FII BTG Pactual Crédito Imobiliário CDI

BTDI11

60.027.987/0001-60

Relatório Mensal – Setembro 2026

btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

O fundo busca construir uma carteira diversificada de CRIs de aquisição de imóveis, recebíveis imobiliários e crédito corporativo, com rendimentos CDI+. O foco do mandato é alocar em ativos com qualidade de crédito nos segmentos residencial, logístico, corporativo e shopping.

Cenário Macro

No cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R$22 bilhões em 2026 e R$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 586,0 milhões

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 10,04

DIVIDEND YIELD EMISSÃO[2]
15,65% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL[2]
R$ 0,1219 por cota

COTISTAS[1]
8.162

TAXA GLOBAL[3]
1,10% a.a.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Notas: (1) Data base 31/08/2026. (2) Para os cotistas da 1ª e 2ª emissão. (3)Taxa Global (Taxa Global = Taxa de Administração + Taxa de Gestão + Escrituração) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

Cenário Macro (Continuação)

Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

No cenário internacional, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

O mercado de crédito imobiliário segue oferecendo oportunidades relevantes para investidores capazes de combinar originação, estruturação e seleção criteriosa de ativos. Apesar de um ambiente ainda marcado por juros elevados e maior seletividade na tomada de risco, destacamos a conclusão da 3ª emissão de cotas do BTDI11, liquidada em 30 de setembro de 2026. O resultado reforça a confiança dos investidores na estratégia do Fundo, bem como o reconhecimento da qualidade da carteira construída desde o início de suas atividades.

A captação amplia a nossa capacidade de originação e investimento em novas oportunidades, além de contribuir para o crescimento do Fundo e para o aumento da liquidez dos investidores. Em um segmento no qual a diferenciação das operações é um dos principais fatores para a geração de valor, entendemos que a expansão da base de capital fortalece ainda mais nossa capacidade de acessar ativos exclusivos e negociar estruturas favoráveis ao Fundo.

Comentário do Gestor (continuação)

A decisão do Copom de reduzir a Selic de 14,25% para 14,00% em agosto e, posteriormente, para 13,75% em setembro reforça a continuidade do ciclo gradual de flexibilização monetária. Embora o custo de capital siga elevado, a expectativa de novas reduções ao longo do tempo tende a favorecer a atividade imobiliária e ampliar o conjunto de oportunidades para investimento e originação de crédito.

No segmento residencial, que representa 38% do patrimônio líquido do Fundo, os fundamentos permanecem positivos, especialmente nos mercados com maior liquidez e demanda estrutural. No segmento logístico, seguimos observando baixos níveis de vacância e demanda resiliente por ativos de qualidade localizados em regiões estratégicas. Já no segmento de shopping centers, continuamos identificando oportunidades em empreendimentos com perfil resiliente, geração recorrente de caixa e relevância regional.

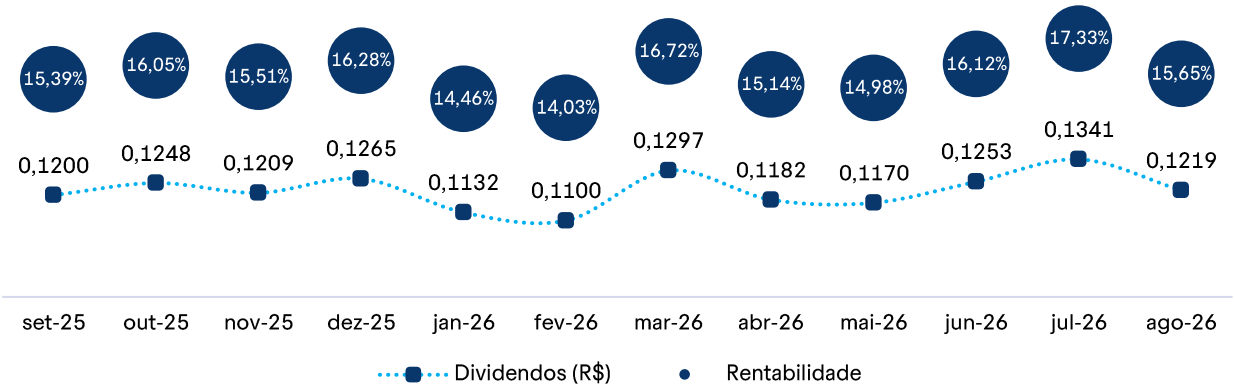
Permanecemos comprometidos com uma alocação disciplinada, pautada na análise criteriosa de risco e no desenvolvimento de operações bem estruturadas. Nossa prioridade segue sendo a construção de um portfólio diversificado, composto por ativos de qualidade, com retornos compatíveis com o risco assumido e potencial de geração de valor no longo prazo, mantendo a consistência dos resultados entregues aos investidores, preservando os princípios que orientam a estratégia do Fundo desde sua criação.

