

GHIA
ASSET MANAGEMENT

RELATÓRIO MENSAL

Ghia Recebíveis I FIDC

Outubro de 2026

RELATÓRIO MENSAL

Ghia Recebíveis I FIDC

Sumário

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 3
2. COMENTÁRIOS DO GESTOR 4
3. PERFORMANCE 6
4. PORTFÓLIO 8
5. CARACTERÍSTICAS OPERACIONAIS 10

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Política de Investimento

O Fundo busca alocar em ativos de crédito para empresas do setor imobiliário, contando majoritariamente com cessão fiduciária de recebíveis, fundos de reserva como colaterais, coobrigação e avalistas.

Duração do fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que cada Classe e cada Subclasse, conforme o caso, terá prazo de duração conforme descrito no Anexo ou correspondente Apêndice, respectivamente, observados os casos de Liquidação Antecipada do Fundo ou de Liquidação Antecipada da Classe.

Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade e às Condições de Cessão; e (ii) Ativos Financeiros, em qualquer dos casos, observada a Política de Investimentos e os Limites de Composição e Concentração da Carteira do Fundo, estabelecidos no Anexo.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezados cotistas,

Em outubro, os juros futuros subiram na segunda quinzena e os dados de setembro mostraram desaceleração das concessões de crédito habitacional com recursos da poupança. Na carteira, o mês teve a conclusão da renegociação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), com amortização extraordinária, e a retomada de pagamentos em duas operações.

A Selic permaneceu em 13,75% ao ano, mas as expectativas pioraram: no Boletim Focus de 30 de outubro, a mediana do IPCA de 2027 subiu de 4,30% para 4,76% em quatro semanas e a da Selic de fim de 2027, de 12,00% para 12,50%. Nos títulos públicos, a abertura das taxas se intensificou após o segundo turno das eleições presidenciais, em 25 de outubro, com o mercado incorporando maior risco fiscal. No fim do mês, o prefixado com vencimento em 2032 estava perto de 15,4% ao ano e o indexado ao IPCA de mesmo prazo, perto de IPCA + 7,9%, movimento que já levou grandes bancos privados a elevar as taxas do crédito habitacional. O custo de capital, que já era restritivo, ficou mais alto.

Divulgados em outubro, os dados de setembro da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) mostram desaceleração: os financiamentos com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R$ 13,62 bilhões, queda de 19,7% sobre agosto, embora o acumulado do ano siga 30,3% acima do de 2025. Na captação, a saída líquida da poupança diminuiu para R$ 6,2 bilhões, cerca de metade da registrada em setembro de 2025, e o saldo das cadernetas voltou a crescer em doze meses (0,10%), após a queda de 0,63% registrada no relatório anterior.

O INCC-M acelerou para 0,35% em outubro (0,25% em setembro) e acumula 6,75% em doze meses, com a mão de obra em escala 6x1, foi promulgada em 16 de outubro: a jornada máxima cai para 42 horas semanais a partir de dezembro de 2026 e para 40 horas em dezembro de 2027, sem redução salarial. Em obras com cronograma apertado, a mudança pode pressionar o componente de mão de obra, que já lidera a alta em doze meses.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em outubro, a cota subordinada registrou valorização de 2,24%, resultado equivalente a cerca de 209% do CDI no período (1,07%), ante 0,97% (cerca de 89% do CDI no período) no relatório anterior. O resultado positivo reflete a reversão da provisão para devedores duvidosos constituída sobre a operação de Fortaleza e as remarcações positivas promovidas pelo agente de precificação em três CRIs do Triângulo Mineiro.

No CRI de Minas Gerais em que somos minoritários, a Assembleia de Titulares aprovou, em outubro, a renegociação dos termos, com carência de amortização, alongamento do prazo, redução da remuneração e prazo adicional para recomposição do índice de cobertura da cessão fiduciária, ainda em curso, condicionada a uma amortização extraordinária com recursos da venda, com ágio, de parte da carteira de recebíveis cedida em garantia. A amortização foi realizada no mês, e a provisão para devedores duvidosos sinalizada no relatório anterior não foi constituída. Em Fortaleza, a parcela em aberto no fechamento de setembro foi regularizada ao fim de outubro; a parcela de outubro, em aberto no fechamento do mês, tem pagamento esperado no curto prazo. Em uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) de empreendimento no Rio de Janeiro, em situação estressada, os pagamentos foram retomados, o que pode levar à quitação da operação nos próximos meses.

