Paraty Fundo de Investimento Imobiliário

relatório gerencial
setembro/2026

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

Paraty

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de setembro de 2026

Administrador:
BR Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR Capital DTVM S.A.

Taxa de administração e consultoria imobiliária:
0,3% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, tendo como mínimo R$ 20.000, conforme regulamento.

Foco de atuação:
Imóvel Industrial

O Paraty Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu, em março de 2026, o imóvel industrial situado no Polo Multifabril José Aprígio Vilela, em Marechal Deodoro (AL).

Por meio de um contrato atípico, na modalidade "Sale and Leaseback", o imóvel encontra-se locado ao grupo PGB S.A. | Portobello, empresa do segmento de revestimentos. A vigência do contrato é de 15 anos, com início em abril de 2026.

O terreno dispõe de 1.000.002 m². O complexo contempla uma ABL de 51.014,72 m² dividida em onze edificações, bem como pátio para automóveis, pátio para caminhões e pátio para produtos acabados.

O valor investido na aquisição foi de R$ 102.500.000 e gerará uma locação mensal de R$ 1.225.000,00.

O imóvel foi alienado por meio de um compromisso de compra e venda firmado em agosto de 2026 e de escritura lavrada em setembro de 2026.

Patrimônio líquido:
R$ 13.092.919,83

Quantidade de cotas integralizadas:
1.025.000

Valor patrimonial cota:
R$ 12,77**

A variação do valor patrimonial da cota ocorreu devido à amortização realizada após a venda do imóvel.

ABL:
51.014,72 m²

Área de terreno
1.000.002m²

As áreas indicadas correspondem ao imóvel vendido. O fundo dispõe de recebíveis de parte do preço da venda;

Disponibilidades:
R$ 1.445.598,27

Destaques e Comentários

Distribuição de Resultados

No dia 15 de outubro de 2026, o fundo distribuiu R$ 1,08 por cota, com base nas receitas e despesas de setembro de 2026. O valor foi 30,12% maior do que o valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita de locação permaneceu estável, e a receita total apresentou aumento em comparação ao mês anterior, impulsionada pela variação positiva da receita financeira. Esse aumento representou 4,00%, o que equivale a R$ 51,74 mil.

Despesas

As despesas operacionais apresentaram redução de aproximadamente R$ 203 mil em comparação ao mês de agosto, impactadas pelas despesas com assessoria referentes à estruturação da operação de venda do imóvel, que ocorreram pontualmente no mês anterior.

Breve histórico da venda do ativo

- Junho de 2026: aprovada, por meio de assembleia de cotistas, a alienação do imóvel pertencente ao Fundo, pelo valor de R$ 102.500.000;

- Agosto de 2026: aprovada a condição comercial e de parcelamento do preço estabelecido no QPA (Contrato de Compra e Venda de Quotas, Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças). O valor total corresponde ao valor máximo de uma cascata de pagamento, da seguinte forma:
  - (i) R$ 10.000.000 recebido em 17 de agosto, a título de parcela inicial;
  - (ii) R$ 80.000.000 recebido em 24 de setembro, contra a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel;
  - (iii) O saldo do preço será pago de acordo com as previsões contratuais para pagamento da parcela variável, que deverá ser apurada mensalmente até 1º de janeiro de 2029, tendo como limite mínimo o valor de R$ 10.000.000 e o limite máximo, R$ 30.000.000.

- Em setembro, foi realizada a amortização no valor de R$ 90.000.000, referente à parte do preço recebida.

Demonstração de Resultados

	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Acumulado do período
Receita Operacional Bruta	**1.231.519**	**1.241.893**	**1.245.086**	**1.293.798**	**1.345.536**	**6.357.832**
Locação de escritórios corporativos	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	6.125.000
Outras receitas	6.519	16.893	20.086	68.798	120.536	232.832
Despesas (operacionais + administrativas)	**(43.195)**	**(29.756)**	**(55.289)**	**(439.527)**	**(236.387)**	**(804.154)**
Despesas operacionais e financeiras	(8.169)	(2.119)	(27.352)	(411.886)	(208.744)	(658.271)
Despesas administrativas	**(35.026)**	**(27.637)**	**(27.938)**	**(27.640)**	**(27.642)**	**(145.883)**
Taxa de administração	(32.258)	(25.921)	(26.222)	(25.925)	(25.927)	(136.252)
Contabilidade	(2.767)	(1.716)	(1.716)	(1.716)	(1.716)	(9.631)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**1.188.324**	**1.212.137**	**1.189.797**	**854.271**	**1.109.149**	**5.553.678**
Arredondamento - saldo do mês anterior	-	9.574	1.961	2.757	6.279	20.571
Arredondamento - saldo para o mês seguinte	(9.574)	(1.961)	(2.757)	(6.279)	(8.428)	(28.999)
Remuneração total distribuída	**1.178.750**	**1.219.750**	**1.189.000**	**850.750**	**1.107.000**	**5.545.250**
Remuneração por cota	**1,15**	**1,19**	**1,16**	**0,83**	**1,08**	**5,41**

O fundo foi constituído em março, e as primeiras despesas ocorreram em abril. No entanto, somente em maio, após o recebimento da primeira locação, foram apropriadas as despesas retroativas e realizados os reembolsos à administradora. De junho a setembro, foram registradas as despesas administrativas ordinárias do respectivo mês.

O Ativo | VENDIDO





- Imóvel Industrial Marechal Deodoro

Região:	Distrito Industrial José Aprígio Vilela – Marechal Deodoro - AL
Endereço:	Rodovia Divaldo Suruagy, km 12 – área B
ABL edificações:	51.014,72 m²
Área total do terreno:	1.000.002,00 m²
Vencimento de contrato:	04/2041
Valor da locação:	R$ 1.225.000,00
Índice de reajuste:	IPCA

Imagens do Ativo | VENDIDO

Fachada



Portaria



Showroom



Pátio de Carros





Galpão de Produção



Vista Externa do Galpão de Produção



Galpão de Embalagens



Pátio de Caminhões

Há mais de **50 anos criando valor para nossos clientes,** com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.
ri@brcapital.com.br

www.brcapital.com.br
visite e conheça nossos fundos

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site:

https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,469+PARATY_FUNDO_DE_INVESTIMENTO_IMOBILIARIO_%E2%80%93_RESPONSABILIDADE_LIMITADA.html

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários