







PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.775.422/0001-60

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

("**Administrador**" e "**Coordenador Líder**")

GESTOR

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 32.288.914/0001-96

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

("**Gestor**")

Classificação ANBIMA: Tipo "Financeiro", foco de atuação "Crédito Imobiliário"

Registro da oferta das Cotas Seniores na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FDC/PRI/2025/732, em 15 de maio de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Registro de funcionamento do Fundo concedido em 12 de maio de 2025.

A **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 60.775.422/0001-60, classe única de fundo de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), composta por subclasse de cotas seniores ("**Subclasse Sênior**" e "**Cotas Seniores**", respectivamente) e subclasse de cotas subordinadas ("**Subclasse Subordinada**" e "**Cotas Subordinadas**", respectivamente, e, em conjunto com a Subclasse Sênior e com as Cotas Seniores, "**Subclasses**" e "**Cotas**", respectivamente), sob regime fechado, constituída nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), realizada, com a intermediação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de Coordenador Líder, da distribuição pública primária ("**Oferta**") de, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas Seniores, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores da Classe ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na 1ª (primeira) data de integralização ("**Preço de Emissão**"), todas nominativas e escriturais, em série única, no montante de, inicialmente, até:

R$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

("Montante da Oferta")

O custo unitário de distribuição já está contemplado no Preço de Emissão e considera toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas Seniores e ao registro da Oferta, as quais serão arcadas pela Classe.

A Oferta das Cotas Seniores será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, exclusivamente no Brasil, em conformidade com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). O processo de distribuição das Cotas Ofertadas contou, ainda, com a adesão do **BANCO BTG PACTUAL S.A**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº e 30.306.294/0001-45 e da **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78 (individualmente designadas "**Instituição Participante**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. A Instituição Participante está sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Montante da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000 (mil) Cotas Seniores, perfazendo o volume mínimo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) denominado como, "**Montante Mínimo da Oferta**"). A Oferta destina-se exclusivamente para Investidores Qualificados (conforme definido neste Prospecto). O Administrador, na qualidade de escriturador ("**Escriturador**"), será responsável pela custódia das Cotas Seniores. As Cotas Seniores serão valorizadas todo Dia Útil (conforme definido neste Prospecto), a partir do Dia Útil seguinte à data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores ("**Data da 1ª Integralização**"), sendo que a última valorização ocorrerá na respectiva data de resgate, nos termos do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), bem como nos termos previstos no Apêndice da Subclasse Sênior (conforme definido neste Prospecto). As Cotas Seniores serão amortizadas (principal + juros), observada a ordem de alocação dos recursos prevista no Regulamento, a critério do Gestor, durante o prazo das Cotas Seniores. A Classe buscará atingir, unicamente para as Cotas Seniores, o benchmark sênior correspondente à 18% (dezoito por cento) ao ano ("**Benchmark Sênior**").

As Cotas Seniores poderão ser depositadas para negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 7° andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3.

A Classe poderá adquirir Cotas do FIDC (conforme definido neste Prospecto), o qual por sua vez poderá adquirir direitos creditórios representados por Cédula de Crédito Bancário, Cédula de Crédito Imobiliário, Letra de Crédito Imobiliária, Certificado de Recebível Imobiliário e/ou Nota Comercial, com origem em operações de financiamento de projetos de incorporação imobiliária residencial, desenvolvidos pela Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.445.611/0001-67, ou por sociedade de propósito específico de que tenha participação ("**Performance Inc.**", definição que abarca inclusive as mencionadas sociedades de propósito específico), observados os limites de concentração previstos no Regulamento.

AS COTAS SENIORES TERÃO PRIORIDADE NO PAGAMENTO DE RESGATE SOBRE AS COTAS SUBORDINADAS, OBSERVADO QUE AS COTAS SUBORDINADAS SOMENTE SERÃO RESGATADAS APÓS O PAGAMENTO INTEGRAL DAS COTAS SENIORES, EXCETO SE DE OUTRA FORMA PERMITIDO NO REGULAMENTO.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO CUSTODIANTE, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER INSTITUIÇÃO PERTENCENTE AO MESMO CONGLOMERADO ECONÔMICO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR OU DE QUAISQUER TERCEIROS, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A CLASSE NÃO É QUALIFICADA COMO EMISSORA "VERDE", "SOCIAL" OU "SUSTENTÁVEL", OU QUALQUER TERMO CORRELATO.

A CLASSE INVESTIRÁ EM COTAS DO FIDC. DESTA FORMA, O DESEMPENHO DA CARTEIRA PODE APRESENTAR COMPORTAMENTO DISTINTO AO LONGO DA EXISTÊNCIA DA CLASSE.

AS COTAS SENIORES NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO E PODERÃO SER DEPOSITADAS PARA DISTRIBUIÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR POR ELE SUBSCRITO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 17 A 33 ABAIXO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE OU DAS COTAS DO FIDC, BEM COMO SOBRE AS COTAS SENIORES. A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS SENIORES, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 6.1. DESTE PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS SENIORES, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU À CVM, POR MEIO DOS CONTATOS AQUI INDICADOS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DA CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO").

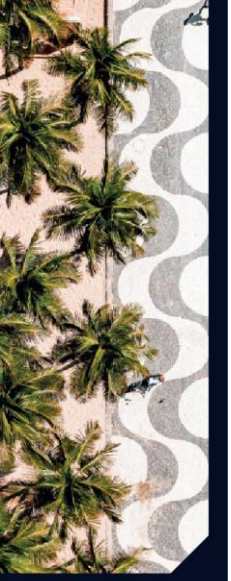
São Paulo, 15 de maio de 2025.

COORDENADOR LÍDER

Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Santos Dumont Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3

2.2 Apresentação dos prestadores de serviços essenciais e do custodiante do fundo 3

2.3 Informações sobre o fundo que os prestadores de serviços essenciais desejam destacar em relação àquelas contidas no regulamento 4

2.4 Identificação do público-alvo 7

2.5 Valor total da oferta 8

2.6 Em relação a cada classe de cotas objeto da oferta, informar, caso aplicável: 8

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 11

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 13

3.2 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos, à exceção daqueles adquiridos no curso regular dos negócios, descrição sumária desses ativos e seus custos, se tais ativos e seus custos já puderem ser identificados e divulgados. Se forem adquiridos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 14

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 14

3.4 Outras fontes de recursos: se aplicável, especificação de outras fontes de recursos que terão destinação associada àquela relativa à distribuição pública 14

3.5 Se o título ofertado for qualificado pelo emissor como “verde”, “social”, “sustentável” ou termos correlatos, informar: (a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; (b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; (c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e (d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos. 14

4. FATORES DE RISCO 17

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor, incluindo: (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; (c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para o emissor, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. 19

5. CRONOGRAMA 35

5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo: 37

6. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 39

6.1 Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 41

6.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 41

6.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69, 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 42

7. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43

7.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 45

7.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 46

7.3 Deliberações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 46

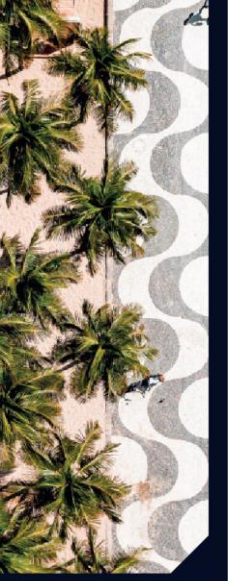
7.4 Regime de distribuição 46

7.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 46

7.6 Formador de mercado 48

7.7 Fundo de liquidez e estabilização, se houver 48

7.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 48



8. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 49

8.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 51

8.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 52

8.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 52

8.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 52

8.5 Os eventos que podem alterar o cronograma ou a prioridade de pagamento e amortização das cotas, como, por exemplo, eventos de avaliação e liquidação 54

8.6 Descrição dos outros prestadores de serviços contratados em nome do fundo. 57

9. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 59

9.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: (a) número de direitos creditórios cedidos e valor total; (b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos; (c) prazos de vencimento dos créditos; (d) períodos de amortização; (e) finalidade dos créditos; e (f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos 61

9.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios ao emissor, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 61

9.3 Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 61

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento. 61

9.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 61

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento. 61

9.5 Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 61

9.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio do emissor, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 61

9.7 Se as informações requeridas no item 9.6 supra não forem de conhecimento dos administradores do emissor ou da instituição intermediária da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que o administrador e a instituição intermediária tenham a respeito, ainda que parciais 62

9.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 62

9.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos ao emissor, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 62

9.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do regulamento do fundo, que disciplinem as funções e responsabilidades do custodiante e demais prestadores de serviço, com destaque para: (a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios; (b) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias; (c) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação à validação das condições de cessão dos direitos creditórios e à verificação de seu lastro; e (d) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios. 62

9.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pelos administradores do emissor na aquisição de direitos creditórios. 64

10. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 65

10.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos ao emissor, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 67

10.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos ao emissor, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 10.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. 67

EQI / asset

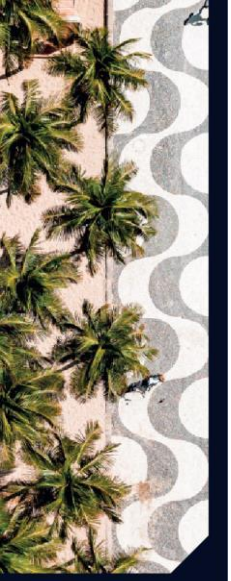
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada









11. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 69

11.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 71

11.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio do emissor ou do patrimônio segregado, composto pelos direitos creditórios que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 71

11.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 71

11.4 Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 71

12. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 75

12.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: (a) vínculos societários existentes; (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta 77

13. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 79

13.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 81

13.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 84

14. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 85

14.1 Último formulário de referência entregue por devedores ou coobrigados referidos no item 11.3 acima, caso sejam companhias abertas; 87

14.2 Regulamento do fundo 87

14.3 Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 87

14.4 Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 11.3 acima 87

14.5 Ata da assembleia geral extraordinária ou ato do administrador que deliberou a emissão 87

14.6 Estatuto social atualizado da emissora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 11.3 acima 87

15. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 89

15.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do representante do emissor 91

15.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores de serviços essenciais que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 91

15.3 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 91

15.4 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 92

15.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico dos prestadores de serviços contratados em nome do fundo 92

15.6 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o emissor e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao líder e às instituições consorciadas e na CVM 92

15.7 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 92

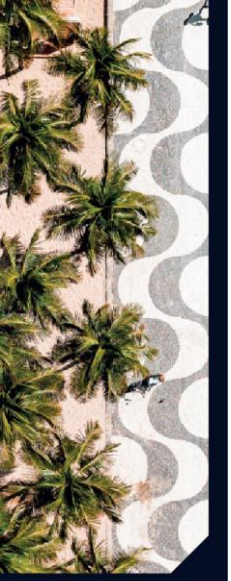
15.8 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 92

16. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 93









Santos Dumont Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







ANEXOS

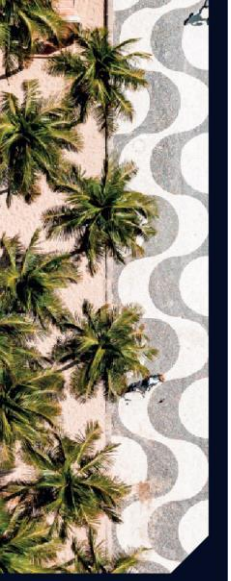
ANEXO A INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA - IPC (CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA) .. 97

ANEXO B REGULAMENTO..... 109

ANEXO C MATERIAL PUBLICITÁRIO 153

ANEXO D DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA PERFORMANCE INC. REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 201

V004



EQI / asset

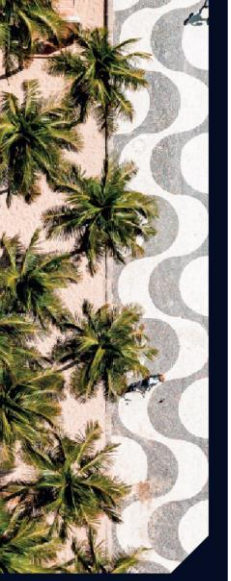
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

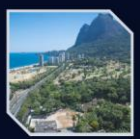


EQI / asset

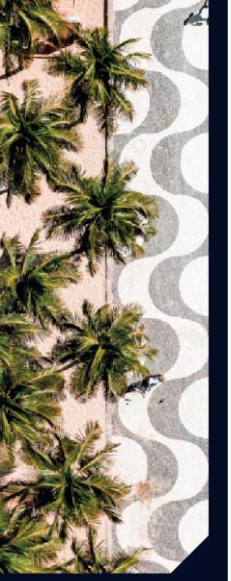
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Os termos e expressões iniciadas em letras maiúsculas e utilizadas neste Prospecto (estejam no singular ou no plural), que não sejam diversamente definidas neste Prospecto, terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento (conforme definido neste Prospecto).

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas Seniores serão objeto de distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, com a participação da Instituição Participante, em observância ao disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, os quais são responsáveis pela distribuição pública das Cotas Seniores durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido), em condições que assegurem o tratamento equitativos aos destinatários e aceitantes da Oferta, bem como em atendimento aos termos e condições do regulamento do **SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, contemplando o anexo descritivo da **CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Regulamento" e "Anexo I ao Regulamento" respectivamente), conforme aprovado em 09 de maio de 2025, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios*" ("IPC"), o qual consta do Anexo A deste Prospecto, e, desde que, cumprida as condições precedentes do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada e Outras Avenças"*, celebrado entre a Classe, representada pelo Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor, em 14 de maio de 2025 ("Contrato de Distribuição"), conforme previsões descritas na seção 13 deste Prospecto, na página 79.

A Instituição Participante aderiu ao Contrato de Distribuição por meio da celebração de termo de adesão ao referido contrato ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição").

O Administrador, o Gestor e a Classe são referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do IPC, o qual, dentre outras deliberações, aprovou a contratação do Coordenador Líder para realizar a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta está sujeita ao rito de registro automático perante a CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis em vigor.

O Fundo e a Classe serão registrados na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, nos termos do artigo 36 do capítulo IX da Regras e Procedimentos de AGRT (conforme abaixo definido) e do artigo 38 do Código AGRT (conforme abaixo definido).

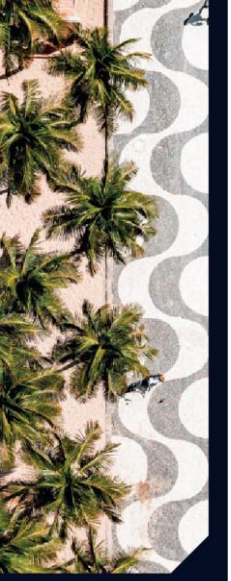
A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do capítulo VII da Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas e do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas.

2.2 Apresentação dos prestadores de serviços essenciais e do custodiante do fundo

A Classe é administrada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", conforme o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador").

A Classe é gerida pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 de Junho de 2019 ("Gestor" e, quando referido conjuntamente e indistintamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais").

A custódia é feita pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de custódia, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("Custodiante").



2.3 Informações sobre o fundo que os prestadores de serviços essenciais desejam destacar em relação àquelas contidas no regulamento

Classe única

O Fundo possui uma classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer titular das Cotas emitidas pela Classe ("Cotista"). Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências ao Fundo neste Prospecto serão entendidas como referências à Classe e vice-versa.

A Classe é regida pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela parte geral e o Anexo Normativo II da Resolução CVM 175, pelo Regulamento, pelo Anexo I ao Regulamento e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, bem como foi constituída sob a forma de condomínio fechado.

A Classe possui 2 (duas) subclasses de Cotas, quais sejam, a Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada.

Prazo de Duração

A Classe adota o regime de responsabilidade limitada e possui prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas (conforme definido abaixo) ("Prazo de Duração da Classe").

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe e possuirão a forma nominativa e escritural. O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado de natureza especial e não admite o resgate de suas Cotas a qualquer momento, exceto: **(i)** ao final do prazo das Cotas previsto no respectivo Suplemento (conforme definido no Regulamento); e **(ii)** na hipótese de Evento de Liquidação (conforme abaixo definido).

Adicionalmente, as Cotas possuem as seguintes características e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

Características das Cotas Seniores:

(i) têm prioridade de Amortização (conforme definido neste Prospecto) e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Anexo I ao Regulamento;

(ii) conferem direito de voto nas deliberações das assembleias de cotistas, observados os quóruns previstos no Regulamento, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;

(iii) o valor unitário das Cotas Seniores será calculado e divulgado conforme critérios definidos no apêndice da Subclasse Sênior, apenso ao Anexo I ao Regulamento ("Apêndice da Subclasse Sênior"), bem como conforme descrito no item 2.6. deste Prospecto;

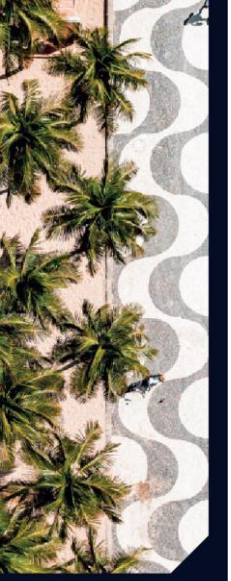
(iv) os direitos dos titulares das Cotas Seniores contra o Patrimônio Líquido (conforme definido adiante) nos termos do Regulamento, na hipótese de Amortização ou resgate de Cotas Seniores, são *pari passu* entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas Seniores; e

(v) possuem rentabilidade-alvo, de acordo com o *Benchmark* Sênior, conforme previsto no respectivo Suplemento.

O *Benchmark* Sênior tem como finalidade definir qual parcela do Patrimônio Líquido deve ser prioritariamente atribuída às Cotas Seniores e não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Seniores. Portanto, os titulares de Cotas Seniores somente receberão rendimentos se os resultados da Carteira (conforme abaixo definido) assim permitirem.

As Cotas Seniores poderão ser divididas em séries com valores e prazos diferenciados para amortização, resgate e remuneração, sendo que cada série terá as mesmas características e conferirá a seus titulares iguais direitos e obrigações nos termos do Regulamento e de cada suplemento e referente a cada emissão/série de Cotas Seniores.

O *BENCHMARK* SÊNIOR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO UMA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS SENIORES, POR PARTE DA CLASSE, DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR.



Independentemente do valor do Patrimônio Líquido, os Cotistas detentores de Cotas Seniores não farão jus a uma rentabilidade superior ao Benchmark Sênior, o qual representará o limite máximo de remuneração possível para as Cotas Seniores.

Características das Cotas Subordinada:

(i) subordinam-se às Cotas Seniores, para efeito de Amortização e resgate, observados os termos do Anexo I ao Regulamento;

(ii) somente poderão ser resgatadas após o resgate da totalidade das Cotas Seniores, em observância ao Índice de Subordinação (conforme definido neste Prospecto);

(iii) conferem direito de voto nas deliberações das assembleias de cotistas, observados os quóruns previstos no Regulamento, sendo que a cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto;

(iv) seu valor unitário será calculado e divulgado conforme critérios conforme definidos no apêndice da Subclasse Subordinada apenso ao Anexo I ao Regulamento ("Apêndice da Subclasse Subordinada" e, em conjunto com o Apêndice da Subclasse Sênior denominada como, "Apêndices") e no item 2.6. deste Prospecto; e

(v) os direitos dos titulares das Cotas Subordinadas contra o Patrimônio Líquido nos termos do Regulamento, são pari passu entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas Subordinadas.

Responsabilidade limitada

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no Regulamento e no respectivo boletim de subscrição ("Documento de Aceitação da Oferta"). Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido da Classe ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

Capital Autorizado

Encerrada a Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 2.000.000,00 (dois bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial nos termos do Anexo I ao Regulamento ("Capital Autorizado").

Novas emissões

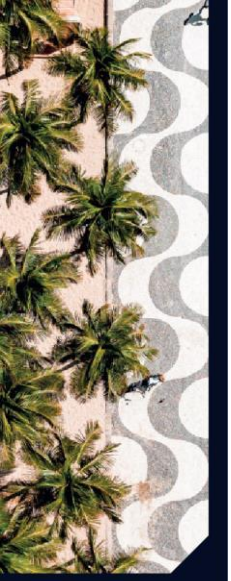
Após a Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ser realizadas **(i)** diretamente pelo Administrador por orientação do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado; ou **(ii)** com a aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, observados os quóruns específicos, conforme aplicável, sendo que o valor de emissão, o volume e demais características pertinentes à nova emissão corresponderão àquelas estabelecidas em referida Assembleia Especial de Cotistas. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor, em comum acordo com o Administrador, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas; ou **(iii)** no caso de Cotas Subordinadas, diretamente pelo Administrador, por orientação do Gestor, para fins de recomposição do Índice de Subordinação (conforme definido neste Prospecto).

Direito de Preferência

Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela assembleia de cotistas e/ou pelo ato do Administrador que aprovar a emissão em questão.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Classe é constituído por meio da soma: **(i)** do disponível; **(ii)** do valor da Carteira; e **(iii)** dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").



Valoração das Cotas

As Cotas possuem as características descritas nos seus respectivos Apêndices e Suplementos. Para o cálculo do valor das Cotas Seniores, será utilizado o valor de abertura da Cota Sênior no dia do cálculo e, para o cálculo do valor das Cotas Subordinadas, será utilizado o valor de fechamento da Cota Subordinada no dia do cálculo.

Encargos

A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175, e, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas, quaisquer despesas que não constituam Encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado ("Encargos").

Taxa de Administração

0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme abaixo definido), e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido, observada remuneração mínima mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração" e "IGP-M", respectivamente).

Taxa de Gestão

A taxa de gestão é de 0% (zero por cento) ao ano apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("Taxa de Gestão").

Taxa Máxima de Custódia

0,00% (zero por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Ingresso

Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso e/ou de saída.

Assembleia de Cotistas

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável ("Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral"), na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de Classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" ou "Assembleia Especial"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral.

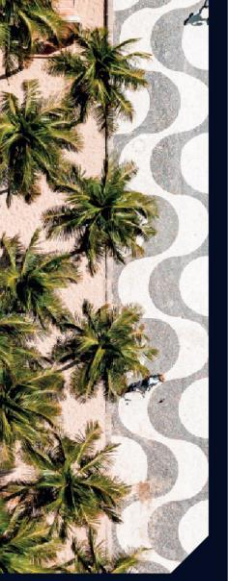
Quórum e Deliberações

As deliberações em sede de Assembleia Geral e Assembleia Especial serão tomadas, via de regra, pelo quórum da maioria dos Cotistas presentes na respectiva assembleia, sem prejuízo da observância dos quóruns específicos indicados no Regulamento, no Anexo I ao Regulamento e na Resolução CVM 175.

Caso a matéria em deliberação resulte ou possa resultar em uma redução do Índice de Subordinação, somente podem votar os titulares de Cotas Seniores.

As deliberações que tenham por objeto alterações de *Benchmark* apenas serão aprovadas se assim deliberado: **(i)** pelos votos dos titulares da maioria das Cotas em circulação da série ou subclasse cujo Benchmark seja objeto de alteração; e **(ii)** pelos votos dos titulares da maioria das Cotas Subordinadas em circulação.

As deliberações que tenham por objeto o aumento do Índice de Subordinação estão sujeitas à aprovação da maioria dos votos dos titulares das Cotas Subordinadas em circulação.



Política de voto

Conforme previsto no Anexo Complementar III às Regras e Procedimentos ANBIMA, o **GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO**.

A política de exercício de direito de voto do Gestor está disponível na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.eqiasset.com.br

2.4 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas Seniores por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas Seniores não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas Seniores ao perfil de seus clientes.

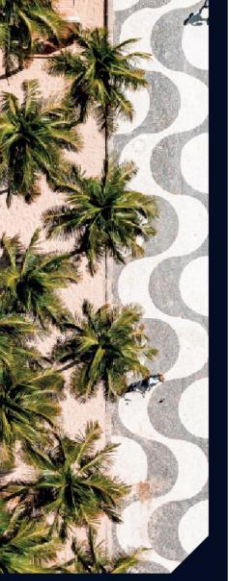
Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 35"): **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Classe, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador e pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos incisos "(iii)" a "(vi)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos incisos acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas Seniores junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os Documentos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A vedação prevista acima não será aplicável **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e às demais entidades ou indivíduos sujeitos à regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada. Nas hipóteses dos subitens "(i)" e "(ii)" acima, não haverá limitação da quantidade de Cotas Seniores que poderão ser subscritas por Pessoas Vinculadas. Na hipótese do subitem "(iii)" acima, a colocação de Cotas Seniores para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral, junto aos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, das Cotas Seniores por eles demandadas.



Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.5 Valor total da oferta

A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas Seniores, integrantes da 1ª (primeira) emissão da Classe, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na 1ª (primeira) data de integralização, todas nominativas e escriturais, em série única, no montante de, inicialmente, até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante da Oferta").

O Montante da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000 (mil) Cotas Seniores, perfazendo o volume mínimo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas Seniores, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

2.6 Em relação a cada classe de cotas objeto da oferta, informar, caso aplicável:

(a) valor nominal unitário; (b) quantidade; (c) opção de lote adicional; (d) código ISIN; (e) classificação de risco; (f) data de emissão; (g) prazo e data de vencimento; (h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão; (i) juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo; (j) pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos; (k) repactuação; (l) amortização e hipóteses de liquidação antecipada - existência, datas e condições; (m) garantias - tipo, forma e descrição; (n) lastro; (o) existência ou não de patrimônio segregado; (p) eventos de liquidação do patrimônio segregado; (q) tratamento tributário; (r) outros direitos, vantagens e restrições; e (s) índice de subordinação mínima.

Esta subseção é apenas um resumo das principais características da Classe e do Fundo. As informações completas estão no Regulamento e na documentação da Oferta. Leia o Regulamento antes de aceitar a Oferta. A leitura desta seção não substitui a leitura do Regulamento.

(a) **valor nominal unitário:** o Preço de Emissão, qual seja, R$1.000,00 (mil reais) na Data da 1ª Integralização das Cotas Seniores, observado que o Preço de Emissão incluí o custo unitário de distribuição, de modo que considera toda e quaisquer despesas relacionadas à distribuição das Cotas Seniores, as quais serão arcadas pela Classe;

(b) **quantidade:** até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas Seniores, observado que a quantidade final das Cotas Seniores poderá ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(c) **opção de lote adicional:** não há;

(d) **código ISIN:** não há;

(e) **classificação de risco:** não há;

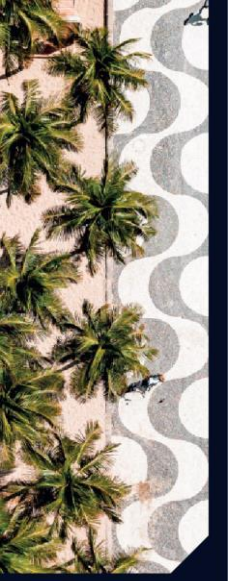
(f) **data de emissão:** 15 de maio de 2025;

(g) **prazo e data de vencimento:** as Cotas Seniores terão prazo de duração de 50 (cinquenta) meses contados da Data da 1ª Integralização de Cotas Seniores;

(h) **indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão: (i)** as Cotas Seniores não serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos - MDA administrado pela B3; e **(ii)** as Cotas Seniores poderão ser depositadas para negociação secundária por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente pela B3;

(i) **juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo:** as Cotas Seniores possuem *Benchmark* Sênior correspondente a 18% (dezoito por cento) ao ano, conforme descrito no respectivo Suplemento;

(j) **pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos:** Não haverá pagamentos de juros e amortização programadas durante o prazo de duração das Cotas Seniores. Admite-se, no entanto, a amortização extraordinária das Cotas Seniores, a critério do Gestor, nos termos e condições previstos no Anexo I do Regulamento.



(k) **repactuação:** não aplicável;

(l) **amortização e hipóteses de liquidação antecipada - existência, datas e condições:** as Cotas Seniores serão amortizadas (, sempre a critério do Gestor, de forma proporcional entre principal e rendimentos, observada a ordem de alocação de recursos definida no Anexo I do Regulamento e o quanto previsto nos respectivos Apêndices e Suplementos. As Cotas Seniores deverão ser integralmente amortizadas (resgate) até o final do prazo de duração da série informado no respectivo Suplemento e/ou em caso de liquidação antecipada da Classe. Os Eventos de Liquidação estão descritos na alínea "(p)" deste item 2.6, e no item 8.5 deste Prospecto;

(m) **garantias - tipo, forma e descrição:** as aplicações realizadas na Classe não contam com garantia das Instituições Participantes, do Custodiante, do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado econômico do Administrador e/ou do Gestor ou de quaisquer terceiros, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;

(n) **lastro:** Cotas do FIDC;

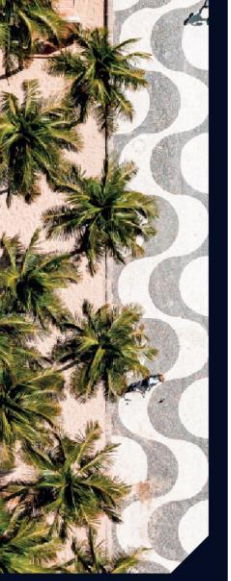
(o) **existência ou não de patrimônio segregado:** não há. O Fundo conta com uma única classe de cotas;

(p) **eventos de liquidação do patrimônio segregado:** os Eventos de Liquidação, conforme definidos no item 8.5. deste Prospecto;

(q) **tratamento tributário:** o Gestor envidará seus melhores esforços para que os rendimentos auferidos pelos cotistas do Fundo estejam sujeitos à tributação pelo IR, à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos ou da amortização de Cotas Seniores, considerando que o Fundo seja classificado como entidade de investimento e cumpra os critérios de composição da carteira com, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de direitos creditórios de acordo com a Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Lei nº 14.754/23") e a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.111, de 21 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CMN 5.111");

(r) **outros direitos, vantagens e restrições:** as Cotas Seniores estão sujeitas às restrições de negociação previstas no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Adicionalmente, nos termos do Anexo I ao Regulamento, sem prejuízo do público-alvo da Oferta ser composto exclusivamente por Investidores Qualificados, a Classe destina-se exclusivamente a Investidores Qualificados, de modo que não poderá haver negociação de Cotas Seniores entre o público investidor em geral, inclusive após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e

(s) **índice de subordinação mínima:** após a Data da 1ª Integralização de Cotas Seniores, o índice de subordinação sênior deverá ser igual ou superior a 0,01% (um centésimo por cento) ("Índice de Subordinação").

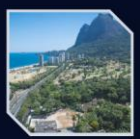


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

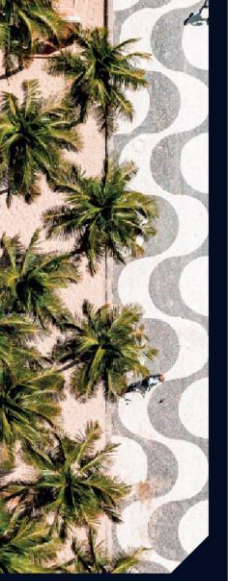
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

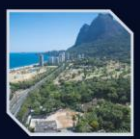


EQI / asset

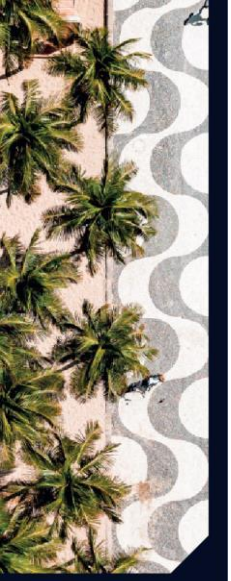
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

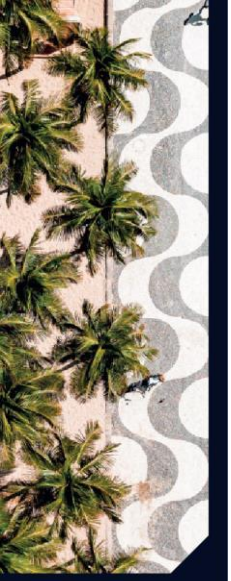
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) na aquisição de: (i) cotas de emissão da Classe Única do Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (inscrito no CNPJ sob o nº 58.517.380/0001-16) ("FIDC" e "Cotas do FIDC", respectivamente); e (ii) (a) moeda corrente nacional; (b) títulos públicos federais; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; (d) operações compromissadas, desde que lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas (b) e (c) acima; e (e) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos das alíneas (b) e (c) acima, incluindo fundos geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor ("Ativos Financeiros"), observados todos os limites de composição e diversificação da carteira da Classe ("Carteira"), estabelecidos no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável. O OBJETIVO DA CLASSE NÃO REPRESENTA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DA CLASSE OU DE SEUS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, RENTABILIDADE E LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DE SUA CARTEIRA.

Nos termos da política de investimentos da Classe constante do "*Capítulo 4 - Política de Investimentos e Composição da Carteira*" do Anexo I ao Regulamento ("Política de Investimentos"), a Classe somente poderá adquirir Cotas do FIDC, de modo que este será o único critério de elegibilidade a ser verificado e validado pelo Gestor, previamente à subscrição ou aquisição pela Classe de Cotas do FIDC.

A parcela do Patrimônio Líquido que não estiver alocada em Cotas do FIDC será necessariamente alocada em Ativos Financeiros.

É vedada à Classe a aplicação de recursos de seu Patrimônio Líquido na aquisição de Ativos Financeiros no exterior.

A Classe poderá utilizar instrumentos derivativos, desde que com o objetivo de proteção patrimonial.

O Gestor deve assegurar que, na consolidação das aplicações da Classe em Cotas do FIDC, os limites de concentração estabelecidos no Anexo I ao Regulamento, conforme aplicáveis, sejam observados.

Sem prejuízo do disposto acima e desde que observada a Política de Investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, o Critério de Elegibilidade e limites de concentração, o Gestor, o Administrador e/ou as suas partes relacionadas (conforme definido no Regulamento) poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações.

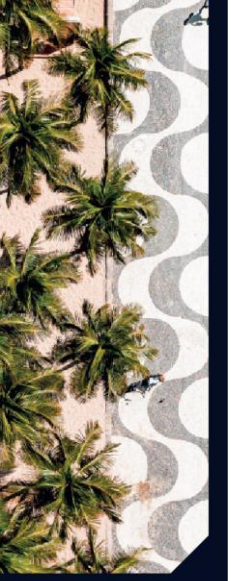
Em cumprimento ao item 3.2 do Anexo D da Resolução CVM 160, será obrigatoriamente adotado para fins de precificação de tais Cotas do FIDC, o valor patrimonial correspondente às respectivas Cotas do FIDC, que tenha sido calculado e divulgado pelo administrador do FIDC na abertura do Dia Útil correspondente à data de aquisição. **PARA MAIS INFORMAÇÕES FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "POSSIBILIDADE DE CONFLITO DE INTERESSES" CONSTANTE DA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO.**

NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DAS COTAS DO FIDC COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE COTAS DO FIDC DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTE PROSPECTO OU NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.1.1. Impacto dos recursos provenientes da Oferta na situação patrimonial e nos resultados do Fundo, dos cedentes e dos devedores, conforme o caso.

Não aplicável.



3.2 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos, à exceção daqueles adquiridos no curso regular dos negócios, descrição sumária desses ativos e seus custos, se tais ativos e seus custos já puderem ser identificados e divulgados. Se forem adquiridos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável.

Se os recursos forem utilizados para adquirir outros negócios, descrição sumária desses negócios e o estágio das aquisições, caso tais negócios já possam ser identificados e divulgados. Se forem adquiridos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.

Não aplicável.

Se parte significativa dos recursos for utilizada para abater dívidas, indicação da taxa de juros e prazo dessas dívidas; para aquelas incorridas a partir do ano anterior, apresentar a destinação daqueles recursos, nos termos dos itens acima.

Não aplicável.

No caso de parte dos recursos ser destinada a pagamentos a serem efetuados a partes relacionadas ou ao Coordenador Líder, por causa de transações já realizadas ou cuja celebração seja esperada, indicação do montante e dos beneficiários do pagamento.

Não aplicável.

Com relação ao item acima, quando aplicável, apresentação (a) das razões que justificam a operação; e (b) da manifestação do credor acerca de potencial conflito de interesse decorrente de sua participação na Oferta

Não aplicável.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas Seniores, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 do Prospecto, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

3.4 Outras fontes de recursos: se aplicável, especificação de outras fontes de recursos que terão destinação associada àquela relativa à distribuição pública

Não há outras fontes de recursos que terão destinação associada àquela relativa à Oferta.

3.5 Se o título ofertado for qualificado pelo emissor como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos, informar: (a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; (b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; (c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e (d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

a) *Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme o item 3.5 acima.*

Não aplicável.

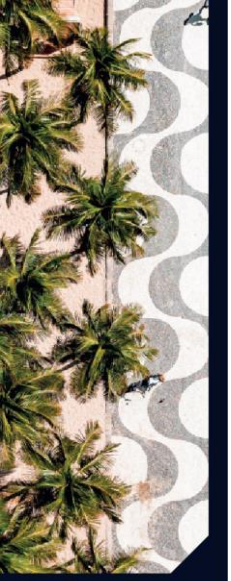
b) *Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida.*

Não aplicável.









c) *Obrigações que a Oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.*

Não aplicável.

d) *Especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela Oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.*

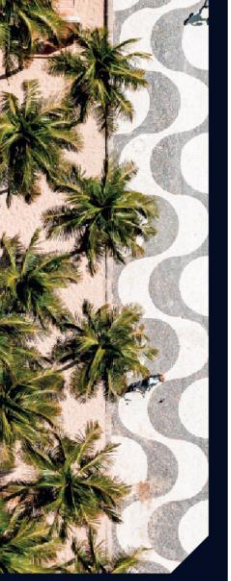
Não aplicável.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 7.1 "*EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA ESTEJA SUBMETIDA*" E DO FATOR DE RISCO "*RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL OU NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA*" NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.







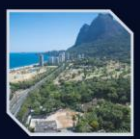


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

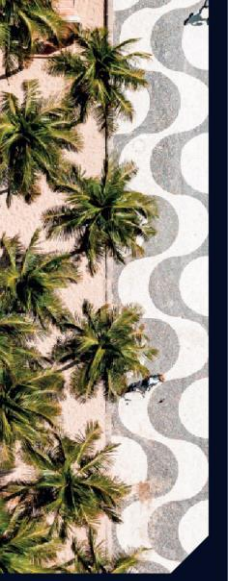
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EQI / asset

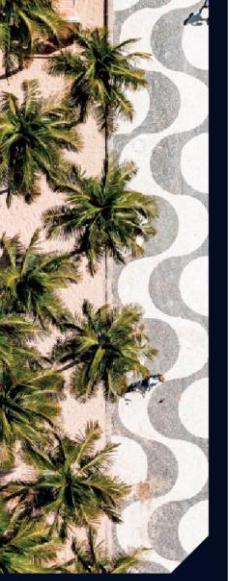
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







4. FATORES DE RISCO

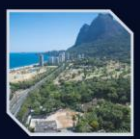


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

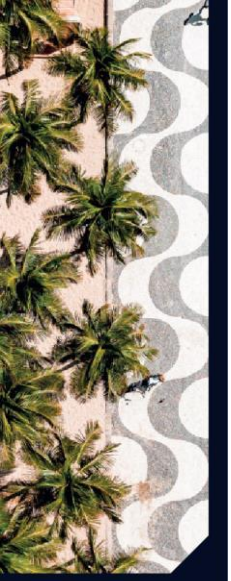
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor, incluindo: (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; (c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para o emissor, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto, no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo e/ou à Classe, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo e/ou à Classe, bem como no preço das Cotas Seniores. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS SENIORES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e as aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Investidores.

