | **BB-$^{SR}$(o.e.)** |
| Sub. Mezanino | **brBB+(o.e.)** | **B$^{SR}$(o.e.)** |
| Sub. júnior | **brBB-(o.e.)** | **B-$^{SR}$(o.e.)** |
| Tendência estável | | |

O Comitê de Classificação da SR Rating atribui as notas acima descritas: (i) Cota Sênior, denotando risco mediano e qualidade de satisfatória ou boa, vulnerabilidade se torna significativa num cenário de mudanças bruscas ou inesperadas, por fatores internos ou do macroambiente; (ii) Cota Mezanino, denotando risco alto e qualidade de crédito fraca no âmbito local, com vulnerabilidade alta, em qualquer cenário, por fatores internos ou do macroambiente; e (iii) Cota Júnior, denotando risco alto e qualidade de crédito fraca no âmbito local, com vulnerabilidade alta, em qualquer cenário, por fatores internos ou do macroambiente.

Os principais fatores considerados na atual classificação decorrem dos riscos associados ao FIDC e à sua estrutura operacional, bem como da adequada gestão de uma carteira de direitos creditórios composta pelo fluxo de recebíveis de três galpões logísticos desenvolvidos pela ROSH Empreendimentos, localizados nos municípios de Ibitinga (SP) e Piracicaba (SP). Dentre esses ativos, destaca-se o galpão de Ibitinga (SP), desenvolvido no formato Built-to-Suit, com contrato de locação firmado entre a ROSH Empreendimentos SPE Ibitinga e a Shopee, pelo prazo de 120 meses. A medição física referente a novembro de 2025, com base em vistoria realizada em 01 de dezembro de 2025, indica que o empreendimento apresentava aproximadamente 89% de avanço físico acumulado. A conclusão das obras havia sido originalmente prevista para setembro de 2025; contudo, foram identificados desvios em relação ao cronograma, sem definição formal de nova data de entrega, mantendo o risco de construção até a efetiva conclusão do ativo.

Os outros dois galpões integram o Condomínio Modular Piracicaba. De acordo com as medições físicas referentes a novembro de 2025, o módulo G10 apresentava aproximadamente 98% de avanço físico, encontrando-se praticamente concluído do ponto de vista físico, enquanto o módulo G20 apresentava cerca de 66% de execução acumulada, ainda demandando a conclusão de etapas relevantes. Apesar do avanço observado, permanecem apontados desvios de cronograma e pendências técnicas, conforme os relatórios de acompanhamento, mantendo a exposição ao risco de execução e à geração futura de caixa.

Não obstante, o fundo conta com estrutura de garantia por subordinação de classe de cotas, tendo como nível mínimo de 35% para a cota sênior e 15% para a cota subordinada mezanino. Adicionalmente, as operações devidas pela Rosh contam com alienação fiduciária de imóveis e cessão de recebíveis.

O Fundo se expõe a algumas vulnerabilidades, tais quais: (i) risco macroeconômico, cujo cenário incerto, podendo trazer efeitos diretos no setor da construção civil; (ii) risco de liquidez devido à natureza de fundo aberto. (iv) risco de mercado pode impactar a estratégia de desinvestimento dos ativos.

