Aldeota

Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada









genesis capital

Relatório Gerencial – Setembro / 2026

Informações Gerais

Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário que busca a obtenção de renda por meio da exploração de imóveis comerciais com localização estratégica nos grandes centros urbanos de Fortaleza, locados para segmentos resilientes.

A estratégia de investimento do Fundo também visa a valorização imobiliária e a consequente geração de valor para o cotista por meio da venda de ativos investidos.

Início das atividades	Abril/2022
Cotas emitidas	1.000.000 cotas
Gestor	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.
Administrador Fiduciário	BRL Trust DTVM S.A.
Público-Alvo	Investidor profissional
Taxa de Administração e Gestão	R$ 15.898 ao mês e 0,43% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
Prazo de duração	Indeterminado

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ACESSE O SITE

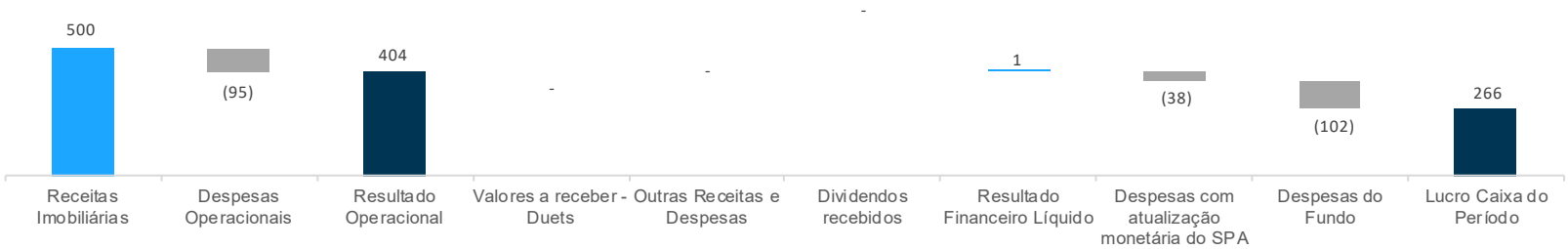
FALE CONOSCO

ACESSE O REGULAMENTO

Demonstração do Resultado (Caixa)

Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

*Valores em R$ mil **	set/26	ago/26	Var (%)	set/25	Var (%)	2026 YTD	2025 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	500	511	-2,1%	742	-32,7%	4.923	4.682	5,2%
Despesas Operacionais	(95)	(66)	44,4%	(95)	0,1%	(859)	(574)	49,5%
Resultado Operacional	**404**	**445**	**-9,0%**	**647**	**-37,5%**	**4.065**	**4.108**	**-1,0%**
Valores a receber - Duets	-	-	0,0%	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas/Despesas	-	-	0,0%	-	0,0%	-	-	0,0%
Dividendos recebidos	-	-	0,0%	-	0,0%	-	3.680	-100,0%
Resultado Financeiro Líquido	1	1	-26,7%	3	-71,7%	12	20	-40,0%
Despesas com atualização monetária do SPA	(38)	(62)	-39,7%	(38)	-0,8%	(424)	(521)	-18,7%
Despesas do Fundo	(102)	(51)	97,8%	(83)	21,8%	(584)	(361)	61,8%
Lucro caixa do Período	**266**	**332**	**-19,9%**	**529**	**-49,7%**	**3.069**	**6.926**	**-55,7%**
Amortização do SPA	(241)	(402)	-40,0%	(402)	-40,0%	(3.460)	(7.645)	-54,7%
Resultado Distribuído	-	-		(17)		(176)	(19)	



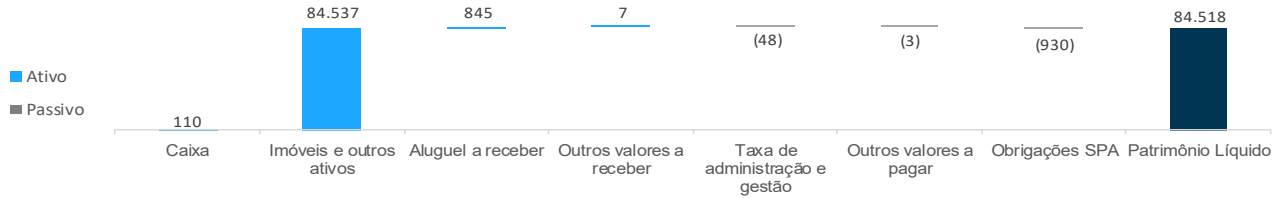
** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Balanço Patrimonial

Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

*Valores em R$ mil **	ago/26	jul/26	Var (%)	ago/25	Var (%)
Ativo					
Caixa	110	181	-39,0%	241	-54,3%
Imóveis e outros ativos	84.537	84.537	0,0%	89.099	-5,1%
Aluguel a receber	845	927	-8,8%	532	58,8%
Outros valores a receber	7	8	-16,4%	-	0,0%
Total do Ativo	**85.499**	**85.653**	**0,0%**	**89.872**	**-4,9%**
Passivo					
Taxa de administração e gestão	48	51	-5,6%	43	10,6%
Outros valores a pagar	3	2	61,6%	1	320,9%
Obrigações SPA	930	1.394	-33,3%	7.489	-87,6%
Total do Passivo	**981**	**1.446**	**-32,2%**	**7.533**	**-87,0%**
Patrimônio Líquido	**84.518**	**84.206**	**0,4%**	**82.339**	**2,6%**

* Os saldos do Balanço Patrimonial tem um mês de defasagem e estão apresentados conforme informe mensal divulgado no site da CVM.

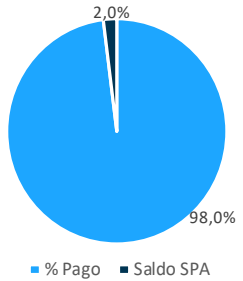


Amortização da Dívida

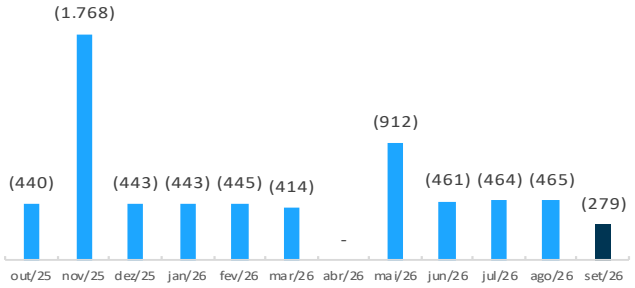
Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

Operação do SPA	Aquisição MLRJ e New Invest
Data da aquisição	abr/22
Valor da aquisição	**R$ 33.000.000**
Prazo para o pagamento	72 meses
Peridiocidade de pagamento	Mensal
Atualização monetária	IPCA
Saldo devedor atualizado em set/26	**R$ 648.936**

Pagamento do SPA (%)



Histórico Pagamento do SPA (R$ mil)



Projeção Amortização do SPA (R$ mil)



** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Receitas imobiliárias: No mês de setembro de 2026, as receitas imobiliárias totalizaram R$ 500 mil, representando uma redução de R$ 11 mil em relação ao mês anterior. Essa variação decorreu, principalmente, do recebimento, em agosto, de multas e juros referentes a aluguéis em atraso de um dos locatários do imóvel Center Um.

Despesas operacionais: As despesas operacionais dos imóveis, compostas principalmente pelas despesas com imóveis vagos e pela taxa do operador imobiliário, totalizaram R$ 95 mil no período, apresentando um aumento de R$ 29 mil em relação ao mês anterior. Esse incremento foi explicado, sobretudo, pelo não recebimento, em setembro, de reembolsos referentes às despesas de condomínio do imóvel Center Um, que haviam contribuído para a redução das despesas no mês anterior.

Resultado operacional: O resultado operacional, no mês de setembro de 2026, foi de R$ 404 mil, apresentando uma redução de R$ 40 mil em relação ao mês anterior.