Ao final do mês, desconsiderando os recursos captados na 3ª emissão, 86,0% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 19 operações, todas adimplentes. Em linha com nossa gestão ativa, seguimos avançando na originação e análise de novas oportunidades, buscando continuamente aprimorar a relação risco-retorno do portfólio e capturar valor adicional para os cotistas.

Por fim, destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando a realocação eficiente dos recursos em caixa.

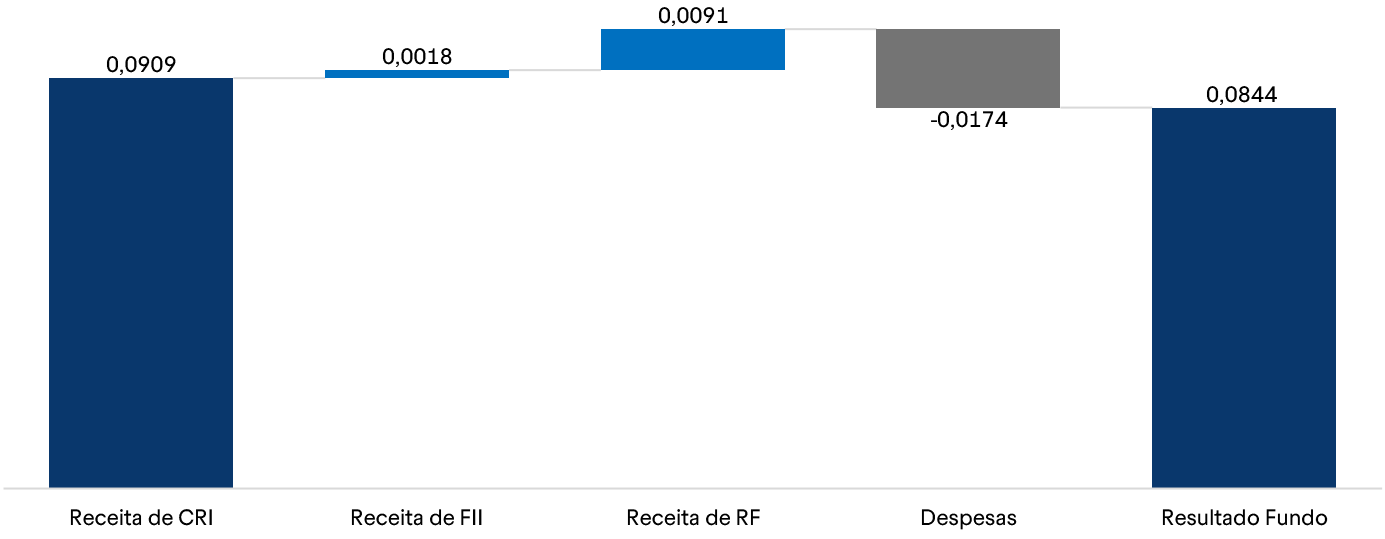
Rentabilidade

Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição do dividendo do BTDI11 referente à competência de agosto ocorreu no dia 10/09/2026. O valor da distribuição tanto da primeira quanto da segunda emissão foi de R$ 0,1219/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,22% (equivalente a 15,65%[1] ao ano). No acumulado desde o encerramento da primeira emissão de cotas em abril de 2025, já distribuímos R$ 1,9270/cota para o investidor da primeira emissão e R$ 1,3160/cota para o investidor da segunda emissão. Em maio, fechamos o mês com 8.162 investidores