## Características gerais da operação

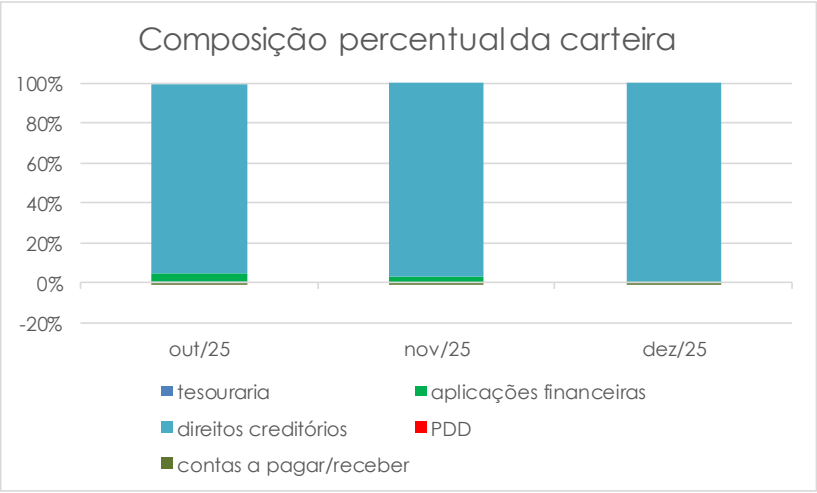
| SOLDI INVEST FIDC - CNPJ: 59.475.109/0001-28 |
|---|
| Forma de constituição : condomínio aberto |
| tipologia do fundo: Concentrado |
| Subordinação por classe de cotas |
| Subordinação mínima: 35% do PL por cotas sub. 15% do PL cotas sub. Júnior |

| Características das cotas | | | |
|---|---|---|---|
| Classe | data início | data resgate | carência |
| sênior | abr/25 | D+29 | n/a |
| sub. Mezanino | mar/25 | D+29 | n/a |
| sub. júnior | mar/25 | D+29 | n/a |

| | |
|---|---|
| ADMINISTRADOR | SINGULARE CTVM |
| GESTOR | MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT |
| CUSTODIANTE | SINGULARE CTVM |
| AGENTE DE COBRANÇA | MULTICOB SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DE COBRANÇA LTDA |

## Acompanhamento da Carteira

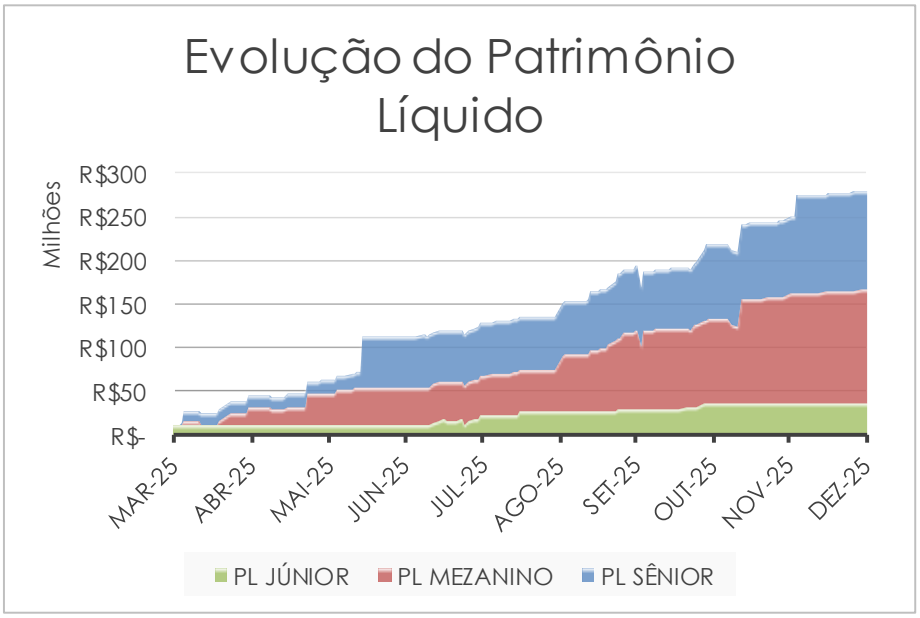
| FIDC | out/25 | % | nov/25 | % | dez/25 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| tesouraria | 1.561.034,56 | 0,7% | 1.000,00 | 0,0% | 26.015,76 | 0,0% |
| aplicações financeiras | 9.560.355,27 | 4,4% | 8.038.473,59 | 3,3% | 2.182.428,75 | 0,8% |
| outros fundos | 9.560.355,27 | 4,4% | 8.038.473,59 | 3,3% | 2.182.428,75 | 0,8% |
| direitos creditórios | 209.177.182,52 | 95,3% | 237.923.400,89 | 97,0% | 278.759.027,07 | 99,4% |
| contas a pagar/receber | - 693.399,47 | -0,3% | - 676.049,13 | -0,3% | - 540.860,55 | -0,2% |
| patrimônio líquido | 219.605.172,88 | | 245.286.825,35 | | 280.426.611,03 | |