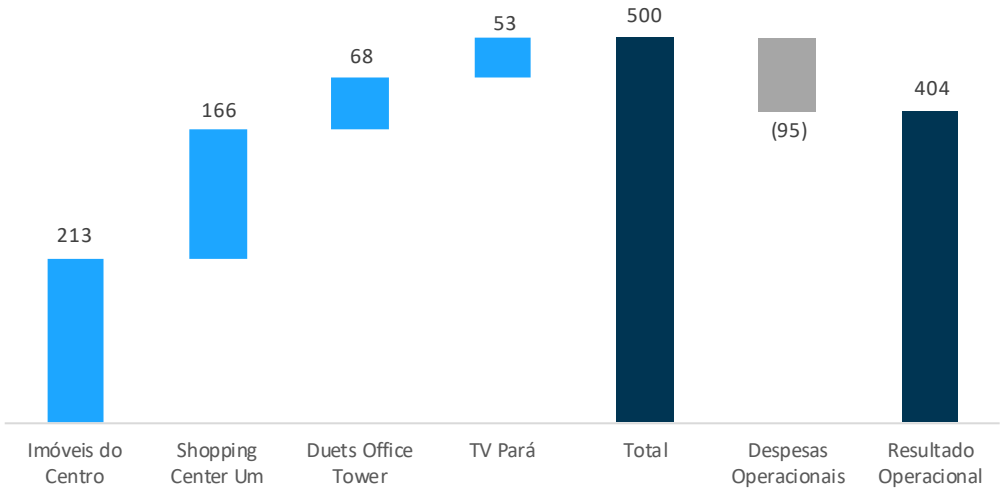
Resultado financeiro líquido e despesas do Fundo: O resultado financeiro, no mês de setembro de 2026, foi de R$ 1 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas do Fundo, totalizaram, no período, R$ 102 mil, incluídas as taxas de administração e gestão, e as despesas com honorários de advogados.

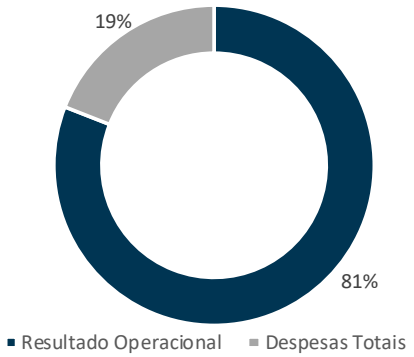
Pagamento do SPA: Em 20 de setembro de 2023, foi assinado o primeiro aditamento do SPA, estendendo o prazo de pagamento de 60 para 72 meses, e revogando o Direito de Recompra. No mês de setembro de 2026, o Fundo pagou uma parcela de R$ 279 mil. As informações detalhadas sobre o SPA podem ser consultadas na página 5 deste Relatório.

Resultado Operacional

Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

Composição do Resultado Operacional (R$ mil)*





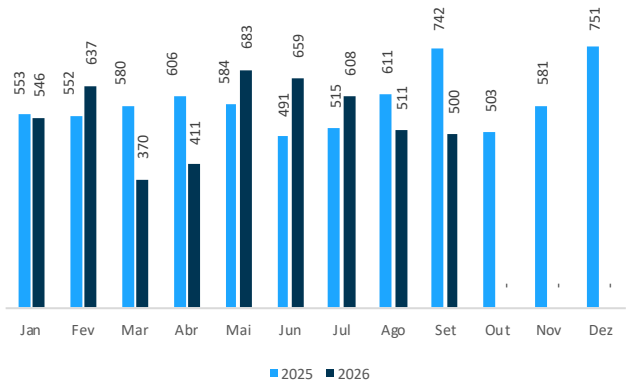
Em setembro de 2026, o resultado operacional dos ativos foi de R$ 404 mil, representando uma margem de 81% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Comentários Operacionais dos Ativos

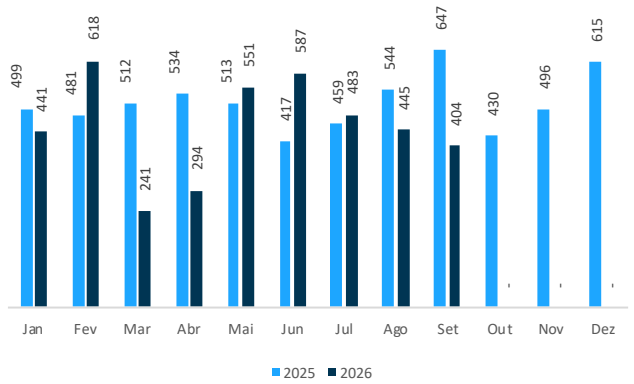
Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

Receitas Operacionais (R$ mil)*



As receitas operacionais em setembro de 2026, totalizaram R$ 500 mil, apresentando uma queda de 2,1% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais, totalizaram R$ 95 mil, apresentando um aumento de 44,4% em relação ao mês anterior.

Resultado Operacional (R$ mil)*



O resultado operacional em setembro de 2026, totalizou R$ 404 mil, apresentando uma redução de 9,0% em relação ao mês anterior.