Os investimentos da Classe e, por conseguinte, das Cotas do FIDC, estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Investidores.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

*A materialidade de cada Fator de Risco descrito abaixo encontra-se expressa na seguinte escala qualitativa de risco: **Maior / Média / Menor**.*

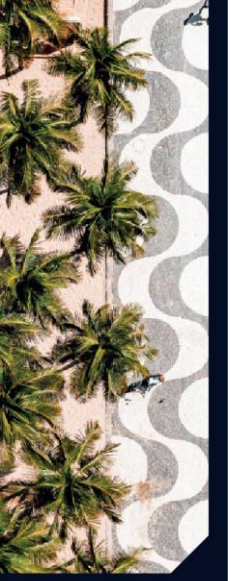
A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE E NO FUNDO.

I. Riscos Relacionados à Classe

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de Crédito

As Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a Carteira estão sujeitos à solvência e à capacidade dos seus respectivos emissores e/ou contrapartes de honrarem os compromissos de pagamento, podendo tal capacidade ser impactada por inúmeros e imprevisíveis motivos. A Classe sofrerá o impacto do inadimplemento das Cotas do FIDC e dos Ativos Financeiros detidos em Carteira. A Classe somente procederá ao resgate das Cotas em moeda corrente nacional na medida em que as Cotas do FIDC sejam amortizadas e/ou resgatadas e os Ativos



Financeiros sejam adimplidos, e desde que os respectivos valores sejam transferidos à Classe, de modo que não haverá garantia de que o resgate das Cotas ocorrerá integralmente, conforme estabelecido no Regulamento e respectivos Apêndices, e demais documentos que o integrem, conforme aplicável. Nessas hipóteses, não será devido pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Escala qualitativa de risco: maior

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira são passíveis das oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados dos emissores dos Ativos Financeiros que compõem a carteira da Classe. Nos casos em que houver queda do valor dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no valor das Cotas e no resultado da Classe.

Escala qualitativa de risco: maior

Possibilidade de conflito de interesses

O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas atuam e prestam direta ou indiretamente uma série de outros serviços no mercado de capitais local, incluindo a administração e a gestão de outros fundos de investimento. A Classe poderá subscrever ou adquirir Cotas do FIDC que sejam administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por pessoas integrantes dos seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de aprovação dos Cotistas em assembleia de cotistas. Nestas situações, o Administrador e/ou Gestor estará em situação de conflito de interesses, e não há garantia de que o Administrador e/ou Gestor tomará decisões no melhor interesse da Classe. Eventual escolha de investimento em Cotas do FIDC que sejam administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por pessoas integrantes de seus grupos econômicos que não apresentem retornos satisfatórios à Classe poderá frustrar as expectativas de retorno dos cotistas, bem como acarretar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de descaracterização do regime tributário aplicável à Classe

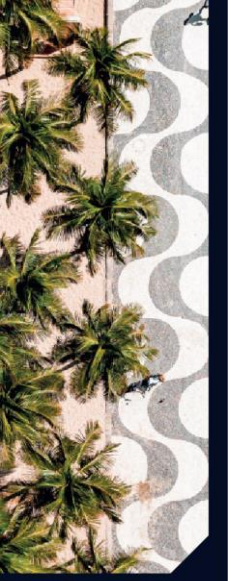
O Gestor buscará compor a Carteira com Ativos Financeiros e Cotas do FIDC, conforme aplicável, que sejam compatíveis com a classificação do Fundo ou da Classe ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, conforme definido pela Lei 14.754/23. Todavia, não é possível garantir que tais ativos serão efetivamente adquiridos e, portanto, não há garantia de que a Classe seja classificável ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica para fins de aplicação do regime tributário a seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior

Baixa liquidez para as Cotas do FIDC no mercado secundário

O investimento da Classe em Cotas do FIDC apresenta peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, haja vista que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez para as Cotas do FIDC. Caso a Classe precise alienar as Cotas do FIDC, poderá não haver mercado comprador ou o preço de alienação de tais Cotas do FIDC poderá refletir essa falta de liquidez, causando perdas à Classe e, por conseguinte, aos seus Cotistas. Além disso, após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios judiciais ou extrajudiciais cabíveis para sua cobrança, é possível que a Classe não disponha dos recursos suficientes para efetuar as amortizações programadas e/ou o resgate parcial ou total das Cotas. Considerando que a Classe poderá adquirir Cotas do FIDC cujo prazo de vencimento seja mais longo que o prazo de duração das Cotas Seniores, a Classe poderá depender da alienação de Cotas do FIDC no mercado secundário para fazer frente às amortizações programadas de Cotas do FIDC.

Escala qualitativa de risco: maior



Risco de desenquadramento tributário do Fundo e da Classe por não atendimento de certos requisitos tributários (risco "come-cotas")

O Gestor envidará os seus melhores esforços para que a Classe cumpra todos os requisitos aplicáveis previstos na Lei 14.754/23 e na Resolução CMN 5.111, de forma que a Classe se sujeite ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica. No entanto, para enquadramento da Classe no tratamento tributário diferenciado aplicável aos fundos de investimento em direitos creditórios: **(i)** a Classe deve ser classificada como entidade de investimento, nos termos do artigo 23 da Lei 14.754/23 e da Resolução CMN 5.111; e **(ii)** a carteira da Classe deve investir em ativos de acordo com os critérios previstos no artigo 19 da Lei 14.754/23 e na Resolução CMN 5.111. O não atendimento de quaisquer desses requisitos pode resultar em alteração significativa do tratamento tributário dos Cotistas que não estejam sujeitos a regras de tributação específicas na forma da legislação em vigor, incluindo a perda do tratamento tributário diferenciado definido no artigo 24 da Lei 14.754/23.

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de Originação ou de Formalização dos direitos creditórios quem compõem a carteira do FIDC investidos pela Classe

As Cotas do FIDC objeto de investimento pela Classe poderão adquirir direitos creditórios que sejam decorrentes de operações realizadas nos segmentos comercial, industrial, imobiliário, financeiro, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços realizadas, os quais, inclusive, estão sujeitos à rescisão ou à existência de vícios diversos, em sua formalização e nos instrumentos que deram origem aos referidos direitos creditórios. Ademais, os devedores e originadores dos direitos creditórios que serão adquiridos pelo FIDC cujas cotas serão adquiridas pela Classe, estão sujeitos aos riscos que são inerentes ao seu segmento de atuação a exemplo da sazonalidade do referido setor, do aumento dos seus custos operacionais, da dificuldade em obter suprimentos para desenvolver as suas atividades, da concorrência de terceiros que atuam no seu mesmo segmento, da ocorrência de problemas operacionais no desenvolvimento de suas atividades, das responsabilidades decorrentes do descumprimento da legislação, principalmente a ambiental e, ainda, estão sujeitos aos fatores políticos e econômicos globais e do Brasil, dentre outras questões que poderão afetar aos devedores e originadores dos direitos creditórios. A rescisão ou a existência de vícios com relação aos direitos creditórios adquiridos, bem como a eventual dificuldade em encontrar direitos creditórios que possam ser adquiridos pelo FIDC objeto de investimento pela Classe, são fatores que podem prejudicar a rentabilidade do referido FIDC e, consequentemente, da Classe e das Cotas, causando efeitos adversos ao Cotista. A materialização dos riscos e das questões descritas acima poderá provocar uma diminuição da capacidade de pagamento dos devedores e originadores dos direitos creditórios, bem como uma diminuição dos diretos creditórios que são originados pelos referidos devedores e ofertados ao FIDC cujas cotas serão adquiridas pela Classe. Referida diminuição de capacidade poderá resultar em inadimplemento pelos respectivos devedores e originadores dos direitos creditórios constantes das carteiras do FIDC cujas cotas serão adquiridas pela Classe, bem como em redução da oferta de direitos creditórios pelos cedentes ao FIDC cujas cotas serão adquiridas pela Classe sendo que, tais fatores poderão prejudicar a rentabilidade das Cotas do FIDC adquiridas pela Classe e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e a dos Cotistas.

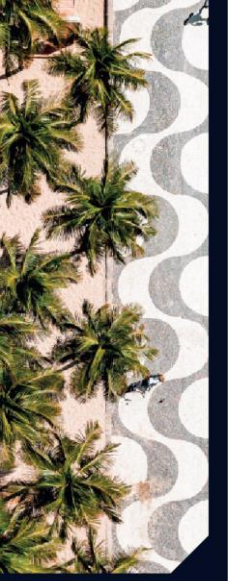
Escala qualitativa de risco: médio

Amortização condicionada das Cotas

A única fonte de recursos da Classe para efetuar o pagamento de resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso: **(i)** o pagamento das amortizações e resgates das Cotas do FIDC detidas pela Classe; e **(ii)** dos Ativos Financeiros, pelas respectivas contrapartes. Após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, extrajudicial ou judicial, dos referidos ativos, a Classe não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso, o que poderá acarretar prejuízo aos Cotistas.

Ademais, a Classe está exposta a determinados riscos inerentes ao FIDC, Ativos Financeiros e aos mercados em que são negociados, incluindo a eventual impossibilidade de alienar ativos em caso de necessidade, especialmente as Cotas do FIDC, devido à inexistência de um mercado secundário ativo e organizado para a negociação dessa espécie de ativo. Considerando-se a sujeição do resgate das Cotas à liquidação das Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros, conforme descrito acima, tanto o Administrador quanto o Gestor e o Custodiante estão impossibilitados de assegurar que os resgates das Cotas ocorrerão nas datas originalmente previstas, não sendo devido, nesta hipótese, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Escala qualitativa de risco: médio



Inexistência de garantia de rentabilidade

O Administrador, o Custodiante e o Gestor não garantem nem se responsabilizam pela rentabilidade da Classe. Caso os ativos da Classe, incluindo as Cotas do FIDC, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade das Cotas poderá ser reduzida, inexistente ou, ainda, negativa. Dessa forma, existe a possibilidade de a Classe não possuir caixa suficiente para pagamento de suas despesas, o que poderá impactar a capacidade da Classe de realizar o resgate e a amortização das Cotas, impactando a expectativa de retorno de investimentos dos Cotistas. **DADOS DE RENTABILIDADE VERIFICADOS NO PASSADO COM RELAÇÃO A QUALQUER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NO MERCADO, OU À PRÓPRIA CLASSE, NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA**.

Escala qualitativa de risco: médio

Liquidez relativa às Cotas do FIDC

A Classe somente procederá à amortização programada e/ou ao resgate das Cotas, em moeda corrente nacional, na medida em que as Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a carteira da Classe sejam devidamente adimplidos pelos respectivos devedores e contrapartes. O Administrador, o Custodiante e o Gestor não podem assegurar que as amortizações das Cotas ocorrerão em recursos disponíveis nas datas em que forem programadas, não sendo devido, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, na hipótese de atraso ou falta de pagamento dos resgates em virtude de inexistência de recursos suficientes na Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou da Classe, bem como do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, de modo que é possível a perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: médio

Efeitos da política econômica do Governo Federal

A Classe, os Ativos Financeiros, o FIDC, e, quando aplicável, os devedores do FIDC estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial e, consequentemente, na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, entre outras. O negócio, a condição financeira e os resultados dos devedores do FIDC, os setores econômicos específicos em que atuam, os Ativos Financeiros, bem como a originação do FIDC e a capacidade de amortização e resgate de Cotas do FIDC podem ser adversamente afetadas por mudanças nas políticas governamentais, bem como por: **(i)** flutuações das taxas de câmbio; **(ii)** alterações na inflação; **(iii)** alterações nas taxas de juros; **(iv)** alterações na política fiscal; e **(v)** outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil, ou os mercados internacionais.

Escala qualitativa de risco: médio

Ausência de classificação de risco das Cotas do FIDC, das Cotas e Política de Investimentos genérica

A ausência de requisitos rígidos relacionados às Cotas do FIDC passíveis de aquisição pela Classe poderá dificultar a definição do perfil de risco da Carteira, afetando a capacidade de o Cotista avaliar o risco de seu investimento. Ademais, as Cotas não possuem classificação de risco emitida por Agência Classificadora de Risco. Esses fatores podem dificultar a avaliação, por parte dos investidores, da qualidade do crédito representado pelas Cotas e com a capacidade da Classe em honrar com os pagamentos das Cotas.

Escala qualitativa de risco: médio

Questionamento da validade e da eficácia da transferência dos direitos creditórios investidos pelo FIDC

Os direitos creditórios transferidos ao FIDC investido pela Classe por terceiros, a validade e a eficácia da transferência poderão ser questionadas, inclusive em decorrência de insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou outro procedimento de natureza similar dos referidos terceiros. Ademais, a transferência dos direitos creditórios ao FIDC investido pela Classe poderá vir a ser questionada caso **(a)** haja

garantias reais sobre os direitos creditórios, constituídas antes da sua transferência e sem o conhecimento ao FIDC investido pela Classe; **(b)** ocorra a penhora ou outra forma de constrição judicial sobre os direitos creditórios, antes da sua transferência e sem o conhecimento do FIDC investido pela Classe; **(c)** seja verificada, em processo judicial, fraude contra credores ou fraude à execução praticada pelos cedentes dos direitos creditórios do FIDC investido pela Classe; ou **(d)** a transferência dos direitos creditórios ao FIDC investido pela Classe seja revogada, quando restar comprovado que a mesma foi praticada com a intenção de prejudicar os credores dos alienantes. Em qualquer hipótese, os direitos creditórios poderão ser bloqueados ou redirecionados para o pagamento de outras obrigações dos respectivos alienantes, afetando negativamente o patrimônio líquido e a rentabilidade do FIDC investido pela Classe o que poderá impactar a capacidade de resgate e/ou amortização das Cotas do FIDC detidas pela Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco Regulatório e Judicial.

Eventuais alterações ou novas normas ou leis aplicáveis à Classe e a seus ativos, incluindo, mas não se limitando aos referentes a tributos, bem como decisões judiciais ou jurisprudência aplicável às regulamentações existentes, inclusive, no que se refere à interpretação das novas regulamentações, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pela Classe e/ou do FIDC investido pela Classe. Ainda, nesse sentido, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores na regulação dos mercados, bem como alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de Inadimplência dos Devedores do FIDC investido pela Classe e possível não existência de Coobrigação ou Garantia dos Cedentes pela Solvência das Cotas do FIDC

Parte dos cedentes de direitos creditórios ao FIDC investido pela Classe poderá ser responsável somente pela obrigação e formalização dos direitos creditórios cedidos ao FIDC investido pela Classe, não assumindo quaisquer responsabilidades pelo seu pagamento ou pela solvência dos devedores. Dessa forma, na hipótese de inadimplência, total ou parcial, por parte dos devedores no pagamento dos direitos creditórios, o FIDC poderá sofrer impactos decorrentes do não pagamento dos valores correspondentes aos referidos direitos creditórios, proporcionando prejuízo para o FIDC e, consequentemente, para seus condôminos, dentre os quais, a Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

Modificação de direitos creditórios detidos pelo FIDC investido pela Classe em virtude de decisão judicial

Os direitos creditórios detidos pelo FIDC emissor das Cotas do FIDC integrantes da carteira da Classe podem eventualmente ter suas condições questionadas em juízo pelos respectivos devedores, inclusive em razão dos juros e encargos aplicáveis. Ademais, não pode ser afastada a possibilidade de os devedores lograrem êxito nas eventuais demandas ajuizadas. Nessa hipótese, os direitos creditórios podem ter seus valores reduzidos ou até anulados em decisões judiciais, o que afetaria negativamente o patrimônio do FIDC emissor das Cotas do FIDC integrantes da carteira da Classe, e por consequência o patrimônio da Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

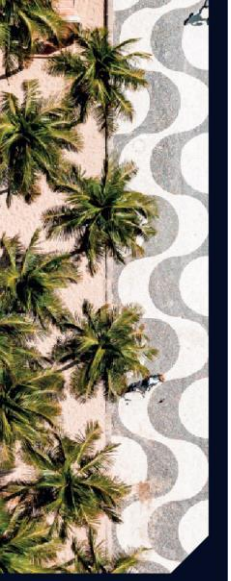
Possibilidade de eventuais restrições de natureza legal ou regulatória

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos, exógenos ao controle do Administrador ou dos demais prestadores de serviços da Classe, advindos de eventuais restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória que podem afetar a validade da aquisição pela Classe de Cotas do FIDC. Na hipótese de tais restrições ocorrerem, o fluxo de cessões de Cotas do FIDC à Classe poderá ser interrompido, podendo desta forma comprometer a continuidade da Classe e o horizonte de investimento dos Cotistas. Além disso, as Cotas do FIDC já integrantes da Carteira podem ter sua validade questionada, podendo acarretar, desta forma, prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: médio

Falhas de Cobrança

A cobrança dos direitos creditórios inadimplidos de titularidade do FIDC investido pela Classe, depende da atuação diligente dos agentes envolvidos nas operações detidas desse FIDC. Qualquer falha de procedimento ou ineficiência dos prestadores de serviços do FIDC investido pela Classe para a cobrança dos direitos creditórios,



poderá acarretar menor recebimento dos recursos devidos pelos devedores do FIDC investido pela Classe, levando à queda da rentabilidade do FIDC investido pela Classe, e, por consequência da Classe. Adicionalmente, nada garante que a cobrança judicial dos direitos creditórios inadimplidos detidos pelo FIDC investido pela Classe levará à recuperação total desses direitos creditórios inadimplidos, o que poderá implicar perdas patrimoniais à Classe na figura de cotistas do FIDC, e por consequência na própria capacidade da Classe de realizar amortizações e/ou resgate das Cotas, impactando a expectativa de retorno de investimento dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de Insuficiência de Subordinação no FIDC investido pela Classe

Não há qualquer garantia de que a existência de subordinação no FIDC investido pela Classe seja suficiente para evitar perdas patrimoniais à Classe. Caso as cotas subordinadas do FIDC não sejam suficientes para suportar as perdas experimentadas pelas Cotas do FIDC investido, as Cotas do FIDC integrantes da carteira serão negativamente afetadas, o que poderá impactar a Classe e a sua capacidade de realizar a amortização e/ou resgate de suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses nas quais os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, poderão optar pela liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, além de outras hipóteses em que o resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso, poderá ser realizado mediante a entrega de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades **(i)** para alienar as Cotas do FIDC e Ativos Financeiros recebidos quando do vencimento antecipado da Classe; ou **(ii)** cobrar os valores devidos pelo FIDC investido pela Classe em virtude das Cotas do FIDC detidas pela Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco do Originador

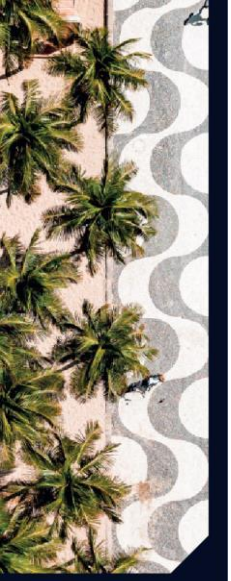
O FIDC emissor das Cotas do FIDC integrantes da Carteira poderão adquirir direitos creditórios que sejam decorrentes de operações realizadas nos segmentos comercial, industrial, imobiliário, financeiro, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços realizadas, dentre outros. Os devedores e originadores dos direitos creditórios que serão adquiridos pelo FIDC estão sujeitos aos riscos que são inerentes ao seu segmento de atuação a exemplo da sazonalidade do referido setor, do aumento dos seus custos operacionais, da dificuldade em obter suprimentos para desenvolver as suas atividades, da concorrência de terceiros que atuam no seu mesmo segmento, da ocorrência de problemas operacionais no desenvolvimento de suas atividades, das responsabilidades decorrentes do descumprimento da legislação, principalmente a ambiental e, ainda, estão sujeitos aos fatores políticos e econômicos globais e do Brasil, dentre outras questões poderão afetar aos devedores e originadores dos direitos creditórios. A materialização dos riscos e das questões descritas acima poderá provocar uma diminuição da capacidade de pagamento dos devedores e originadores dos direitos creditórios, bem como uma diminuição dos diretos creditórios que são originados pelos referidos devedores e ofertados ao FIDC pelos respectivos cedentes. Referida diminuição de capacidade poderá resultar em inadimplemento pelos respectivos devedores e originadores dos direitos creditórios constantes da carteira do FIDC, bem como em redução da oferta de direitos creditórios pelos cedentes ao FIDC sendo que, tais fatores poderão prejudicar a rentabilidade das Cotas do FIDC adquiridas pela Classe e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e a dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: médio

Quórum qualificado

O Regulamento estabelece quóruns qualificados para a Assembleia Geral deliberar sobre determinadas matérias de interesse dos Cotistas. Tais quóruns poderão acarretar limitações às atividades do Fundo em decorrência da impossibilidade de aprovação de certas matérias na Assembleia Geral.

Escala qualitativa de risco: médio



Risco de sistemas

Dada a complexidade operacional própria dos fundos de investimento em direitos creditórios, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos do Custodiante, do Administrador, do Gestor, da Classe e, quando aplicável, do FIDC investido pela Classe, conforme aplicável, se darão livres de erros. Caso qualquer desses riscos venha a se materializar, a aquisição, cobrança ou realização dos recursos oriundos do FIDC investido pela Classe poderão ser adversamente afetados, prejudicando o desempenho da Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

Fundo fechado e à negociação das Cotas

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em virtude da liquidação da Classe e/ou em virtude do encerramento do prazo de duração das respectivas subclasses. Nesse sentido, até que se encerre o prazo de duração da subclasse previsto no respectivo Apêndice, o Cotista titular das Cotas não terá liquidez em seu investimento, exceto **(a)** por ocasião das amortizações e dos resgates, nos termos do Regulamento; **(b)** por meio da alienação de suas Cotas no mercado secundário, observado, que em relação às Cotas, a sua alienação apenas é permitida a investidores qualificados; ou **(c)** na liquidação antecipada do Fundo ou da Classe.

Escala qualitativa de risco: médio

Liquidez relativa aos Ativos Financeiros

Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira são negociados, incluindo quaisquer condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a riscos de liquidez dos Ativos Financeiros detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos a resgates de suas Cotas e/ou poderá ser obrigado a se desfazer de tais Ativos Financeiros em condições menos favoráveis do que se não houvesse a referida situação de falta de liquidez.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de Mercado e flutuação de preços das Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros

Os preços e a rentabilidade das Cotas do FIDC que sejam objeto de investimento pela Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal, bem como em razão de alterações na regulamentação sobre a precificação de Cotas do FIDC aplicáveis à Carteira e/ou da própria carteira do FIDC. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos das Cotas do FIDC que integram a Carteira e/ou a carteira do FIDC investido pela Classe cujas cotas sejam objeto de investimento pela Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio da Classe e, consequentemente, a prejuízos por parte dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de Alteração do Regulamento

O Regulamento e o Anexo I ao Regulamento, em consequência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, pode ser alterado independentemente da realização de Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de crédito relativo aos Ativos Financeiros.

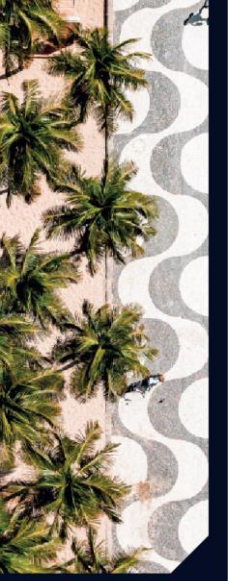
Decorre da capacidade de pagamento dos devedores e/ou emissores dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes da Classe em operações com tais ativos. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos Ativos Financeiros e/ou na percepção do mercado acerca de tais emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos Ativos Financeiros emitidos por esses emissores, provocando perdas para a Classe e para os Cotistas. Ademais, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira acarretará perdas para a Classe, podendo esta, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

Escala qualitativa de risco: menor









Limitação do gerenciamento de riscos

A realização de investimentos na Classe expõe o investidor a riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esses sistemas de gerenciamento de riscos poderão ter sua eficiência reduzida.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de pré-pagamento dos direitos creditórios detidos pelo FIDC investido pela Classe

A ocorrência de pré-pagamentos em relação aos direitos creditórios detidos pelo FIDC poderá ocasionar perdas à Classe. A ocorrência de pré-pagamentos (pagamento em data anterior àquela originalmente pactuada) de direitos creditórios detidos pelo FIDC reduz o horizonte original de rendimentos esperados pelo FIDC, o que impacta os seus cotistas e por consequência, a Classe, uma vez que o pré-pagamento poderá, se assim permitido pela documentação do direito creditório ou, conforme o caso, pela legislação aplicável, ser realizado pelo valor de emissão do direito creditório atualizado até a data do pré-pagamento pela taxa de juros pactuada entre os cedentes e os devedores de tais direitos creditórios, de modo que os juros remuneratórios incidentes desde a data da realização do pré-pagamento até a data de vencimento do respectivo direito creditório deixaram de ser devidos ao FIDC investido pela Classe, o que poderá impactar a capacidade do FIDC de resgatar e/ou amortizar as Cotas do FIDC na rentabilidade determinada originalmente, e por consequência ocasionar prejuízo à Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Insuficiência do Critério de Elegibilidade

O Critério de Elegibilidade tem a finalidade de selecionar as Cotas do FIDC passíveis de aquisição pela Classe. Não obstante tal Critério de Elegibilidade, a solvência do FIDC que compõem a Carteira depende integralmente, mas não somente, da situação econômico-financeira dos devedores dos direitos creditórios e ativos financeiros detidos pelo FIDC. Dessa forma, a observância pelo Gestor do Critério de Elegibilidade não constitui garantia que as Cotas do FIDC serão amortizadas e/ou resgatadas nos prazos originalmente estabelecidos na aquisição de Cotas do FIDC pelo Gestor, o que poderá impactar a capacidade da Classe de realizar a amortização e/ou resgate das Cotas, e por consequência prejudicar os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Descasamento entre *Benchmark* das Cotas Seniores e taxas das Cotas do FIDC investidos pela Classe e/ou dos Ativos Financeiros

A Classe poderá adquirir Cotas do FIDC e Ativos Financeiros atrelados a taxas pré-fixadas e/ou a taxas pós-fixadas distintas das taxas que compõem o *Benchmark* de Cotas Seniores. Caso as taxas que compõem o *Benchmark* de Cotas Seniores se elevem substancialmente e/ou caso mantenham-se substancialmente acima das taxas que remuneram ou atualizam o valor das Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros, não será possível garantir que o patrimônio líquido será suficiente para que o valor unitário das Cotas Sênior seja atualizado conforme os respectivos *Benchmarks*, de modo que a rentabilidade de tais Cotas poderá ser comprometida, o que impactará o retorno esperado do investimento pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Flutuação dos Ativos Financeiros

O valor dos Ativos Financeiros que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio da Classe pode ser afetado. Não há garantia de que a queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira não irá se estender por períodos longos e/ou indeterminados.

Escala qualitativa de risco: menor

Liquidação antecipada do Fundo ou da Classe

Observado o disposto no Regulamento, o Fundo ou a Classe poderão ser liquidados antecipadamente, caso ocorra qualquer Evento de Liquidação, ou se assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. Por este motivo, os Cotistas poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pela Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer

título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, ocorrendo qualquer uma das hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, poderá não haver recursos disponíveis em moeda corrente nacional para realizar o pagamento aos Cotistas, que poderão ser pagos com as Cotas do FIDC e Ativos Financeiros detidos em Carteira, os quais estão sujeitos aos riscos apontados no Regulamento.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de concentração em Cotas do FIDC

A Carteira poderá estar exposta à concentração em Cotas do FIDC e Ativos Financeiros. Ademais, o FIDC investido pela Classe poderá estar atrelado a um baixo número de cedentes, contrapartes e/ou emissores de direitos creditórios. Essa concentração de investimentos poderá aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor das Cotas.

Nos termos previstos no Regulamento, a Classe deverá aplicar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas do FIDC, sendo certo que a Classe deverá respeitar os limites de concentração descritos na Política de Investimentos da Classe. Alterações na condição econômico-financeira e na expectativa de desempenho/resultado das Cotas do FIDC investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar de forma negativa o preço e/ou rendimento dos investimentos da Classe e, consequentemente, dos Cotistas, de forma mais severa se a Classe adotasse uma estratégia de investimento de maior diversificação de seus investimentos em diversos fundos de investimentos em direitos creditórios. O risco associado às aplicações da Classe é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações da Classe em um único emissor maior será a vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de crédito desse emissor.

O risco da aplicação na Classe possui forte correlação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da Carteira, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das Cotas. Não é possível garantir que os limites de concentração contidos na Política de Investimentos, ainda que atendidos, serão suficientes que o Patrimônio Líquido não sofra perdas que possam afetar a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco em Mercado de Derivativos

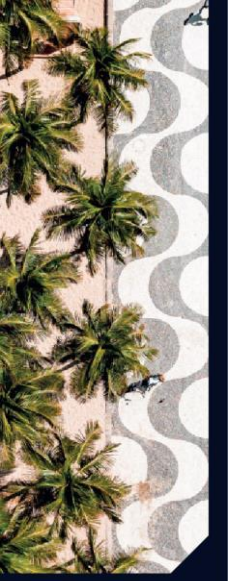
A Classe pode realizar operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento, exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado da Classe e podendo ocasionar perdas patrimoniais para os Cotistas. Isso pode ocorrer, por exemplo, em virtude da distorção entre o preço do derivativo e o seu ativo objeto, ensejando maior volatilidade da carteira da Classe.

Escala qualitativa de risco: menor

Possibilidade de conflito de interesses entre o Administrador, o Gestor e/ou suas Partes Relacionadas na figura de contrapartes

O Gestor e o Administrador e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor



Risco decorrente da precificação dos ativos

Os ativos integrantes da Carteira serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos para registro e avaliação conforme regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado dos Ativos Financeiros (*mark-to-market*), poderão causar variações nos valores dos ativos integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

Escala qualitativa de risco: menor

Riscos de Fungibilidade

O FIDC cujas cotas serão adquiridas pela Classe poderá estar sujeito aos riscos decorrentes da ausência de segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios que adquirir. A materialização do referido risco no FIDC poderá prejudicar a rentabilidade das Cotas do FIDC adquiridas pela Classe e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e a dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de intervenção ou liquidação judicial do Administrador

A Classe está sujeito ao risco dos efeitos de decretação de intervenção ou de liquidação judicial do Administrador e/ou do Custodiante, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alterada.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de governança

Caso a Classe venha a emitir novas Cotas, a proporção da participação então detida pelos Cotistas na Classe poderá ser alterada de modo que os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para aprovação de alterações do Regulamento e demais matérias de competência da Assembleia de Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Limitação da responsabilidade dos Cotistas ao capital subscrito e regime de insolvência

A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, alterou o Código Civil e estabeleceu que a classe de cotas de fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observada regulamentação superveniente da CVM. A CVM regulamentou esse assunto, por meio da Resolução CVM 175. O Código Civil também passou a estabelecer que as classes de cotas que estabeleçam a responsabilidade limitada de seus cotistas ao capital por eles subscrito estarão sujeitas ao regime da insolvência previsto no Código Civil. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do patrimônio líquido, a insolvência da classe de cotas poderá ser requerida: **(i)** por qualquer dos credores; **(ii)** por decisão da assembleia especial de cotistas; e **(iii)** conforme determinado pela CVM. Não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos cotistas de fundos de investimento, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos.

II. Riscos relacionados à Oferta

Escala qualitativa de risco: maior

Risco da não colocação do Montante da Oferta

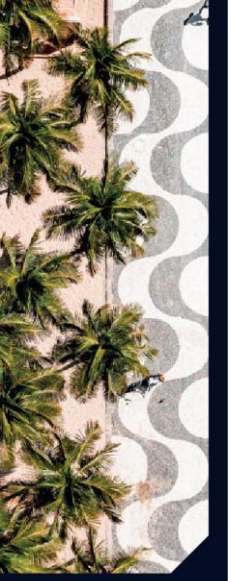
Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas Ofertas objeto da Oferta, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e o Administrador

O Fundo é administrado pelo Administrador e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior



Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 6.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 42 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: maior

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pelo Gestor e/ou pelo Administrador, o Fundo e sua Classe e não atinjam o patrimônio mínimo necessário para o seu funcionamento conforme previsto no Anexo I ao Regulamento, o Fundo e a Classe serão liquidados nos termos do Regulamento. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a obtenção do registro da Oferta. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder ensejará como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

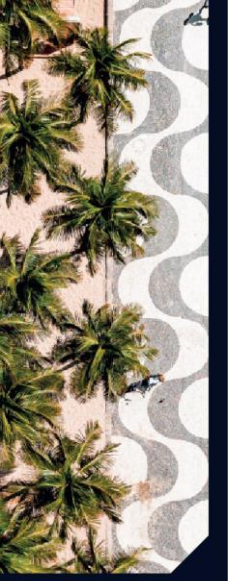
Este Prospecto contém informações acerca da Classe que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas**. A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

Escala qualitativa de risco: médio

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: médio



Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, de modo que as ordens de investimento firmadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade da Classe. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco Relacionado à Insuficiência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Amortização/Resgate Antecipado das Cotas do FIDC

Considerando que a Classe poderá investir em Cotas do FIDC com políticas que permitam o investimento em uma gama bastante diversificada de direitos creditórios, não se fez possível a indicação de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e amortização/resgate antecipado referentes a cotas da totalidade do FIDC em operação no Brasil nos últimos 3 (três) anos cujas cotas poderiam ser adquiridas por fundos de investimento que apresentem características similares ao Fundo. Neste sentido, a insuficiência de informações estatísticas precisas e completas sobre inadimplementos, perdas ou amortização/resgate antecipado de Cotas do FIDC poderão impactar negativamente a análise criteriosa da qualidade do investimento em cotas do Fundo pelo Investidor.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a o Administrador

O Fundo é administrado pelo Administrador e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de Ausência de Histórico da Carteira

A Classe investirá seus recursos preponderantemente em Cotas do FIDC. O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação das Cotas do FIDC que serão adquiridos pelo Fundo, desde que respeitada a Política de Investimento da Classe, nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável. A Classe não se encontra em atividade na data deste Prospecto e, consequentemente, não possui dados referentes ao desempenho de sua Carteira. Dados de rentabilidade verificados no passado em relação a outros fundos de investimento em direitos creditórios não representam garantia de rentabilidade futura.

Escala qualitativa de risco: menor

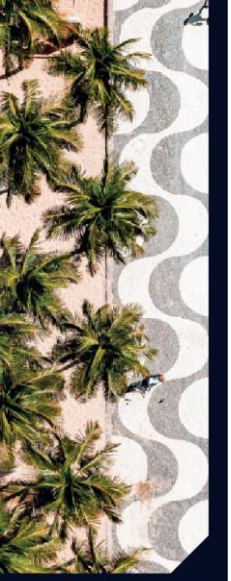
Risco da ausência de classificação de risco das Cotas.

Considerando a ausência de classificação de risco das Cotas objeto da Oferta, os investimentos realizados pelos Investidores não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Assim, o retorno efetivo do investimento nas Cotas poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento da realização do investimento.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de Ausência de Análise da CVM e da ANBIMA

A Oferta **(i)** é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; **(ii)** será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; e **(iii)** não foi objeto de análise prévia pela CVM nem pela ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas sob o rito de registro ordinário perante a CVM,



com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, os Investidores Qualificados podem estar sujeitos a riscos adicionais aos quais não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA, que podem resultar, dentre outros, em prejuízos financeiros aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco do desligamento de Instituição Participante

Eventual descumprimento pela Instituição Participante de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar o seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, pela Instituição Participante, de quaisquer das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a Instituição Participante deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a Instituição Participante deverá proceder ao cancelamento de todos os Documento de Aceitação da Oferta que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados pelos Investidores serão a eles devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento da Instituição Participante.

III. Riscos Específicos Relacionados ao FIDC

Escala qualitativa de risco: maior

Concentração por Devedor

O FIDC poderá estar exposto à concentração em devedor único, qual seja, a Performance Inc., o que aumenta a exposição ao desempenho financeiro dessa entidade. Caso a Performance Inc. enfrente dificuldades financeiras, a inadimplência poderá afetar diretamente a performance do FIDC. Outros devedores poderão ser incluídos no futuro, mediante análise e aprovação específica em assembleia especial do FIDC, porém a concentração na Performance Inc., continuará sendo um fator de risco de grande relevância.

Ainda, a concentração da carteira do FIDC em direitos creditórios devidos pela Performance Inc. expõe o FIDC a diversos riscos que vão além do risco de crédito. Problemas de cunho operacional como mudanças na gestão e substituição de equipes-chave podem afetar a continuidade das operações e a qualidade dos Direitos Creditórios. Além disso, o envolvimento do devedor em litígios judiciais ou administrativos, situações de crise reputacional, ou até a inviabilidade ou entraves para a continuidade da relação comercial pode prejudicar a execução dos contratos ou a geração de novos créditos. Em cenários adversos, podem surgir dificuldades na substituição do devedor ou na adaptação do modelo de operação, aumentando o risco de impacto negativo nos resultados do FIDC. Tais fatores, combinados, podem gerar perdas financeiras, atrasos nos pagamentos ou comprometer o retorno esperado pelos cotistas do FIDC.

Escala qualitativa de risco: maior

Concentração por Setor

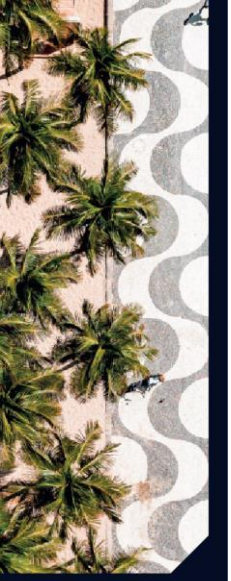
O FIDC estará exposto à concentração em único setor, qual seja, o imobiliário. Assim, caso o setor enfrente qualquer tipo de crise, variação negativa de valor e atratividade, reduzida demanda e outras alterações, a performance do FIDC será afetada.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco do Setor Imobiliário

O setor imobiliário está exposto a variações macroeconômicas e de mercado. Fatores como a demanda de compradores por imóveis, restrições de financiamento aos consumidores e volatilidade nos custos de construção, incluindo materiais e mão de obra, podem afetar o valor e a liquidez dos Direitos Creditórios, que já é, por natureza, reduzida. Além disso, variações nas taxas de juros e nas condições de crédito podem reduzir a capacidade de compra dos consumidores, impactando a rentabilidade do FIDC.