| Total de Recebíveis | valor | % |
|---|---|---|
| Duplicata de Servico Fisico | R$ 1.260.722,73 | 0,45% |
| CCB PRE BALCAO | R$ 14.993.000,54 | 5,38% |
| Duplicata | R$ 103.893,74 | 0,04% |
| Nota Comercial | R$ 262.401.410,05 | 94,13% |
| **Total** | **R$ 278.759.027,06** | **100,00%** |

## Rentabilidade e Evolução do PL

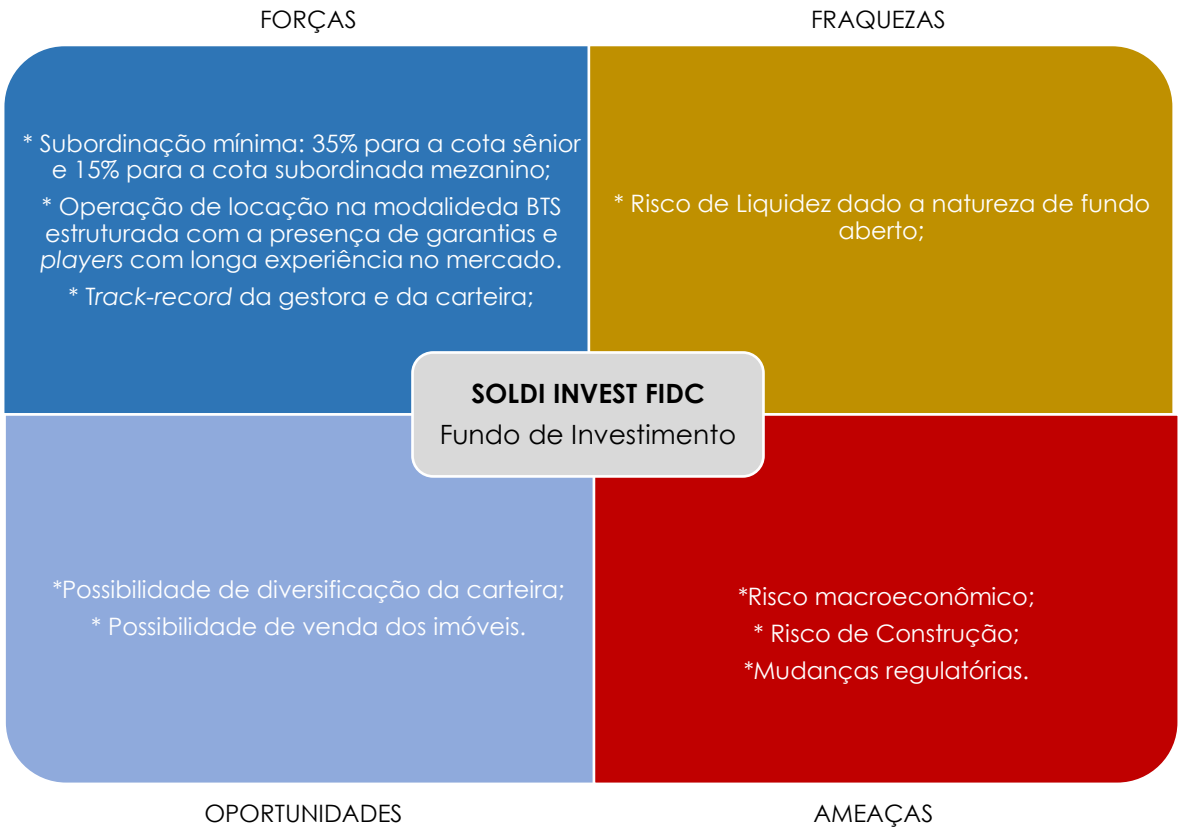
| dezembro-25 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **classe / valorização** | ***benchmark*** | **desde o início** | **YTD** | **trimestre** |
| sênior | CDI + 4,5% a.a. | 14,61% | 14,61% | 4,75% |
| sub. Mezanino | CDI + 5,5% a.a. | 16,11% | 16,11% | 5,01% |
| sub. júnior | n/a | -3,73% | -3,73% | 6,02% |