Composição do Resultado por Cota



Notas: (1) Sobre Cota de Emissão.

Rentabilidade

Demonstração de Resultado

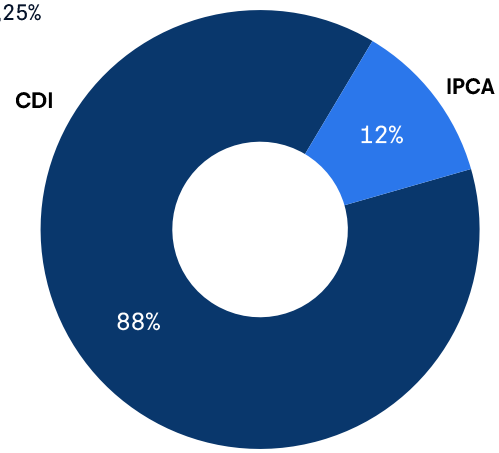
	Junho		Julho		Agosto		12m	
	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota
Receita de CRI	10.170	0,1742	8.649	0,1482	5.304	0,0909	66.654	1,1418
Receita de FII	-	-	-	-	106	0,0018	200	0,0034
Receita com Caixa	238	0,0041	638	0,0109	532	0,0091	22.959	0,3933
Total Receitas	**10.408**	**0,1783**	**9.287**	**0,1591**	**5.942**	**0,1018**	**89.814**	**1,5385**
Despesas do Fundo	**-1.023**	**-0,0175**	**-1.003**	**-0,0172**	**-1.015**	**-0,0174**	**-10.645**	**-0,1824**
Lucro Líquido	**9.385**	**0,1608**	**8.284**	**0,1419**	**4.928**	**0,0844**	**79.169**	**1,3562**
Resultado Fundo								
Distribuição de Dividendos (1° Emissão)	1.940	0,1253	2.076	0,1341	1.887	0,1219	22.630	1,4616
Distribuição de Dividendos (2° Emissão)	5.375	0,1253	5.752	0,1341	5.229	0,1219	56.448	1,3160
Resultado acumulado	2.394	0,0410	2.850	0,0488	662	0,0113	662	0,0113
DY 1° e 2° Emissão[1] (a.m.)	1,25%		1,34%		1,22%		-	
DY 1° e 2° Emissão[1] (a.a.)	14,98%		17,33%		15,65%		-	
Fator CDI (a.m.)	1,12%		1,22%		1,09%		-	
CDI +[2] (a.a.)	1,60%		1,50%		1,50%		-	

Notas: (1) Considerando cota da emissão; (2) Considerando o DY sem Gross-up

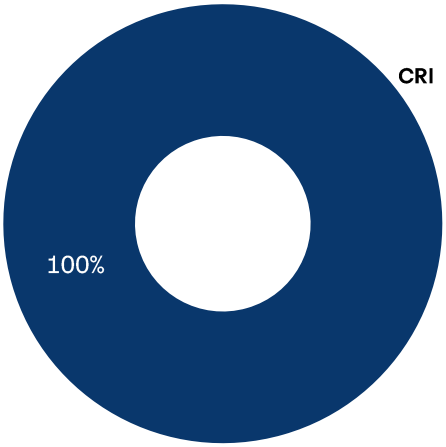
Portfólio

Indexador

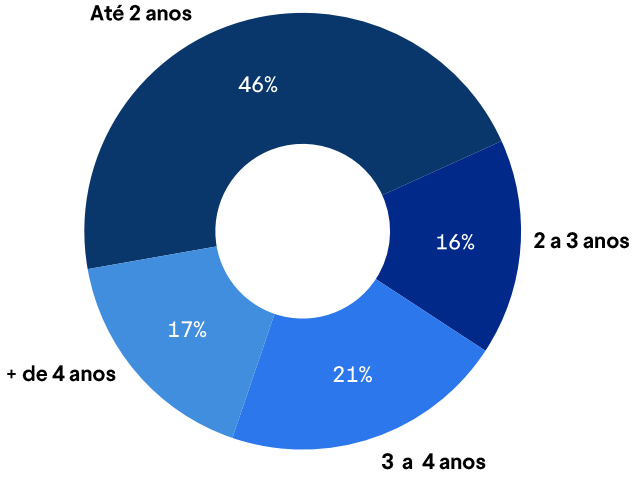
Spread MTM Médio
CDI + 2,34%
IPCA + 9,25%



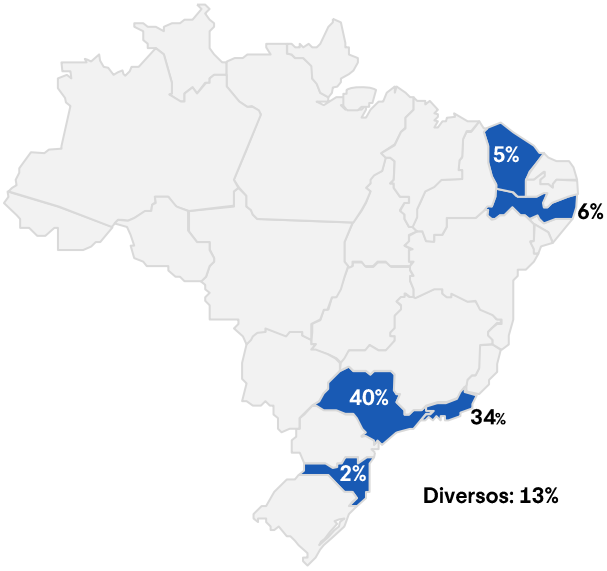
Alocação



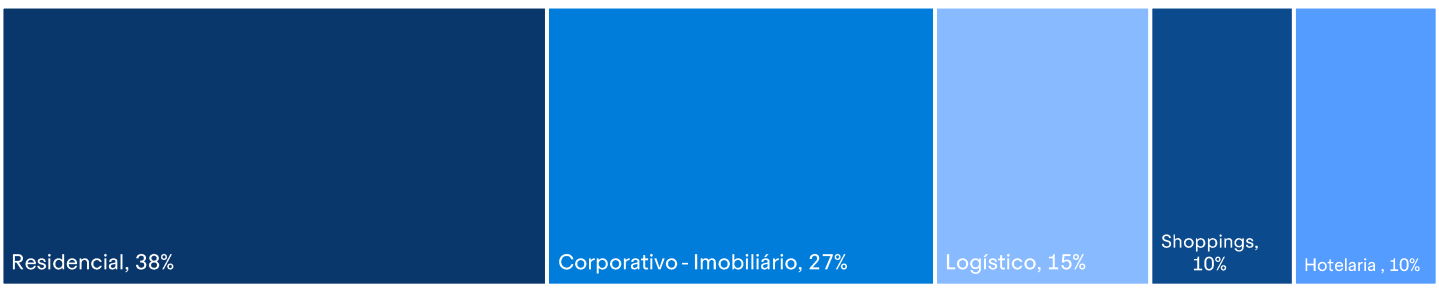
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Portfólio