Escala qualitativa de risco: médio



Risco de Desenvolvimento dos Empreendimentos

O desempenho dos Direitos Creditórios está sujeito à evolução dos empreendimentos imobiliários financiados. Atrasos na construção, problemas regulatórios, dificuldades técnicas ou financeiras dos desenvolvedores e devedores podem impactar a capacidade de geração de receitas e, consequentemente, o pagamento aos cotistas do FIDC.

Escala qualitativa de risco: menor

Possibilidade de Aquisição de Direitos Creditórios Cedidos por Cedentes e/ou Devidos por Devedores cujas Demonstrações Financeiras Não Sejam Auditadas

O FIDC, desde que sejam respeitados os limites de concentração previstos em seu regulamento, poderá manter a qualquer tempo em sua carteira, direitos creditórios cedidos por cedentes e/ou devidos por devedores cujas demonstrações financeiras não sejam auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Nesse sentido, não haverá verificação independente sobre tais demonstrações financeiras que afirme se estas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as respectivas posições patrimoniais e financeiras, os resultados de suas operações, as mutações de seus respectivos patrimônios líquidos tampouco as origens e aplicações de seus recursos.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de Pré-Pagamento dos Direitos Creditórios

A ocorrência de pré-pagamentos em relação a um ou mais Direitos Creditórios integrantes da carteira do FIDC poderá ocasionar perdas ao FIDC. Isso porque a ocorrência de pré-pagamentos de Direitos Creditórios reduz o horizonte original de rendimentos referentes a tais direitos creditórios originalmente esperados pelo FIDC, uma vez que o pré-pagamento de um Direito Creditório é realizado pelo valor inicial atualizado somente até a data da realização do pré-pagamento pela taxa de juros pactuada entre a cedente e o respectivo devedor, de modo que os juros remuneratórios incidentes desde a data da realização do pré-pagamento até a data de vencimento do respectivo Direito Creditório deixam de ser devidos pelo respectivo devedor.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de Insuficiência dos Critérios de Elegibilidade

Os critérios de elegibilidade previstos no regulamento do FIDC têm a finalidade de selecionar os direitos creditórios passíveis de aquisição pelo FIDC. Não obstante tais critérios de elegibilidade, a solvência dos Direitos Creditórios depende integralmente da situação econômico-financeira dos devedores. Dessa forma, embora assegurem a seleção dos Direitos Creditórios com base em critérios objetivos preestabelecidos, a observância dos referidos critérios de elegibilidade não constitui garantia de adimplência dos devedores.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco de Questionamento Judicial

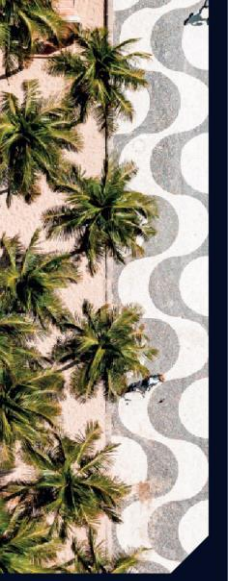
Os Direitos Creditórios podem ser questionados judicialmente tanto no que se refere: (i) à formalização dos documentos comprobatórios; (ii) às taxas aplicadas; e (iii) à forma de sua cobrança, inclusive em função das disposições estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor. Nestes casos, os Direitos Creditórios poderão ser modificados ou cancelados em virtude de decisão judicial, o que poderá acarretar perdas para o FIDC.

Escala qualitativa de risco: menor

Riscos e Custos de Cobrança

Os custos incorridos com os procedimentos judiciais ou extrajudiciais necessários à cobrança dos Direitos Creditórios e dos demais ativos integrantes da carteira do FIDC e à salvaguarda dos direitos, interesses e/ou garantias dos cotistas são de inteira e exclusiva responsabilidade do FIDC, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que for deliberado pelos cotistas em assembleia especial de cotistas. O administrador do FIDC, o gestor do FIDC, as cedentes e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, as sociedades por estes direta ou indiretamente controladas e coligadas ou outras sociedades sob controle comum, não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos, caso os titulares das cotas do FIDC deixem de aportar os recursos necessários para tanto.

Escala qualitativa de risco: menor



Risco de Desconsideração da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Casos de Recuperação Judicial

No caso de inadimplemento do devedor de um Direito Creditório e eventual ingresso em processo de recuperação judicial, o bem imóvel objeto de alienação fiduciária pode vir a ser considerado essencial para a continuidade das atividades do devedor. Nessa hipótese, existe o risco de que o Poder Judiciário decida suspender ou até mesmo desconsiderar a alienação fiduciária, restringindo o direito do FIDC de tomar posse do imóvel para satisfazer seu crédito. Tal desconsideração pode impactar significativamente a capacidade de recuperação dos Direitos Creditórios e a rentabilidade do FIDC.

Escala qualitativa de risco: menor

Eventual Conflito de Interesses na Originação dos Direitos Creditórios

O FIDC poderá adquirir direitos creditórios originados ou cedidos pelo administrador do FIDC, pelo gestor do FIDC ou suas partes relacionadas, o que pode gerar potenciais conflitos de interesse. A imparcialidade na escolha desses ativos pode ser afetada, podendo, eventualmente, acarretar aquisição de Direitos Creditórios com condições menos favoráveis, em comparação com ativos de terceiros independentes. Além disso, a concentração de ativos em partes relacionadas pode limitar a diversificação do FIDC, expondo-o a maiores riscos de inadimplência ou problemas setoriais específicos. Embora existam políticas internas para mitigar esses riscos, não há garantia de sua total eliminação.

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de Concentração

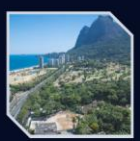
O risco da aplicação no FIDC possui forte correlação com a concentração dos ativos de sua carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da carteira, maior será a chance de o FIDC sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das cotas, inclusive, podendo o patrimônio líquido do FIDC, em determinados momentos, estar totalmente alocado em um só ativo alvo.

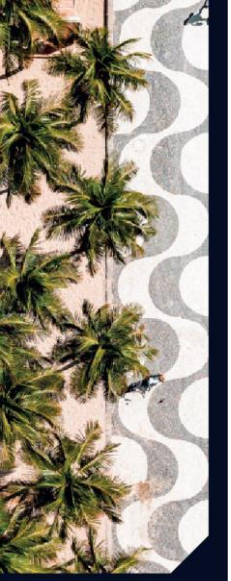
O FUNDO E A CLASSE TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AO FIDC E AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO E NA CLASSE.







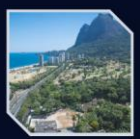


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

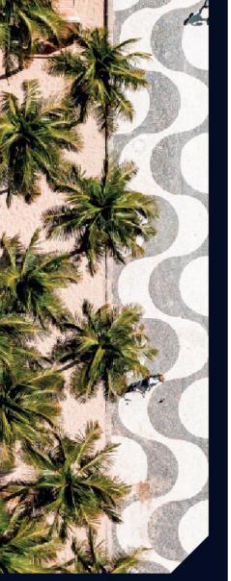
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

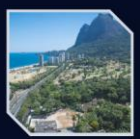


EQI / asset

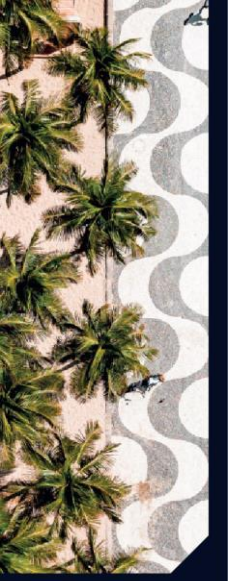
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







5. CRONOGRAMA

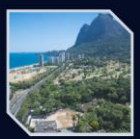


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

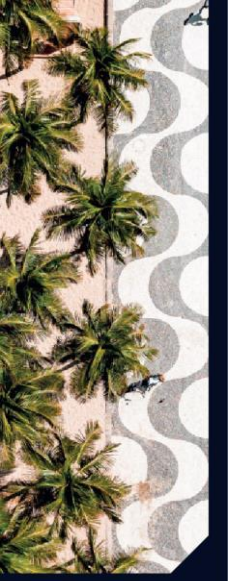
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1]
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta	15/maio/2025
2	Início do Período de Subscrição	22/maio/2025
3	Data da 1ª Integralização das Cotas Seniores	30/maio/2025
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	11/novembro/2025

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 6.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e da CVM indicados abaixo: **(i)** este Prospecto; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas Seniores; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

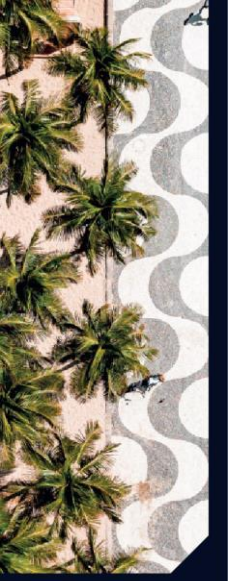
Administrador: *https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos) (neste website inserir "*Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios*" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado)*;

Coordenador Líder: *https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos)* (neste *website* inserir "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado);

Instituição Participante: *www.eqi.com.br* (neste *website* clicar em "Produtos", em seguida clicar em "Saiba mais - Ofertas Públicas", e, então, localizar a oferta do "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios" e o documento desejado); e *https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos)* (neste *website* inserir "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado) ;

Gestor: www.eqiasset.com.br (neste website em "Fundos", clicar em "Crédito Estruturado" e, em seguida, clicar em "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios" e, então, localizar o documento desejado); e

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição" e, na coluna "Consulta de Informações", preencher o campo "Emissor" com "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos De Investimento em Direitos Creditórios" e, então, localizar o documento desejado).



b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) pagamento e financiamento, se for o caso; (vi) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vii) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Os Investidores interessados em adquirir as Cotas Seniores no âmbito da Oferta deverão subscrever as Cotas Seniores junto às Instituições Participantes da Oferta durante o prazo de duração da Oferta, conforme indicado no cronograma constante do item 5.1 acima desta seção.

Subscrição das Cotas Seniores

No ato da subscrição de Cotas Seniores, cada Investidor: **(i)** assinará um Termo de adesão ao Regulamento (conforme abaixo definido) elaborado nos termos da Resolução CVM 175; ou **(ii)** o Documento de Aceitação da Oferta; e **(iii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas Seniores por ele subscritas, nos termos do Anexo I ao Regulamento e deste Prospecto.

No momento da subscrição das Cotas Seniores, caberá às Instituições Participantes da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da Classe.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação da Oferta.

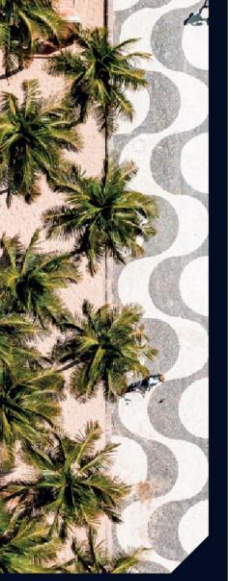
Integralização das Cotas Seniores

As Cotas Seniores serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas Seniores, observadas as condições estabelecidas no Documento de Aceitação da Oferta.

O valor nominal unitário de integralização das Cotas Seniores corresponderá ao Preço de Emissão na Data da 1ª Integralização, sendo que as integralizações posteriores a Data da 1ª Integralização serão realizadas pelo respectivo valor nominal unitário das Cotas Seniores apurado na abertura dos mercados de cada Dia Útil, de acordo com o disposto no item 6.2 do Anexo I ao Regulamento).

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas Seniores e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, com base nos valores efetivamente integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com a dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critério de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta das Cotas Seniores cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia útil, exceto: **(i)** sábados, domingos, feriados nacionais, ou feriados no Estado ou na cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.



EQI / asset

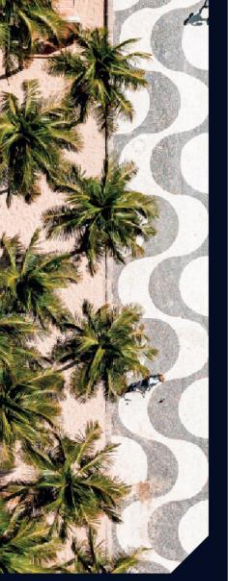
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







6. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

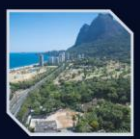


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

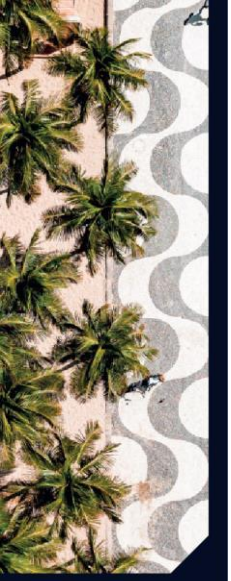
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6.1 Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

A transferência de titularidade das Cotas Seniores fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais regulamentações específicas.

As Cotas Seniores estão sujeitas às restrições de negociação previstas no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Adicionalmente, nos termos do Anexo I ao Regulamento, sem prejuízo do público-alvo da Oferta ser composto exclusivamente por Investidores Qualificados, o público-alvo da Classe é composto por Investidores Qualificados, de modo que não poderá haver negociação de Cotas Seniores entre o público investidor em geral, inclusive após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

6.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A Classe é destinada a Investidores Qualificados que busquem rentabilidade compatível com a Política de Investimentos, critérios de composição e diversificação da carteira de investimentos da Classe e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pela Classe. O investimento nas Cotas Seniores é inadequado para investidores que não se enquadrem na descrição acima.

Além disso, o investimento nas Cotas Seniores não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento em classes de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas Seniores, exceto em caso de sua liquidação. Adicionalmente, a Classe tem prazo de duração determinado e as Cotas Seniores serão amortizadas, prioritariamente, de acordo com o cronograma de amortização, conforme previsto nos respectivos Apêndices do Anexo I ao Regulamento.

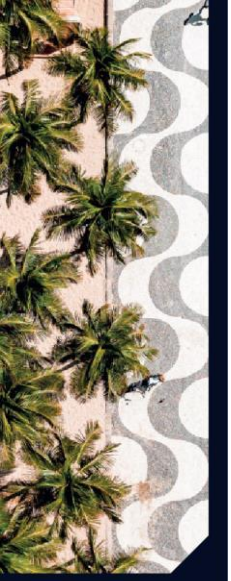
Por fim, é vedada a subscrição de Cotas Seniores por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS SENIORES ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS SENIORES, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (A) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS SENIORES NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (B) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO INCLUÍDO NO ANEXO B ESTE PROSPECTO.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS SENIORES, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS SENIORES NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 17 A 33 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE A ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS SENIORES, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM CLASSES DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUI GARANTIA DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS SENIORES UM RETORNO DE INVESTIMENTO.



6.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69, 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas Seniores, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

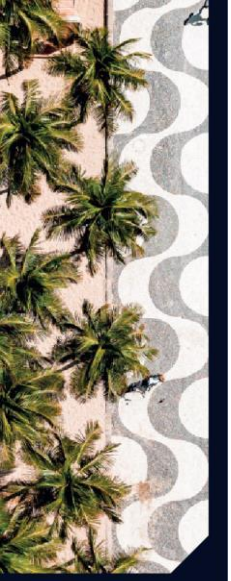
A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido) da Oferta.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta, quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

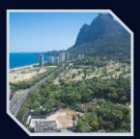


EQI / asset

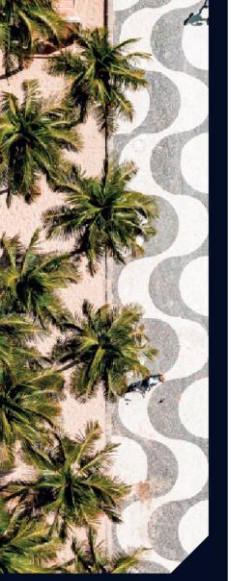
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







7. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

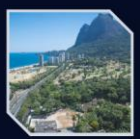


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

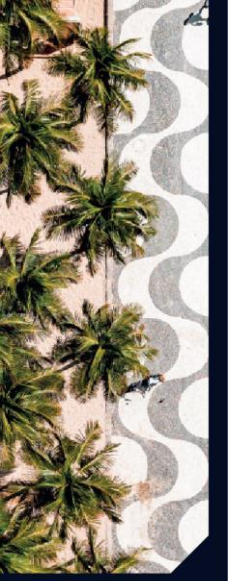
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas Seniores ("Distribuição Parcial"), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada, caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas Seniores excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas Seniores não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos abaixo, à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores eventualmente já integralizados, com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação da Oferta, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta.

No caso do inciso "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(i)** a totalidade das Cotas Seniores por ele subscritas; ou **(ii)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas Seniores efetivamente distribuídas e o número de Cotas Seniores originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Seniores objeto do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas Seniores e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

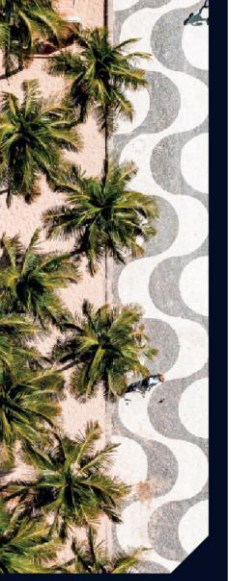
Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas Seniores em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pelo Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas Seniores não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso, das Cotas Seniores cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está condicionada às Condições Precedentes, no termo do item "*Condições Precedentes*" da Seção "*Contrato de Distribuição*", na página 81 deste Prospecto.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SENIORES PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS SENIORES NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA O FATOR DE RISCO "*PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA*", NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO.



7.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada exclusivamente para Investidores Qualificados e não será dividida entre investidores de segmentos distintos para fins de critério de colocação das Cotas Seniores.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas Seniores.

O Coordenador Líder somente atenderá aos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS SENIORES QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) BOLETIM(NS) DE SUBSCRIÇÃO OU DOCUMENTO(S) EQUIVALENTE(S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 17 A 33 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS SENIORES, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS SENIORES EM BENS E DIREITOS.

7.3 Deliberações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador e pelo Gestor por meio do IPC.

A Classe será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código AGRT") e seu anexo "*Regras e Procedimentos ao Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*" ("Regras e Procedimentos AGRT"), conforme alterados de tempos em tempos.

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários ("Código de Ofertas Públicas") e ("Regras e Procedimentos Ofertas Públicas"), conforme alterados de tempos em tempos.

O Código AGRT e as Regras e Procedimentos AGRT, bem como o Código de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos Ofertas Públicas, significam em conjunto ("Códigos ANBIMA").

7.4 Regime de distribuição

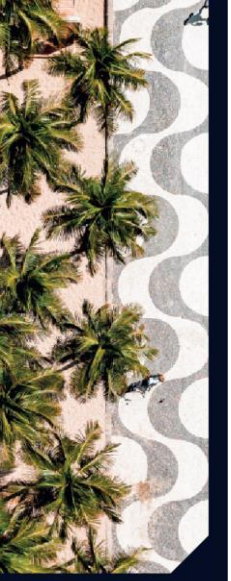
As Cotas Seniores objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo por base o Plano de Distribuição, elaborado pelo Coordenador Líder, conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição.

7.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

As Cotas Seniores serão distribuídas e subscritas durante o Período de Distribuição.

O Período de Distribuição: **(i)** inicia-se, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, à divulgação do anúncio de início, em conformidade com o artigo 59, §3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início") e à disponibilização do Prospecto para os Investidores; e **(ii)** encerrar-se-á, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160, na data de divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), que ocorrerá em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, sendo admitido, ainda, o encerramento da Oferta a qualquer momento, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Período de Distribuição").

A Oferta contará com o Prospecto e lâmina elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e do "*Fundos.NET*", administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.



A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). O Plano de Distribuição será estabelecido mediante os seguintes termos:

(a) após a divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta acessarão exclusivamente os Investidores Qualificados;

(b) não haverá fixação de lotes máximos para a subscrição das Cotas Seniores;

(c) serão atendidos os Investidores que desejarem efetuar investimentos nas Cotas Seniores, com base em relacionamento comercial e outras considerações de natureza estratégica das Instituições Participantes da Oferta, que mais se adequem à Oferta;

(d) observado o disposto no Contrato de Distribuição e sem prejuízo do período da Oferta a mercado, o Período de Distribuição somente terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160;

(e) caso, após a conclusão do Procedimento de Alocação, ainda não tenha sido colocado o Montante da Oferta, o Coordenador Líder seguirá com a Oferta mediante o recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta, os quais serão atendidos por ordem de chegada;

(f) considerando o público-alvo da Oferta das Cotas Seniores, o Prospecto deverá estar disponível para os Investidores pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial para a aceitação da Oferta, nos termos do artigo 59, §1º, da Resolução CVM 160;

(g) iniciado o Período de Distribuição, os Investidores que irão subscrever Cotas Seniores: **(i)** deverão assinar o boletim de subscrição e o "*Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco*", preparado pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável ("Termo de Adesão ao Regulamento"); **(ii)** deverão se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas Seniores por ele subscritas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas Seniores , observadas as condições estabelecidas nos respectivos boletins de subscrição; e **(iii)** receberão exemplar atualizado do Regulamento, quando deverão declarar, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, sua condição de Investidor Qualificado, e atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento e dos riscos inerentes ao investimento nas Cotas Seniores, bem como que a Oferta não foi submetida à análise prévia da CVM e que as Cotas Seniores estão sujeitas às restrições de negociação previstas no Contrato de Distribuição, no Regulamento e na regulamentação aplicável;

(h) caso a Oferta seja modificada, a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder deverá se certificar de que os Investidores interessados estejam cientes, no momento da subscrição das Cotas Seniores, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições; e

(i) encerrado o Período de Distribuição ou distribuída a totalidade das Cotas Seniores, o que ocorrer primeiro, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento com o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 e do Anexo M à Resolução CVM 160.

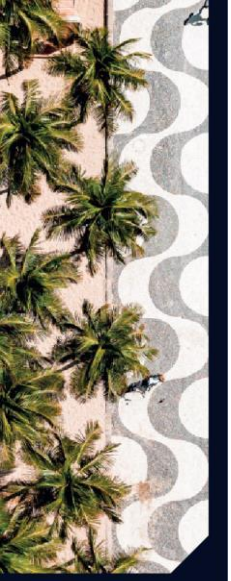
O Coordenador Líder deverá manter: **(i)** lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e hora em que foram consultadas; e **(ii)** as apresentações e os materiais utilizados na Oferta, nos termos do disposto no artigo 6º, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Participantes Especiais

O Coordenador Líder contratou a Instituição Participante, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, para participar do processo de distribuição das Cotas Seniores. A adesão à Oferta foi realizada por meio de formalização do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição pela Instituição Participante.

A Instituição Participante deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por ele acessados podem adquirir as Cotas Seniores ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

A Instituição Participante está sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições legais e regulamentares em vigor.



Publicidade da Oferta

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início do Período de Distribuição, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Será conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, procedimento para a verificação, junto aos Investidores Qualificados, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Seniores, considerando o recebimento do Documento de Aceitação da Oferta dos Investidores para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e se houve excesso de demanda ("Procedimento de Alocação").

O Coordenador Líder deverá assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160.

Por meio do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** o Montante da Oferta foi atingido; e **(iii)** houve excesso de demanda. Diante disso, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor que, no Documento de Aceitação da Oferta, tenha condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, não terá sua ordem de investimento acatada, sendo certo que referido Documento de Aceitação da Oferta será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas Seniores condicionadas.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Seniores, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

7.6 Formador de mercado

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, caso as Cotas Seniores estejam listadas para negociação em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou à Classe, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas Seniores no âmbito da Oferta.

7.7 Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas Seniores. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas Seniores no âmbito da Oferta.

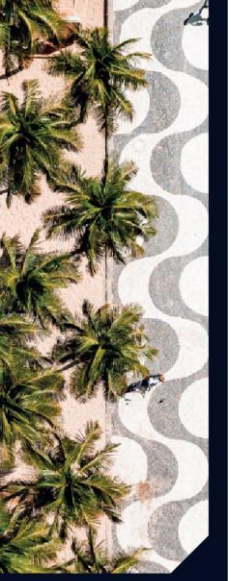
7.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A aplicação inicial mínima por Investidor será de 1 (uma) Cota Sênior, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), equivalente ao Preço de Emissão, sendo certo que não haverá valores máximos de aplicação nas Cotas Seniores por Investidor.







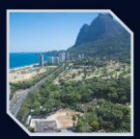


EQI / asset

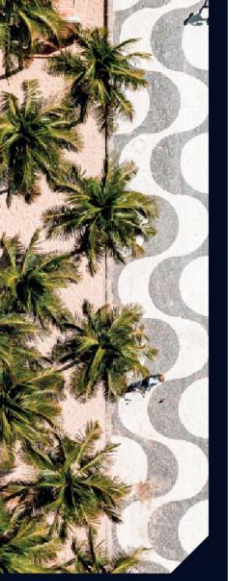
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







8. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

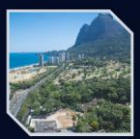


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

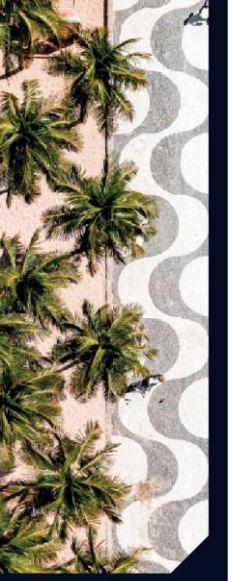
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os recursos investidos pelos Investidores mediante a subscrição e integralização de Cotas Seniores no âmbito da Oferta serão aplicados pela Classe em: **(i)** Cotas do FIDC; e **(ii)** Ativos Financeiros, em estrita observância da Política de Investimentos da Classe estabelecida no Anexo I ao Regulamento, bem como da regulamentação aplicável.

O Gestor e/ou terceiro por ele contratado deverão verificar a existência, a integridade e a titularidade do lastro das Cotas do FIDC, de forma integral e previamente à respectiva subscrição ou aquisição pela Classe, na forma exigida pela regulamentação aplicável.

O custodiante do FIDC deverá, em periodicidade trimestral, verificar a existência, integralidade, titularidade e a exigibilidade do lastro dos Direitos Creditórios que integram a carteira do FIDC que ingressaram na carteira no período a título de substituição, assim como o lastro dos Direitos Creditórios inadimplidos no mesmo período.

Sem prejuízo da política de investimento do FIDC, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FIDC bens imóveis em geral (ou direitos reais relacionados), participações societárias, recebíveis, direitos disponíveis, dentre outros ativos, bens ou direitos que não os Direitos Creditórios ou os Ativos Financeiros de Liquidez ("Ativos Recuperados"), em decorrência, exclusivamente, dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais envolvidos na recuperação dos Direitos Creditórios inadimplidos, seja por força de: **(i)** expropriação de ativos; **(ii)** excussão de garantias; **(iii)** dação em pagamento; **(iv)** conversão; **(v)** adjudicação ou arrematação de bem penhorado pelo FIDC; ou **(vi)** transação, nos termos do artigo 840 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Nestes casos, o Gestor do FIDC deverá envidar melhores esforços para liquidar os Ativos Recuperados da forma mais eficaz, sempre levando em consideração sua natureza, valor intrínseco e liquidez. Os Ativos Recuperados, embora possam integrar a carteira do FIDC, não serão, sob qualquer hipótese, adquiridos como parte da Política de Investimento do FIDC, de forma que apenas serão de sua propriedade exclusivamente em decorrência dos procedimentos de recuperação de que trata este item.

Revolvência da Carteira

Os recursos recebidos pela Classe em razão de pagamentos de amortização, resgate ou distribuição de rendimentos realizados pelo FIDC poderão ser destinados à subscrição ou aquisição de novas Cotas do FIDC, devendo ser observado, adicionalmente, a Política de Investimentos da Classe prevista no Anexo I ao Regulamento.

Ainda, nos termos do regulamento do FIDC, é admitido o mecanismo da revolvência, qual seja, a possibilidade de adquirir novos Direitos Creditórios com a utilização de recursos originados pelos Direitos Creditórios já adquiridos pelo FIDC, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos no regulamento do FIDC). Não obstante, o gestor do FIDC poderá realizar amortizações das Cotas, nos termos do regulamento do FIDC.

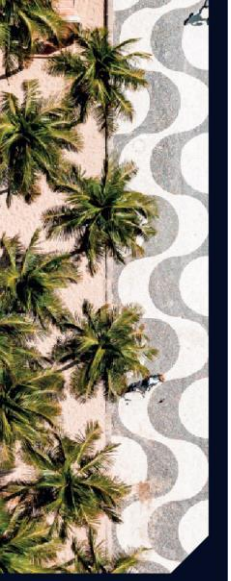
Acréscimo, Remoção ou Substituição

O FIDC investido pela Classe poderá prever a possibilidade de acréscimo, remoção ou substituição de direitos creditórios integrantes de sua carteira, cujos potenciais impactos podem ser os seguintes:

(a) *acréscimo*: na hipótese de o FIDC investido permitir a aquisição de novos Direitos Creditórios com a utilização de recursos originados da carteira de Direitos Creditórios (revolvência) e tais Direitos Creditórios possuam prazo de duração superior ao restante da carteira do FIDC, o horizonte de amortização das Cotas do FIDC para a Classe poderá eventualmente ser alongado;

(b) *remoção*: os contratos de aquisição ou cessão, conforme o caso, de Direitos Creditórios celebrados pelo FIDC investido poderão prever eventos de resolução de cessão ou recompra (obrigatória ou facultativa) de direitos creditórios. Mediante a ocorrência de tais eventos, ocorrerá a remoção do respectivo Direito Creditório da carteira do FIDC, o que poderá, dependendo do preço de resolução ou de recompra, gerar perdas para o FIDC e, consequentemente, para a Classe; e/ou

(c) *substituição:* observada a regulamentação em vigor, o regulamento do FIDC investido pela Classe poderá prever hipóteses de substituição de direitos creditórios integrantes de sua carteira. Tais substituições poderão ocorrer em condições de crédito não favoráveis ou menos favoráveis para o FIDC, o que poderá gerar perdas para o FIDC investido e, consequentemente, para a Classe.



8.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Caso as cotas de emissão do FIDC a serem adquiridas pela Classe sejam da subclasse sênior tais cotas contarão com reforço de crédito, correspondente ao respectivo índice de subordinação.

Na data deste Prospecto, não era possível determinar a existência de reforços de créditos e a existência de outras garantias.

TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DO FIDC A SEREM ADQUIRIDAS PELA CLASSE PODERÃO SER VARIADAS E DE NATUREZAS DISTINTAS, NÃO É POSSÍVEL PREVER E, PORTANTO, NÃO ESTÁ CONTIDA NO REGULAMENTO E/OU NESTE PROSPECTO A DESCRIÇÃO DAS GARANTIAS APLICÁVEIS AS COTAS DO FIDC.

8.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

A Classe poderá utilizar instrumentos derivativos, desde que com o objetivo de proteção patrimonial.

8.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Características das Cotas do FIDC

Nos termos da Política de Investimentos da Classe constante do "*Capítulo 4 - Política de Investimentos e Composição da Carteira*" do Anexo I ao Regulamento, os direitos creditórios passíveis de aquisição pela Classe serão representados exclusivamente por Cotas do FIDC, as quais serão subscritas no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário pela Classe sempre de acordo com a Política de Investimentos.

O FIDC, por sua vez, aplicará seu patrimônio líquido na aquisição contínua de direitos creditórios representados por Cédula de Crédito Bancário, Cédula de Crédito Imobiliário, Letra de Crédito Imobiliária, Certificado de Recebível Imobiliário e/ou Nota Comercial, com origem em operações de financiamento de projetos de incorporação imobiliária residencial, desenvolvidos pela Performance Inc.

A subscrição ou a aquisição das Cotas do FIDC observará, conforme aplicável, os procedimentos: **(i)** da B3 ou de outra entidade autorizada à prestação dos serviços de depósito centralizado de valores mobiliários pela CVM, na qual as Cotas do FIDC venham a ser depositadas; ou **(ii)** estabelecidos pela instituição responsável pela administração fiduciária e/ou distribuição, conforme o caso, das Cotas do FIDC, observada o disposto nesse Anexo I ao Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis. A subscrição ou a aquisição das Cotas do FIDC abrangerá todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a elas relacionados.

Critérios de Elegibilidade

A Classe somente poderá adquirir Cotas de emissão do FIDC, sendo este o único Critério de Elegibilidade a ser verificado e validado pelo Gestor ("Critério de Elegibilidade").

A verificação e validação pelo Gestor do enquadramento das Cotas do FIDC ao Critério de Elegibilidade será considerada como definitiva.

Os Direitos Creditórios a serem adquiridos FIDC, por sua vez, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

(i) atender à Política de Investimentos descrita neste Capítulo;

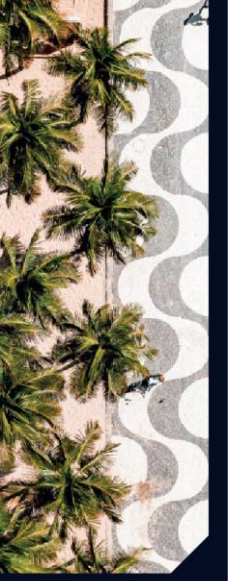
(ii) sejam representados em moeda corrente nacional;

(iii) tenham origem em projetos imobiliários da tipologia residencial, localizados em bairros nobres, na zona sul da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Projeto Imobiliário");

(iv) o Devedor dos Direitos Creditórios será a Performance Inc., inclusive as sociedades de propósito específicos em que tenha participação;

(v) que o instrumento de crédito preveja a constituição de alienação fiduciária do terreno em que será incorporado o Projeto Imobiliário e da cessão dos recebíveis desse mesmo Projeto Imobiliário;

(vi) o respectivo Devedor não pode estar, na data de aquisição, inadimplente, no que se refere à pagamento dos Direitos Creditórios, perante a Classe;



(vii) observadas as demais disposições deste Anexo, a documentação apresentada deve ser suficiente para comprovar a origem, existência e exigibilidade do Direito Creditório, conforme aplicável e a depender da classe do Direito Creditório ("Lastro dos Direitos Creditórios"); e

(viii) não sejam considerados direitos creditórios não padronizados, nos termos da Resolução CVM 175.

Sem prejuízo dos critérios de elegibilidade mencionados acima, os Direitos Creditórios a serem adquiridos FIDC deverão atender, cumulativamente, às seguintes condições de cessão:

(i) para todos os Direitos Creditórios: os Direitos Creditórios devem ser de legítima e exclusiva titularidade de cada Cedente, bem como devem estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;

(ii) que sejam objeto de cessão ao FIDC por meio de termo de cessão ou endosso.

Ativos Financeiros

A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não estiver alocada em Cotas do FIDC será necessariamente alocada em Ativos Financeiros. É vedada à Classe a aplicação de recursos de seu Patrimônio Líquido na aquisição de Ativos Financeiros no exterior.

As importâncias recebidas na integralização de cotas de emissão da Classe durante o processo de distribuição devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro - SBP ou aplicados em Ativos Financeiros de Liquidez, até que seja subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição.

A parcela do patrimônio líquido do FIDC que não seja alocada em Direitos Creditórios será necessariamente mantida em moeda corrente nacional e/ou alocada, pelo gestor do FIDC, em ativos financeiros de liquidez, em estrita observância aos critérios de seleção, composição e diversificação previstos no regulamento do FIDC, sendo estes: **(i)** títulos públicos federais; **(ii)** ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; **(iii)** operações compromissadas lastreadas nos títulos públicos federais e ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; e **(iv)** cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nas alíneas (i) a (iii) acima.

Verificação e guarda dos Documentos Comprobatórios

Considerando a Política de Investimentos da Classe prevista no Anexo I ao Regulamento, consistente na aquisição de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros, o Gestor está dispensado da obrigação de verificação da existência, integridade e titularidade de lastro, cabendo ao gestor de recursos do FIDC o cumprimento de tal obrigação em relação aos Direitos Creditórios integrantes da carteira de investimento do FIDC, de acordo com os parâmetros estabelecidos no respectivo regulamento.

Limites de Concentração e Vedações para a Composição da Carteira

Decorridos 180 (cento e oitenta) dias do início de suas atividades, a Classe deverá possuir parcela mínima de 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido representados por Cotas do FIDC.

Sem prejuízo de limites mais restritivos definidos no Anexo I ao Regulamento, o Gestor deverá observar, ainda, os seguintes limites de concentração para a composição da Carteira:

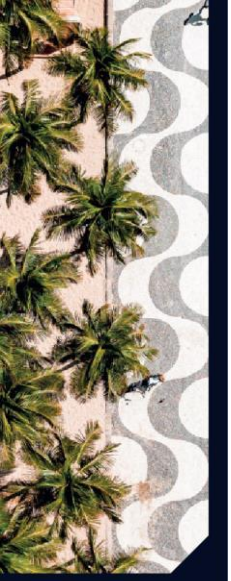
(i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido poderão ser investidos em Cotas do FIDC;

(ii) no máximo, 33% (trinta e três por cento) do Patrimônio Líquido poderão ser investidos em Ativos Financeiros de emissão ou que envolvam retenção de risco por parte do Administrador, do Gestor e/ou de suas partes relacionadas; e

(iii) no máximo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido poderá investido em operações com derivativos nos quais, inexistindo contraparte central, se tenha como contraparte o Gestor e/ou suas partes relacionadas.

O Gestor deve assegurar que, na consolidação das aplicações da Classe em Cotas do FIDC, os limites de concentração estabelecidos no Anexo I ao Regulamento, conforme aplicáveis, sejam observados.

Os limites de concentração mencionados acima devem ser cumpridos mensalmente, com base no Patrimônio Líquido do mês imediatamente anterior.



8.5 Os eventos que podem alterar o cronograma ou a prioridade de pagamento e amortização das cotas, como, por exemplo, eventos de avaliação e liquidação

A distribuição de quaisquer ganhos e rendimentos da Classe aos Cotistas da cada subclasse e série será feita exclusivamente mediante a amortização de Cotas, sempre a critério do Gestor, de forma proporcional entre principal e rendimentos, observada a ordem de alocação de recursos definida no Anexo I ao Regulamento e o quanto previsto nos respectivos Apêndices e Suplementos (**"Amortização"**).

Os pagamentos das parcelas de Amortização e/ou de resgate das Cotas Seniores serão efetuados, em moeda corrente nacional, pelo Valor Unitário das Cotas Seniores do 2º (segundo) Dia Útil anterior ao dia do pagamento, calculado na forma descrita no Apêndice de Cotas Seniores e no Anexo I, por meio de depósito em conta de titularidade dos Cotistas titulares de Cotas Seniores, mediante transferência eletrônica disponível ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Quaisquer pagamentos aos Cotistas a título de Amortização deverão observar a ordem de alocação de recursos definida no Anexo I ao Regulamento e abranger, proporcionalmente e sem direito de preferência ou prioridade, todas as Cotas Seniores de uma mesma subclasse ou série de Cotas Seniores em benefício de todos os respectivos titulares. Quando do pagamento de resgate de Cotas Seniores, as Cotas Seniores objeto de resgate serão canceladas.