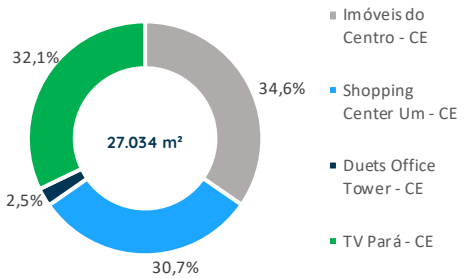
** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Carteira de Ativos

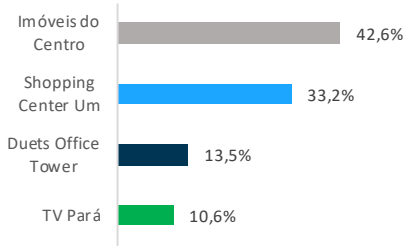
Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Imóveis do Centro	9.357	34,6%	100%	39	42,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Shopping Center Um	8.299	30,7%	100%	22	33,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Duets Office Tower	688	2,5%	100%	1	13,5%	Fortaleza - CE	Em operação
TV Pará	8.690	32,1%	100%	2	10,6%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	**27.034**	**100,0%**		**64**	**100,0%**		

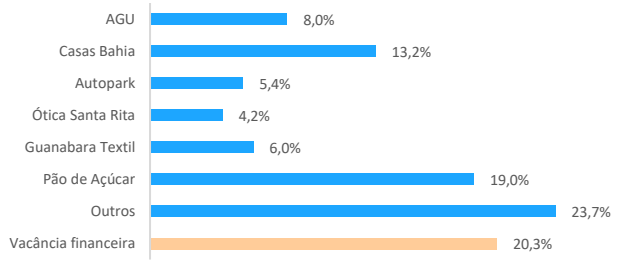
ABL Própria Portfólio (%)



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



Descrição do Portfólio

Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada



TV Pará

Localização: Travessa Pará, 20 – Fortaleza/CE

ABL: 8.690 m²

Total de Lojas: 2



Shopping Center Um

Localização: Av. Santos Dumont, 3130 – Fortaleza/CE

ABL: 8.299 m²

Total de Lojas: 27

Vagas de Estacionamento: 150



Imóveis do Centro

Localização: Ruas Pedro Pereira, São Paulo, Major Facundo, Barão do rio Branco, Castro e Silva, Pedro Pereira e Senador Pompeu – Fortaleza/CE

ABL: 9.357 m²



Duets Office Tower

Localização: Rua Doutor Gilberto Studart, 55 – Fortaleza/CE

ABL: 688 m²

Vagas de Estacionamento: 36

O Fundo possui ativos de renda urbana e ativos de laje corporativa. Os ativos são consolidados, todos com contrato de locação típico.

Ativos de renda urbana:

- **TV Pará:** O ativo é composto por um prédio comercial, no qual funciona uma loja das Casas Bahia.
- **Shopping Center Um:** O ativo é composto por 21 lojas, 3 depósitos e 1 espaço para funcionamento de caixa eletrônico.
- **Imóveis do Centro:** Imóvel Senador Pompeu: terreno onde funciona um estacionamento; Imóvel Major Facundo: 13 lojas de rua, 6 salas comercias e 1 sobreloja; Imóvel Barão do Rio Branco: 3 lojas de rua; Imóvel Pedro Pereira: 10 lojas de rua; e o Imóvel São Paulo: 10 lojas de rua.

Ativos de laje corporativa:

- **Duets Office Tower:** Ativo composto por 18 salas comerciais.

Este relatório foi elaborado pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Genesis Capital"), tendo caráter meramente informativo. Este material foi preparado com base em informações, públicas ou não, recebidas ou obtidas de fontes reconhecidas por sua confiabilidade e boa-fé. A Genesis Capital não se responsabiliza pelo teor dessas informações, que não foram objeto de auditoria específica. Este relatório pode conter informações acerca do futuro. A Genesis Capital não garante que estimativas ou projeções quanto a eventos futuros irão se materializar, sendo que as variações entre essas estimativas ou projeções e os resultados reais podem variar de forma significativa. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento imobiliário ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundos de investimento imobiliário, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador, gestor, consultor imobiliário, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A Genesis Capital não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base este relatório. Todo material contido neste relatório, incluindo textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual, são de propriedade única e exclusiva da Genesis Capital. A divulgação deste material é autorizada desde que citada a fonte.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

www.genesiscapital.com.br
ri@genesiscapital.com.br
Tel: +55 11 4993-9400

Rua Iguatemi, 448 – 6º andar
Itaim Bibi, São Paulo - SP
CEP: 01451-010

ACESSE O SITE

FALE CONOSCO