Seguem em análise financiamentos de obra no Paraná, em Santa Catarina e em Goiás e um adiantamento de pró-soluto na capital paulista. Para operações de pró-soluto, o segmento econômico trouxe sinais relevantes: diante de critérios mais rígidos da Caixa Econômica Federal no Minha Casa, Minha Vida, inclusive a exigência de parcela menor de pró-soluto após a entrega das chaves, a Tenda reduziu essa parcela de 10% para 7% na maior parte de suas praças. Entre o segundo trimestre de 2025 e o de 2026, o pró-soluto pós-chaves da companhia havia subido de 6,6% para 9,9% do Valor Geral de Vendas (VGV), e o saldo com atraso superior a 90 dias havia crescido 46%. Em outubro, a Tenda divulgou distratos de 19,4% das vendas brutas no terceiro trimestre, ante 12,5% no segundo; na Plano&Plano, com foco na capital paulista, os distratos chegaram a 25,1% das vendas brutas no trimestre, ante 8,2% um ano antes. Na nossa análise, isso reforça o peso da taxa de distrato e da capacidade de pagamento do comprador nessas carteiras.

Agradecemos a confiança,
Gestão Ghia.

TIME DE GESTÃO

Bruno de Paula, CGA, CFP
DIRETOR DE GESTÃO

Paulo Roberto S. Junior, CGE
ANALISTA IMOBILIÁRIO

Cassiel Feres, CFA
GESTOR DE PORTFÓLIO

RELATÓRIO MENSAL

Ghia Recebíveis I FIDC

PERFORMANCE

2023	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	ACUM.
SUB A	1,24%	0,86%	0,45%	-1,02%	1,61%	0,40%	1,56%	3,11%	2,24%	2,20%	1,27%	1,68%	16,71%	50,35%
SN 1	1,47%	1,20%	1,54%	1,20%	1,47%	1,40%	1,41%	1,50%	1,29%	1,33%	1,23%	1,21%	17,53%	38,84%
MZ C	1,64%	1,34%	1,71%	1,34%	1,64%	1,56%	1,56%	1,69%	1,44%	1,49%	1,39%	1,36%	19,76%	26,21%
CDI	1,12%	0,91%	1,17%	0,91%	1,12%	1,06%	1,06%	1,13%	0,97%	0,99%	0,91%	0,89%	12,94%	30,70%

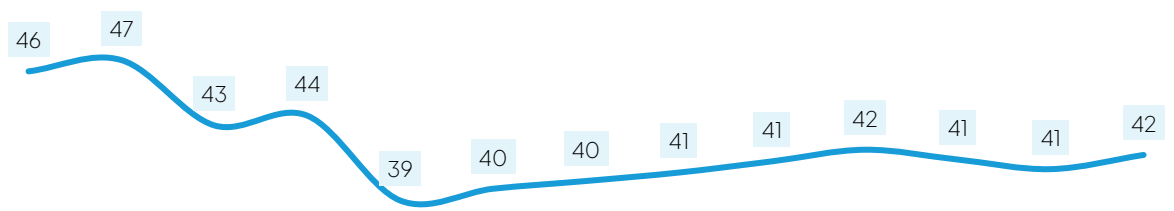
2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	ACUM.
SUB A	1,47%	2,59%	2,33%	2,20%	0,71%	2,29%	2,07%	2,92%	2,00%	1,88%	1,42%	7,36%	33,12%	100,15%
SN 1	1,31%	1,04%	1,15%	1,23%	1,16%	1,10%	1,27%	1,21%	1,16%	1,29%	1,09%	1,26%	15,33%	60,12%
MZ C	1,48%	1,18%	1,30%	1,40%	1,32%	1,26%	1,45%	1,38%	1,33%	1,47%	1,23%	1,42%	17,55%	48,36%
CDI	0,96%	0,76%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,84%	0,93%	0,79%	0,93%	10,86%	44,90%

2025	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	ACUM.
SUB A	1,30%	6,02%	2,81%	0,98%	2,36%	1,55%	1,30%	1,02%	1,77%	0,27%	1,30%	1,31%	24,23%	148,64%
SN 1	1,36%	1,30%	1,26%	1,37%	1,47%	1,41%	1,64%	1,50%	1,57%	1,64%	1,35%	1,57%	18,89%	90,36%
MZ C	1,52%	1,45%	1,41%	1,52%	1,63%	1,56%	1,82%	1,66%	1,74%	1,82%	1,50%	1,74%	21,17%	79,77%
CDI	1,00%	0,98%	0,96%	1,05%	1,13%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%	14,32%	66,04%