Para fins de amortização de Cotas Seniores, será considerado o valor da Cota do 2º (segundo) Dia Útil anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, por meio do Sistema de Pagamentos Brasileiro - SPB, observados os procedimentos do Escriturador e do mercado organizado em que as Cotas Seniores estejam admitidas à negociação.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas Seniores aos Cotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte.

Os pagamentos de Amortização serão realizados prioritariamente em moeda corrente nacional, podendo ser realizados, quando houver deliberação da Assembleia Especial de Cotistas neste sentido em Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Os pagamentos em moeda corrente nacional serão realizados por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Quando da liquidação antecipada ou ordinária da Classe, todas as Cotas Seniores deverão ter seu valor integralmente amortizado. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Cotas Seniores em circulação à época da liquidação da Classe, o Administrador deverá convocar a Assembleia Especial de Cotistas a fim de deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração ou o resgate de Cotas Seniores em Ativos Alvo.

Eventos de Avaliação:

Nos termos do Anexo I ao Regulamento, as seguintes hipóteses são consideradas eventos de avaliação ("Eventos de Avaliação"):

(i) inobservância pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor de seus deveres e obrigações previstos no Regulamento, bem como suas atribuições específicas nos outros contratos existentes referentes ao funcionamento da Classe, verificada pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor ou por qualquer dos Cotistas, desde que, uma vez notificados para sanar ou justificar o descumprimento, o Administrador, o Custodiante e/ou o Gestor, conforme o caso, não o sane no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação;

(ii) aquisição, pela Classe, de direitos creditórios que estejam em desacordo com a política de investimentos e/ou o Critério de Elegibilidade previstos no Anexo I ao Regulamento no momento de sua aquisição; e

(iii) não pagamento, em até 30 (trinta) dias, dos valores de Amortização de qualquer subclasse ou série de Cotas, e/ou dos resgates nas datas e hipóteses previstas no Anexo I ao Regulamento e nos respectivos Apêndices e Suplementos, inclusive em virtude de caso fortuito ou força maior;

(iv) renúncia do Gestor, sem que tenham sido tomadas tempestivamente as providências previstas no Regulamento; e

(v) ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos de avaliação definidos no regulamento do FIDC:

(i) caso o administrador do FIDC e/ou o gestor do FIDC tenha ciência de qualquer pedido de declaração

judicial de insolvência do patrimônio do FIDC;

(ii) atraso nas obras referentes aos Projetos Imobiliários financiados pelo FIDC por mais de 120 (cento e vinte) dias;

(iii) ocorrência de evento que impacte a existência, validade ou constituição das garantias dos direitos creditórios integrantes da carteira do FIDC, que não seja superado por mais de 120 (cento e vinte) dias;

(iv) recuperação judicial ou falência dos devedores dos direitos creditórios integrantes da carteira do FIDC;

(v) desenquadramento da alocação mínima em direitos creditórios definida no regulamento do FIDC por mais de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis consecutivos, consoante os limites aplicáveis ao FIDC, nos termos do regulamento do FIDC e das disposições legais e regulatórias em vigor;

(vi) não observância da reserva de despesas prevista no Regulamento do FIDC por período superior a 3 (três) meses;

(vii) renúncia do custodiante do FIDC, se contratado;

(viii) caso o administrador do FIDC ou o gestor do FIDC, a seu exclusivo critério, entenda que há uma situação de risco relevante em potencial para o FIDC não prevista no regulamento do FIDC;

(ix) verificação de patrimônio líquido negativo do FIDC.

Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, será convocada Assembleia Especial de Cotistas, para avaliar o grau de comprometimento das atividades da Classe em razão do Evento de Avaliação, podendo a Assembleia Especial de Cotistas deliberar: **(i)** pela continuidade das atividades da Classe; ou **(ii)** que o Evento de Avaliação que deu causa à Assembleia Especial de Cotistas constitui um Evento de Liquidação, hipótese em que deverão ser deliberadas as matérias referidas no Anexo I ao Regulamento.

No momento de verificação de qualquer Evento de Avaliação, os procedimentos de aquisição de novas Cotas do FIDC e, se aplicável, de Amortização das Cotas, deverão ser imediatamente interrompidos, até que: **(i)** seja proferida decisão final em Assembleia Especial de Cotistas, convocada especificamente para este fim, nos termos do Anexo I ao Regulamento, autorizando a retomada dos procedimentos de aquisição de novas Cotas do FIDC, Amortização e resgate das Cotas; e/ou **(ii)** seja sanado o Evento de Avaliação.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Cotistas por falta de quórum, o Administrador dará início aos procedimentos referentes à liquidação da Classe, com o consequente resgate das Cotas, nos termos do Anexo I ao Regulamento.

Eventos de Liquidação

Nos termos do Anexo I ao Regulamento, as seguintes hipóteses são consideradas eventos de liquidação ("Eventos de Liquidação"):

(i) caso seja deliberado em Assembleia Especial de Cotistas que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação;

(ii) na hipótese de resilição do Contrato de Custódia ou renúncia do Custodiante, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos no Regulamento;

(iii) renúncia do Administrador sem que a Assembleia Especial de Cotistas eficazmente nomeie instituição habilitada para substituí-lo, nos termos estabelecidos no Regulamento;

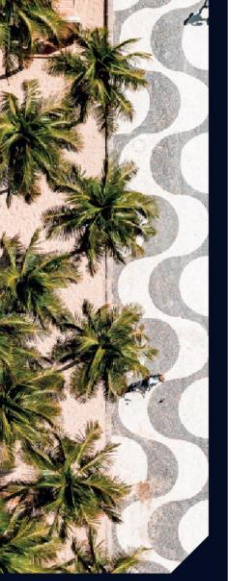
(iv) por determinação da CVM, em caso de violação de normas legais ou regulamentares;

(v) sempre que assim decidido pelos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas especialmente convocada para tal fim;

(vi) intervenção ou liquidação extrajudicial do Custodiante, Administrador ou Gestor, sem a sua efetiva substituição nos termos deste Regulamento;

(vii) se, após 90 (noventa) dias do início das atividades do Fundo, o Patrimônio Líquido diário inferior da Classe for inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos; e

(viii) caso, por inexistência de recursos líquidos, a Classe não possa fazer frente aos Encargos nas respectivas datas de vencimento.



Verificado quaisquer dos Eventos de Liquidação, o Administrador deverá dar início aos procedimentos de liquidação da Classe previstos no Anexo I ao Regulamento, bem como deverá: **(i)** interromper os procedimentos de aquisição de novas Cotas do FIDC e, se aplicável, de Amortização e resgate das Cotas; e **(ii)** convocar imediatamente uma Assembleia Especial de Cotistas, a fim de que os Cotistas deliberem sobre os procedimentos que serão adotados para preservar seus direitos, interesses e prerrogativas, incluindo a possibilidade de interrupção dos procedimentos de liquidação antecipada da Classe.

Caso a Assembleia Especial de Cotistas referida acima não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas, o Administrador convocará nova Assembleia Especial de Cotistas, após o que, caso novamente não seja instalada, o Administrador poderá adotar os procedimentos descritos para liquidação da Classe descrita no Anexo I ao Regulamento.

Ao término do Prazo de Duração ou ainda, após a ocorrência de um Evento de Liquidação, exceto se a Assembleia Especial de Cotistas referida acima determinar a não liquidação antecipada da Classe, a Classe resgatará todas as Cotas. O resgate das Cotas será realizado ao mesmo tempo, respeitando-se a ordem de alocação de recursos estabelecida no Anexo I ao Regulamento e a igualdade de condições para as Cotas de uma mesma subclasse, assim como as distinções eventualmente existentes entre subclasses de Cotas, conforme aplicável, observados os seguintes procedimentos:

(i) O Administrador **(a)** liquidará todos os investimentos e aplicações detidas pela Classe, e **(b)** transferirá todos os recursos recebidos à Conta da Classe.

(ii) todos os recursos decorrentes do recebimento, pela Classe, dos valores das Cotas do FIDC, serão imediatamente destinados à conta da classe; e

(iii) observada a ordem de alocação dos recursos definida no Anexo I ao Regulamento, o Administrador debitará a conta da classe e procederá ao resgate antecipado das Cotas até o limite dos recursos disponíveis.

Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento integral das Cotas Seniores, o Administrador poderá convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre a possibilidade do resgate dessas Cotas Seniores em Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, nos termos e condições constantes da legislação em vigor, que deverá observar a ordem de alocação dos recursos definida no Anexo I ao Regulamento e os procedimentos previstos no Anexo I ao Regulamento.

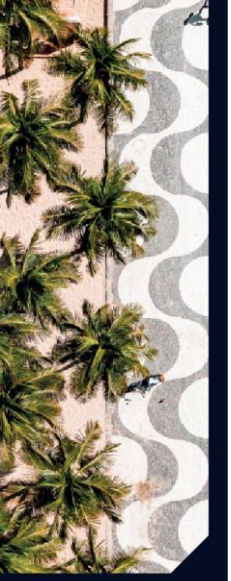
Caso a Classe não detenha, na data de liquidação antecipada da Classe, recursos em moeda corrente nacional suficientes para efetuar o pagamento do resgate devido às Cotas Seniores, as Cotas Seniores poderão ser resgatadas mediante a entrega dos Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira em pagamento aos Cotistas. Os Cotistas poderão receber Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros no resgate de suas Cotas Seniores, sendo o respectivo pagamento realizado fora do ambiente da B3.

Qualquer entrega de Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros, para fins de pagamento de resgate aos Cotistas, deverá ser realizada mediante a utilização de procedimento de rateio e respeitando a ordem de alocação de recursos definida no Anexo I ao Regulamento, considerando a proporção do número de Cotas Seniores detido por cada um dos Cotistas no momento do rateio em relação ao Patrimônio Líquido, fora do âmbito da B3.

A Assembleia Especial de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos de entrega das Cotas do FIDC e Ativos Financeiros integrantes da Carteira como pagamento aos Cotistas pelo resgate de suas Cotas Seniores, observado o quórum de deliberação previsto no Anexo I ao Regulamento e na regulamentação aplicável.

Caso a Assembleia Especial de Cotistas referida acima não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas, o Administrador convocará nova Assembleia Especial de Cotistas, após o que, caso novamente não seja instalada, o Administrador poderá adotar os procedimentos descritos abaixo.

Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega das Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira como pagamento aos Cotistas pelo resgate de suas Cotas Seniores, o Administrador entregará aos Cotistas, a título de resgate de suas Cotas Seniores, as Cotas do FIDC e/ou os Ativos Financeiros integrantes da Carteira mediante a constituição de um condomínio civil, nos termos do Artigo 1.314 do Código Civil, o qual sucederá a Classe em todos os seus direitos e obrigações, sendo que o quinhão que caberá a cada Cotista será calculado de acordo com a proporção de Cotas Seniores detidas frente ao Patrimônio Líquido quando da constituição da efetiva liquidação da Classe. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.



O Administrador deverá notificar os Cotistas, por meio: **(i)** de carta endereçada a cada um dos Cotistas; e/ou **(ii)** correio eletrônico (*e-mail*) endereçado a cada um dos Cotistas, conforme disposto no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação acima referida, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas.

O Custodiante e/ou o fiel depositário contratado para tanto ("Depositário"), conforme o caso, fará a guarda dos documentos comprobatórios dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo improrrogável de 90 (noventa) dias contados da notificação referida acima, dentro do qual o administrador do condomínio, eleito pelos Cotistas ou ao qual essa função tenha sido atribuída nos termos do Anexo I ao Regulamento, indicará ao Custodiante e/ou ao Depositário, conforme o caso, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos integrantes da Carteira e dos respectivos documentos comprobatórios. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos integrantes da Carteira e dos respectivos documentos comprobatórios, na forma do Artigo 334 do Código Civil.

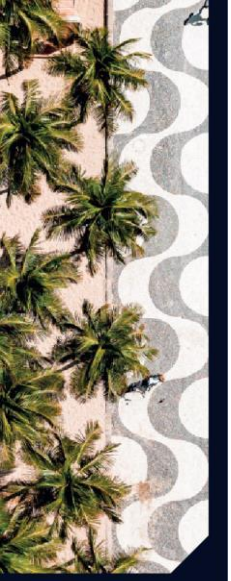
O Depositário poderá ser contratado pelo Administrador ou subcontratado pelo Custodiante, conforme aplicável, para prestar os serviços de guarda dos Documentos Comprobatórios, observado que o Depositário não poderá ser, em relação à Classe, o Gestor ou parte a ele relacionada.

A liquidação da Classe e a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas deverão ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados: **(i)** do encerramento do Prazo de Duração da Classe; ou **(ii)** da data da realização da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a liquidação da Classe.

Quando do encerramento e liquidação da Classe, um auditor independente registrado na CVM deverá emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.

8.6 Descrição dos outros prestadores de serviços contratados em nome do fundo.

Não há outros prestadores de serviços contratados em nome do Fundo ou da Classe, além daqueles já identificados neste Prospecto.

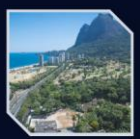


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

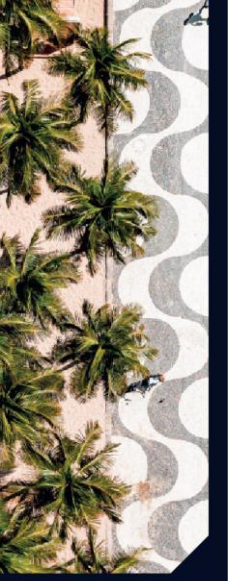
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EQI / asset

Santos Dumont Real Estate

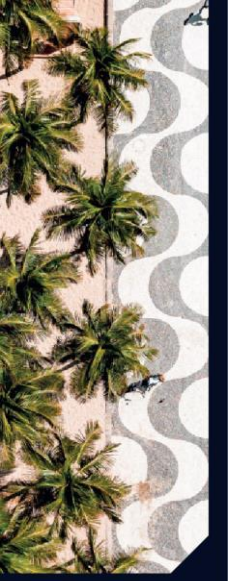
Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada







9. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

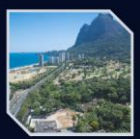


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

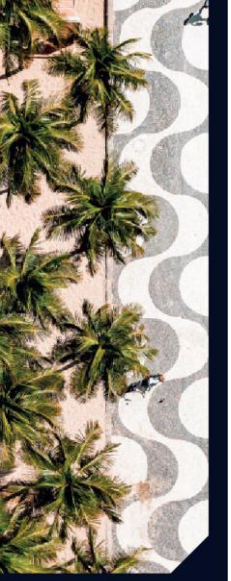
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: (a) número de direitos creditórios cedidos e valor total; (b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos; (c) prazos de vencimento dos créditos; (d) períodos de amortização; (e) finalidade dos créditos; e (f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Item não aplicável à Classe por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, os itens acima mencionados também não são aplicáveis tendo em vista que, na data deste Prospecto, o FIDC não havia adquirido qualquer direito creditório.

9.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios ao emissor, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Item não aplicável à Classe por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, os direitos creditórios que poderão ser adquiridos pelo FIDC deverão ser objeto de cessão ao FIDC por meio de termo de cessão ou endosso, e incluirão quaisquer acessórios como direitos reais ou pessoais de garantia.

9.3 Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, deverão ser observados os seguintes requisitos:

Devedor/coobrigado/emissor de direitos creditórios	% do patrimônio líquido do FIDC
Performance Inc., conceito que inclui sociedades de propósito específico de que tenha participação	100% (cem por cento).
Demais emissores ou devedores de direitos creditórios que não a Performance Inc.	Vedado.

9.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, este adquirirá os ativos descritos no Regulamento na seção "Objetivo" do Anexo I ao Regulamento, podendo, inclusive, adquirir direitos creditórios emitidos no contexto do financiamento de projetos da Performance Inc., inclusive para custeio de despesas de terrenos e despesas iniciais necessárias à incorporação de projetos.

O gestor do FIDC, no exercício de suas funções regulatórias, deve avaliar, antes da aquisição de quaisquer direitos creditórios para integrar a carteira do FIDC, as características do terreno, riscos jurídicos envolvidos, qualidade e exequibilidade das garantias reais e fidejussórias oferecidas.

9.5 Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

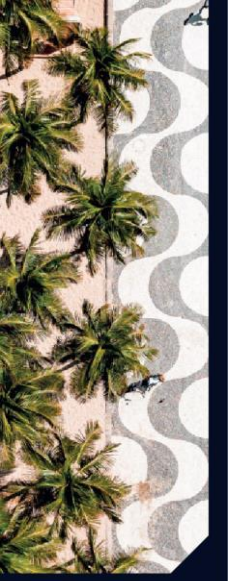
Em relação ao FIDC, como regra, os serviços de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos serão prestados pelo gestor do FIDC, se agente de cobrança não for contratado, a critério do gestor do FIDC, observadas, nestas hipóteses, as disposições do respectivo contrato de cessão do direito creditório e as regras internas do gestor do FIDC.

9.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio do emissor, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, não há um histórico estatístico da carteira de direitos creditórios potencial, sendo certo que cada empreendimento imobiliário têm características muito específicas.

Vale destacar que o pré-pagamento é permitido pelo devedor e isso não gera impacto negativo na rentabilidade do FIDC pois os direitos creditórios serão adquiridos sem ágio.



9.7 Se as informações requeridas no item 9.6 supra não forem de conhecimento dos administradores do emissor ou da instituição intermediária da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que o administrador e a instituição intermediária tenham a respeito, ainda que parciais

Item não aplicável, considerando a resposta ao item anterior.

Em relação ao FIDC, as informações mencionadas no item 9.6 acima não são de conhecimento dos administradores do emissor ou do Coordenador Líder. O Coordenador Líder declara que realizou esforços razoáveis para obter tais informações, não logrando êxito em obtê-las, ainda que de forma parcial.

9.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, até esta data não houve aquisição pelo FIDC de direitos creditórios. Não obstante, o pré- pagamento pelo devedor dos Direitos Creditórios a serem adquiridos pelo FIDC é permitido, porém isso não gera impacto negativo na rentabilidade do fundo pois os direitos creditórios serão adquiridos sem ágio.

Não obstante, na hipótese de pré-pagamento, os Cotas poderão ser objeto de amortização antecipada, não havendo garantia de que os Cotistas encontrarão novos investimentos a taxa iguais ou mais atrativas que aquelas obtidas pelo Fundo.

9.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos ao emissor, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A Classe está sujeita às hipóteses de liquidação antecipada do FIDC investido.

Em relação ao FIDC, o item não é aplicável, tendo em vista que até a presente data o FIDC não adquiriu quaisquer direitos creditórios.

9.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do regulamento do fundo, que disciplinem as funções e responsabilidades do custodiante e demais prestadores de serviço, com destaque para: (a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios; (b) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias; (c) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação à validação das condições de cessão dos direitos creditórios e à verificação de seu lastro; e (d) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

(a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios:

Não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

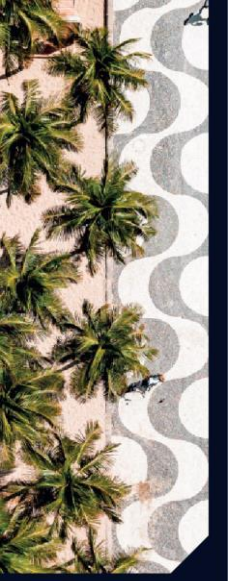
Em relação ao FIDC, os Direitos Creditórios serão recebidos na conta do FIDC ou em conta vinculada.

(b) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias:

Não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, a política de cobrança de direitos creditórios inadimplidos está descrita abaixo:

Observados os termos e as condições da Resolução CVM 175 e do anexo ao regulamento do FIDC, os objetivos, direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas do FIDC, o administrador do FIDC e/ou o gestor do FIDC ou terceiros por eles contratados, em suas respectivas esferas de atribuição, poderão: (i) tomar, independentemente de qualquer procedimento adicional, todas as medidas acautelatórias, judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do FIDC e dos cotistas e/ou distratar, rescindir ou efetuar modificações que não afetem adversa e substancialmente os direitos, as garantias e as prerrogativas asseguradas ao FIDC; (ii) exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do FIDC, inclusive o de ação; e (iii) iniciar diretamente ou por terceiros contratados quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, necessários (a) defesa dos objetivos, interesses e prerrogativas dos cotistas; (b) à cobrança dos direitos creditórios; e (c) à excussão de quaisquer garantias eventualmente prestadas.



Todas as despesas necessárias para a efetivação da cobrança extrajudicial e judicial dos direitos creditórios inadimplidos serão de responsabilidade da classe. nenhum prestador de serviço do FIDC será responsável por quaisquer custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros encargos relacionados com os procedimentos aqui referidos, inclusive eventuais custos de condenação que o FIDC venha a iniciar em face dos devedores, de terceiros ou das cedentes, os quais deverão ser custeados pelo próprio FIDC.

Na hipótese de ausência de saldo do FIDC para arcar com as despesas para a efetivação da cobrança extrajudicial e judicial dos direitos creditórios inadimplidos, deverá ser convocada assembleia especial de cotistas para tratar sobre o plano de ação a ser adotado, podendo os cotistas deliberarem pelo aporte adicional de recursos, se assim entenderem conveniente.

Os prestadores de serviços essenciais e/ou o agente de cobrança, conforme aplicável, estão dispensados de quaisquer providências para cobrança dos direitos creditórios caso não haja saldo suficiente do FIDC para tanto e a assembleia especial mencionada no item acima não chegue a nenhum acordo.

(c) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação à validação das condições de cessão dos direitos creditórios e à verificação de seu lastro:

A Classe somente poderá adquirir Cotas do FIDC, sendo este o único Critério de Elegibilidade a ser verificado e validado pelo Gestor, previamente à subscrição ou aquisição pela Classe de Cotas de FIDC. Ademais, trata-se de fundo de investimento em cotas de fundo de investimento, não sendo possível descrever os procedimentos com relação à verificação de lastro.

Em relação ao FIDC, todos e quaisquer direitos creditórios a serem adquiridos pelo FIDC deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

a) atender à política de investimentos descrita no anexo ao regulamento do FIDC;

b) sejam representados em moeda corrente nacional;

c) tenham origem em projetos imobiliários da tipologia residencial, localizados em bairros nobres, na zona sul da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

d) o devedor dos direitos creditórios será a performance inc., inclusive as sociedades de propósito específicos em que tenha participação;

e) que o instrumento de crédito preveja a constituição de alienação fiduciária do terreno em que será incorporado o projeto imobiliário e da cessão dos recebíveis desse mesmo projeto imobiliário;

f) o respectivo devedor não pode estar, na data de aquisição, inadimplente, no que se refere à pagamento dos direitos creditórios, perante o FIDC;

g) observadas as demais disposições do anexo ao regulamento do FIDC, a documentação apresentada deve ser suficiente para comprovar a origem, existência e exigibilidade do direito creditório, conforme aplicável e a depender da classe do direito creditório; e

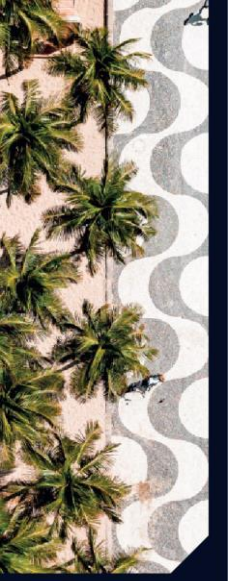
h) não sejam considerados direitos creditórios não padronizados, nos termos da Resolução CVM 175.

Adicionalmente aos critérios de elegibilidade, os direitos creditórios que poderão ser adquiridos pelo FIDC, deverão atender, cumulativamente, às seguintes condições de cessão:

a) para todos os direitos creditórios: os direitos creditórios devem ser de legítima e exclusiva titularidade de cada cedente, bem como devem estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza; e

b) que sejam objeto de cessão à classe por meio de termo de cessão ou endosso.

O desenquadramento aos critérios de elegibilidade e/ou às condições de cessão que ocorram posteriormente à aquisição dos direitos creditórios pela FIDC, não gera ao gestor do FIDC a obrigação de liquidar tais direitos creditórios, nem tampouco algum tipo de responsabilização a qualquer prestador de serviço essencial ou demais contratados.



A verificação do lastro dos direitos creditórios será realizada pelo gestor do FIDC ou por terceiro por ele contratado de maneira integral, nos termos da regulamentação aplicável e sob sua responsabilidade, devendo-se verificar a origem, a existência, a integridade, a titularidade e a exigibilidade do lastro dos direitos creditórios, conforme aplicável, de forma individualizada. a primeira verificação do lastro dos direitos creditórios aqui mencionada se dará juntamente com as demais diligências efetuadas para fins de confirmação sobre os critérios de elegibilidade.

Para a verificação acima disposta, são considerados apenas os direitos creditórios que sejam, segundo a Resolução CVM 175 e demais termos legais, direitos e títulos representativos de crédito. para os demais direitos creditórios que não se enquadrem nessa classificação, ainda deverão ser efetuadas as devidas análises dos critérios de elegibilidade.

Após a aquisição dos direitos creditórios, o custodiante deverá, trimestralmente e nos termos da Resolução CVM 175, verificar a existência, a integridade, a titularidade e a exigibilidade do lastro dos direitos creditórios, conforme aplicável, que ingressaram na carteira do FIDC no período a título de substituição, assim como o lastro dos direitos creditórios inadimplidos no mesmo período.

(d) procedimentos do custodiante e de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios:

Não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC, os documentos comprobatórios podem ser, exemplificativamente, em via física ou digital, a depender dos tipos de direitos creditórios: (i) termo de securitização do certificado de recebível imobiliário ou da cédula de crédito imobiliário, se aplicável; (ii) qualquer documento apto, nos termos da lei, a comprovar a emissão do direito creditório devidamente registrada em cartório ou em sistema de registro autorizado, quando assim exigido pela lei; (iii) as cédulas de crédito bancário originais, devidamente formalizadas, ou com comprovante de seus registros escriturais perante a B3, se aplicável; (iv) contratos de garantias devidamente formalizados e registrados nos cartórios competentes; (v) contratos de financiamento ou operação imobiliária, além de eventuais contratos acessórios que comprovem a origem e autenticidade do crédito; (vi) contratos de compra e venda de imóveis; e (vi) as notas comerciais, acompanhadas dos respectivos termos e, eventualmente, do instrumento societário que autorizou a sua emissão, se aplicável. os documentos comprobatórios serão preferencialmente assinados digitalmente, com certificado digital.

O custodiante do FIDC é o responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos direitos creditórios.

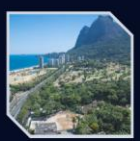
9.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pelos administradores do emissor na aquisição de direitos creditórios.

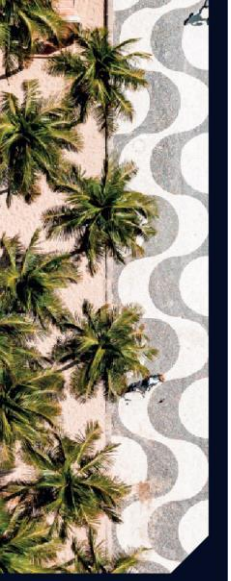
Item não aplicável por tratar-se de classe de investimento em cotas de fundo de investimento.

Em relação ao FIDC o item não é aplicável tendo em vista que até esta data o FIDC não adquiriu qualquer direito creditório. Em relação aos direitos creditórios a serem adquiridos pelo FIDC, estes serão adquiridos sem ágio.







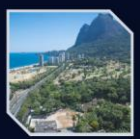


EQI / asset

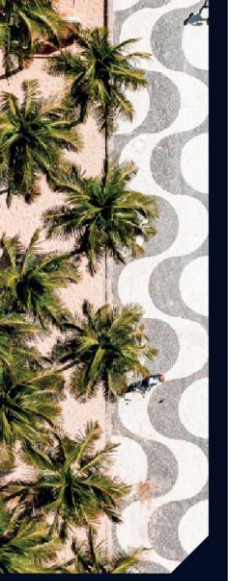
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







10. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

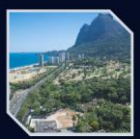


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

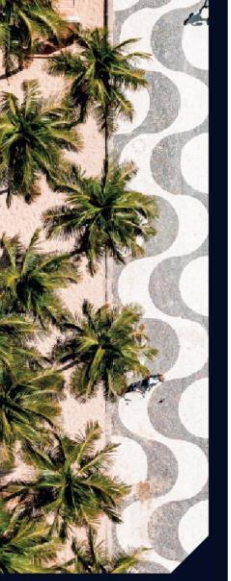
EQI / asset





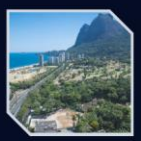


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









10.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos ao emissor, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, espera-se que os direitos creditórios sejam cedidos ao FIDC pela BMP Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.294, 6º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00. Abaixo as informações da BMP:

(a) tipo societário: sociedade por ações;

(b) características gerais do seu negócio: instituição financeira que opera no modelo de *bank as a service*;

(c) experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização: não aplicável.

10.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos ao emissor, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 10.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, item não é aplicável.

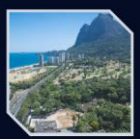


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

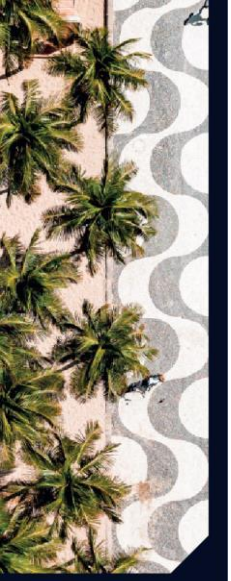
EQI / asset





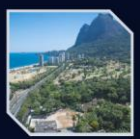


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









11. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

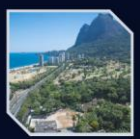


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

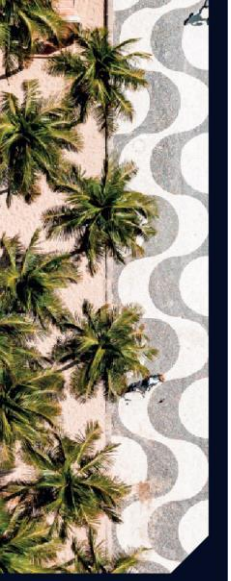
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, não se aplica tendo em vista que o FIDC irá adquirir direitos creditórios devidos exclusivamente pela Performance Inc.

11.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio do emissor ou do patrimônio segregado, composto pelos direitos creditórios que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, a Performance Inc. é uma empresa focada no mercado de incorporação imobiliária de alta renda do Rio de Janeiro. A Performance Inc. e suas controladas tem como atividade o desenvolvimento de projetos residenciais, comerciais, hoteleiros, mixed use e multifamily rental. Os empreendimentos são desenvolvidos diretamente pela Performance Inc. e/ou suas coligadas e/ou com colaboração de parceiros.

A natureza da concentração dos direitos creditórios decorre do fato de que o FIDC somente poderá adquirir direitos creditórios devidos pela Performance Inc.

Não há disposições contratuais relevantes relativas à Performance Inc.

11.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, as demonstrações financeiras auditadas da Performance Inc. referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, preparadas de acordo com as práticas contáveis adotadas no Brasil e auditadas por auditores independentes registrados na CVM, encontram-se no Anexo D ao presente Prospecto, na página 201.

11.4 Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC:

1.1. <u>Descrever sumariamente o histórico da Performance Inc.</u>

Fundada em 2002, a Performance Inc. é uma incorporadora com sede na Praia de Botafogo, 300, 9º Andar, sala 903, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, e que que atua no Rio de Janeiro, com foco em projetos residenciais, comerciais, hoteleiros, *mixed use* e *multifamily rental buildings*. A Performance Inc. já desenvolveu mais de 50 (cinquenta) projetos imobiliários.

1.2. <u>Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Performance Inc.</u>

A Performance Inc. é uma empresa focada no mercado de incorporação imobiliária de alta renda do Rio de Janeiro. A Performance Inc. e suas controladas tem como atividade o desenvolvimento de projetos residenciais, comerciais, hoteleiros, *mixed use* e *multifamily rental*. Os empreendimentos são desenvolvidos diretamente pela Performance Inc. e/ou suas coligadas e/ou com colaboração de parceiros.

1.11. <u>Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Performance Inc.</u>

No último exercício social, a Performance Inc. não alienou ou adquiriu qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos seus negócios.







1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Performance Inc.

No último exercício social, não houve, na Performance Inc. alterações significativas na forma de condução dos seus negócios.

6.1. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (f) percentual detido em relação ao total do capital social; (g) se participa de acordo de acionistas; (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlado; (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; e (j) data da última alteração.

A composição societária da Performance Inc. é formada pelos controladores LAF Participações Ltda - CNPJ 21.579.414.0001-97 ("LAF") e RD Brazil LLC - CNPJ 21.788.147.0001-68 ("RD BRAZIL"), com 65% (sessenta e cinco) e 35% (trinta e cinco) de participação, respectivamente.

O quadro societário da LAF é composto pelos seguintes sócios:

Luis Oswaldo Lopes Leite, brasileiro, CPF nº 338.704.207-82 - 33,99% das quotas da LAF.

Renato Clark Leite, brasileiro, CPF nº. 121.488.687-64 - 33,00% das quotas da LAF.

Ana Lucia de Alencar Leite, brasileira, CPF nº 548.580.547-72- 0,01% das quotas da LAF.

Julia Alencar Leite, brasileiro, CPF nº 109.460.177-27 - 33,00% das quotas da LAF.

A RD Brazil possui como único sócio o Ricardo Dunin Borkowsky, brasileiro, CPF nº 546.681.587-04.

A RD Brazil e a LAF possuem um Acordo de Cotistas vigente. Não houve alterações no quadro social da Performance Inc. no último exercício social.

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Performance Inc., identificando:

(a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso a Performance Inc. a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

Não aplicável.

(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo, a periodicidade das avaliações e sua abrangência, metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações, se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

Não aplicável.

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Performance Inc. adota um Código de Ética que define procedimentos para prevenir e tratar conflitos de interesses. Administradores devem declarar previamente qualquer situação que possa comprometer sua imparcialidade, assegurando que os interesses da Performance Inc. prevaleçam sobre interesses pessoais ou de terceiros.

(d) por órgão de administração da Performance Inc.: (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; (iii) número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável; e (iv) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Performance Inc. entenda relevantes.

A administração da Performance Inc. é exercida por 1 (um) administrador eleito.

Identidade Autodeclarada de Gênero					
	Feminino	**Masculino**	**Não-binário**	**Outros**	**Número total de membros por órgão**
Administração	Não há	01	N/A	N/A	01

(e) se houver, objetivos específicos que a Performance Inc. possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal.

A Performance Inc. por meio de seu Código de Ética, estabelece o compromisso com a promoção da igualdade e da não discriminação em todas as suas práticas. O Código veda expressamente qualquer forma de preconceito ou discriminação com base em gênero, raça, cor, orientação sexual, religião, classe social, idade, nacionalidade ou deficiência física ou mental. A empresa reconhece a importância da diversidade como valor organizacional e busca promover ambientes inclusivos e representativos, alinhando-se às melhores práticas de governança corporativa.

(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A Performance Inc., por meio de seu Código de Ética e diretrizes internas, reconhece a relevância dos riscos relacionados às mudanças climáticas. A empresa adota práticas voltadas à sustentabilidade e à redução dos impactos ambientais negativos de suas operações. Tais medidas refletem o compromisso institucional da Performance Inc. com a responsabilidade socioambiental e com a geração de valor sustentável no longo prazo.

8.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

A Performance Inc. não remunera os seus administradores.

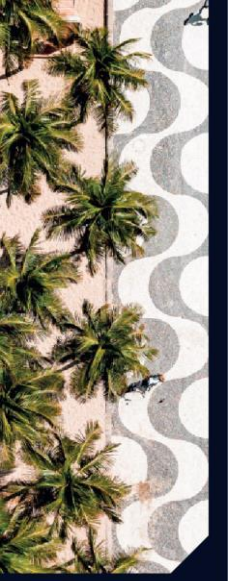
11.2. Informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da respectiva sociedade e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (com exceção (a) das transações entre a sociedade e suas controladas, diretas e indiretas, salvo nos casos em que haja participação no capital social da controlada por parte dos controladores diretos ou indiretos da sociedade, de seus administradores ou de pessoas a eles vinculadas, (b) das transações entre controladas, diretas e indiretas, da sociedade, salvo nos casos em que haja participação no capital social da controlada por parte dos controladores diretos ou indiretos da sociedade, de seus administradores ou de pessoas a eles vinculadas, (c) da remuneração dos administradores, d) operações de crédito e serviços financeiros prestados por instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, no curso normal dos negócios das partes envolvidas e em condições similares às por elas praticadas com partes não relacionadas; e e) transações que tenham sido precedidas por licitações ou outros procedimentos públicos de determinação de preços).

A Performance Inc. mantém operações transitórias com partes relacionadas, com o intuito de equalizar a gestão financeira das empresas ou viabilizar investimentos com permutas de unidades de seu portfólio. A empresa não possui transações entre partes relacionadas que não estejam refletidas em suas demonstrações contábeis.

12.1. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; e (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

O capital social da Performance Inc. já totalmente subscrito e integralizado é de R$ 17.168.263,00 (dezessete milhões, cento e sessenta e oito mil e duzentos e sessenta e três reais), dividido em 17.168.263 (dezessete milhões, cento e sessenta e oito mil e duzentos e sessenta e três) quotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada. O capital social está dividido entre os sócios da seguinte forma:

LAF possui 11.159.371 (onze milhões, cento e cinquenta e nove mil e trezentos e setenta e uma) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, no valor total de R$ 11.159.371 (onze milhões, cento e cinquenta e nove mil e trezentos e setenta e um reais) as quais correspondem a 65% (sessenta e cinco por cento) do capital social da Sociedade.



RD BRAZIL possui 6.008.892 (seis milhões, oito mil e oitocentos e noventa e duas) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, no valor total de R$6.008.892 (seis milhões, oito mil e oitocentos e noventa e dois reais), as quais correspondem a 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da Performance Inc.

A Performance Inc. não possui capital autorizado ou títulos conversíveis em ações ou quotas sociais.

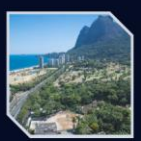
12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: (a) identificação do valor mobiliário; (b) quantidade; (c) valor nominal global; (d) data de emissão; (e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; (f) restrições à circulação; (g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: i. condições; ii. efeitos sobre o capital social; (h) possibilidade de resgate, indicando: i. hipóteses de resgate; ii. fórmula de cálculo do valor de resgate; (i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; ii. Juros; iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto; iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: (1) à distribuição de dividendos; (2) à alienação de determinados ativos; (3) à contratação de novas dívidas; (4) à emissão de novos valores mobiliários; (5) à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; (j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; e (k) outras características relevantes.

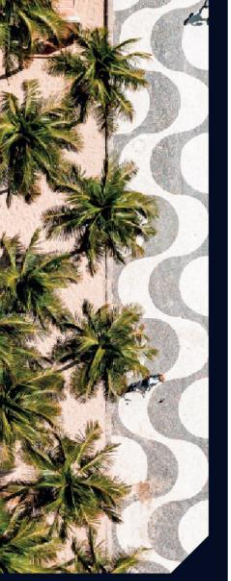
A Performance Inc. não possui outros valores mobiliários emitidos que não sejam as cotas acima informadas.