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo Curva (R$mm)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	MRV FB	26C3050294	CDI	2,50%	0,90%	1,3	Diversos	57,8	57,8	9,9%
2	Balassiano	25K3416964	CDI	4,00%	4,00%	2,6	RJ	55,3	55,3	9,4%
3	Emiliano	26F4336406	CDI	1,55%	1,50%	4,7	RJ	50,8	50,8	8,7%
4	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,00%	1,3	Diversos	48,2	48,3	8,2%
5	Laranjeiras	24G1458428	CDI	5,00%	5,04%	1,6	RJ	46,5	47,2	8,1%
6	TENDA CORP II	25J5363208	IPCA	9,39%	9,75%	3,4	SP	38,3	37,4	6,4%
7	TENDA CORP	25J5351986	CDI	1,58%	3,00%	3,0	SP	38,2	36,0	6,1%
8	JCC	19I0737680	CDI	2,56%	1,30%	3,1	CE	27,4	27,4	4,7%
9	Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	1,4	PE	26,3	26,3	4,5%
10	Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	1,60%	2,1	Diversos	24,2	24,1	4,1%
11	Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	8,08%	4,1	SP	19,3	19,6	3,3%
12	Brookfield CDI	22L1086421	CDI	2,12%	1,60%	1,2	SP	18,3	18,4	3,1%
13	Mitre III	25A1810636	CDI	2,00%	1,99%	1,9	SP-BA	12,1	12,1	2,1%
14	Pacaembu	25L2398303	CDI	106,10%	0,34%	4,0	SP	11,6	11,3	1,9%
15	Hyde – SII	24G2317198	CDI	3,30%	2,40%	1,3	SC	11,0	11,2	1,9%
16	M. Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	3,00%	1,4	SP	10,1	9,9	1,7%
17	JHSF Cidade Jardim	26C5379732	IPCA	9,26%	9,61%	4,6	SP	5,2	5,0	0,9%
18	M. Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,81%	3,24%	1,4	SP	3,9	3,9	0,7%
19	RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,00%	1,3	SP	1,7	1,7	0,3%
Total								**506,3**	**503,8**	**86,0%**

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Liq.	R$ MM	% PL
YIELD RF DI	% CDI	~85,0%	45,8	7,8%
LCI	% CDI	98,0%	19,1	3,3%
Compromissada	% CDI	93,0%	17,4	2,9%
Total Renda Fixa			**82,4**	**14,0%**

Total Ativos			**586,2**	**100,1%**

Portfólio

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Residencial | Shoppings | Logístico | Corporativo Imobiliário | Varejo | Hotelaria

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI MRV FB	Diversos	Operação lastreada na carteira pulverizada pré-chaves decorrente da venda das unidades autônomas classificadas como premium do Grupo MRV.	20/03/2029	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	89%
CRI Balassiano	RJ	Operação estruturada para financiar a exposição de caixa da SPE detentora de um empreendimento residencial de alto padrão da Balassiano, localizado em Ipanema, no Rio de Janeiro. A Balassiano Engenharia é uma incorporadora familiar, fundada em 1979, com atuação no mercado imobiliário carioca.	24/01/2030	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo	81%
Laranjeiras	RJ	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de um empreendimento vertical no bairro de Laranjeiras, Rio de Janeiro.	26/06/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e seguro de obras	43%
Hyde – SII	SC	O CRI foi emitido pela Embraed, uma incorporadora com quase 40 anos e que atua em imóveis residenciais de alto padrão em Balneário Camboriú. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	24/07/2029	Cessão fiduciária CCVs de cinco empreendimentos, fundo de reserva e fiança da holding	63%
M. Alves e Turiassu - Sr e Mz	SP	O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Melo Alves, localizado no bairro Cerqueira César, e do empreendimento VN Turiassu, localizado no bairro Perdizes, ambos em São Paulo.	18/10/2029	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva, alienação fiduciária de cotas e fiança	58%

Portfólio

Residencial | Shoppings | Logístico | Corporativo Imobiliário | Varejo | Hotelaria