| Classe | Patrimônio líquido | % do PL |
|---|---|---|
| sênior | R$ 113.409.239,26 | 40,44% |
| sub. Mezanino | R$ 129.636.709,30 | 46,23% |
| sub. júnior | R$ 37.380.662,47 | 13,33% |
| | **R$ 280.426.611,03** | **100,00%** |

## SWOT de riscos

no presente rating de Fundo, são considerados, em suma, os seguintes fatores relevantes:




## Aspectos Gerais do Monitoramento

- No presente trimestre não houve Fatos Relevantes no fundo;
- A carteira de Direitos Creditórios é concentrada no Grupo Rosh;
- A carteira do fundo permaneceu estável no período analisado;
- Os benchmarks das cotas sênior e subordinada mezanino foram atendidos.

**ROSH EMPREENDIMENTOS |** A operação possui como contratante a SHPX Logística (Shopee), que firmou contrato de locação no modelo Built to Suit (BTS) por um prazo de 120 meses, prorrogável por igual período, com cláusula de conversão para aluguel padrão. O contrato prevê garantias robustas, incluindo fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha equivalente a 12 aluguéis, além de multa rescisória correspondente à totalidade do saldo devedor contratual.

A estratégia da ROSH se ancora na crescente demanda por ativos logísticos bem localizados, com estrutura moderna e adaptável, com foco em eficiência operacional e mitigação de riscos de vacância. O empreendimento está situado no município de Ibitinga – SP, cidade com acesso facilitado a importantes rodovias.

A empresa adota um modelo de verticalização parcial da construção civil adotado pela ROSH, embora contribua para a redução de custos, concentra risco de execução na própria companhia, o que demanda atenção à capacidade operacional e à governança da gestão das obras

O imóvel de Ibitinga conta com 28.215 m² de Área Bruta Locável (ABL), implantado em terreno de 60.740 m². O valor estimado de venda do ativo é de R$ 141 milhões, com aluguel anual da ordem de R$ 12,4 milhões, o que representa um cap rate projetado de 8,82%. O aluguel inicial é de R$ 35,00/m², corrigido pelo INCC durante o período de obras e, posteriormente, pelo IPCA após a entrega. A conclusão das obras estava prevista para setembro de 2025, com início em março do mesmo ano. Contudo, foram identificados atrasos no cronograma, não havendo, até o momento, definição de nova data formal de conclusão. O custo total do empreendimento é de R$ 51,9 milhões.

Além do ativo em Ibitinga, a ROSH desenvolve o Condomínio Modular Piracicaba, dividido em duas grandes estruturas: G10, com 66.196 m² de ABL, e G20, com 92.492 m². No total, os projetos da ROSH em Piracicaba somam ABL superior a 158 mil m², com valor de venda projetado de R$ 680 milhões (R$ 226,7 milhões para o G10 e R$ 453,3 milhões para o G20).

**Perspectivas das notas |** as notas atribuídas possuem perspectiva estável, não obstante a possibilidade de alteração em decorrência dos seguintes fatores: (i) alterações nas regras do regulamento do Fundo; (ii) deterioração da performance das cotas emitidas; (iii) crescimento do volume de atrasos e recompras na carteira; (iv) não atenção à política de investimentos do Fundo.