EQI / asset
Santos Dumont Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada









EQI / asset

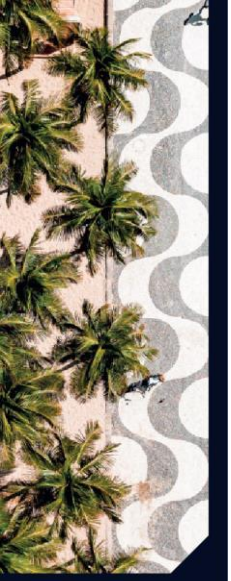
Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada







12. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

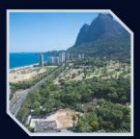


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

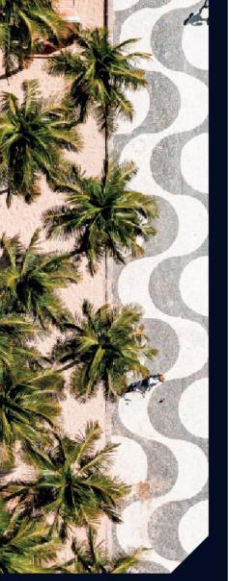
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



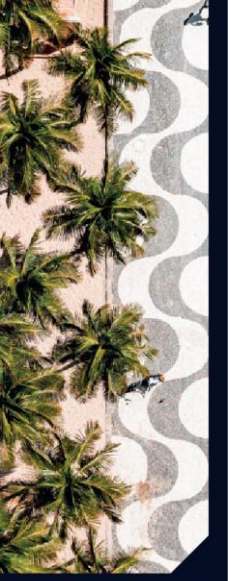






12.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: (a) vínculos societários existentes; (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder, a Instituição Participante e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro.

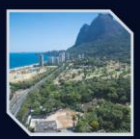


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

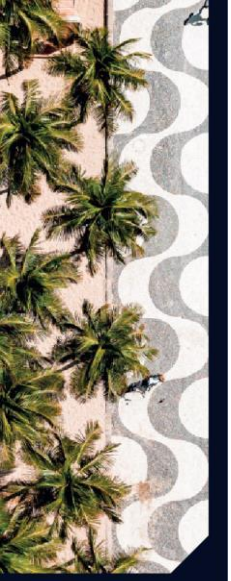
EQI / asset





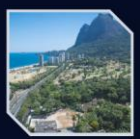


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









13. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS



Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

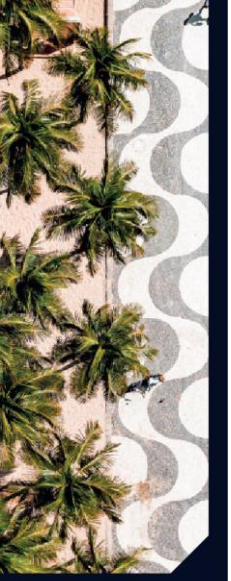
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por seu Gestor, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição pública primária das Cotas Seniores.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 89 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado, mas não limitado, ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder ("Condições Precedentes"), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo):

(i) obtenção pela Classe, pelo Administrador e pelo Gestor de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta. As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;

(ii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código AGRT e do Código de Oferta;

(iii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta, os quais conterão todas as condições previstas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(iv) fornecimento, em tempo hábil, pelo Administrador e pelo Gestor ao Coordenador Líder, conforme aplicável, de todos os documentos e informações corretas, completas, precisas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(v) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor constantes dos documentos da Oferta, sendo que o Administrador e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;

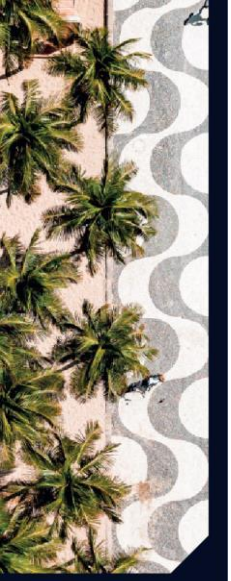
(vi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(vii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;

(viii) verificação de que o Administrador e o Gestor, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(ix) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;

(x) não ocorrência de descumprimento das obrigações do Administrador e do Gestor previstas no Contrato de Distribuição;



(xi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem ao Administrador e ao Gestor, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;

(xii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas ao Administrador e ao Gestor relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

(xiii) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos apresentados no Contrato de Distribuição;

(xiv) não ocorrência, em relação ao Gestor e/ou ao Administrador, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de **(a)** liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; **(c)** pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; **(d)** propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xv) encaminhamento, pelo assessor legal, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, das redações preliminares de seu parecer jurídico ("*Legal Opinion*") que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;

(xvi) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, da *Legal Opinion* mencionada no item acima devidamente assinada;

(xvii) cumprimento, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xviii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Administrador e do Gestor, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xx) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pelo Administrador e pelo Gestor, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;

(xxi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelo Administrador e pelo Gestor, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;

(xxii) que os documentos apresentados pelo Administrador e pelo Gestor, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;

(xxiii) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

(xxiv) recolhimento, pelo Gestor, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos documentos da Oferta;

(xxv) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvi) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxvii) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;

(xxviii) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e

(xxix) aceitação, pelo Administrador e pelo Gestor de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 13.1 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

Observado no disposto no Contrato de Distribuição, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta poderá não ser efetivada e o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido, deixando de produzir efeitos com relação a qualquer das Partes.

A renúncia pelo Coordenador Líder quanto à verificação de qualquer das Condições Precedentes ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Classe, pelo Administrador e pelo Gestor, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

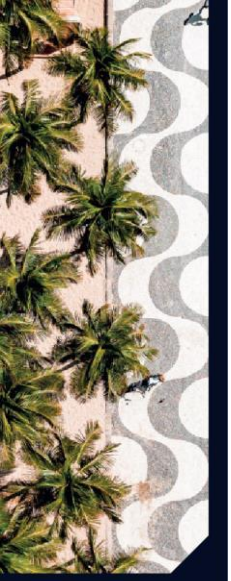
Remuneração

Comissão de Coordenação e Estruturação

Pela prestação e execução dos serviços referentes à: (i) estruturação da Oferta estabelecidos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá uma comissão de estruturação no valor fixo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Comissão de Estruturação"); e (ii) coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá uma comissão de coordenação e distribuição no valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) flat incidente sobre o volume das Cotas subscritas e integralizadas, com base no respectivo preço de integralização, ou correspondente ao valor fixo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), dos dois valores mencionados neste inciso (ii) o que for maior ("Comissão de Coordenação").

Comissão de Descontinuidade

Na hipótese de não realização da Oferta: (i) pelo não implemento de qualquer das Condições Precedentes; e/ou (ii) pela ocorrência de quaisquer eventos de Resilição Involuntária, nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Distribuição; e/ou (iii) pela resilição voluntária pelo Gestor do Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula 8.4 do Contrato de Distribuição, será devida ao Coordenador Líder comissão de descontinuidade no valor correspondente R$50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme previsto na Cláusula 1.1 do Contrato de Distribuição, a ser paga pelo Gestor em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Oferta ("Comissão de Descontinuidade").



13.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

Os custos e despesas da Oferta listados abaixo serão de responsabilidade da Classe.

Custos indicativos da Oferta[1]	**Valor (R$)**	**% em relação à Oferta**[2]
Comissão de coordenação [3]	150.000,00	0,100
Comissão de estruturação	50.000,00	0,033
Assessores legais	140.000,00	0,093
Taxa de registro na CVM	45.000,00	0,030
Outras Eventuais Desepsas [4]	10.000,00	0,007
TOTAL	395.000,00	0,263

(1) Custos indicativos da Oferta apresentados para fins ilustrativos. Todos os custos da Oferta serão arcados pela Classe. Não haverá a dedução de qualquer custo da Oferta do Valor Unitário das Cotas Ofertadas subscritas e integralizadas pelos investidores no âmbito da Oferta.

(2) Os percentuais foram calculados em relação à quantidade total de Cotas Ofertadas. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento.

(3) A comissão de coordenação corresponderá a 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas Ofertadas efetivamente subscritas e integralizadas na Oferta, observado o valor mínimo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

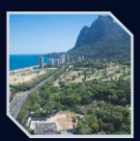
Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de até R$150.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

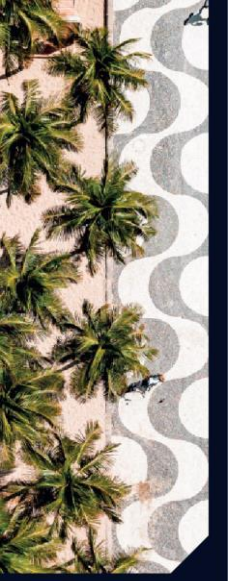
O CUSTO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE DA OFERTA.

EQI / asset
Santos Dumont Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada







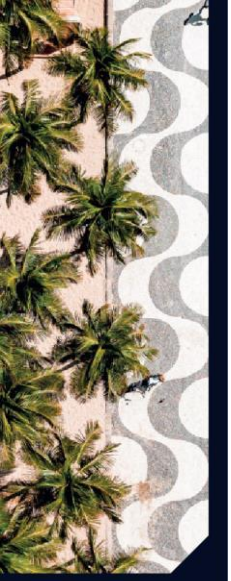








14. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

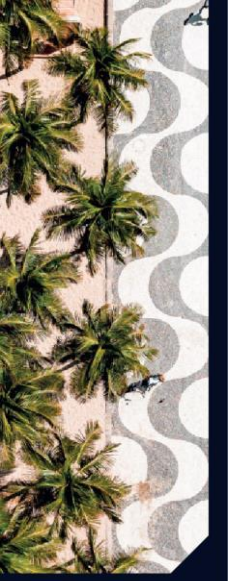








(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14.1 Último formulário de referência entregue por devedores ou coobrigados referidos no item 11.3 acima, caso sejam companhias abertas;

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, item não aplicável.

14.2 Regulamento do fundo

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos De Investimento em Direitos Creditórios". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, referido Regulamento consta do Anexo B deste Prospecto.

14.3 Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou, ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br - na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos De Investimento em Direitos Creditórios", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do Período de Distribuição, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Em relação ao FIDC, as demonstrações financeiras auditadas da Performance Inc. referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, preparadas de acordo com as práticas contáveis adotadas no Brasil e auditadas por auditores independentes registrados na CVM, encontram-se no Anexo D ao presente Prospecto, na página 201.

14.4 Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 11.3 acima

Item não aplicável à Classe, considerando a Política de Investimentos da Classe.

Em relação ao FIDC, as demonstrações financeiras auditadas da Performance Inc. referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, preparadas de acordo com as práticas contáveis adotadas no Brasil e auditadas por auditores independentes registrados na CVM, encontram-se no Anexo D ao presente Prospecto, na página 201.

14.5 Ata da assembleia geral extraordinária ou ato do administrador que deliberou a emissão

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do IPC, que, dentre outras deliberações, aprovou: **(i)** a Oferta; **(ii)** a contratação do Coordenador Líder para realizar a coordenação, estruturação e distribuição pública primária da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação; e **(iii)** a versão vigente do Regulamento, contemplando o Anexo I ao Regulamento, o qual consta do Anexo B a este Prospecto.

14.6 Estatuto social atualizado da emissora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 11.3 acima

Item não aplicável, considerando o disposto no item 10.2 acima.

Em relação ao FIDC, o contrato social da Performance Inc. encontra-se no Anexo D ao presente Prospecto, na página 201.

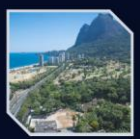


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

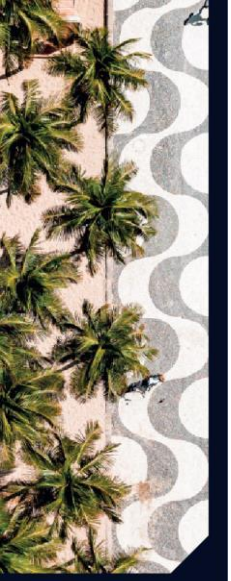
EQI / asset





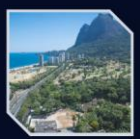


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

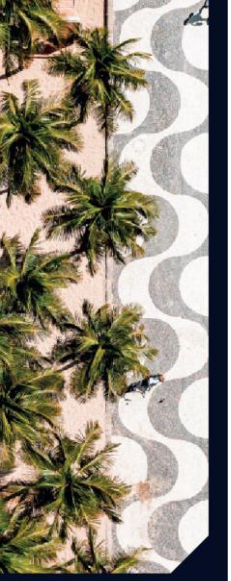








15. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

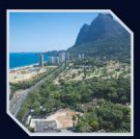


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do representante do emissor

Gestor	**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 91113-1403 *E-mail*: *juridico@eqiasset.com.br*

15.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores de serviços essenciais que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Administrador e Escriturador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado, Botafogo CEP 04538-132, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-6190 *E-mail*: *ol-middle-support@btgpactual.com*
Gestor	**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 91113-1403 *E-mail*: *juridico@eqiasset.com.brr*

15.3 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico	**MADRONA ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 11º andar CEP 01451-000, São Paulo - SP Telefone: (11) 4883-8819 *E-mail: leonardo.dicola@madronaadvogados.com.br*
Coordenador Líder	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado, Botafogo CEP 04538-132, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-6190 *E-mail: ol-middle-support@btgpactual.com*
Instituição Participante	**EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, cj. 72, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (47) 99762-3967 / (47) 99794-3053 *E-mail*: *juridico@eqi.com.br* **BANCO BTG PACTUAL S.A** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado, Botafogo CEP 04538-132, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-6190 *E-mail: ol-middle-support@btgpactual.com*

Custodiante	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 3383-2681 *E-mail*: ol-custodia-fidc@btgpactual.com

15.4 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	É a empresa de auditoria independente contratada pelo Administrador, nos termos do Regulamento, ou seu sucessor a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do Fundo e da Classe, conforme aplicável, e da análise de sua situação e da atuação do Administrador.

15.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico dos prestadores de serviços contratados em nome do fundo

Item não aplicável, tendo em vista que o Fundo e a Classe não contrataram outros prestadores de serviços além daqueles acima identificados.

15.6 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o emissor e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao líder e às instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E AO GESTOR, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

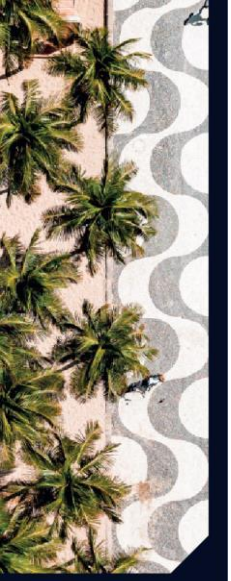
15.7 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento da Classe foi concedido em 12 de maio de 2025, sob o Código CVM nº 0225460 e encontra-se atualizado, bem como o registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 12 de maio de 2025, sob o Código CVM nº 0225460 e encontra-se atualizado.

15.8 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

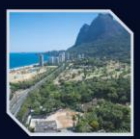
O Administrador e o Gestor declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do material de divulgação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

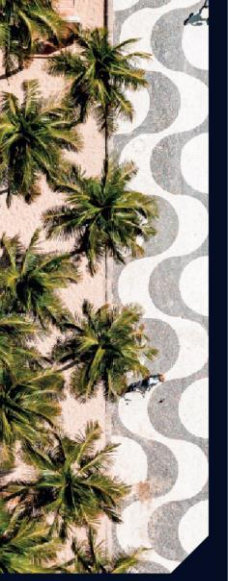








16. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

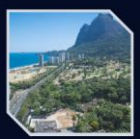


Santos Dumont
Real Estate
Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimento em Direitos
Creditórios Responsabilidade Limitada

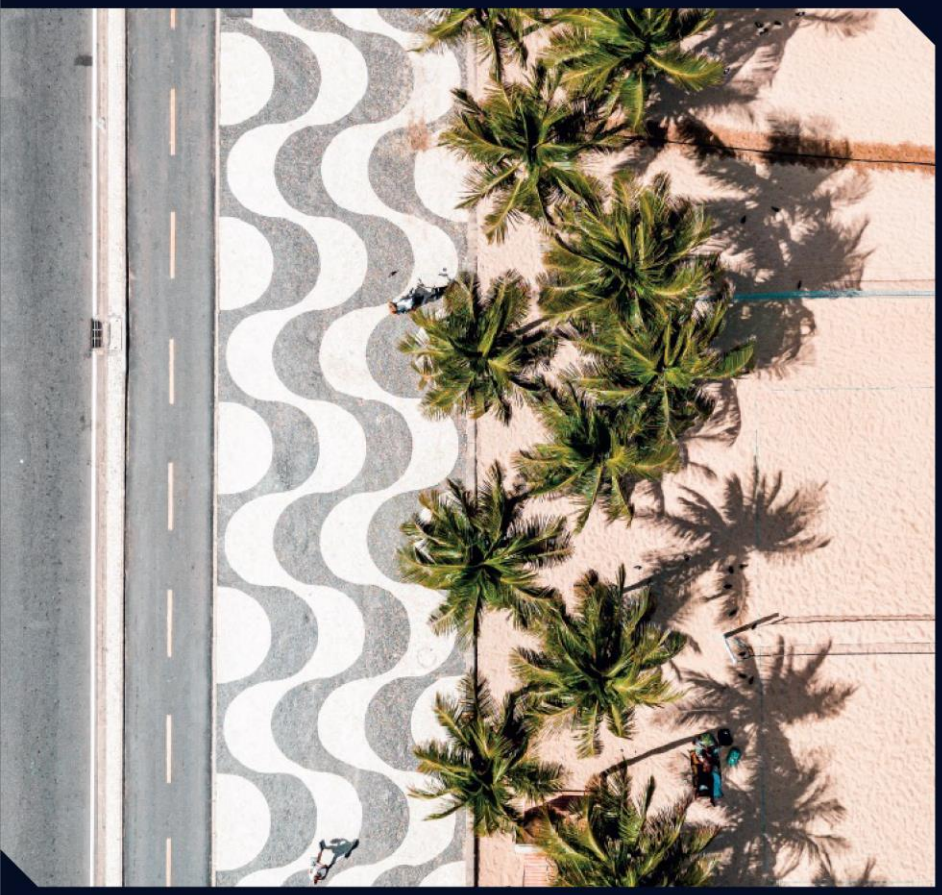
EQI / asset







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



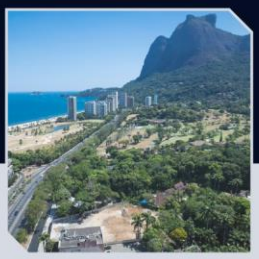
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset



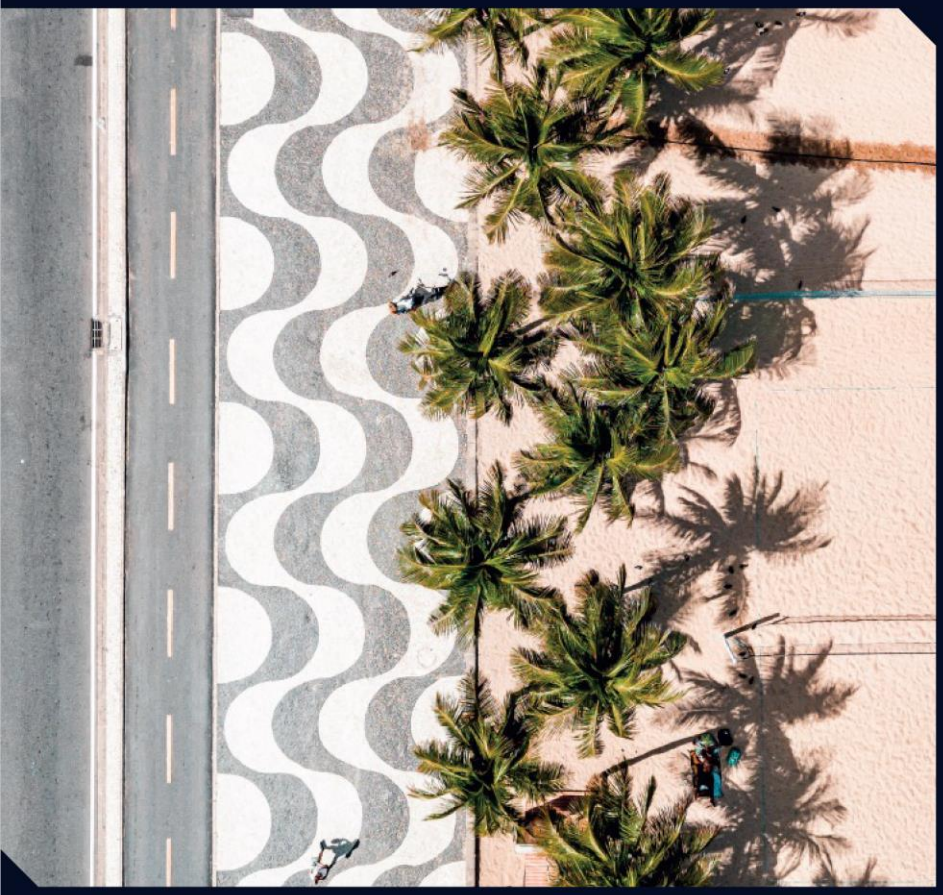




ANEXOS

ANEXO A	INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA - IPC (CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA)
ANEXO B	REGULAMENTO
ANEXO C	MATERIAL PUBLICITÁRIO
ANEXO D	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA PERFORMANCE INC. REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



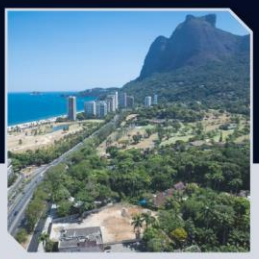
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







ANEXO A

INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA - IPC (CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Pelo presente instrumento particular de deliberação conjunta ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), na melhor forma de direito, as partes qualificadas a seguir ("Partes"), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") e de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º Andar, sala 1, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 de junho de 2019, na qualidade de gestor ("Gestor"), **RESOLVEM**:

(i) Constituir, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e da parte geral e do Anexo Normativo II da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), um fundo de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, denominado **SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**" ("Fundo"), com prazo de duração indeterminado, de classe única, nos termos de seu Regulamento (conforme abaixo definido);

(ii) Constituir a classe única do Fundo, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM 175, denominada "**CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Classe Única"), regida na forma do anexo descritivo que consta do Anexo I ao Regulamento e respectivos apêndices ("Apêndices") e suplementos ("Suplementos");

(iii) Para fins de atendimento ao artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipular o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe Única;

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

(iv) Aprovar o Regulamento do Fundo, inclusive o anexo descritivo referente à Classe Única, na forma constante do **Anexo A** a este Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");

(v) Declarar neste ato, individualmente, nos termos do artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente;

(vi) Aprovar a contratação dos seguintes prestadores de serviço da Classe Única, bem como a celebração dos respectivos contratos de prestação de serviços:

(a) a contratação, pelo Administrador, em nome da Classe Única, do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, o qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada dos ativos do Fundo, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.204, de 25 de abril de 2003, ou seus sucessores a qualquer título, para a prestação dos serviços de custódia e tesouraria; e

(b) a contratação, pelo Gestor, em nome da Classe Única, do Coordenador Líder, para atuar como coordenador líder da Oferta.

(vii) Aprovar a primeira emissão, pela Classe Única, de 350 (trezentas e cinquenta) cotas subordinadas da 1ª (primeira) emissão ("Cotas Subordinadas"), no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na primeira data de integralização de Cotas Subordinadas, totalizando o montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), para colocação privada, observado o detalhamento constante do Suplemento de Cotas Subordinadas anexo ao Apêndice de Cotas Subordinadas do Regulamento ora aprovado;

(viii) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas sêniores da 1ª (primeira) série de emissão da Classe Única ("Cotas Seniores da 1ª série"), para a distribuição pública, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados"), a ser submetida ao rito do registro automático ("Oferta"), com as seguintes principais características, observado o detalhamento constante do Suplemento anexo ao Apêndice de Cotas Seniores do Regulamento ora aprovado:

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

Número de Emissão, Valor Total da Emissão e Forma de Distribuição	As Cotas Seniores da 1ª Série são inicialmente emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior da Classe, composta de até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas Seniores da 1ª série, totalizando o montante de até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), as quais serão objeto da Oferta.
Preço de Emissão	As Cotas Seniores da 1ª série objeto da 1ª (primeira) emissão terão um valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão.
Data de Emissão	Significa a data de divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Seniores da 1ª série na CVM.
Preço Unitário de Integralização	Nos termos do Regulamento, as Cotas Seniores da 1ª série serão integralizadas: (i) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores da 1ª série, pelo Preço de Emissão; e (ii) a partir do primeiro dia útil, inclusive, seguinte à data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores da 1ª série, pelo valor unitário atualizado nos termos do item 4 do Apêndice das Cotas Seniores.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas Seniores da 1ª série deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor unitário de integralização, no ato de subscrição, observados os procedimentos descritos no respectivo boletim de subscrição e no Regulamento. Ao subscrever Cotas Seniores da 1ª série, cada investidor deverá assinar (i) termo de adesão ao Regulamento do Fundo, no qual confirmará, dentre outros, ter conhecimento de todos os termos e condições do Fundo, da Classe e do Regulamento, em particular os riscos aplicáveis ao investimento em Cotas Seniores da 1ª série; e (ii) um boletim de subscrição através do qual as Cotas Seniores da 1ª série da Classe serão subscritas.
Distribuição Parcial	Será permitida a distribuição parcial das Cotas Seniores da 1ª série, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas Seniores da 1ª série ("Montante Mínimo da Oferta"), com o cancelamento do saldo de cotas não colocado.

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

Lote Adicional	Não há.
Aplicação Mínima	Não há.
Prazo de Distribuição	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, o prazo de distribuição pública das Cotas Seniores da 1ª série será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, devendo ser encerrado mediante comunicação pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Encerramento"), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo da Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade das Cotas Seniores da 1ª série objeto da Oferta; ou (iii) a qualquer momento, critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Público-Alvo e Restrições à Negociação	As Cotas Seniores da 1ª série objeto da Oferta destinam-se exclusivamente a Investidores Qualificados, estando as Cotas Seniores da 1ª série ofertadas sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160. As Cotas Seniores da 1ª série poderão ser registradas para distribuição, liquidação e negociação no mercado de balcão administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), por meio do módulo de distribuição de ativos – MDA e pelo sistema Fundos21, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
Coordenador Líder	Pela prestação dos serviços de estruturação do Fundo e da Classe e de distribuição das Cotas no contexto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a 0,10 (dez) centésimos por cento sobre o montante das Cotas Seniores da 1ª série efetivamente subscritas, observado o montante mínimo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
Instituições Intermediárias	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição para integrar a Oferta na condição de instituição participante.

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

(ix) Submeter à apreciação da CVM a presente deliberação, conforme disposto no artigo 7º e artigo 10, inciso II, ambos da Resolução CVM 175, bem como o pedido de constituição do Fundo, de forma a viabilizar o registro do Fundo e da Classe Única.

Este Instrumento de Deliberação Conjunta é dispensado de registro nos termos do artigo 7º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, que alterou o artigo 1.368-C do Código Civil.

O presente documento é assinado por meio de assinatura eletrônica, ratificando as Partes que admitem como válido, para fins de comprovação de autoria e integridade, as assinaturas e informações constantes no presente Instrumento de Deliberação Conjunta, as quais foram capturadas de forma eletrônica e utilizadas neste documento, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 e parágrafos da Medida Provisória nº 2.200/2001.

São Paulo, 09 de maio de 2025.

(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Constituição do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios", celebrado em 09 de maio de 2025)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administrador

_____

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestor

_____

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

ANEXO A

DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Regulamento

(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)

Clicksign 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

IPC_FIC FIDC Santos Dumont_v.final.docx

Documento número #1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78

Hash do documento original (SHA256): e952147d12d04e27eb0d2a09fd01df84cfaf4e15afe8af14b901f0ab6291e7cf

Hash do PAdES (SHA256): bdb2d5c43e21fd3f57884836f353cbb22473b3dd67d68bb63bfdd6004d33e2f4

Assinaturas

Camila Sthefanie Fernandes

CPF: 090.192.959-00

Assinou como gestor em 09 mai 2025 às 14:48:52

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 out 2025

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro

CPF: 092.517.727-03

Assinou como administrador em 09 mai 2025 às 15:02:30

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 dez 2025

Reinaldo Garcia Adão

CPF: 092.052.267-00

Assinou como administrador em 09 mai 2025 às 15:02:05

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jan 2026

Log

09 mai 2025, 14:35:06	Operador com email maria.luiza@eqiasset.com.br na Conta 56f79596-d6ef-4564-8b53-c3bc9547a358 criou este documento número 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78. Data limite para assinatura do documento: 08 de junho de 2025 (14:27). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
09 mai 2025, 14:35:22	Operador com email maria.luiza@eqiasset.com.br na Conta 56f79596-d6ef-4564-8b53-c3bc9547a358 adicionou à Lista de Assinatura: OL-documentacao-fundos@btgpactual.com para assinar como administrador, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Reinaldo Garcia Adão e CPF 092.052.267-00.

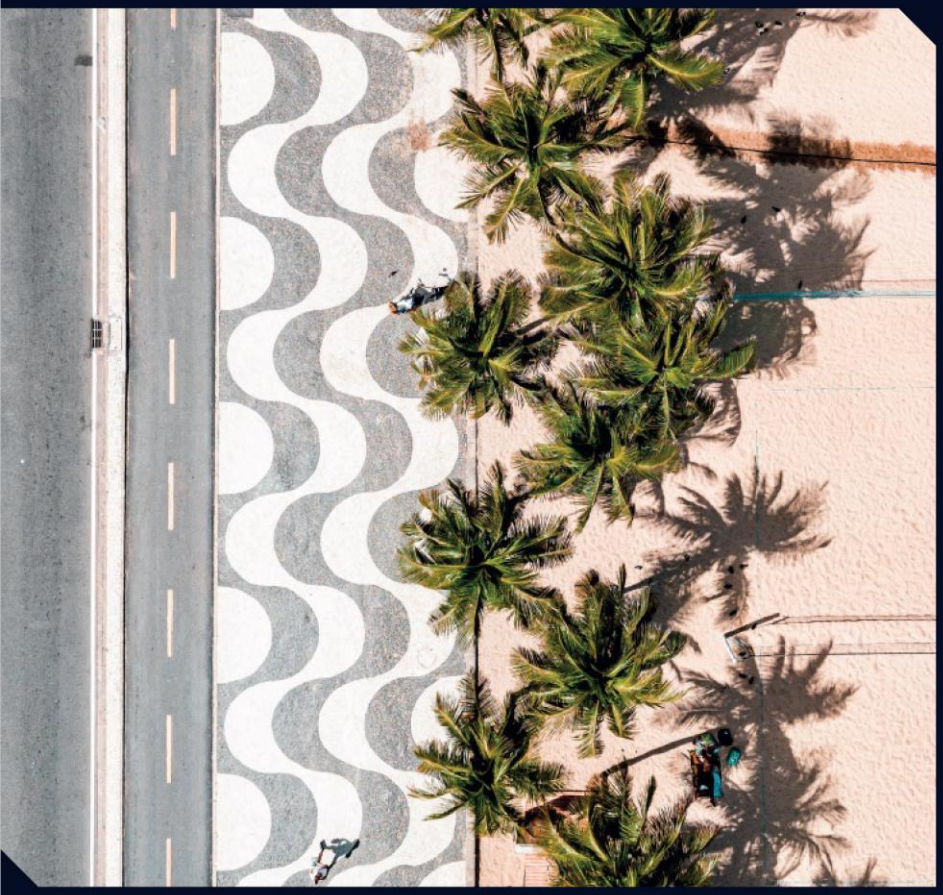
09 mai 2025, 14:35:22	Operador com email maria.luiza@eqiasset.com.br na Conta 56f79596-d6ef-4564-8b53-c3bc9547a358 adicionou à Lista de Assinatura: OL-documentacao-fundos@btgpactual.com para assinar como administrador, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernanda Jorge Stallone Palmeiro e CPF 092.517.727-03.
09 mai 2025, 14:35:22	Operador com email maria.luiza@eqiasset.com.br na Conta 56f79596-d6ef-4564-8b53-c3bc9547a358 adicionou à Lista de Assinatura: camila.fernandes@eqiasset.com.br para assinar como gestor, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Camila Sthefanie Fernandes e CPF 090.192.959-00.
09 mai 2025, 14:48:52	Camila Sthefanie Fernandes assinou como gestor. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.192.959-00. IP: 187.72.28.25. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5926189 e longitude -46.6802014. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1200.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
09 mai 2025, 15:02:05	Reinaldo Garcia Adão assinou como administrador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.052.267-00. IP: 24.239.168.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5834663 e longitude -46.6844327. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1200.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
09 mai 2025, 15:02:30	Fernanda Jorge Stallone Palmeiro assinou como administrador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.517.727-03. IP: 24.239.168.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5834168 e longitude -46.6844149. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1200.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
09 mai 2025, 15:02:31	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 1d607d5b-837e-4da8-8d6e-5faafb6a3d78, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



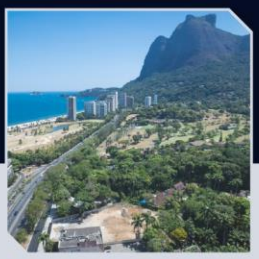
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







ANEXO B

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 FUNDO

1.1 **SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), pela parte geral e o Anexo Normativo II da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido).
Administrador	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**").
Gestor	**Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda**., sociedade limitada, com sede no município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 de Junho de 2019 ("**Gestor**" e, quando referido conjuntamente e indistintamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	Último dia do mês de outubro de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, respectivos apêndices relativos a cada subclasse de cotas, conforme aplicável (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**", "**Apêndices**" e "**Cotas**") e suplementos referente a cada emissão de Cotas ("**Suplementos**"), conforme tabela a seguir.

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I ("**Anexo I**")

1.3 Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas, sendo que cada Classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do artigo 5º, da Resolução CVM 175.

1.4 O Anexo de cada classe de Cotas ("**Classe**"), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; **(ii)** responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; **(iii)** características, direitos, condições de emissão, subscrição, integralização, amortização e resgate das cotas; **(iv)** ordem de alocação de recursos; **(v)** Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos Cotistas; **(vi)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vii)** política de investimento e composição e diversificação da carteira; **(viii)** eventos de avaliação, eventos de liquidação e liquidação antecipada da classe; **(ix)** origem dos direitos creditórios; **(x)** critérios de elegibilidade; **(xi)** custos referentes à defesa dos interesses de cada Classe de Cotas; e **(xii)** fatores de risco.

1.5 O Apêndice e Suplementos de cada subclasse de Cotas ("**Subclasse**"), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo *benchmark*, índices de subordinação, público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões, conforme aplicável; e **(ii)** bases de cálculo e percentuais para cálculo da taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance, se aplicável.

1.6 Para fins do disposto neste Regulamento, nesta Parte Geral, nos seus Anexos, Apêndices e Suplementos: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento entre parênteses e em negrito ("**Termos Definidos**"); **(ii)** referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, nesta Parte Geral, em seus Anexos, Apêndices e Suplementos, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento, nesta Parte Geral, seus Anexos, Apêndices e Suplementos serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos, Apêndices e Suplementos, não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; **(v)** em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos os Apêndices e os Suplementos, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; **(vi)** salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos, dos Apêndices e dos Suplementos são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos, Apêndices e Suplementos da mesma classe de cotas; **(vi)** "**Dia Útil**" significa qualquer dia, exceto **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo e **(b)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, aqueles sem expediente na B3; e **(viii)** caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: **(a)** registro de direitos creditórios; **(b)** guarda da documentação que constitui o lastro dos direitos creditórios; **(c)** liquidação física ou eletrônica e financeira dos direitos creditórios; **(d)** tesouraria,

controle e processamento dos ativos; **(e)** escrituração das cotas; **(f)** auditoria independente; **(g)** custódia; e, eventualmente, **(h)** outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas; **(c)** consultoria de investimentos; **(d)** classificação de risco por agência classificadora de risco; **(e)** cogestão da carteira de ativos; **(f)** formador de mercado; e, eventualmente, **(g)** outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Prestador de Serviço Essencial será responsável pela sua contratação, deverá fiscalizar tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os titulares de Cotas ("**Cotistas**"), em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, praticadas com dolo ou má-fé, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito ("**FGC**").

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá despesas que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 ("**Encargos**"), os quais serão rateados proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu Patrimônio Líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição a determinada Classe. Por sua vez, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do Patrimônio Líquido da Classe sobre a qual incidam. Adicionalmente, despesas e contingências atribuíveis a determinada Subclasse serão exclusivamente alocadas a esta. Quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável ("**Assembleia Geral de Cotistas**" ou "**Assembleia Geral**"), na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("**Assembleia Especial de Cotistas**" ou "**Assembleia Especial**"), sem prejuízo de outros requisitos e informações

previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.1 A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, e exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do Cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

4.1.5 Exceto se de outro modo previsto neste Regulamento, a cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no Fundo, no caso de Assembleia Geral de Cotistas e/ou na classe e/ou na subclasse, conforme aplicável, no caso de Assembleia Especial de Cotistas.

4.1.6 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

4.2 As deliberações em sede de Assembleia Geral serão tomadas, via de regra, pelo quórum da maioria dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia Geral, sem prejuízo da observância dos quóruns específicos indicados neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

4.3 As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

4.3.1 A resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando-se a presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.

4.4 Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

4.5 É permitido o exercício do direito de voto pelos prestadores de serviços do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas que sejam titulares de cotas subordinadas, nos termos do artigo 28, §2º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175.

4.6 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

4.7 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais as disposições previstas neste Capítulo 4 quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: www.btgpactual.com
SAC: 0800 772 2827
Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Regime de Subclasses	A Classe possui 2 (duas) subclasses de cotas, quais sejam, a subclasse sênior ("**Subclasse Sênior**" e "**Cotas Seniores**") e a subclasse subordinada ("**Subclasse Subordinada**" e "**Cotas Subordinadas**", sendo as Cotas Subordinadas e as Cotas Seniores, quando referidas em conjunto, "**Cotas**").
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas. ("**Prazo de Duração**").
Classificação ANBIMA	Tipo "**Financeiro**". Foco de atuação "**Crédito Imobiliário**".
Objetivo	O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) na aquisição de: **(i)** cotas de emissão da **Classe Única do Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada** (inscrito no CNPJ sob o nº 58.517.380/0001-16) ("**FIDC**" e "**Cotas do FIDC**", respectivamente); e **(ii) (a)** moeda corrente nacional; **(b)** títulos públicos federais; **(c)** ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; **(d)** operações compromissadas, desde que lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas (b) e (c) acima; e **(e)** cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos das alíneas (b) e (c) acima, incluindo fundos geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor ("**Ativos Financeiros**"), observados todos os limites de composição e diversificação da carteira da Classe ("**Carteira**"), estabelecidos neste Anexo I e na regulamentação aplicável. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua Carteira.
Critérios de Elegibilidade	A Classe somente poderá adquirir Cotas do FIDC que atendam cumulativamente aos critérios de elegibilidade previstos no item 4.6 abaixo deste Anexo I.