Shoppings

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
JCC	CE	A JCC é uma empresa focada na exploração de shoppings. Controlada pela família Jereissati que também é controladora da Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A.. Os recursos captados foram destinados para a expansão do Shopping Iguatemi Fortaleza.	21/09/2034	Alienação fiduciária de shopping, cessão fiduciária de recebíveis de locação e de estacionamento, penhor de ações, fundo de reservas e aval da holding	44%
Shoppings	Diversos	A operação é lastreada no compromisso de compra e venda celebrado entre BPML11 e BR Malls. A transação foi destinada para a compra de participação dos shoppings Casa & Gourmet, Ilha Plaza e Contagem. Como garantia a operação possuiu AF dos shoppings Capim Dourado, Ilha Plaza, Contagem e Londrina, que resultam em um LTV equivalente a 26%.	20/08/2031	Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis	26%

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emergent Cold	PE	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para a aquisição de parque logístico localizado em Cabo de Santo Agostinho (PE).	19/12/2029	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	62%
BTLC	Diversos	Operação para a cessão das parcelas finais da aquisição de galpões logísticos localizados em Riberão Preto, Jundiai e Natal, cedidos pela LOG Commercial Properties.	21/12/2027	AF Imóveis	100%

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
JHSF Cidade Jardim	SP	O CRI tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo.	22/03/2041	Fundo de reserva e coobrigação dos cedentes	-

Portfólio

Residencial | Shoppings | Logístico | Corporativo Imobiliário | Varejo | Hotelaria

Corporativo Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Cury	SP	Operação estruturada para antecipação dos recebíveis provenientes da venda de um terreno localizado no bairro da Mooca, em São Paulo, adquirido pela incorporadora e construtora Cury, uma das empresas mais tradicionais do setor imobiliário paulista. Com mais de 60 anos de atuação, a Cury é referência no segmento econômico. A operação conta com a Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciaria dos Recebíveis, Fundo de Despesa e Coobrigação da Companhia.	10/06/2034	AF Imóveis + CF dos Recebíveis + Coobrigação da Companhia	82%
Tenda Corp I & II	SP	Operação com risco corporativo da Tenda, incorporadora com mais de 50 anos de história, com atuação em 9 estados do Brasil com foco no segmento MCMV.	15/10/2030	-	-
Pacaembu	SP	Operação com risco corporativo da Pacaembu Construtora, incorporadora e construtora com atuação focada no segmento de habitação popular, especializada em programar federais de moradia. A companhia apresenta rating público AAA.br pela Moody's Local Brasil, refletindo o histórico operacional e perfil financeiro da companhia.	28/12/2032	-	-
Brookfield	SP	Operação com risco corporativo da Brookfield, gestora global líder em ativos alternativos. A operação conta com a Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios do Condominio W Torre JK.	24/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	80%
Mitre III	SP	Operação com risco corporativo da Mitre, empresa de capital aberto, listada no Novo Mercado da B3. A Companhia atua no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, na cidade de São Paulo. A operação foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro, e possui covenant de (Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de terrenos)/ Patrimônio Líquido ≤ 0,50x.	05/12/2029	-	-
RNI	SP e BA	A RNI integra o Grupo Rodobens, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora, seguradora e Banco Rodobens. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.	15/02/2029	Cessão fiduciária de CCV e aval da holding	-

Hotelaria

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emiliano	RJ	O Hotel Emiliano – Rio de Janeiro será locado pelo TRXF11, pelo prazo de 20 anos para a Emiliano Administradora. A operação contará com alienação fiduciária do Hotel Emiliano – Rio de Janeiro, perfazendo um LTV inicial de 50,4%, e cessão fiduciária do upside do NOI líquido da taxa de performance, que será destinado integralmente para amortização extraordinária do CRI.	23/06/2038	AF do Hotél, CF do sobejo do fluxo financeiro do contrato de locação e fundo de reserva	50,4%

Publicações

Setembro de 2026:

09/09/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/09/2026 – Comunicado ao Mercado	Acesse
14/09/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse

Glossário

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to↓alue): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.