**Informações sobre o processo de análise**

- Nenhum conteúdo dos relatórios de rating, incluindo suas notas classificatórias, poderão ser reproduzidos ou distribuídos sem o devido consentimento da SR Rating. O conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado.
- A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados não são responsáveis ou prestam qualquer garantia acerca da exatidão, fidedignidade, tempestividade ou disponibilidade das informações presentes em qualquer conteúdo dos relatórios de rating.
- A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados não são responsáveis ou prestam qualquer garantia pelos resultados aferidos mediante o uso das notas classificatórias ou ainda de qualquer parte do conteúdo do relatório de rating, bem como pela segurança ou manutenção de quaisquer dados ou informações utilizadas pelo usuário.
- A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados isentam-se de qualquer e toda responsabilidade ou garantia, estabelecida de modo explícito ou implícito, sobre a adequação das expectativas do usuário pautadas por nossas opiniões, notas classificatórias, dados ou qualquer outro conteúdo do relatório de rating.
- Em nenhuma circunstância, A SR Rating, seus diretores, representantes, acionista ou empregados deverão ser responsabilizados, quer seja pelo contratante quer seja pelo usuário das informações, por quaisquer danos, custos, despesas, perdas de quaisquer naturezas, incluindo sem limitação perdas de rendas ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência, diante do uso de qualquer conteúdo dos relatórios de rating.
- As análises, relatórios, notas classificatórias ou qualquer conteúdo informacional provido pela SR Rating são apenas opiniões na data em que foram emitidas e jamais são declarações de fatos passados, presentes ou futuros. A despeito dos processos adotados no sentido de qualificar a opinião emitida, a SR Rating não atesta da veracidade de qualquer informação presente nos relatórios de rating, não podendo ser responsabilizadas em circunstância nenhuma diante de erros, omissões, por negligência ou não, induzidas pela não veracidade do conteúdo apresentado.
- Uma classificação de risco da SR Rating, bem como qualquer conteúdo do relatório de rating, constitui apenas opinião independente sobre a segurança da obrigação em análise, não representando, em qualquer hipótese, sugestão ou recomendação de compra ou venda, sequer indica qualquer adequação dos investimentos ao perfil esperado pelo investidor. Todos os tipos de obrigação, mesmo quando classificados na categoria de investimento de baixo risco, envolvem um certo nível de exposição ao default. Decisões de compra e venda dependerão sempre do cotejo entre risco e retorno esperados pelo próprio investidor. Não se deve depender das notas classificatórias, relatórios de rating ou qualquer outro conteúdo divulgado pela SR Rating para as decisões de investimento, não sendo jamais substitutos da fidúcia, capacidade e responsabilidade exigida e unicamente imputada ao próprio investidor.
- A SR Rating atua exclusivamente com agência de classificação de risco, estando vedada qualquer outra atividade, sobretudo aquelas relacionadas à consultoria. Assim, não possuímos qualquer participação em decisões de planejamento, estruturação, comercialização ou distribuição de títulos ou negócios. Não sugerimos, não recomendamos e não nos responsabilizamos por qualquer ato, presente ou superveniente, que possa a recair sobre a legalidade, licitude ou desempenho esperado e verificado dos títulos ou negócios avaliados.
- **A SR RATING NÃO ASSUME QUALQUER RESPONSABILIDADE CIVIL OU PENAL POR EVENTUAIS ERROS DE AVALIAÇÃO ATUAIS OU MUDANÇAS SUPERVENIENTES, OU AINDA, POR FRUSTRAÇÃO DO RETORNO FINANCEIRO ESPERADO.**

**Histórico da classificação de risco**

- Em 25 de agosto de 2025 foi disponibilizada a versão preliminar do relatório de rating.
- Em 16 de setembro de 2025 foi disponibilizado a versão inicial definitiva do relatório de rating.
- Em 10 de novembro de 2025 foi disponibilizado o relatório de monitoramento de rating.
- Em 22 de janeiro de 2026 foi disponibilizado o presente relatório de monitoramento de rating.

Recomendamos que os leitores acessem nosso *website* (www.srrating.com.br) para maiores informações sobre as notas classificatórias, seus alcances e limitações, bem como sobre as metodologias e procedimentos.




Copyright©2026 SR Rating Prestação de Serviços Ltda.