Público-Alvo	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente).
Custódia da Classe e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**").
Controladoria e Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas.
Capital Autorizado	Encerrada a primeira emissão de Cotas, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 2.000.000,00 (dois bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do item 6.1 abaixo e seguintes deste Anexo I ("**Capital Autorizado**").
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia de Cotistas e/ou pelo ato do Administrador que aprovar a emissão em questão.
Negociação e Transferência das Cotas	As Cotas poderão ser depositadas pelo Administrador para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo I. O Administrador fica, nos termos deste Anexo I, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

	A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.
Cálculo do Valor da Cota	O patrimônio líquido da Classe é constituído por meio da soma: **(i)** do disponível; **(ii)** do valor da Carteira; e **(iii)** dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades ("**Patrimônio Líquido**"). As Cotas possuem as características descritas nos seus respectivos Apêndices e Suplementos.
Integralização, Resgate e Amortização	A integralização, o resgate e a amortização de Cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional, excetuados os casos previstos neste Anexo I ou mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, em especial, o item 7.6 abaixo deste Anexo I.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2 Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.3 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1 A Classe terá Encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo II, e, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas, quaisquer despesas que não constituam Encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 As despesas incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor anteriormente à constituição da Classe ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando, aos custos relacionados aos serviços de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil de potenciais investimentos), serão passíveis de reembolso pela Classe, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia Especial de Cotistas nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Características das Cotas do FIDC

4.1 Os direitos creditórios passíveis de aquisição pela Classe serão representados exclusivamente por Cotas do FIDC, as quais serão subscritas no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário pela Classe sempre de acordo com a política de investimentos descrita neste Anexo I.

4.1.1 O FIDC, por sua vez, aplicará seu patrimônio líquido na aquisição contínua de direitos creditórios representados por Cédula de Crédito Bancário, Cédula de Crédito Imobiliário, Letra de Crédito Imobiliária, Certificado de Recebível Imobiliário e/ou Nota Comercial, com origem em operações de financiamento de projetos de incorporação imobiliária residencial, desenvolvidos pela Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.445.611/0001-67, ou por sociedade de propósito específico de que tenha participação ("**Performance Inc.**", definição que abarca inclusive as sociedades de propósito específico, e "**Direitos Creditórios**").

4.1.2 O FIDC adota os seguintes critérios de elegibilidade para aquisição de Direitos Creditórios:

(i) atender à Política de Investimentos descrita no regulamento do FIDC;

(ii) sejam representados em moeda corrente nacional;

(iii) tenham origem em projetos imobiliários da tipologia residencial, localizados em bairros nobres, na zona sul da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**Projeto Imobiliário**");

(iv) o devedor dos Direitos Creditórios será a Performance Inc., inclusive as sociedades de propósito específicos em que tenha participação;

(v) que o instrumento de crédito preveja a constituição de alienação fiduciária do terreno em que será incorporado o Projeto Imobiliário e da cessão dos recebíveis desse mesmo Projeto Imobiliário;

(vi) o respectivo devedor não pode estar, na data de aquisição, inadimplente, no que se refere à pagamento dos Direitos Creditórios, perante o FIDC;

(vii) observadas as demais disposições do regulamento do FIDC, a documentação apresentada deve ser suficiente para comprovar a origem, existência e exigibilidade do Direito Creditório, conforme aplicável e a depender da classe do Direito Creditório; e

(viii) não sejam considerados direitos creditórios não padronizados, nos termos da Resolução CVM 175.

4.2 A subscrição ou a aquisição das Cotas do FIDC observará, conforme aplicável, os procedimentos: **(i)** da B3 ou de outra entidade autorizada à prestação dos serviços de depósito centralizado de valores mobiliários pela CVM, na qual as Cotas do FIDC venham a ser depositadas; ou **(ii)** estabelecidos pela instituição responsável pela administração fiduciária e/ou distribuição, conforme o caso, das Cotas do FIDC, observada o disposto nesse Anexo I e na legislação e regulamentação aplicáveis.

4.3 A subscrição ou a aquisição das Cotas do FIDC abrangerá todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a elas relacionados.

4.4 Os pagamentos relativos às Cotas do FIDC de titularidade da Classe serão realizados pelo FIDC, conforme o caso, por meio:

(i) dos procedimentos adotados pela B3 ou de outra entidade autorizada à prestação dos serviços de depósito centralizado de valores mobiliários pela CVM, na qual as Cotas do FIDC venham a ser depositadas; ou

(ii) Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**") que permita a identificação da conta bancária de origem dos recursos direcionados para a conta corrente de titularidade da Classe

utilizada para todas as movimentações de recursos pela Classe, inclusive para pagamento das obrigações da Classe ("**Conta da Classe**").

4.5 Uma vez que o investimento nas Cotas do FIDC não corresponde a um investimento direto em direitos creditórios, uma série de disposições comuns à securitização de direitos creditórios não será aplicável ao investimento nas Cotas do FIDC. A título meramente exemplificativo, não existem processos de originação ou política de concessão de crédito adotada pelo Gestor, tampouco há que se falar em verificação ou guarda de documentos comprobatórios. Da mesma forma, não há a necessidade de se prever a adoção de procedimentos específicos para a cobrança das Cotas do FIDC. Cada Cotista deverá atestar que está ciente e concorda com o disposto neste item 4.5 por meio de assinatura do Termo de Adesão (conforme definido abaixo).

Critério de Elegibilidade

4.6 A Classe somente poderá adquirir Cotas de emissão do FIDC, sendo este o único Critério de Elegibilidade a ser verificado e validado pelo Gestor ("**Critério de Elegibilidade**").

4.7 A verificação e validação pelo Gestor do enquadramento das Cotas do FIDC ao Critério de Elegibilidade será considerada como definitiva.

Ativos Financeiros

4.8 A parcela do Patrimônio Líquido que não estiver alocada em Cotas do FIDC será necessariamente alocada em Ativos Financeiros.

4.8.1 É vedada à Classe a aplicação de recursos de seu Patrimônio Líquido na aquisição de Ativos Financeiros no exterior.

Limites de concentração e vedações para a composição da Carteira

4.9 Decorridos 180 (cento e oitenta) dias do início de suas atividades, a Classe deverá possuir parcela mínima de 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido representados por Cotas do FIDC.

4.10 Sem prejuízo de limites mais restritivos definidos neste Anexo I, o Gestor deverá observar, ainda, os seguintes limites de concentração para a composição da Carteira:

(i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido poderão ser investidos em Cotas do FIDC;

(ii) no máximo, 33% (trinta e três por cento) do Patrimônio Líquido poderão ser investidos em Ativos Financeiros de emissão ou que envolvam retenção de risco por parte do Administrador, do Gestor e/ou de suas partes relacionadas; e

(iii) no máximo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido poderá investido em operações com derivativos nos quais, inexistindo contraparte central, se tenha como contraparte o Gestor e/ou suas partes relacionadas.

4.11 O Gestor deve assegurar que, na consolidação das aplicações da Classe em Cotas do FIDC, os limites de concentração estabelecidos neste Anexo I, conforme aplicáveis, sejam observados.

4.12 Os limites de concentração mencionados acima devem ser cumpridos mensalmente, com base no Patrimônio Líquido do mês imediatamente anterior.

Revolvência da Carteira

4.13 Os recursos recebidos pela Classe em razão de pagamentos de amortização, resgate ou distribuição de rendimentos realizados pelo FIDC poderão ser destinados à subscrição ou aquisição de novas Cotas

do FIDC e/ou destinados à Amortização, conforme decisão do Gestor e desde que observado o disposto no item 8.1 abaixo neste Anexo I.

Regras, procedimentos e limites para efetuar a alienação das Cotas do FIDC a terceiros

4.14 A Classe poderá alienar as Cotas do FIDC a quaisquer terceiros, desde que respeitados os seguintes procedimentos: **(i)** as Cotas do FIDC somente serão alienadas pela Classe caso o regulamento do FIDC permita expressamente ou não vede a transferência das Cotas do FIDC pela Classe a terceiros; **(ii)** as Cotas do FIDC serão transferidas pela Classe em observância aos procedimentos estabelecidos pelo agente escriturador do FIDC ou pelo depositário central ou mercado organizado em que as Cotas do FIDC venham a estar depositadas e/ou admitidas à negociação, nos termos da regulamentação aplicável; e **(iii)** se necessário, a Classe firmará com os adquirentes das Cotas do FIDC os instrumentos pertinentes à transferência de tais cotas. Não há limites aplicáveis à alienação das Cotas do FIDC a eventuais terceiros.

Outras disposições relativas à política de investimentos

4.15 A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu Patrimônio Líquido. Dentre os diversos riscos aos quais está sujeita a Carteira estão, exemplificativamente, os analisados no Capítulo 14 abaixo abaixo, os quais devem ser cuidadosamente lidos pelo subscritor ou adquirente das Cotas.

4.16 A Classe poderá utilizar instrumentos derivativos, desde que com o objetivo de proteção patrimonial.

4.17 As aplicações na Classe não contam com garantia: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Gestor; **(iii)** do Custodiante; **(iv)** dos demais prestadores de serviço da Classe; **(vi)** de qualquer mecanismo de seguro; e/ou **(vii)** do FGC.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DAS COTAS

5.1 A Classe possui 2 (duas) subclasses de Cotas, quais sejam, a Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo e nos respectivos Apêndices e Suplementos.

5.2 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, cuja propriedade presume-se: **(i)** pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas, enquanto mantidas em conta de depósito mantidas junto ao Escriturador em nome dos respectivos Cotistas, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 175; e **(ii)** pelos controles de titularidade mantidos pelo depositário central junto ao qual as Cotas estejam depositadas, nos termos do artigo 25 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

5.3 As Cotas poderão ser objeto de resgate antecipado apenas na hipótese de ocorrência de Evento de Liquidação, observado o disposto neste Anexo I.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

6.1 As emissões de Cotas poderão ser objeto de ofertas públicas, nos termos da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis ("**Oferta**"), ou objeto de colocação privada, sem registro perante a CVM, por não configurar uma Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2 Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ser realizadas: **(i)** diretamente pelo Administrador, por orientação do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado; ou **(ii)** com a aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, observados os quóruns específicos, conforme aplicável, sendo que o valor de emissão, o volume e demais características pertinentes à

nova emissão corresponderão àquelas estabelecidas em referida Assembleia Especial de Cotistas, ao passo que, na hipótese de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor, em comum acordo com o Administrador, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas e a definição das demais características da nova emissão; ou **(ii)** no caso de Cotas Subordinadas, diretamente pelo Administrador, por orientação do Gestor, para fins de recomposição do Índice de Subordinação.

Subscrição das Cotas

6.3 As Cotas serão subscritas e integralizadas de acordo com as características dispostas no instrumento que aprovar a referida emissão, nos termos deste Anexo I e do respectivo Apêndice e Suplemento.

6.4 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar: **(i)** termo de adesão nos termos da parte geral da Resolução CVM 175 ("**Termo de Adesão**"); e **(ii)** boletim de subscrição de Cotas ("**Boletim de Subscrição**").

6.4.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da Classe.

6.5 O investimento mínimo inicial por investidor na Classe é de 1 (uma) Cota. Após o investimento inicial mínimo, não será exigido de cada Cotista a manutenção de um valor mínimo de investimentos na Classe.

Integralização das Cotas

6.6 As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição.

Transferência de Cotas

6.7 Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

6.8 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.8.1 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM 175 e na legislação e regulamentação aplicáveis.

6.8.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

Classificação de Risco das Cotas

6.9 As Cotas não serão objeto de classificação de risco.

CAPÍTULO 7 – AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

7.1 A distribuição de quaisquer ganhos e rendimentos da Classe aos Cotistas da cada subclasse e série será feita exclusivamente mediante a amortização de Cotas, sempre a critério do Gestor, de forma proporcional entre principal e rendimentos, observada a ordem de alocação de recursos definida no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo e o quanto previsto nos respectivos Apêndices e Suplementos (**"Amortização"**).

7.2 As Cotas Subordinadas somente serão resgatadas na data de liquidação da Classe, admitindo-se sua amortização extraordinária uma vez verificado Excesso de Subordinação, observados os requisitos e procedimentos previstos neste Regulamento ("**Amortização Extraordinária**").

7.3 Quaisquer pagamentos aos Cotistas a título de Amortização deverão observar a Ordem de Alocação de Recursos e abranger, proporcionalmente e sem direito de preferência ou prioridade, todas as Cotas de uma mesma subclasse ou série de Cotas, em benefício de todos os respectivos titulares. Quando do pagamento de resgate de Cotas, as Cotas objeto de resgate serão canceladas.

7.4 Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do 2º (segundo) Dia Útil anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, por meio do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SPB, observados os procedimentos do Escriturador e do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

7.5 Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte.

7.6 Os pagamentos de Amortização serão realizados prioritariamente em moeda corrente nacional, podendo ser realizados, quando houver deliberação da Assembleia Especial de Cotistas neste sentido em Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Os pagamentos em moeda corrente nacional serão realizados por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

7.6.1 Quando da liquidação antecipada ou ordinária da Classe, todas as Cotas deverão ter seu valor integralmente amortizado. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Cotas em circulação à época da liquidação da Classe, o Administrador deverá convocar a Assembleia Especial de Cotistas a fim de deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração ou o resgate de Cotas em Ativos Alvo.

CAPÍTULO 8 – ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

8.1 O Administrador e o Gestor obrigam-se a, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas e até a liquidação integral das obrigações da Classe, utilizar os recursos disponíveis na Conta da Classe e/ou mantidos em Ativos Financeiros, em cada Dia Útil, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de alocação, de modo que cada item abaixo listado apenas será contemplado após o direcionamento do montante total necessário para a satisfação dos itens anteriores, ressalvado, enquanto em curso um Evento de Avaliação e/ou um Evento de Liquidação, o disposto nos itens 11.1.2 e 11.3.1 abaixo:

(i) pagamento dos Encargos;

(ii) pagamento de Amortização ou resgate de Cotas Seniores, se houver;

(iii) aquisição pela Classe de Cotas do FIDC, a critério do Gestor e observando-se a política de investimentos da Classe;

(iv) pagamento de Amortização de Cotas Subordinadas, conforme aplicável; e

(v) aquisição pela Classe de Ativos Financeiros, observando-se a política de investimentos da Classe.

CAPÍTULO 9 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE

9.1 As Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a Carteira terão seus valores calculados todo Dia Útil conforme a metodologia de avaliação descrita no manual do Administrador ou, ainda, nos manuais do Custodiante, disponíveis nos seus respectivos *website*s, nos endereços **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#documentos.**

9.2 As provisões para perdas e as perdas havidas com os ativos integrantes da Carteira serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas nos termos da Instrução CVM 489.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

10.1 A Assembleia Especial de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe, na forma da Resolução CVM 175.

10.1.1 Exceto se disposto de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais as disposições previstas no CAPÍTULO 4 da Parte Geral quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.2 Os Cotistas que sejam Cotistas Inadimplentes na data da convocação da Assembleia Especial não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

10.1.3 O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse da Classe.

10.2 As deliberações em sede de Assembleia Especial serão tomadas, via de regra, pelo quórum da maioria dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia Especial, sem prejuízo da observância dos quóruns específicos indicados neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

10.3 Este Anexo I pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

10.4 Considera-se o correio eletrônico (*e-mail*) uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal, sendo obrigação do cotista manter seus dados atualizados junto à Administradora. Caso o cotista não tenha comunicado ao administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas nesta Resolução ou no regulamento do fundo, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

10.5 Caso a matéria em deliberação resulte ou possa resultar em uma redução do Índice de Subordinação (conforme abaixo definido), somente podem votar os titulares de Cotas Seniores.

10.6 As deliberações que tenham por objeto alterações de *Benchmark* apenas serão aprovadas se assim deliberado: **(i)** pelos votos dos titulares da maioria das Cotas em circulação da série ou Subclasse cujo *Benchmark* seja objeto de alteração; e **(ii)** pelos votos dos titulares da maioria das Cotas Subordinadas em circulação**.**

10.7 As deliberações que tenham por objeto o aumento do Índices de Subordinação estão sujeitas à aprovação da maioria dos votos dos titulares das Cotas Subordinadas em circulação.

CAPÍTULO 11 – EVENTOS DE AVALIAÇÃO, EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO, E PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Avaliação

11.1 As seguintes hipóteses são consideradas eventos de avaliação ("**Eventos de Avaliação**"):

(i) inobservância pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor de seus deveres e obrigações previstos no Regulamento, bem como suas atribuições específicas nos outros contratos existentes referentes ao funcionamento da Classe, verificada pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor ou por qualquer dos Cotistas, desde que, uma vez notificados para sanar ou justificar o descumprimento, o Administrador, o Custodiante e/ou o Gestor, conforme o caso, não o sane no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação;

(ii) aquisição, pela Classe, de direitos creditórios que estejam em desacordo com a política de investimentos e/ou o Critério de Elegibilidade previstos neste Anexo I no momento de sua aquisição; e

(iii) não pagamento, em até 30 (trinta) dias, dos valores de Amortização de qualquer subclasse ou série de Cotas, e/ou dos resgates nas datas e hipóteses previstas neste Anexo I e nos respectivos Apêndices e Suplementos, inclusive em virtude de caso fortuito ou força maior;

(iv) renúncia do Gestor, sem que tenham sido tomadas tempestivamente as providências previstas neste Regulamento; e/ou

(v) ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos de avaliação definidos no regulamento do FIDC:

(i) caso o administrador do FIDC e/ou o gestor do FIDC tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio do FIDC;

(ii) atraso nas obras referentes aos Projetos Imobiliários financiados pelo FIDC por mais de 120 (cento e vinte) dias;

(iii) ocorrência de evento que impacte a existência, validade ou constituição das garantias dos direitos creditórios integrantes da carteira do FIDC, que não seja superado por mais de 120 (cento e vinte) dias;

(iv) recuperação judicial ou falência dos devedores dos direitos creditórios integrantes da carteira do FIDC;

(v) desenquadramento da alocação mínima em direitos creditórios definida no regulamento do FIDC por mais de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis consecutivos, consoante os limites aplicáveis ao FIDC, nos termos do regulamento do FIDC e das disposições legais e regulatórias em vigor;

(vi) não observância da reserva de despesas prevista no Regulamento do FIDC por período superior a 3 (três) meses;

(vii) renúncia do custodiante do FIDC, se contratado;

(viii) caso o administrador do FIDC ou o gestor do FIDC, a seu exclusivo critério, entenda que há uma situação de risco relevante em potencial para o FIDC não prevista no regulamento do FIDC;

(ix) verificação de patrimônio líquido negativo do FIDC.

11.1.1 Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, será convocada Assembleia Especial de Cotistas, para avaliar o grau de comprometimento das atividades da Classe em razão do Evento de Avaliação, podendo a Assembleia Especial de Cotistas deliberar: **(i)** pela continuidade das atividades da Classe; ou **(ii)** que o Evento de Avaliação que deu causa à Assembleia Especial de Cotistas constitui um Evento de Liquidação, hipótese em que deverão ser deliberadas as matérias referidas no item 11.3.1 abaixo e adotados os procedimentos previstos no item 11.4 abaixo.

11.1.2 No momento de verificação de qualquer Evento de Avaliação, os procedimentos de aquisição de novas Cotas do FIDC e, se aplicável, de Amortização das Cotas, deverão ser imediatamente interrompidos, até que: **(i)** seja proferida decisão final em Assembleia Especial de Cotistas, convocada especificamente para este fim, nos termos do item 11.1.1 acima, autorizando a retomada dos procedimentos de aquisição de novas Cotas do FIDC, Amortização e resgate das Cotas; e/ou **(ii)** seja sanado o Evento de Avaliação.

11.1.3 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Cotistas por falta de quórum, o Administrador dará início aos procedimentos referentes à liquidação da Classe, com o consequente resgate das Cotas, nos termos do item 11.3 e seguintes abaixo.

Eventos de Liquidação

11.2 As seguintes hipóteses são consideradas eventos de liquidação ("**Eventos de Liquidação**"):

(i) caso seja deliberado em Assembleia Especial de Cotistas que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação;

(ii) na hipótese de resilição do Contrato de Custódia ou renúncia do Custodiante, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento;

(iii) renúncia do Administrador sem que a Assembleia Especial de Cotistas eficazmente nomeie instituição habilitada para substituí-lo, nos termos estabelecidos neste Regulamento;

(iv) por determinação da CVM, em caso de violação de normas legais ou regulamentares;

(v) sempre que assim decidido pelos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas especialmente convocada para tal fim;

(vi) intervenção ou liquidação extrajudicial do Custodiante, Administrador ou Gestor, sem a sua efetiva substituição nos termos deste Regulamento;

(vii) se, após 90 (noventa) dias do início das atividades do Fundo, o Patrimônio Líquido diário inferior da Classe for inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos; e

(viii) caso, por inexistência de recursos líquidos, a Classe não possa fazer frente aos Encargos nas respectivas datas de vencimento.

Procedimentos de Liquidação

11.3 Verificado quaisquer dos Eventos de Liquidação, o Administrador deverá dar início aos procedimentos de liquidação da Classe, definidos nos itens a seguir.

11.3.1 Na hipótese prevista no item 11.3 acima, o Administrador deverá: **(i)** interromper os procedimentos de aquisição de novas Cotas do FIDC e, se aplicável, de Amortização e resgate das Cotas; e **(ii)** convocar imediatamente uma Assembleia Especial de Cotistas, a fim de que os Cotistas deliberem sobre os procedimentos que serão adotados para preservar seus direitos, interesses e prerrogativas, incluindo a possibilidade de interrupção dos procedimentos de liquidação antecipada da Classe.

11.3.2 Caso a Assembleia Especial de Cotistas referida no item 11.3.1 acima não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas, o Administrador convocará nova Assembleia Especial de Cotistas, após o que, caso novamente não seja instalada, o Administrador poderá adotar os procedimentos descritos no item 11.4 abaixo.

11.4 Ao término do Prazo de Duração ou ainda, após a ocorrência de um Evento de Liquidação, exceto se a Assembleia Especial de Cotistas referida no item 11.3.1 acima determinar a não liquidação antecipada da Classe, a Classe resgatará todas as Cotas. O resgate das Cotas será realizado ao mesmo tempo, respeitando-se a ordem de alocação de recursos estabelecida no item 8.1 acima e a igualdade de condições para as Cotas de uma mesma subclasse, assim como as distinções eventualmente existentes entre subclasses de Cotas, conforme aplicável, observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador **(a)** liquidará todos os investimentos e aplicações detidas pela Classe, e **(b)** transferirá todos os recursos recebidos à Conta da Classe;

(ii) todos os recursos decorrentes do recebimento, pela Classe, dos valores das Cotas do FIDC, serão imediatamente destinados à Conta da Classe; e

(iii) observada a ordem de alocação dos recursos definida no item 8.1 acima deste Anexo I, o Administrador debitará a Conta da Classe e procederá ao resgate antecipado das Cotas até o limite dos recursos disponíveis.

11.4.2 Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento integral das Cotas, o Administrador poderá convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre a possibilidade do resgate dessas Cotas em Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, nos termos e condições constantes da legislação em vigor, que deverá observar a ordem de alocação dos recursos definida no item 8.1 acima e os procedimentos previstos no item 11.5 abaixo.

11.5 Caso a Classe não detenha, na data de liquidação antecipada da Classe, recursos em moeda corrente nacional suficientes para efetuar o pagamento do resgate devido às Cotas, as Cotas poderão ser resgatadas mediante a entrega dos Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira em pagamento aos Cotistas. Os Cotistas poderão receber Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros no resgate de suas Cotas, sendo o respectivo pagamento realizado fora do ambiente da B3.

11.5.1 Qualquer entrega de Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros, para fins de pagamento de resgate aos Cotistas, deverá ser realizada mediante a utilização de procedimento de rateio e respeitando a ordem de alocação de recursos definida no item 8.1 acima deste Anexo I, considerando a proporção do número de Cotas detido por cada um dos Cotistas no momento do rateio em relação ao Patrimônio Líquido, fora do âmbito da B3.

11.6 A Assembleia Especial de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos de entrega das Cotas do FIDC e Ativos Financeiros integrantes da Carteira como pagamento aos Cotistas pelo resgate de suas Cotas, observado o quórum de deliberação de que trata este Anexo I e a regulamentação aplicável.

11.6.1 Caso a Assembleia Especial de Cotistas referida no item 11.6 acima não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas, o Administrador convocará nova Assembleia Especial de Cotistas, após o que, caso novamente não seja instalada, o Administrador poderá adotar os procedimentos descritos no item 11.7 abaixo.

11.7 Na hipótese do item 11.6.1 acima ou na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas referida no item 11.6 acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega das Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira como pagamento aos Cotistas pelo resgate de suas Cotas, o Administrador – desde já investido pelos Cotistas dos bastantes poderes para tanto – entregará aos Cotistas, a título de resgate de suas Cotas, as Cotas do FIDC e/ou os Ativos Financeiros integrantes da Carteira mediante a constituição de um condomínio civil, nos termos do artigo 1.314 do Código Civil, o qual sucederá a Classe em todos os seus direitos e obrigações, sendo que o quinhão que caberá a cada Cotista será calculado de acordo com a proporção de Cotas detidas frente ao Patrimônio Líquido quando da constituição da efetiva liquidação da Classe. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

11.7.1 O Administrador deverá notificar os Cotistas, por meio: **(i)** de carta endereçada a cada um dos Cotistas; e/ou **(ii)** correio eletrônico (*e-mail*) endereçado a cada um dos Cotistas, conforme disposto neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros, na forma do artigo 1.323 do Código Civil,

informando a proporção de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio.

11.7.2 Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação acima referida, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas.

11.8 O Custodiante e/ou o fiel depositário contratado para tanto ("**Depositário**"), conforme o caso, fará a guarda dos documentos comprobatórios dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo improrrogável de 90 (noventa) dias contados da notificação referida no item 11.7.2 acima, dentro do qual o administrador do condomínio, eleito pelos Cotistas ou ao qual essa função tenha sido atribuída nos termos deste Anexo I, indicará ao Custodiante e/ou ao Depositário, conforme o caso, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos integrantes da Carteira e dos respectivos documentos comprobatórios. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos integrantes da Carteira e dos respectivos documentos comprobatórios, na forma do artigo 334 do Código Civil.

11.8.1 O Depositário poderá ser contratado pelo Administrador ou subcontratado pelo Custodiante, conforme aplicável, para prestar os serviços de guarda dos Documentos Comprobatórios, observado que o Depositário não poderá ser, em relação à Classe, o Gestor ou parte a ele relacionada.

11.9 A liquidação da Classe e a divisão de seu Patrimônio Líquido entre os Cotistas deverão ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados: **(i)** do encerramento do Prazo de Duração; ou **(ii)** da data da realização da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a liquidação da Classe.

11.9.1 Quando do encerramento e liquidação da Classe, um auditor independente registrado na CVM deverá emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.

CAPÍTULO 12 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

12.1 A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste Anexo I e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária da Classe, observadas disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis, bem como as competências inerentes ao Gestor.

Gestão

12.2 O Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira na sua respectiva esfera de atuação.

12.3 Compete ao Gestor negociar os ativos da Carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à subscrição ou aquisição, conforme o caso, de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Vedação aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.4 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nas hipóteses previstas na Resolução CVM 175;

(iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela Classe;

(iv) realizar qualquer investimento ou desinvestimento em descumprimento do disposto na regulamentação em vigor ou neste Anexo I;

(v) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas;

(vi) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(vii) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

(viii) praticar qualquer ato de liberalidade.

Verificação do Lastro

12.5 Considerando a política de investimentos da Classe prevista neste Anexo I, consistente na aquisição de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros, o Gestor está dispensado da obrigação de verificação da existência, integridade e titularidade de lastro, cabendo ao gestor de recursos do FIDC o cumprimento de tal obrigação em relação aos direitos creditórios integrantes da carteira de investimento do FIDC, de acordo com os parâmetros estabelecidos em seu respectivo regulamento.

Custódia

12.6 Os serviços de custódia qualificada das Cotas do FIDC e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como a guarda física dos documentos comprobatórios dos ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, serão prestados pelo Custodiante, em observância à regulamentação aplicável.

12.7 São atribuições do Custodiante, observado o disposto neste Anexo I e na regulamentação aplicável:

(i) realizar a liquidação física ou eletrônica e financeira dos ativos integrantes da Carteira;

(ii) cobrar e receber, em nome da Classe, pagamentos, resgate de títulos ou qualquer outro rendimento relativo aos ativos integrantes da Carteira, depositando os valores recebidos diretamente na Conta da Classe; e

(iii) realizar a guarda física dos documentos comprobatórios dos ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável.

12.8 O Custodiante poderá subcontratar prestadores de serviços para a prestação de determinados serviços à Classe, na forma da regulamentação aplicável.

Auditoria

12.9 Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas da Classe serão prestados por auditor independente registrado na CVM eleito pelo Administrador. Pelos serviços prestados, o auditor independente fará jus ao recebimento de remuneração a ser definida em contrato específico, a qual será paga pela Classe.

CAPÍTULO 13 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, PERFORMANCE E MÁXIMA DE CUSTÓDIA

13.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 Dias Úteis):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido, observada remuneração mínima mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**Taxa de Administração**" e "**IGP-M**", respectivamente). Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do IPC – Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.
Taxa de Gestão	0% (zero por cento) ao ano apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("**Taxa de Gestão**").
Taxa Máxima de Custódia	0,00% (zero por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("**Taxa Máxima de Custódia**").
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe é constituída sob o regime fechado, as taxas e despesas com a distribuição pública de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.
Taxas de Ingresso e de Saída	Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso e/ou de saída.

.

CAPÍTULO 14 – TRIBUTAÇÃO

14.1 O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas da Classe e à Classe, não se aplicando aos Cotistas da Classe sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

14.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas da Classe devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

14.3 O Gestor buscará perseguir a composição da Carteira da Classe adequada ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, conforme definido pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 ("**Lei 14.754/23**").

Tributação aplicável às operações da Carteira:	
De acordo com a legislação vigente, as operações da Carteira são isentas do Imposto sobre a Renda e estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("**IOF/TVM**"), à alíquota zero.	
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas da Classe:	
I. Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"):	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os rendimentos auferidos pelo Cotista da Classe estarão sujeitos à tributação pelo IRF, à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos ou da amortização de Cotas, considerando que a Classe seja classificada como entidade de investimento e cumpra os critérios de composição da Carteira com, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de direitos creditórios de acordo com a Lei 14.754/23 e a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.111, de 21 de dezembro de 2023 ("**Resolução CMN 5.111**"). O IRF será considerado antecipação do devido no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado e, nos demais casos, será considerado tributação exclusiva.	
Cotistas Não-residentes ("INR"):	
Os rendimentos decorrentes de investimento na Classe realizado por investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam de acordo com as normas e condições estabelecidas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, conforme alterada ("**Resolução Conjunta 13**") estarão sujeitos à tributação pelo IRF, à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos ou da amortização das Cotas.	
Desenquadramento para fins fiscais:	
O Gestor buscará manter o cumprimento do requisito de composição da Carteira com, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) em direitos creditórios acima comentados. Todavia, caso a composição mínima do Patrimônio Líquido não seja atingida e ocorra o efetivo desenquadramento tributário da Carteira, os Cotistas da Classe pessoa física ou jurídica residentes no Brasil passarão a se sujeitar à regra geral de tributação de fundos, conforme prevista no artigo 17 da Lei 14.754/23, segundo a qual: **(1)** haverá incidência periódica de IRF todo mês de maio e novembro de cada ano-calendário sobre os rendimentos auferidos pelo Cotista em relação ao investimento nas Cotas, à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 20% (vinte por cento), a depender da Carteira ser classificada, respectivamente, como de longo ou curto prazo; e **(2)** haverá incidência de IRF complementar, conforme alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento) a depender do prazo de aplicação, por ocasião da amortização ou liquidação das Cotas. Certos tipos de investidor podem se beneficiar de alíquotas diferenciadas. Por sua vez, para os Cotistas da Classe não-residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida que invistam de acordo com as normas e condições estabelecidas na Resolução Conjunta 13, os rendimentos auferidos serão tributados pelo IRF na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento na data da distribuição de rendimentos ou da amortização

	da Classe, caso ocorra antes.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor de resgates, alienações ou amortizações, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.
IOF-Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela Classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 15 – FATORES DE RISCO

15.1 A Carteira está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos ativos integrantes da Carteira, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

15.2 A Carteira e, por consequência, seu Patrimônio Líquido, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos abaixo relacionados. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente este Capítulo. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe.

15.3 Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação, aqueles descritos no **Complemento I** ao Regulamento.

15.4 Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o **Complemento I** ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.

15.5 A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira e aos ativos integrantes da carteira de investimento do FIDC objeto de investimento pela Classe, alteração na política monetária, alteração da política fiscal aplicável à Classe, os quais poderão causar prejuízos para a Classe e para os Cotistas.

CAPÍTULO 16 – DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos do Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

16.2 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

16.3 Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(i)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; **(ii)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e **(iii)** os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

APÊNDICE DA SUBCLASSE SÊNIOR

Para fins do disposto neste Apêndice, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no Anexo I, exceto se de outro modo expressamente definido neste Apêndice.

1. Público-Alvo

1.1. As Cotas Seniores serão destinadas a Investidores Qualificados.

2. Características das Cotas Seniores

2.1. As Cotas Seniores possuem as seguintes características e vantagens e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

(i) têm prioridade de Amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Anexo I;

(ii) conferem direito de voto nas deliberações das Assembleias de Cotistas, observados os quóruns previstos no Regulamento, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;

(iii) seu Valor Unitário será calculado e divulgado conforme critérios definidos neste Apêndice;

(iv) os direitos dos titulares das Cotas Seniores contra o Patrimônio Líquido nos termos do Regulamento, na hipótese de Amortização ou resgate de Cotas Seniores, são *pari passu* entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas Seniores; e

(v) possuem rentabilidade-alvo, de acordo com o Benchmark Sênior de cada série definido no respectivo Suplemento ("**Benchmark**").

2.1.1. O Benchmark Sênior tem como finalidade definir qual parcela do Patrimônio Líquido deve ser prioritariamente atribuída às Cotas Seniores de cada série e não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Seniores. Portanto, os titulares de Cotas Seniores somente receberão rendimentos se os resultados da Carteira assim permitirem.

2.1.2. As Cotas Seniores poderão ser divididas em séries com valores e prazos diferenciados para amortização, resgate e remuneração, sendo que cada série terá as mesmas características e conferirá a seus titulares iguais direitos e obrigações nos termos do Regulamento e do Suplemento referente a cada emissão/série de Cotas Seniores.

2.2. O Benchmark Sênior não representa e nem deve ser considerado uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas Seniores, por parte da Classe, do Administrador e/ou do Gestor.

2.3. Independentemente do valor do Patrimônio Líquido, os Cotistas detentores de Cotas Seniores de cada série não farão jus a uma rentabilidade superior ao Benchmark Sênior, o qual representará o limite máximo de remuneração possível para as Cotas Seniores da respectiva série.

3. Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas

3.1. A Classe poderá emitir múltiplas séries de Cotas Seniores, ficando ressalvado, no entanto, que cada nova série de Cotas Seniores a ser emitida pela Classe estará sujeita:

(i) ao registro, perante a CVM, de Suplemento específico, que deverá estabelecer, conforme aplicável, as seguintes características: **(i)** identificação da série de Cotas Seniores a que se refere; **(ii)** os números mínimo e máximo de Cotas Seniores de tal série a serem emitidas; **(iii)** o preço de emissão das Cotas Seniores da série; **(iv)** sua

data de emissão; **(v)** condições de Amortização; e **(vi)** o Benchmark Sênior aplicável à série;

(ii) à aprovação por maioria dos titulares de Cotas Subordinadas.

3.1.1. Para fins de referência, caso venha a ser emitida mais de uma série de Cotas Seniores, a 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores será considerada, para todos os fins de direito, como Cotas Seniores da 1ª Série, ficando o Administrador autorizado a realizar ajustes de referência no respectivo Suplemento apenas para fins de clareza e menção à 1ª Série.

3.2. A integralização, Amortização e o resgate de Cotas Sêniores serão efetuados por débito e crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, B3 ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, sendo vedada a integralização, Amortização e o resgate de Cotas Seniores em Cotas do FIDC, excetuada a hipótese de liquidação antecipada da Classe, desde que observados os procedimentos previstos no Capítulo 11 acima do Anexo I.

4. Valor Unitário das Cotas Seniores

4.1. A partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores, o Valor Unitário das Cotas Seniores, calculado na abertura de cada Dia Útil, equivalerá ao menor valor entre: **(i)** o Valor Unitário das Cotas Seniores atualizado pelo Benchmark Sênior da respectiva série, sem solução de continuidade, ajustado conforme as Amortizações eventualmente realizadas; e **(ii)** o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido apurado para o respectivo dia, pelo número de Cotas Seniores em circulação na respectiva data de cálculo, observado que, caso o Valor Unitário calculado no Dia Útil anterior seja distinto para duas ou mais séries, referida divisão será realizada ponderando-se os Valores Unitários das Cotas Seniores de cada série.

5. Índice de Subordinação e Excesso de Subordinação

5.1. Após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores, o índice de subordinação Sênior deverá ser igual ou superior a 0,01% (um centésimo por cento) ("**Índice de Subordinação**").

5.1.1. O Índice de Subordinação corresponde ao resultado mínimo obrigatório da divisão: **(i)** do somatório do valor de todas as Cotas Subordinadas em circulação; pelo **(ii)** valor do Patrimônio Líquido, expresso na forma percentual, e será apurado todo Dia Útil pelo Administrador.

5.1.2. Verificado excesso de subordinação em relação às Cotas Subordinadas, ou seja, quando a representatividade das Cotas Subordinadas em relação ao Patrimônio Líquido for superior ao Índice de Subordinação ("**Excesso de Subordinação**"), a critério do Gestor, as Cotas Subordinadas poderão ser objeto de Amortização até o limite do Excesso de Subordinação – ainda que tal Amortização Extraordinária ocorra antes do resgate integral das Cotas Seniores – desde que: **(i)** seja observada a ordem de alocação de recursos definida no item 8.1 acima do Anexo I; **(ii)** não existam obrigações da Classe vencidas e não pagas; **(iii)** não estejam em curso quaisquer Eventos de Avaliação e/ou Eventos de Liquidação; **(iv)** existam Ativos Financeiros e/ou recursos disponíveis suficientes; e **(vii)** permaneça atendido o Índice de Subordinação.

6. Distribuição e Negociação das Cotas

6.1. As Cotas Seniores poderão ser depositadas para distribuição e/ou negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160, e observado o disposto no Anexo I e neste Apêndice.