2026	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	ACUM.
SUB A	1,07%	0,66%	1,69%	0,83%	0,97%	1,52%	1,50%	0,98%	0,97%	2,24%	-	-	13,14%	181,32%
SN 1	1,52%	1,28%	1,56%	1,41%	1,39%	1,45%	1,58%	1,42%	1,41%	1,40%	-	-	15,39%	119,67%
MZ C	1,66%	1,42%	1,73%	1,56%	1,54%	1,61%	1,75%	1,59%	1,57%	1,56%	-	-	17,20%	110,69%
CDI	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%	1,07%	1,12%	1,22%	1,09%	1,08%	1,07%	-	-	11,69%	85,46%

Patrimônio Líquido

R$ milhões (últimos 12 meses)



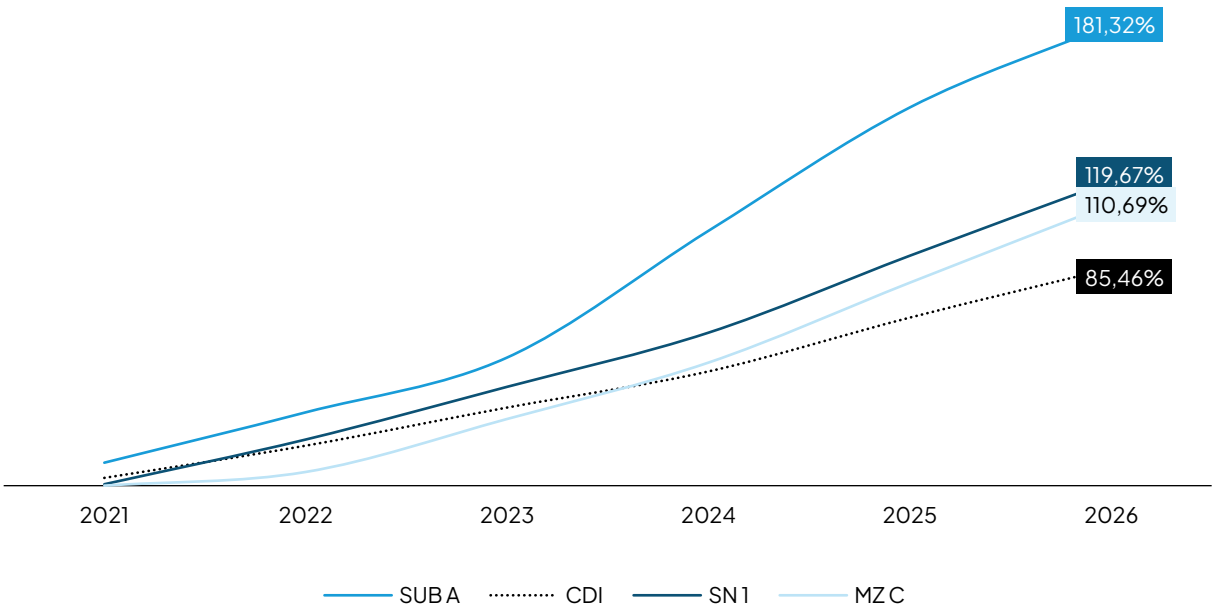
out-25 nov-25 dez-25 jan-26 fev-26 mar-26 abr-26 mai-26 jun-26 jul-26 ago-26 set-26 out-26

RELATÓRIO MENSAL

Ghia Recebíveis I FIDC

PERFORMANCE

Rentabilidade Acumulada das Cotas em Circulação



Patrimônio Líquido

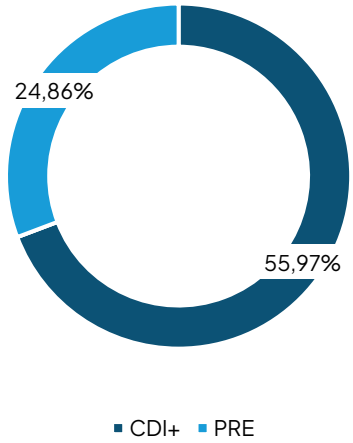
Cota Sênior	Cota Mezanino	Cota Subordinada
Atual	Atual	Atual
17.012.471	**348.878**	**24.204.928**
40,93% do Patrimônio Líquido	**0,84%** do Patrimônio Líquido	**58,23%** do Patrimônio Líquido
Média (últimos 12 meses)	Média (últimos 12 meses)	Média (últimos 12 meses)
16.266.145	**317.689**	**25.416.032**