7. Amortização das Cotas Seniores

7.1. As Cotas Seniores serão amortizadas (principal + juros), observada a ordem de alocação de recursos definida no item 8.1 do Anexo I, a critério do Gestor, dentro do prazo das Cotas Seniores, conforme definido nos respectivos Suplementos de emissão das Cotas.

7.2. Os pagamentos das parcelas de Amortização e/ou de resgate das Cotas Seniores serão efetuados, em moeda corrente nacional, pelo Valor Unitário das Cotas Seniores do 2º (segundo) Dia Útil anterior ao dia do pagamento, calculado na forma descrita neste Apêndice e no Anexo I, por meio de depósito em conta de titularidade dos Cotistas titulares de Cotas Seniores, mediante transferência eletrônica disponível ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

7.3. Este Apêndice não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente critérios para distribuição de rendimentos entre para as Cotas Seniores. As Cotas Seniores auferirão rendimentos somente se os resultados da Carteira assim o permitirem.

8. Resgate

8.1. As Cotas Seniores deverão ser integralmente amortizadas (resgate) até o final do prazo de duração da série informado no respectivo Suplemento e/ou em caso de liquidação antecipada da Classe.

9. Liquidação Antecipada

9.1. Prioridade de Recebimento das Cotas Seniores. As Cotas Seniores terão prioridade no pagamento de resgate sobre todas as Cotas Subordinadas, observado que as Cotas Subordinadas somente serão resgatadas após o pagamento integral das Cotas Seniores (exceto se de outra forma permitido no Anexo I).

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA 1ª SÉRIE

Este instrumento constitui o suplemento ("Suplemento") referente à subclasse sênior da 1ª série de emissão da **CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" e "Fundo", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), emitidas nos termos do regulamento do Fundo, devidamente registrado perante a CVM ("Regulamento" e "Cotas Seniores", respectivamente, a qual terá as seguintes características:

Número de Emissão, Valor Total da Emissão e Forma de Distribuição	As Cotas Seniores da 1ª série são inicialmente emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior da Classe, composta de até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas Seniores da 1ª série, totalizando o montante de até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), em regime de melhores esforços de colocação, sob rito automático de registro, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) ("Oferta").
Preço de Emissão	As Cotas Seniores da 1ª série objeto da 1ª (primeira) emissão terão um valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão.
Data de Emissão	Significa a data de divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Seniores da 1ª série na CVM.
Preço Unitário de Integralização	Nos termos do Regulamento, as Cotas Seniores da 1ª série serão integralizadas: **(i)** na Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas Seniores da 1ª série, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do primeiro dia útil, inclusive, seguinte à Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas Seniores da 1ª série, pelo valor unitário atualizado nos termos do item 4 do Apêndice das Cotas Seniores.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas Seniores da 1ª série deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor unitário de integralização, no ato de subscrição, observados os procedimentos descritos no respectivo boletim de subscrição e no Regulamento. Ao subscrever Cotas Seniores da 1ª série, cada investidor deverá assinar **(i)** termo de adesão ao Regulamento do Fundo, no qual confirmará, dentre outros, ter conhecimento de todos os termos e condições do Fundo, da Classe e do Regulamento, em particular os riscos aplicáveis ao investimento em Cotas Seniores da 1ª série; e **(ii)** um boletim de subscrição através do qual as Cotas

	Seniores da 1ª série da Classe serão subscritas.
Distribuição Parcial	Será permitida a distribuição parcial das Cotas Seniores da 1ª série, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas Seniores da 1ª série ("Montante Mínimo da Oferta"), com o cancelamento do saldo de cotas não colocado.
Lote Adicional	Não há.
Aplicação Mínima	Não há.
Prazo de Distribuição	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, o prazo de distribuição pública das Cotas Seniores da 1ª série será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, devendo ser encerrado mediante comunicação pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Encerramento"), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do prazo da Oferta; ou **(ii)** distribuição da totalidade das Cotas Seniores da 1ª série objeto da Oferta; ou **(iii)** a qualquer momento, critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Benchmark das Cotas Seniores	As Cotas Seniores da 1ª série possuirão *benchmark* sênior correspondente a 18,00% (dezoito por cento) ao ano.
Prazo	As Cotas Seniores da 1ª série terão prazo de duração de 50 (cinquenta) meses.
Cronograma de Amortização	Não haverá cronograma de amortização programada, sendo permitido, no entanto, a amortização extraordinária das Cotas Seniores da 1ª série a critério do Gestor, nos termos do Regulamento.
Público-Alvo e Restrições à Negociação	As Cotas Seniores da 1ª série objeto da Oferta destinam-se exclusivamente por investidores qualificados, conforme definidos no Art. 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente), estando as Cotas Seniores da 1ª série ofertadas sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160. As Cotas Seniores da 1ª série poderão ser registradas para distribuição, liquidação e negociação no mercado de balcão administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), por meio do módulo de distribuição de ativos – MDA e pelo sistema Fundos21, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

APÊNDICE DA SUBCLASSE SUBORDINADA

Para fins do disposto neste Apêndice, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no Anexo I, exceto se de outro modo expressamente definido neste Apêndice.

1. Público-Alvo

1.2 As Cotas Subordinadas serão destinadas a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 20 ("**Investidores Profissionais**").

2. Características das Cotas Subordinadas

2.1. As Cotas Subordinadas possuem as seguintes características e vantagens e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

(i) subordinam-se às Cotas Seniores, para efeito de Amortização e resgate, observados os termos do Anexo I;

(ii) somente poderão ser resgatadas após o resgate da totalidade das Cotas Seniores, em observância aos Índices de Subordinação;

(iii) conferem direito de voto nas deliberações das Assembleias de Cotistas, observados os quóruns previstos no Regulamento, sendo que a cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto;

(iv) seu Valor Unitário será calculado e divulgado conforme critérios definidos neste Apêndice; e

(v) os direitos dos titulares das Cotas Subordinadas contra o Patrimônio Líquido nos termos do Regulamento, na hipótese de ocorrência de Amortização ou resgate de Cotas Subordinadas, são *pari passu* entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas Subordinadas.

3. Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas

3.1. Sempre que se fizer necessário ao restabelecimento e/ou à manutenção do Índice de Subordinação, a Classe poderá emitir novas Cotas Subordinadas por ato unilateral do Administrador, dispensando-se a realização de Assembleia de Cotistas.

3.2. A integralização, Amortização e o resgate de Cotas Subordinadas serão efetuados por débito e crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, B3 ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, sendo vedada a integralização, Amortização e o resgate de Cotas Subordinadas em Cotas do FIDC, excetuada a hipótese de liquidação antecipada da Classe, desde que observados os procedimentos previstos no Capítulo 11 acima do Anexo I.

4. Valor Unitário das Cotas Subordinadas

4.1. A partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Subordinadas, o Valor Unitário das Cotas Subordinadas equivalerá ao resultado da divisão do eventual saldo remanescente do Patrimônio Líquido, após a subtração do valor dos Encargos e de todas as Cotas Seniores, pelo número total de Cotas Subordinadas. Para o cálculo do valor das Cotas Subordinadas, será utilizado o valor de fechamento da Cota Subordinada no dia do cálculo.

5. Excesso de Subordinação

5.1. Verificado excesso de subordinação em relação às Cotas Subordinadas, ou seja, quando a representatividade das Cotas Subordinadas em relação ao Patrimônio Líquido for superior ao Índice de Subordinação ("**Excesso de Subordinação**"), a critério do Gestor, as Cotas Subordinadas poderão ser objeto de Amortização até o limite do respectivos Excesso de Subordinação – ainda que tal Amortização ocorra antes do resgate integral das Cotas Seniores – desde que: **(i)** seja observada a ordem de alocação de recursos definida no item 8.1 acima do Anexo I; **(ii)** não existam obrigações da Classe vencidas e não pagas; **(iii)** não estejam em curso quaisquer Eventos de Avaliação e/ou Eventos de Liquidação; **(iv)** existam Ativos Financeiros e/ou recursos disponíveis suficientes; e **(vii)** considerada *pro forma* a amortização pretendida, permaneça atendido o Índice de Subordinação.

6. Distribuição e Negociação

6.1. As Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição e/ou negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160, e observado o disposto no Anexo I e neste Apêndice.

7. Prazo das Cotas Subordinadas

7.1. As Cotas Subordinadas terão o prazo de duração correspondente ao Prazo de Duração.

8. Amortização

8.1. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas, **(i)** a critério do Gestor, na hipótese de Excesso de Subordinação, observado o disposto no Anexo I e neste Apêndice, e **(ii)** após a Amortização integral das Cotas Seniores.

9. Resgate

9.1. As Cotas Subordinadas apenas serão resgatadas após o resgate integral das Cotas Seniores.

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DA SUBCLASSE SUBORDINADA

Este instrumento constitui o suplemento ("Suplemento") referente à 1ª emissão de cotas da subclasse subordinada de emissão da **CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" e "Fundo", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), emitidas nos termos do regulamento do Fundo, devidamente registrado perante a CVM ("Regulamento" e "Cotas Subordinadas", respectivamente, a qual terá as seguintes características:

Número de Emissão, Valor Total da Emissão e Forma de Colocação	As Cotas Subordinadas são inicialmente emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada da Classe, composta de até 350 (trezentos e cinquenta) Cotas Subordinadas, totalizando o montante de até R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), as quais serão objeto de colocação privada.
Preço de Emissão	As Cotas Subordinadas objeto da 1ª (primeira) emissão terão um valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão.
Preço Unitário de Integralização	Nos termos do Regulamento, as Cotas Subordinadas serão integralizadas: **(i)** na Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas Subordinadas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do primeiro dia útil, inclusive, seguinte à Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas Subordinadas, pelo valor unitário atualizado nos termos do item 4 do Apêndice de Cotas Subordinadas.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas Subordinadas deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor unitário de integralização, no ato de subscrição, observados os procedimentos descritos no respectivo boletim de subscrição e no Regulamento. Ao subscrever Cotas Subordinadas, cada investidor deverá assinar **(i)** termo de adesão ao Regulamento do Fundo, no qual confirmará, dentre outros, ter conhecimento de todos os termos e condições do Fundo, da Classe e do Regulamento, em particular os riscos aplicáveis ao investimento em Cotas Seniores da 1ª série; e **(ii)** um boletim de subscrição através do qual as Cotas Subordinadas serão subscritas.
Distribuição Parcial	Será permitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 100 (cem) Cotas Subordinadas, com o cancelamento do saldo de cotas não colocado.
Lote Adicional	Não há.
Aplicação Mínima	Não há.

Prazo de Distribuição	Não há.
Cronograma de Amortização	Não haverá cronograma de amortização programada, sendo permitido, no entanto, a amortização extraordinária das Cotas Subordinadas a critério do Gestor, nos termos do Regulamento.
Público-Alvo	As Cotas Subordinadas destinam-se exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Art. 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Complemento I

(Ao Anexo I)

FATORES DE RISCO APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA

Riscos Relacionados à Classe

Risco de Crédito

As Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a Carteira estão sujeitos à solvência e à capacidade dos seus respectivos emissores e/ou contrapartes de honrarem os compromissos de pagamento, podendo tal capacidade ser impactada por inúmeros e imprevisíveis motivos. A Classe sofrerá o impacto do inadimplemento das Cotas do FIDC e dos Ativos Financeiros detidos em Carteira. A Classe somente procederá ao resgate das Cotas em moeda corrente nacional na medida em que as Cotas do FIDC sejam amortizadas e/ou resgatadas e os Ativos Financeiros sejam adimplidos, e desde que os respectivos valores sejam transferidos à Classe, de modo que não haverá garantia de que o resgate das Cotas ocorrerá integralmente, conforme estabelecido no Regulamento e respectivos Apêndices, e demais documentos que o integrem, conforme aplicável. Nessas hipóteses, não será devido pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira são passíveis das oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados dos emissores dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira. Nos casos em que houver queda do valor dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no valor das cotas e no resultado da Classe.

Possibilidade de conflito de interesses

O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas atuam e prestam direta ou indiretamente uma série de outros serviços no mercado de capitais local, incluindo a administração e a gestão de outros fundos de investimento. A Classe irá subscrever ou adquirir Cotas do FIDC, o qual poderá ser gerido pelo Gestor e/ou por pessoas integrantes de seu grupo econômico, o que poderá representar até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, sem a necessidade de aprovação dos Cotistas em Assembleia de Cotistas. Nestas situações, o Gestor estará em situação de conflito de interesses, e não há garantia de que o Gestor tomará decisões no melhor interesse da Classe, o que poderá frustrar as expectativas de retorno dos Cotistas, bem como acarretar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de descaracterização do regime tributário aplicável à Classe

O Gestor buscará compor a Carteira com Ativos Financeiros e Cotas do FIDC, conforme aplicável, que sejam compatíveis com a classificação do Fundo ou da Classe ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, conforme definido pela Lei 14.754/23. Todavia, não é possível garantir que tais ativos serão efetivamente adquiridos e, portanto, não há garantia de que a Classe seja classificável ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica para fins de aplicação do regime tributário a seus Cotistas.

Risco de desenquadramento tributário do Fundo e da Classe por não atendimento de certos requisitos tributários (risco "come-cotas")

O Gestor envidará os seus melhores esforços para que a Classe cumpra todos os requisitos aplicáveis previstos na Lei 14.754/23 e na Resolução CMN 5.111, de forma que a Classe se sujeite ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica. No entanto, para enquadramento da Classe no tratamento tributário diferenciado aplicável aos fundos de investimento em direitos creditórios: **(i)** a Classe deve ser classificada como entidade de investimento, nos termos do artigo 23 da Lei 14.754/23 e da Resolução CMN 5.111; e **(ii)** a Carteira da Classe deve investir em ativos de acordo com os critérios previstos no artigo 19 da Lei 14.754/23 e na Resolução CMN 5.111. O não atendimento de quaisquer desses requisitos pode resultar em alteração significativa do tratamento tributário dos Cotistas que não estejam sujeitos a regras de tributação específicas na forma da legislação em vigor, incluindo a perda do tratamento tributário diferenciado definido no artigo 24 da Lei 14.754/23.

Baixa liquidez para as Cotas do FIDC no mercado secundário

O investimento da Classe em Cotas do FIDC apresenta peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, haja vista que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez para as Cotas do FIDC. Caso a Classe precise alienar as Cotas do FIDC, poderá não haver mercado comprador ou o preço de alienação de tais Cotas do FIDC poderá refletir essa falta de liquidez, causando perdas à Classe e, por conseguinte, aos seus Cotistas. Além disso, após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios judiciais ou extrajudiciais cabíveis para sua cobrança, é possível que a Classe não disponha dos recursos suficientes para efetuar as amortizações programadas e/ou o resgate parcial ou total das Cotas. Considerando que a Classe poderá adquirir Cotas do FIDC cujo prazo de vencimento seja mais longo que o prazo de duração das Cotas, a Classe poderá depender da alienação de Cotas do FIDC no mercado secundário para fazer frente às amortizações programadas de Cotas do FIDC.

Amortização condicionada das Cotas

A única fonte de recursos da Classe para efetuar o pagamento de resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso: **(i)** o pagamento das amortizações e resgates das Cotas do FIDC detidas pela Classe; e **(ii)** dos Ativos Financeiros, pelas respectivas contrapartes. Após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, extrajudicial ou judicial, dos referidos ativos, a Classe não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso, o que poderá acarretar prejuízo aos Cotistas.

Ademais, a Classe está exposta a determinados riscos inerentes ao FIDC, Ativos Financeiros e aos mercados em que são negociados, incluindo a eventual impossibilidade de alienar ativos em caso de necessidade, especialmente as Cotas do FIDC, devido à inexistência de um mercado secundário ativo e organizado para a negociação dessa espécie de ativo. Considerando-se a sujeição do resgate das Cotas à liquidação das Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros, conforme descrito acima, tanto o Administrador quanto o Gestor e o Custodiante estão impossibilitados de assegurar que os resgates das Cotas ocorrerão nas datas originalmente previstas, não sendo devido, nesta hipótese, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Inexistência de garantia de rentabilidade

O Administrador, o Custodiante e o Gestor não garantem nem se responsabilizam pela rentabilidade da Classe. Caso os ativos da Classe, incluindo as Cotas do FIDC, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade das Cotas poderá ser reduzida, inexistente ou, ainda, negativa. Dessa forma, existe a possibilidade de a Classe não possuir caixa suficiente para pagamento de suas despesas, o que poderá

impactar a capacidade da Classe de realizar o resgate e a amortização das Cotas, impactando a expectativa de retorno de investimentos dos Cotistas. **DADOS DE RENTABILIDADE VERIFICADOS NO PASSADO COM RELAÇÃO A QUALQUER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NO MERCADO, OU À PRÓPRIA CLASSE, NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA**.

Liquidez relativa às Cotas do FIDC

A Classe somente procederá à amortização programada e/ou ao resgate das Cotas, em moeda corrente nacional, na medida em que as Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a Carteira da Classe sejam devidamente adimplidos pelos respectivos devedores e contrapartes. O Administrador, o Custodiante e o Gestor não podem assegurar que as amortizações das Cotas ocorrerão em recursos disponíveis nas datas em que forem programadas, não sendo devido, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, na hipótese de atraso ou falta de pagamento dos resgates em virtude de inexistência de recursos suficientes na Classe.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou da Classe, bem como do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, de modo que é possível a perda total do capital investido pelos Cotistas.

Efeitos da política econômica do Governo Federal

A Classe, os Ativos Financeiros, o FIDC, e, quando aplicável, os devedores do FIDC estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial e, consequentemente, na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, entre outras. O negócio, a condição financeira e os resultados dos devedores do FIDC, os setores econômicos específicos em que atuam, os Ativos Financeiros, bem como a originação de FIDC e a capacidade de amortização e resgate de Cotas do FIDC podem ser adversamente afetadas por mudanças nas políticas governamentais, bem como por: **(i)** flutuações das taxas de câmbio; **(ii)** alterações na inflação; **(iii)** alterações nas taxas de juros; **(iv)** alterações na política fiscal; e **(v)** outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil, ou os mercados internacionais.

Ausência de classificação de risco das Cotas do FIDC e das Cotas

A ausência de requisitos rígidos relacionados às Cotas do FIDC passíveis de aquisição pela Classe poderá dificultar a definição do perfil de risco da Carteira, afetando a capacidade de o Cotista avaliar o risco de seu investimento. Ademais, as Cotas não possuem classificação de risco emitida por agência classificadora de risco. Esses fatores podem dificultar a avaliação, por parte dos investidores, da qualidade do crédito representado pelas Cotas e com a capacidade da Classe em honrar com os pagamentos das Cotas.

Risco Regulatório e Judicial

Eventuais alterações ou novas normas ou leis aplicáveis à Classe e a seus ativos, incluindo, mas não se limitando aos referentes a tributos, bem como decisões judiciais ou jurisprudência aplicável às regulamentações existentes, inclusive, no que se refere à interpretação das novas regulamentações, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pela Classe e/ou do FIDC investido pela Classe. Ainda, nesse sentido, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores na regulação dos mercados, bem como

alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas.

Possibilidade de eventuais restrições de natureza legal ou regulatória

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos, exógenos ao controle do Administrador ou dos demais prestadores de serviços da Classe, advindos de eventuais restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória que podem afetar a validade da aquisição pela Classe de Cotas do FIDC. Na hipótese de tais restrições ocorrerem, o fluxo de cessões de Cotas do FIDC à Classe poderá ser interrompido, podendo desta forma comprometer a continuidade da Classe e o horizonte de investimento dos Cotistas. Além disso, as Cotas do FIDC já integrantes da Carteira podem ter sua validade questionada, podendo acarretar, desta forma, prejuízos aos Cotistas.

Risco de descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses nas quais os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, poderão optar pela liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, além de outras hipóteses em que o resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso, poderá ser realizado mediante a entrega de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades **(i)** para alienar as Cotas do FIDC e Ativos Financeiros recebidos quando do vencimento antecipado da Classe; ou **(ii)** cobrar os valores devidos pelos FIDC investidos pela Classe em virtude das Cotas do FIDC detidas pela Classe.

Risco de sistemas

Dada a complexidade operacional própria dos fundos de investimento em direitos creditórios, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos do Custodiante, do Administrador, do Gestor, da Classe e, quando aplicável, do FIDC investido pela Classe, conforme aplicável, se darão livres de erros. Caso qualquer desses riscos venha a se materializar, a aquisição, cobrança ou realização dos recursos oriundos do FIDC investido pela Classe poderão ser adversamente afetados, prejudicando o desempenho da Classe.

Fundo fechado e negociação das Cotas

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em virtude da liquidação da Classe e/ou em virtude do encerramento do prazo de duração das respectivas subclasses. Nesse sentido, até que se encerre o prazo de duração da subclasse previsto no respectivo Apêndice, o Cotista titular das Cotas não terá liquidez em seu investimento, exceto: **(a)** por ocasião das amortizações e dos resgates, nos termos do Regulamento; **(b)** por meio da alienação de suas Cotas no mercado secundário, observado que, em relação às Cotas, a sua alienação apenas é permitida a investidores qualificados; ou **(c)** na liquidação antecipada do Fundo ou da Classe.

Liquidez relativa aos Ativos Financeiros

Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira são negociados, incluindo quaisquer condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a riscos de liquidez dos Ativos Financeiros detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos a resgates de suas Cotas e/ou poderá ser obrigado a se desfazer de tais Ativos Financeiros em condições menos favoráveis do que se não houvesse a referida situação de falta de liquidez.

Risco de Mercado e flutuação de preços das Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros

Os preços e a rentabilidade das Cotas do FIDC que sejam objeto de investimento pela Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal, bem como em razão de alterações na regulamentação sobre a precificação de Cotas do FIDC aplicáveis à Carteira e/ou da própria carteira do FIDC. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos das Cotas do FIDC que integram a Carteira e/ou a carteira do FIDC investido pela Classe cujas cotas sejam objeto de investimento pela Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido da Classe e, consequentemente, a prejuízos por parte dos Cotistas.

Risco de Alteração do Regulamento

O Regulamento e o Anexo I ao Regulamento, em consequência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, pode ser alterado independentemente da realização de Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de crédito relativo aos Ativos Financeiros

Decorre da capacidade de pagamento dos devedores e/ou emissores dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes da Classe em operações com tais ativos. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos Ativos Financeiros e/ou na percepção do mercado acerca de tais emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos Ativos Financeiros emitidos por esses emissores, provocando perdas para a Classe e para os Cotistas. Ademais, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira acarretará perdas para a Classe, podendo esta, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

Limitação do gerenciamento de riscos

A realização de investimentos na Classe expõe o investidor a riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esses sistemas de gerenciamento de riscos poderão ter sua eficiência reduzida.

Insuficiência dos Critérios de Elegibilidade

Os Critérios de Elegibilidade têm a finalidade de selecionar as Cotas do FIDC passíveis de aquisição pela Classe. Não obstante tais Critérios de Elegibilidade, a solvência do FIDC que compõe a Carteira depende integralmente, mas não somente, da situação econômico-financeira dos devedores dos direitos creditórios e ativos financeiros detidos pelo FIDC. Dessa forma, a observância pelo Gestor dos Critérios de Elegibilidade não constitui garantia que as Cotas do FIDC serão amortizadas e/ou resgatadas nos prazos originalmente estabelecidos na aquisição de Cotas do FIDC pelo Gestor, o que poderá impactar a capacidade da Classe de realizar a amortização e/ou resgate das Cotas, e por consequência prejudicar os Cotistas.

Descasamento entre *Benchmark* das Cotas Seniores e taxas das Cotas do FIDC investido pela Classe e/ou dos Ativos Financeiros

A Classe poderá adquirir Cotas do FIDC e Ativos Financeiros atrelados a taxas pré-fixadas e/ou a taxas pós-fixadas distintas das taxas que compõem o *Benchmark* de Cotas Seniores. Caso as taxas que compõem o *Benchmark* de Cotas Seniores se elevem substancialmente e/ou caso mantenham-se substancialmente acima

das taxas que remuneram ou atualizam o valor das Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros, não será possível garantir que o Patrimônio Líquido será suficiente para que o valor unitário das Cotas Seniores seja atualizado conforme os respectivos *Benchmarks*, de modo que a rentabilidade de tais Cotas poderá ser comprometida, o que impactará o retorno esperado do investimento pelos Cotistas.

Flutuação dos Ativos Financeiros

O valor dos Ativos Financeiros que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado. Não há garantia de que a queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira não irá se estender por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidação antecipada do Fundo ou da Classe

Observado o disposto no Regulamento, o Fundo ou a Classe poderão ser liquidados antecipadamente, caso ocorra qualquer Evento de Liquidação, ou se assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. Por este motivo, os Cotistas poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pela Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, ocorrendo qualquer uma das hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, poderá não haver recursos disponíveis em moeda corrente nacional para realizar o pagamento aos Cotistas, que poderão ser pagos com as Cotas do FIDC e Ativos Financeiros detidos em Carteira, os quais estão sujeitos aos riscos apontados no Regulamento.

Risco de concentração em Cotas do FIDC

A Carteira estará exposta à concentração em Cotas do FIDC e Ativos Financeiros. Ademais, o FIDC investido pela Classe poderá estar atrelado a um baixo número de cedentes, contrapartes e/ou emissores de direitos creditórios. Essa concentração de investimentos poderá aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor das Cotas.
Nos termos previstos no Regulamento, a Classe deverá aplicar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Cotas do FIDC, sendo certo que a Classe deverá respeitar os limites de concentração descritos na política de investimentos da Classe. Alterações na condição econômico-financeira e na expectativa de desempenho/resultado das Cotas do FIDC investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar de forma negativa o preço e/ou rendimento dos investimentos da Classe e, consequentemente, dos Cotistas, de forma mais severa se a Classe adotasse uma estratégia de investimento de maior diversificação de seus investimentos em diversos FIDCs. O risco associado às aplicações da Classe é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações da Classe em um único emissor maior será a vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de crédito desse emissor.

O risco da aplicação na Classe possui forte correlação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da Carteira, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das Cotas. Não é possível garantir que os limites de concentração contidos na política de investimentos, ainda que atendidos, serão suficientes que o Patrimônio Líquido não sofra perdas que possam afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição

dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Risco em Mercado de Derivativos

A Classe pode realizar operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento, exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado da Classe e podendo ocasionar perdas patrimoniais para os Cotistas. Isso pode ocorrer, por exemplo, em virtude da distorção entre o preço do derivativo e o seu ativo objeto, ensejando maior volatilidade da Carteira da Classe.

Possibilidade de conflito de interesses

O Gestor e o Administrador e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Risco decorrente da precificação dos ativos

Os ativos integrantes da Carteira serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos para registro e avaliação conforme regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado dos Ativos Financeiros (*mark-to-market*), poderão causar variações nos valores dos ativos integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

Risco de intervenção ou liquidação judicial do Administrador

A Classe está sujeito ao risco dos efeitos de decretação de intervenção ou de liquidação judicial do Administrador e/ou do Custodiante, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alterada.

Risco de governança

Caso a Classe venha a emitir novas Cotas, a proporção da participação então detida pelos Cotistas na Classe poderá ser alterada de modo que os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para aprovação de alterações do Regulamento e demais matérias de competência da Assembleia de Cotistas.

Limitação da responsabilidade dos Cotistas ao capital subscrito e regime de insolvência

A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, alterou o Código Civil e estabeleceu que a classe de cotas de fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observada regulamentação superveniente da CVM. A CVM regulamentou esse assunto, por meio da Resolução CVM 175. O Código Civil também passou a estabelecer que as classes de cotas que estabeleçam a responsabilidade limitada de seus cotistas ao capital por eles subscrito estarão sujeitas ao regime da insolvência previsto no Código Civil. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do Patrimônio Líquido, a insolvência da classe de cotas poderá ser requerida: **(i)** por qualquer dos credores; **(ii)** por decisão da

Assembleia Especial de cotistas; e **(iii)** conforme determinado pela CVM. Não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos cotistas de fundos de investimento, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos.

Riscos Específicos Relacionados ao FIDC

Os fatores de risco elencados abaixo são alguns dos principais riscos relacionados ao investimento indireto no FIDC, sem prejuízo do detalhamento e dos fatores de risco adicionais descritos no regulamento do FIDC.

Risco de Pré-Pagamento dos Direitos Creditórios

A ocorrência de pré-pagamentos em relação a um ou mais Direitos Creditórios integrantes da carteira do FIDC poderá ocasionar perdas ao FIDC. Isso porque a ocorrência de pré-pagamentos de Direitos Creditórios reduz o horizonte original de rendimentos referentes a tais direitos creditórios originalmente esperados pelo FIDC, uma vez que o pré-pagamento de um Direito Creditório é realizado pelo valor inicial atualizado somente até a data da realização do pré-pagamento pela taxa de juros pactuada entre a cedente e o respectivo devedor, de modo que os juros remuneratórios incidentes desde a data da realização do pré-pagamento até a data de vencimento do respectivo Direito Creditório deixam de ser devidos pelo respectivo devedor.

Risco de Insuficiência dos Critérios de Elegibilidade

Os critérios de elegibilidade previstos no regulamento do FIDC têm a finalidade de selecionar os direitos creditórios passíveis de aquisição pelo FIDC. Não obstante tais critérios de elegibilidade, a solvência dos Direitos Creditórios depende integralmente da situação econômico-financeira dos devedores. Dessa forma, embora assegurem a seleção dos Direitos Creditórios com base em critérios objetivos preestabelecidos, a observância dos referidos critérios de elegibilidade não constitui garantia de adimplência dos devedores.

Risco de Questionamento Judicial

Os Direitos Creditórios podem ser questionados judicialmente tanto no que se refere: (i) à formalização dos documentos comprobatórios; (ii) às taxas aplicadas; e (iii) à forma de sua cobrança, inclusive em função das disposições estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor. Nestes casos, os Direitos Creditórios poderão ser modificados ou cancelados em virtude de decisão judicial, o que poderá acarretar perdas para o FIDC.

Riscos e Custos de Cobrança

Os custos incorridos com os procedimentos judiciais ou extrajudiciais necessários à cobrança dos Direitos Creditórios e dos demais ativos integrantes da carteira do FIDC e à salvaguarda dos direitos, interesses e/ou garantias dos cotistas são de inteira e exclusiva responsabilidade do FIDC, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que for deliberado pelos cotistas em assembleia especial de cotistas. O administrador do FIDC, o gestor do FIDC, as cedentes e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, as sociedades por estes direta ou indiretamente controladas e coligadas ou outras sociedades sob controle comum, não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos, caso os titulares das cotas do FIDC deixem de aportar os recursos necessários para tanto.

Risco de Desconsideração da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Casos de Recuperação Judicial

No caso de inadimplemento do devedor de um Direito Creditório e eventual ingresso em processo de recuperação judicial, o bem imóvel objeto de alienação fiduciária pode vir a ser considerado essencial para a

continuidade das atividades do devedor. Nessa hipótese, existe o risco de que o Poder Judiciário decida suspender ou até mesmo desconsiderar a alienação fiduciária, restringindo o direito do FIDC de tomar posse do imóvel para satisfazer seu crédito. Tal desconsideração pode impactar significativamente a capacidade de recuperação dos Direitos Creditórios e a rentabilidade do FIDC.

Eventual Conflito de Interesses na Originação dos Direitos Creditórios

O FIDC poderá adquirir direitos creditórios originados ou cedidos pelo administrador do FIDC, pelo gestor do FIDC ou suas partes relacionadas, o que pode gerar potenciais conflitos de interesse. A imparcialidade na escolha desses ativos pode ser afetada, podendo, eventualmente, acarretar aquisição de Direitos Creditórios com condições menos favoráveis, em comparação com ativos de terceiros independentes. Além disso, a concentração de ativos em partes relacionadas pode limitar a diversificação do FIDC, expondo-o a maiores riscos de inadimplência ou problemas setoriais específicos. Embora existam políticas internas para mitigar esses riscos, não há garantia de sua total eliminação.

Risco de Concentração

O risco da aplicação no FIDC possui forte correlação com a concentração dos ativos de sua carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da carteira, maior será a chance de o FIDC sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das cotas, inclusive, podendo o patrimônio líquido do FIDC, em determinados momentos, estar totalmente alocado em um só ativo alvo.

Concentração por Devedor

O FIDC poderá estar exposto à concentração em devedor único, qual seja, a Performance Inc., o que aumenta a exposição ao desempenho financeiro dessa entidade. Caso a Performance Inc. enfrente dificuldades financeiras, a inadimplência poderá afetar diretamente a performance do FIDC. Outros devedores poderão ser incluídos no futuro, mediante análise e aprovação específica em assembleia especial do FIDC, porém a concentração na Performance Inc., continuará sendo um fator de risco de grande relevância.

Ainda, a concentração da carteira do FIDC em direitos creditórios devidos pela Performance Inc. expõe o FIDC a diversos riscos que vão além do risco de crédito. Problemas de cunho operacional como mudanças na gestão e substituição de equipes-chave podem afetar a continuidade das operações e a qualidade dos Direitos Creditórios. Além disso, o envolvimento do devedor em litígios judiciais ou administrativos, situações de crise reputacional, ou até a inviabilidade ou entraves para a continuidade da relação comercial pode prejudicar a execução dos contratos ou a geração de novos créditos. Em cenários adversos, podem surgir dificuldades na substituição do devedor ou na adaptação do modelo de operação, aumentando o risco de impacto negativo nos resultados do FIDC. Tais fatores, combinados, podem gerar perdas financeiras, atrasos nos pagamentos ou comprometer o retorno esperado pelos cotistas do FIDC.

Concentração por Setor

O FIDC estará exposto à concentração em único setor, qual seja, o imobiliário. Assim, caso o setor enfrente qualquer tipo de crise, variação negativa de valor e atratividade, reduzida demanda e outras alterações, a performance do FIDC será afetada.

Risco do Setor Imobiliário

O setor imobiliário está exposto a variações macroeconômicas e de mercado. Fatores como a demanda de compradores por imóveis, restrições de financiamento aos consumidores e volatilidade nos custos de construção, incluindo materiais e mão de obra, podem afetar o valor e a liquidez dos Direitos Creditórios, que

já é, por natureza, reduzida. Além disso, variações nas taxas de juros e nas condições de crédito podem reduzir a capacidade de compra dos consumidores, impactando a rentabilidade do FIDC.

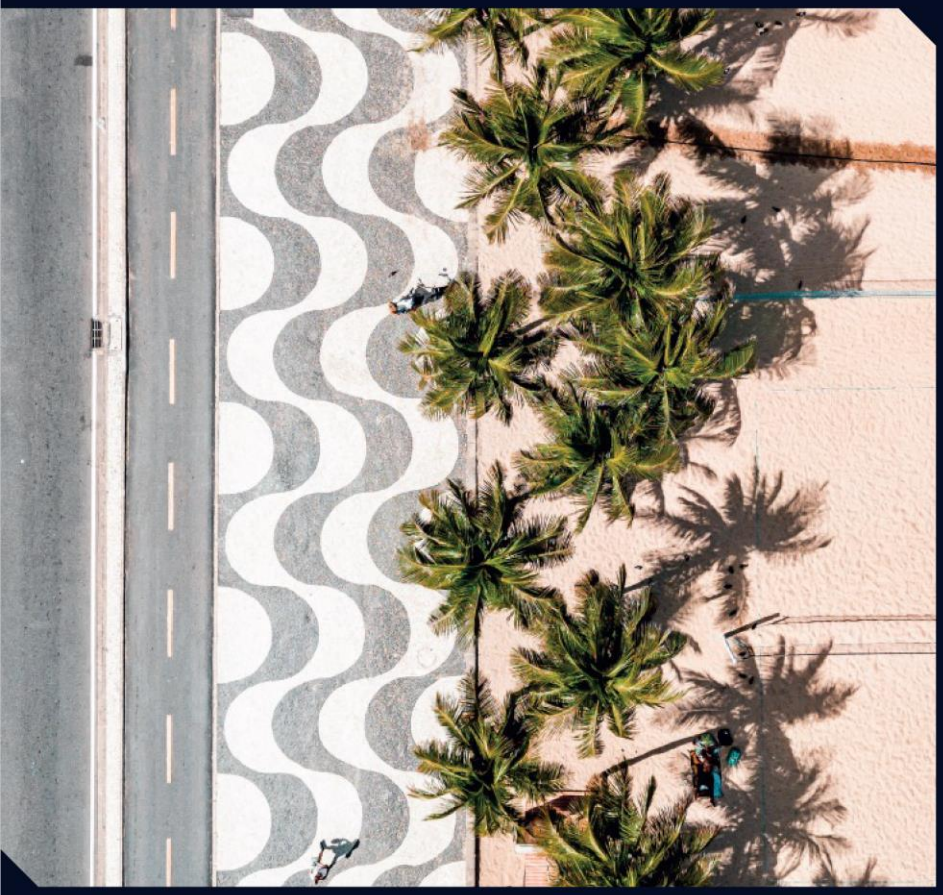
Risco de Desenvolvimento dos Empreendimentos

O desempenho dos Direitos Creditórios está sujeito à evolução dos empreendimentos imobiliários financiados. Atrasos na construção, problemas regulatórios, dificuldades técnicas ou financeiras dos desenvolvedores e devedores podem impactar a capacidade de geração de receitas e, consequentemente, o pagamento aos cotistas do FIDC.

Possibilidade de Aquisição de Direitos Creditórios Cedidos por Cedentes e/ou Devidos por Devedores cujas Demonstrações Financeiras Não Sejam Auditadas

O FIDC, desde que sejam respeitados os limites de concentração previstos em seu regulamento, poderá manter a qualquer tempo em sua carteira, direitos creditórios cedidos por cedentes e/ou devidos por devedores cujas demonstrações financeiras não sejam auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Nesse sentido, não haverá verificação independente sobre tais demonstrações financeiras que afirme se estas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as respectivas posições patrimoniais e financeiras, os resultados de suas operações, as mutações de seus respectivos patrimônios líquidos tampouco as origens e aplicações de seus recursos.



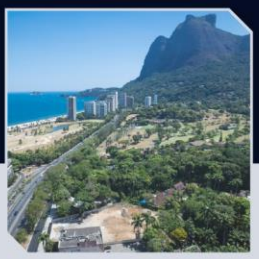
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







ANEXO C

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão de Cotas Seniores da 1ª Série da Classe Única de Cotas do

Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

R$ 150.000.000,00
(cento e cinquenta milhões de reais)

Gestão

EQI / asset

Administradora e Coordenador Líder

btg pactual

Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Disclaimer

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO INFORMATIVO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO E DE COTAS DA CLASSE, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO.

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi elaborado pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestor ("Gestor") e pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de coordenador líder da oferta de cotas, conforme procedimentos previstos na Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Coordenador Líder") exclusivamente como material de divulgação ("Material de Divulgação") para as apresentações realizadas no âmbito da distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº, classe única de fundo de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, composta por subclasse de cotas seniores e subclasse de cotas subordinadas ("Classe" e "Fundo", respectivamente), sob regime fechado, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 1 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160" respectivamente), com base disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, a partir de informações (a) constantes no regulamento do Fundo ("Regulamento") e nos demais documentos relacionados ao Fundo, Classe e à Oferta; e (b) prestadas pelo Coordenador Líder e pelo Gestor.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo, e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas da Classe, e, não se confunde com o Prospecto e demais documentos da Oferta, de modo que os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial os Fatores de Risco, para avaliação dos riscos a que a Classe está exposta, os quais devem ser considerados para o investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios.