RELATÓRIO MENSAL

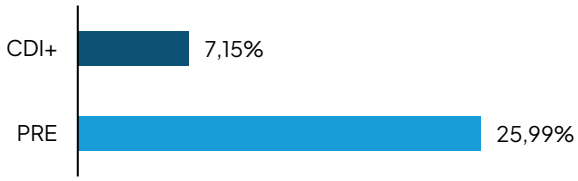
Ghia Recebíveis I FIDC

PORTFÓLIO

Alocação por indexador



Taxa média ponderada por indexador



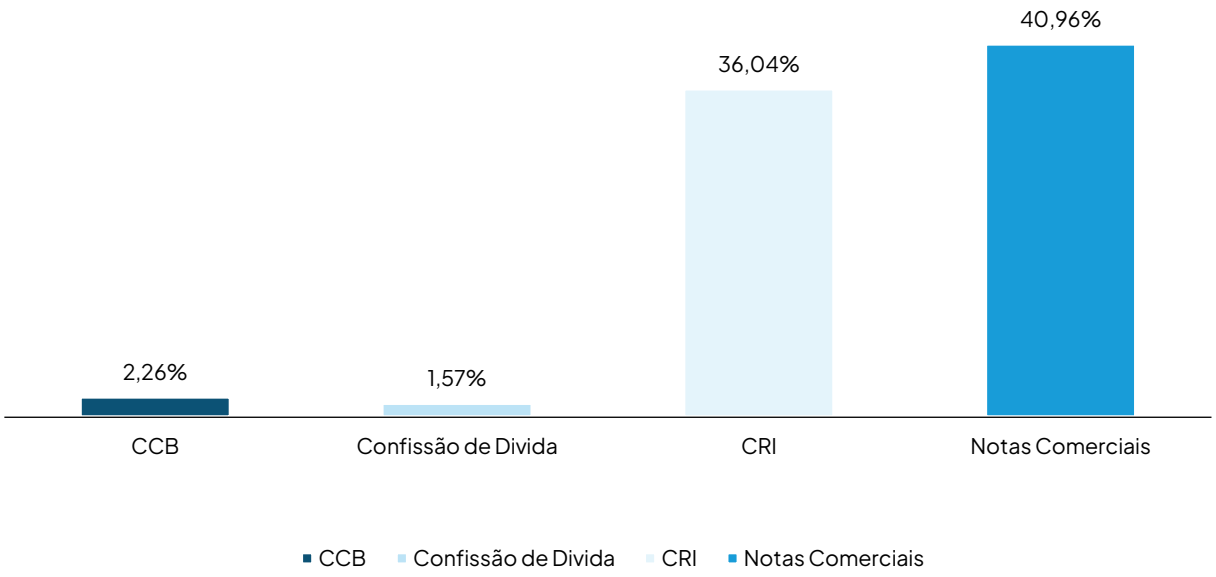
Concentração por estado



Estado	%
Minas Gerais	37,40%
São Paulo	3,96%
Ceará	7,50%
Maranhão	7,25%
Pernambuco	7,09%
Santa Catarina	6,95%
Rio de Janeiro	4,46%
Paraná	3,42%
Rio Grande do Norte	2,81%

PORTFÓLIO

Alocação por tipo de ativo



Qnt. Devedores	Qnt. Operações Ativas	Qnt. Operações Total
18	29	97

Ticket Médio	% 5 maiores Devedores	% 10 maiores Devedores
2.042.812	51,04%	72,25%

RELATÓRIO MENSAL

Ghia Recebíveis I FIDC

CARACTERÍSTICAS OPERACIONAIS

RAZÃO SOCIAL: GHIA RECEBIVEIS I FIDC

CNPJ: 40.676.621/0001-04

Taxa de Gestão: 0,70% a.a.

Taxa de Administração: 0,20% a.a. (mínimo de R$ 17.000,00)

Taxa de Performance: Não há

Público-Alvo: Investidores Qualificado

Data de início do fundo: 15 de março de 2021

Constituição: Condomínio aberto

Regime de Tributação: Longo Prazo

Classificação Anbima: FIDC

Código Anbima: F0000601861

Gestor:

GHIA ASSET MANAGEMENT

Administrador:

VORTX

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Disclaimer: Fundos de investimento 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais 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 Gestor não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Gestor 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.