Todos os termos definidos utilizados neste Material Publicitário que não estejam definidos terão os mesmos significados atribuídos a eles no Regulamento e no Prospecto.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas neste Material Publicitário sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Regulamento, o anexo descritivo da Classe ("Anexo I ao Regulamento") e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e o Gestor, e seus representantes; (iii) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Regulamento, no Anexo I ao Regulamento e neste Material Publicitário; e (iv) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Os investimentos da Classe sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado de crédito. Os investimentos a serem realizados pela Classe apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos, no Prospecto e no Regulamento.

Ao ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que o investimento nas cotas da Classe é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. A decisão de investimento em Cotas da Classe é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability), bem como dos riscos inerentes ao investimento, razão pela qual se recomenda que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

As informações contidas neste Material Publicitário foram fornecidas pelas partes envolvidas nas operações descritas neste documento, sejam clientes ou funcionários ("Partes Envolvidas") e obtidas junto a outras fontes públicas. Quaisquer projeções ou previsões contidas neste Material Publicitário são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Disclaimer

quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O Coordenador Líder, o Gestor, e seus respectivos diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião e nem serão responsáveis por informações obtidas e/ou utilizadas por terceiros por qualquer outro meio. A conclusão das operações descritas neste documento não dependem exclusivamente do Coordenador Líder e do Gestor, e o seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O Coordenador Líder e o Gestor não assumem nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este Material Publicitário em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a este Material Publicitário que eventualmente sejam expressas pelo Coordenador Líder e/ou pelo Gestor, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos relativos ao destinatário, sendo que os investidores devem ler atentamente os fatores de risco, os quais se encontram descritos no Regulamento e no Prospecto. O Coordenador Líder e o Gestor não são responsáveis por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas, de maneira que destinatário deve assegurar que o investimento nas cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco.

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, E DO REGULAMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA A CLASSE E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS FATORES DE RISCO, OS QUAIS SE ENCONTRAM DESCRITOS NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO, BEM COMO DESTE MATERIAL.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS PÚBLICAS", VIGENTE.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS". O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NA CLASSE, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO REGULAMENTO E AO ANEXO I AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DA CLASSE, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELA CLASSE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NA CLASSE ÚNICA E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NA CLASSE.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DA CLASSE REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Disclaimer

RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO PARTICIPANTE ESPECIAL DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O Prospecto foi devidamente divulgado ao Mercado e pode ser acessado através dos seguintes endereços eletrônicos: (i) https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar na opção "Fundos", inserir "[=] FIC FIDC RE" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado); e (ii) www.eqi.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida clicar em "Ver mais - Ofertas Públicas", e, então, localizar a oferta do "[=] Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios" e o documento desejado).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Termos e Condições

Oferta	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão de Cotas Seniores da 1ª Série da Classe Única de Cotas do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada , nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito do registro automático.
Coordenador Líder da Oferta	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação.
Montante Total da Oferta	Até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente à 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas da primeira emissão do Fundo.
Preço de Aquisição por Cota	R$ 1.000,00 (mil reais), na primeira data de integralização de Cotas.
Distribuição Parcial	Será permitida a distribuição parcial das Cotas Seniores da 1ª série, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas Seniores da 1ª série ("Montante Mínimo da Oferta"), com o cancelamento do saldo de cotas não colocado.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas Seniores da 1ª série deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor unitário de integralização, no ato de subscrição, observados os procedimentos descritos no respectivo boletim de subscrição e no Regulamento. Ao subscrever Cotas Seniores da 1ª série, cada investidor deverá assinar (i) termo de adesão ao Regulamento do Fundo, no qual confirmará, dentre outros, ter conhecimento de todos os termos e condições do Fundo, da Classe e do Regulamento, em particular os riscos aplicáveis ao investimento em Cotas Seniores da 1ª série; e (ii) um boletim de subscrição através do qual as Cotas Seniores da 1ª série da Classe serão subscritas.
Distribuição e Negociação das Cotas	As Cotas Seniores poderão ser depositadas para distribuição e/ou negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160, e observado o disposto no Anexo I e neste Apêndice.
Público Alvo	As Cotas Seniores da 1ª série objeto da Oferta destinam-se exclusivamente por investidores qualificados, conforme definidos no Art. 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente), estando as Cotas Seniores da 1ª série ofertadas sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.
Data de Início da Oferta	Maio de 2025.
Data Limite de Encerramento da Oferta	11 de novembro de 2025.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Termos e Condições

Fundo	Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.
Classe de Cotas	Classe Única.
Denominação da Classe	Classe Única de Cotas do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.
CNPJ	60.775.422/0001-60.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Gestora	EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.
Objetivo da Classe	O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) na aquisição de: (i) cotas de emissão da Classe Única do Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (inscrito no CNPJ sob o no 58.517.380/0001-16) ("FIDC" e "Cotas do FIDC", respectivamente); e (ii) (a) moeda corrente nacional; (b) títulos públicos federais; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; (d) operações compromissadas, desde que lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas (b) e (c) acima; e (e) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos das alíneas (b) e (c) acima, incluindo fundos geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Custodiante e/ou pelo Gestor ("Ativos Financeiros"), observados todos os limites de composição e diversificação da carteira da Classe ("Carteira"), estabelecidos neste Anexo I e na regulamentação aplicável. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua Carteira.
Tipo e Prazo da Classe	Condomínio fechado. As Cotas Seniores da 1ª série terão prazo de duração de 50 (cinquenta) meses.
Retorno Esperado*	18,00% pré-fixado
Amortização de Cotas	Não haverá cronograma de amortização programada, sendo permitido, no entanto, a amortização extraordinária das Cotas Seniores da 1ª série a critério do Gestor, nos termos do Regulamento.
Pagamento de Juros	Mensalmente.

*O RETORNO ESPERADO AQUI PREVISTO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, OU AUSÊNCIA DE RISCO PARA OS INVESTIDORES.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Termos e Condições

Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido, observada remuneração mínima mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração" e "IGP-M", respectivamente).
Taxa de Gestão	0% (zero por cento) ao ano apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("Taxa de Gestão").
Taxa Máxima de Custódia	0,00% (zero por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("Taxa Máxima de Custódia").
Taxa de Performance	Não há.

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Trajetória de Crescimento do Grupo EQI



Fonte: EQI Asset

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Estratégias

- Renda Variável
- Renda Fixa
- Multimercados
- Crédito Privado
- Crédito Estruturado
- Imobiliário
- FIP – Fundo de Investimento em Participações
- Carteiras Administradas
- Fundos Exclusivos

Visão Geral

2020 fundada por profissionais com longa experiência de mercado

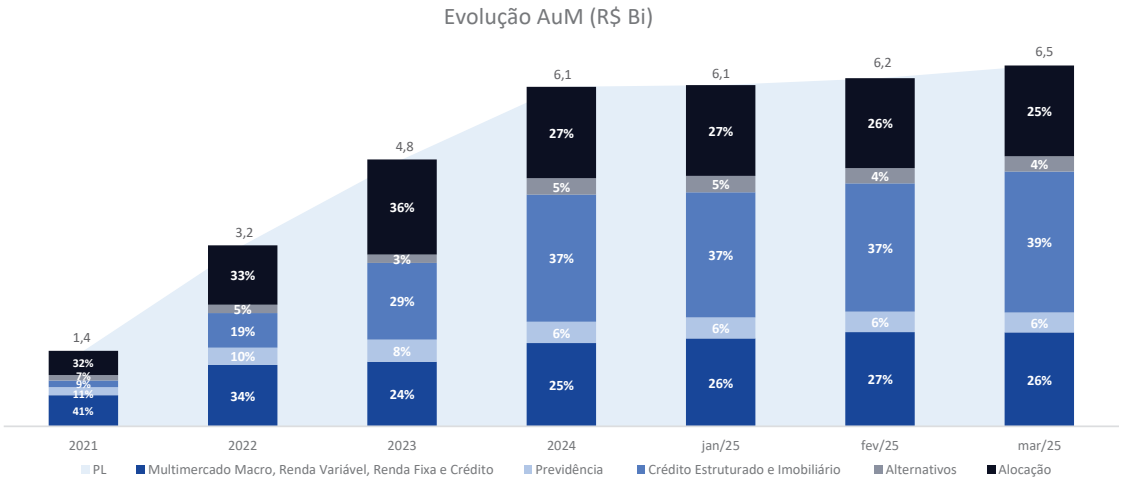
Sólido Time de Gestão

Rígido Processo de Investimento

5 comitês de Investimento

+ 45 Profissionais dedicados

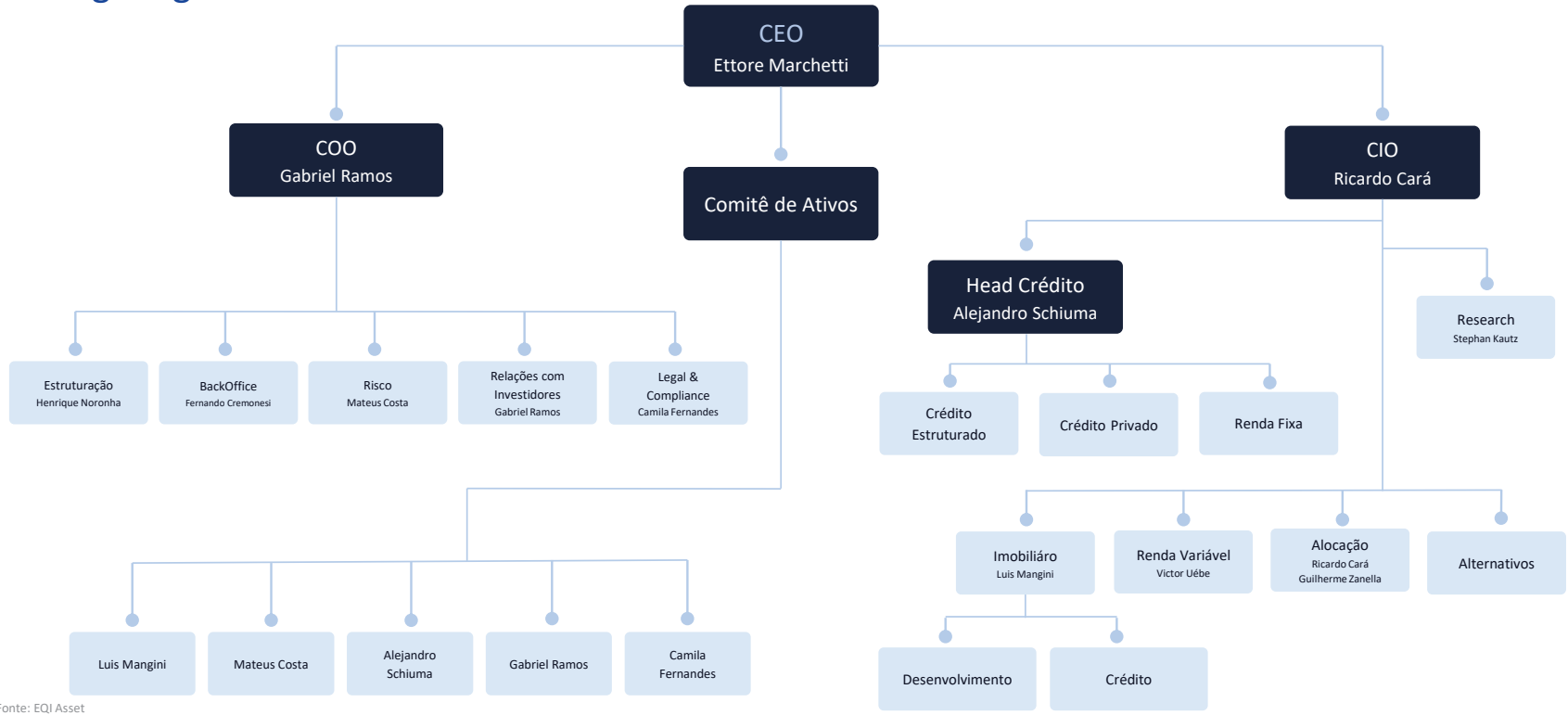
+ R$ 6,4 bilhões sob gestão



Fonte: EQI Asset, Março 2025

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Organograma



Fonte: EQI Asset

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Equipe Crédito Estruturado



Ettore Marchetti

CEO

Possui aproximadamente 20 anos de experiência no mercado financeiro, sendo quase 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG.



Alejandro Schiuma

Head de Crédito

Com 18 anos de experiência no mercado financeiro começou sua carreira no Itaú BBA, foi Head de Crédito da Mauá Capital e teve um mandato de 4 anos em NY focado nos mercados de renda fixa Latam. Credenciado pela CVM/CGA.



Rodrigo Suar

Associado de Crédito Estruturado

Possui experiência em gestão de negócios e mercado financeiro nos setores imobiliário e de infraestrutura. Atuou em IB na Sinchro Partners e foi Tesoureiro da Nitroquímica. Sua última passagem foi na RCapital em private equity e gestão de FIIs. Formado em Administração pelo IBMEC/RJ.



Gabriel Rocha

Analista de Crédito Estruturado

Formado em Engenharia de Materiais pela UTFPR e mestrado na área pela UFSCAR. Começou sua carreira no mercado financeiro na LUZ Soluções Financeiras, atuou na POP BR e também na Vórtx na área de Funds Trust com a precificação de ativos.



Pedro Marin

Analista de Crédito Estruturado

Formado em Engenharia de Produção no Centro Universitário FEI. Pedro trabalhou no Itaú Asset, na mesa de renda fixa, e na Siemens Healthineers na área de FP&A.



Rafael Prado

Analista de Crédito Estruturado

Formado em Ciências Econômicas pelo Insper, Rafael iniciou sua carreira no mercado pela EQI Asset.

Fonte: EQI Asset

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Crédito Estruturado

Terramagna I e II | PL: 438,3M*

Terramagna I FIC FIAGRO e Terramagna II FIC FIAGRO

FIC FIAGROs que investem no mesmo fundo alvo, que por sua vez é um FIDC FIAGRO com foco em financiamentos no setor agro.
CNPJ: 54.201.573/0001-02 e 55.054.815/0001-45

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados

Crédito Consignado | PL: 254,6M

Crédito Consignado FIC FIDC

O Fundo aplica em cotas de um FIDC, cujo objetivo é investir em créditos consignados à folha de pagamento de servidores públicos estaduais.
CNPJ: 53.189.745/0001-07

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados

Microcrédito | PL: 208,6M

Microcrédito FIDC

FIDC que investe em cotas de ativos de microcrédito.
CNPJ: 42.747.344/0001-09

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados

Sifra Energy - Podium | PL: 212,1M

Sifra Energy Podium – FIDC

FIDC voltado para financiamento de fornecedores do grupo Petrobrás.
CNPJ: 42.462.120/0001-50

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados

Tembici | PL: 192,6M

Tembici FIC FIM CP

O Fundo tem como objetivo buscar valorização de suas cotas por meio da aplicação em cotas de emissão do TB1 FIDC através da aquisição de debêntures da Tembici Participações S/A.
CNPJ: 41.778.182/0001-03

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados.

Excellence | PL: 151,9M

Excellence Crédito Estruturado FIC FIM CP

Fundo multimercado de crédito privado que investe em cotas de FIC FIDC.
CNPJ: 51.540.928/0001-08

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados

Renda Mensal Pré | PL: 70,1M

Renda Mensal Prefixada FIC FIM

O Fundo tem o objetivo de buscar a valorização de suas cotas por meio do financiamento de frotas de locadoras de veículos, indiretamente por meio de um FIDC.
CNPJ: 42.013.814/0001-00

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados

Luminus | PL: 39,6M

Luminus FIC FIM CP

O Fundo tem como objetivo buscar valorização de suas cotas por meio da aplicação em cotas sêniores de um FIDC de antecipação de recebíveis relacionados à iluminação pública e privada.
CNPJ: 49.962.886/0001-43

Condomínio: Fechado
Público Alvo: Investidores Qualificados.

Fonte: EQI Asset, CVM e Orram. Referência 31/03/2025.
*Valor equivalente à soma dos Patrimônios Líquidos dos fundos Terramagna I FIC FIAGRO e Terramagna II FIC FIAGRO na data de referência.
ESTA PREVISÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. OS VALORES DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO FORAM ARREDONDADOS.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



RESUMO DA TESE

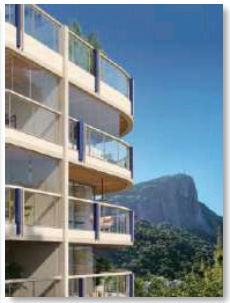
- A EQI Asset, em parceria com a Genial Investimentos, estruturou um FIDC com o objetivo financiar os custos e despesas iniciais necessárias para desenvolvimento da incorporação dos projetos residenciais de alto padrão em bairros selecionados na cidade do Rio de Janeiro.

- Os projetos serão assinados e as obras executadas por arquitetos e construtoras com experiência no setor.

- Todos os projetos estão sob a curadoria da Performance, uma incorporadora com mais de 20 anos de experiência no mercado carioca, que se destaca pela entrega de projetos de qualidade.







Fonte: EQI Asset, Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

O MERCADO RESIDENCIAL DE ALTA RENDA

- O Rio de Janeiro se destaca por sua combinação de paisagem, cultura e clima. Com isso, a cidade é uma das mais visitadas da América Latina, recebendo cerca de 4,5 milhões de turistas a cada ano. A escassez de novos empreendimentos na cidade somado a alta demanda fez com que a o Rio se consolidasse como segundo maior mercado do país no segmento de imóveis de luxo.

- O mercado de alta renda é conhecido como um nicho defensivo, sendo mais resiliente em ciclos de retração, e com oportunidade de crescimento em ciclos de expansão econômica.


Imóveis de luxo: Rio se consolida como segundo maior mercado do país no segmento

Crescimento do segmento reforça posição do estado como destino desejado por brasileiros e estrangeiros

Por Vittoria Alves — Rio de Janeiro


Economia

Imóveis de luxo superam juros altos e aquecem o mercado imobiliário

Alexandre Novais Garcia • De UOL, em São Paulo

06/03/2025 05h30


Mercado imobiliário de alto padrão cresce no Brasil

O mercado imobiliário de alto padrão no Brasil segue em crescimento, com aumento de 32,9% nas vendas em 2023, segundo a Brain. Cassia Tavares, especialista em imóveis de luxo, destaca a busca por espaços amplos, tecnologia e sustentabilidade como fatores essenciais. Investidores estrangeiros também impulsionam o setor, tornando o Brasil um destino atrativo


Mercado de imóveis de luxo cresce no Brasil e preços passam dos R$ 40 milhões; veja apartamentos por dentro

São considerados imóveis de alto padrão aqueles com ticket médio entre R$ 1 milhão e R$ 1,5 milhão. Já os de luxo custam entre R$ 1,5 milhão e R$ 3 milhões, enquanto os de super luxo tem preço acima de R$ 3 milhões.


Mercado imobiliário do Rio cresce 72% e registra recorde no 1º bimestre de 2025

em Diário do Rio, 24/março

Fonte: CPG, O Globo, Terra, Uol, Valor, G1, Diário do Rio, Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



O MERCADO RESIDENCIAL DE ALTA RENDA

Oferta limitada de imóveis em áreas nobres do Rio de Janeiro devido a falta de terrenos disponíveis

Consumo resiliente no segmento de médio e alto padrão

Localização privilegiada, próximo aos principais cartões postais da cidade e de fácil acesso aos pontos centrais

Projetos diferenciados com uma nova experiência imobiliária, unindo paisagismo, design e decoração

Fonte: O Globo, Terra, Valor, Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

O SETOR IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO





- **O mercado imobiliário da Zona Sul do Rio de Janeiro continua em plena ascensão e é o foco no desenvolvimento dos projetos.** A região continua atraindo compradores e investidores interessados em imóveis de alto padrão, graças a combinação de localização privilegiada, infraestrutura de qualidade e potencial de valorização – maior valor de m² na cidade.

- Em outubro de 2024, a BRAIN realizou uma pesquisa que apontou que **a intenção de compra de imóveis continua em ascensão desde novembro de 22**, alcançando em junho de 2024 níveis superiores registrado no pré-pandemia

R$28,8bi VGV no mercado imobiliário carioca até setembro de 2024

42,8% de aumento no *market share** no mercado nacional imobiliário

Fonte: Sinduscon-Rio, O Globo, Brain, Ademi

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



PERFORMANCE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS



Luis Oswaldo Leite
CEO



Renato Leite
COO

Fundada em 2002, a Performance Empreendimentos Imobiliários é uma incorporadora que atua no Rio de Janeiro. Liderada por sócios com **experiência no mercado nacional e internacional, a Performance se estabeleceu como uma referência no cenário carioca**, desenvolvendo projetos residenciais, comerciais, hoteleiros, *mixed use* e *multifamily*.

Mais de 40 projetos entregues com o mais alto padrão de excelência, que respeitam o meio ambiente, colaboram com o desenvolvimento da sociedade, valorizam a cidade e promovem qualidade de vida.

+ 8.150
UNIDADES ENTREGUES

+ 7.000
CLIENTES

+ 930k
M2 CONSTRUÍDOS

+ R$ 5bi
BI EM VGV LANÇADOS

Fonte: Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

HISTÓRICO DOS ÚLTIMOS LANÇAMENTOS

LINEU 708
LAGOA

VGV: R$93 milhões
Lançamento: 2021
13 unidades de 4 quartos, sendo 1 cobertura linear
Parceiro: Opportunity



S DESIGN RESIDENCIAL
BOTAFOGO

VGV: R$120 milhões
Lançamento: 2021
47 unidades de 3 quartos e 4 quartos
Parceiro: Opportunity



Fonte: Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

HISTÓRICO DOS ÚLTIMOS LANÇAMENTOS

CONTEMPORÂNEO
GÁVEA

VGV: R$32 milhões
Lançamento: 2020
20 unidades de 2 quartos



JARDIM BOTAFOGO
BOTAFOGO

VGV: R$700 milhões
Lançamento: 2019
376 unidades de 2 quartos, 3 quartos e 4 quartos
Parceiro: Opportunity



Fonte: Performance Empreendimentos

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

PARCERIA

EQI / asset

A EQI Asset teve seu início em 2020 e ao longo de cinco anos já ultrapassou o montante de R$ 6bi sob gestão e possui mais de 40 profissionais somente na gestora.

- Estratégias de crédito possuem mais de R$ 4bi de Patrimônio Líquido
- Originação e distribuição de diversos fundos de crédito e imobiliário ao longo dos ultimos anos
- Time multidisciplinar de crédito com 8 pessoas dedicadas nas análises da estratégia

genial investimentos

O Grupo Genial começou sua história em 2012, como Banco Brasil Plural, atuando em diversas verticais de financiamento de operações estruturadas. Em 2018, criam sua própria plataforma e começam a operar sob nome de Genial Investimentos.

- R$ 210bi sob custódia e R$ 63bi sob gestão
- Gestora multiestratégia com 51 FIDCs sob gestão
- Time de crédito conta com mais de 20 pessoas dedicadas às operações de crédito

Fonte: EQI Asset, Genial Investimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

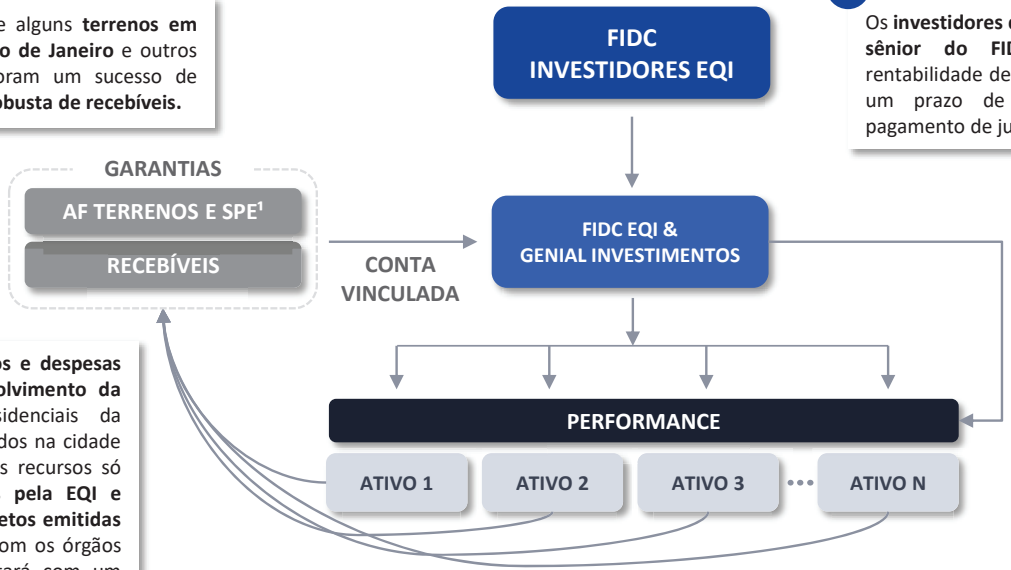
ESTRUTURA DO FIDC

1

A Performance possui no pipeline alguns **terrenos em localizações AAA na cidade do Rio de Janeiro** e outros projetos recém lançados, que foram um sucesso de vendas e já contam uma **carteira robusta de recebíveis.**

2

O fundo busca financiar os custos e despesas iniciais necessárias para desenvolvimento da incorporação dos projetos residenciais da Performance em bairros selecionados na cidade do Rio de Janeiro. A alocação dos recursos só será feita em **projetos elegíveis pela EQI e Genial e com as licenças dos projetos emitidas** (sem correr risco de aprovações com os órgãos públicos). Em contrapartida, contará com um **pacote robusto de garantias**.



3

Os **investidores da EQI** irão adquirir uma **cota sênior do FIDC** com uma meta de rentabilidade de **18,00% a.a. pré-fixado*** por um prazo de 4 (quatro) anos e um pagamento de juros mensal

*O RETORNO ESPERADO AQUI PREVISTO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, OU AUSÊNCIA DE RISCO PARA OS INVESTIDORES.

[1]Alienação Fiduciária dos Recebíveis referente a venda das unidades e Alienação Fiduciária das cotas da SPE

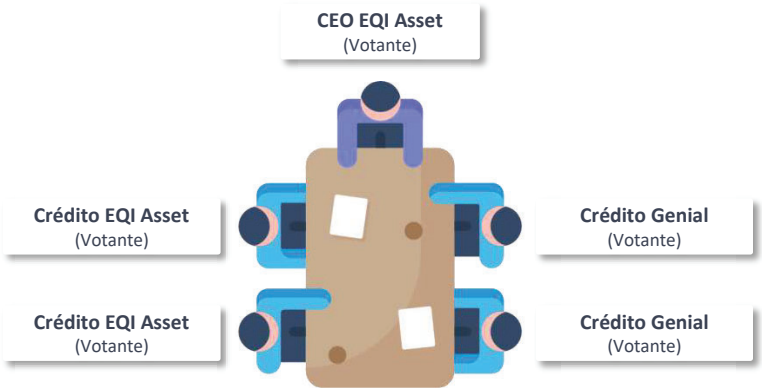
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Comitê de Crédito FIDC Performance

As deliberações do Comitê serão tomadas de maneira unânime, sendo que **a EQI Asset terá poder de veto nas operações**. As pautas do Comitê serão referente a novas operações e monitoramento dos ativos e também da Performance

- Análise, aprovação e monitoramento da cessão de recebíveis e outras garantias;
- Destinação dos recursos liberados pelo FIDC;
- Acompanhamento das vendas e cronograma de obra do empreendimento;
- Qualquer outro assunto que venha a ser definido pelos membros do Comitê



Governança

O Comitê aumenta **a governança na transparência das informações e monitoramento das garantias, visando a segurança dos investidores**. Garantias da operação:

i. Alienação fiduciária dos terrenos em que serão incorporados os Projetos Imobiliários, ou das suas unidades autônomas, se desmembradas, conforme o caso;

ii. Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades autônomas dos Projetos Imobiliários, respeitando uma razão de garantia de, ao menos, 200% do saldo devedor;

iii. Alienação fiduciária das cotas das sociedades de propósito específico que farão a incorporação dos Projetos Imobiliários;

iv. Aval da Incorporadora;

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Identificação de Oportunidade

- A Performance realiza originação própria ou terceira por meio da sua rede de canais de parceiros, consultores, corretores ou diretamente com proprietários
- Análise preliminar do mercado e a estratégia do projeto

Estruturação e Análise Fundamentalista

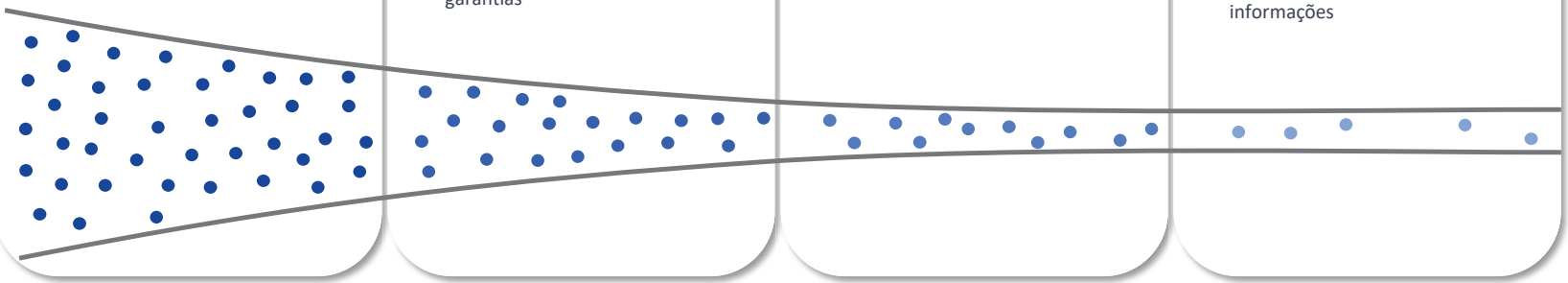
- Incorporadora seleciona terrenos com oportunidades exclusivas, com boas condições de compra
- Realização do estudo preliminar de mercado e viabilidade econômica do projeto
- Due Diligence imobiliária, ambiental e jurídica
- Estrutura jurídica da operação e garantias

Comitê de Investimentos Gestão e Risco

- Apresentação das informações financeiras e riscos envolvidos
- Aprofundamento dos principais riscos
- Definição dos limites de alocação e enquadramento no portfólio
- Aprovação da operação apenas com unanimidade do time de gestão

Monitoramento

- Time de gestão faz o acompanhamento com as informações mais relevantes
- Visitas *in loco* de forma periódica
- Monitoramento das garantias e principais covenants definidos
- Acompanhamento da saúde financeira e operacional do ativo
- Relatório de risco com as principais informações



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ATIVOS ALVO

IBITÁ
SÃO CONRADO

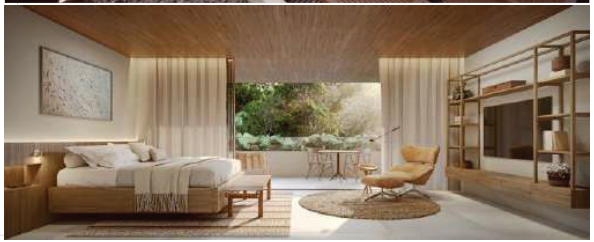
VGV: R$164 milhões
Lançamento: 2025
1 Torre (6 Pavimentos, 55 unidades) e 4 Casas
Valor Estimado do Terreno: R$43 milhões

Financiamento FIDC: R$40 milhões



30% de venda no lançamento





Fonte: Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ATIVOS ALVO

VILA RISO
SÃO CONRADO

VGV: R$609 milhões
Lançamento: 2025
1 Torre (3 Pavimentos, 84 unidades) e 38 Casas
Valor Estimado do Terreno: R$105 milhões

Financiamento FIDC: R$40 milhões



Projeto da Triptyque *– escritório franco-brasileiro referência na arquitetura e urbanismo*



Fonte: Performance Empreendimentos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Cronograma*

Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	15/05/2025
Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	15/05/2025
Divulgação do Anúncio de Início	15/05/2025
Disponibilização do Prospecto e da Lâmina da Oferta	15/05/2025
Início do Período de Subscrição	22/05/2025
Data da 1ª Integralização das Cotas Seniores	30/05/2025
Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	11/09/2025**

*As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização dos documentos da Oferta.
**A Oferta poderá ser encerrada anteriormente à data acima indicada caso (a) haja a colocação da totalidade das Cotas Seniores; ou (b) na hipótese de distribuição parcial das Cotas Seniores, a critério do Coordenador Líder, caso haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta.

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Tese de Investimentos
4. A Incorporadora
5. Estratégia de Investimento
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

A Carteira está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos ativos integrantes da Carteira, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

A Carteira e, por consequência, seu Patrimônio Líquido, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos abaixo relacionados. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente este Capítulo. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe.

Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação, aqueles descritos no Complemento I ao Regulamento.

Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o Complemento I ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.

A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira e aos ativos integrantes da carteira de investimento do FIDC objeto de investimento pela Classe, alteração na política monetária, alteração da política fiscal aplicável à Classe, os quais poderão causar prejuízos para a Classe e para os Cotistas.

Riscos Relacionados à Classe

Risco de Crédito

As Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a Carteira estão sujeitos à solvência e à capacidade dos seus respectivos emissores e/ou contrapartes de honrarem os compromissos de pagamento, podendo tal capacidade ser impactada por inúmeros e imprevisíveis motivos. A Classe sofrerá o impacto do inadimplemento das Cotas do FIDC e dos Ativos Financeiros detidos em Carteira. A Classe somente procederá ao resgate das Cotas em moeda corrente nacional na medida em que as Cotas do FIDC sejam amortizadas e/ou resgatadas e os Ativos Financeiros sejam adimplidos, e desde que os respectivos valores sejam transferidos à Classe, de modo que não haverá garantia de que o resgate das Cotas ocorrerá integralmente, conforme estabelecido no Regulamento e respectivos Apêndices, e demais documentos que o integrem, conforme aplicável. Nessas hipóteses, não será devido pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira são passíveis das oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados dos emissores dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira. Nos casos em que houver queda do valor dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no valor das cotas e no resultado da Classe.

Possibilidade de conflito de interesses

O Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas atuam e prestam direta ou indiretamente uma série de outros serviços no mercado de capitais local, incluindo a administração e a gestão de outros fundos de investimento. A Classe irá subscrever ou adquirir Cotas do FIDC, o qual poderá ser gerido pelo Gestor e/ou por pessoas integrantes de seu grupo econômico, o que poderá representar até o limite de 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, sem a necessidade de aprovação dos Cotistas em Assembleia de Cotistas. Nestas situações, o Gestor estará em situação de conflito de interesses, e não há garantia de que o Gestor tomará decisões no melhor interesse da Classe, o que poderá frustrar as expectativas de retorno dos Cotistas, bem como acarretar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de descaracterização do regime tributário aplicável à Classe

O Gestor buscará compor a Carteira com Ativos Financeiros e Cotas do FIDC, conforme aplicável, que sejam compatíveis com a classificação do Fundo ou da Classe ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, conforme definido pela Lei 14.754/23. Todavia, não é possível garantir que tais ativos serão efetivamente adquiridos e, portanto, não há garantia de que a Classe seja classificável ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica para fins de aplicação do regime tributário a seus Cotistas.

Risco de desenquadramento tributário do Fundo e da Classe por não atendimento de certos requisitos tributários (risco "come-cotas")

O Gestor envidará os seus melhores esforços para que a Classe cumpra todos os requisitos aplicáveis

Fatores de Risco

previstos na Lei 14.754/23 e na Resolução CMN 5.111, de forma que a Classe se sujeite ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica. No entanto, para enquadramento da Classe no tratamento tributário diferenciado aplicável aos fundos de investimento em direitos creditórios: (i) a Classe deve ser classificada como entidade de investimento, nos termos do artigo 23 da Lei 14.754/23 e da Resolução CMN 5.111; e (ii) a Carteira da Classe deve investir em ativos de acordo com os critérios previstos no artigo 19 da Lei 14.754/23 e na Resolução CMN 5.111. O não atendimento de quaisquer desses requisitos pode resultar em alteração significativa do tratamento tributário dos Cotistas que não estejam sujeitos a regras de tributação específicas na forma da legislação em vigor, incluindo a perda do tratamento tributário diferenciado definido no artigo 24 da Lei 14.754/23.

Baixa liquidez para as Cotas do FIDC no mercado secundário

O investimento da Classe em Cotas do FIDC apresenta peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, haja vista que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez para as Cotas do FIDC. Caso a Classe precise alienar as Cotas do FIDC, poderá não haver mercado comprador ou o preço de alienação de tais Cotas do FIDC poderá refletir essa falta de liquidez, causando perdas à Classe e, por conseguinte, aos seus Cotistas. Além disso, após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios judiciais ou extrajudiciais cabíveis para sua cobrança, é possível que a Classe não disponha dos recursos suficientes para efetuar as amortizações programadas e/ou o resgate parcial ou total das Cotas. Considerando que a Classe poderá adquirir Cotas do FIDC cujo prazo de vencimento seja mais longo que o prazo de duração das Cotas, a Classe poderá depender da alienação de Cotas do FIDC no mercado secundário para fazer frente às amortizações programadas de Cotas do FIDC.

Amortização condicionada das Cotas

A única fonte de recursos da Classe para efetuar o pagamento de resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso: (i) o pagamento das amortizações e resgates das Cotas do FIDC detidas pela Classe; e (ii) dos Ativos Financeiros, pelas respectivas contrapartes. Após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, extrajudicial ou judicial, dos referidos ativos, a Classe não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso, o que poderá acarretar prejuízo aos Cotistas.

Ademais, a Classe está exposta a determinados riscos inerentes ao FIDC, Ativos Financeiros e aos mercados em que são negociados, incluindo a eventual impossibilidade de alienar ativos em caso de necessidade, especialmente as Cotas do FIDC, devido à inexistência de um mercado secundário ativo e organizado para a negociação dessa espécie de ativo. Considerando-se a sujeição do resgate das Cotas à liquidação das Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros, conforme descrito acima, tanto o Administrador quanto o Gestor e o Custodiante estão impossibilitados de assegurar que os resgates das Cotas ocorrerão nas datas originalmente previstas, não sendo devido, nesta hipótese, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Inexistência de garantia de rentabilidade

O Administrador, o Custodiante e o Gestor não garantem nem se responsabilizam pela rentabilidade da Classe. Caso os ativos da Classe, incluindo as Cotas do FIDC, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade das Cotas poderá ser reduzida, inexistente ou, ainda, negativa. Dessa forma, existe a possibilidade de a Classe não possuir caixa suficiente para pagamento de suas despesas, o que poderá impactar a capacidade da Classe de realizar o resgate e a amortização das Cotas, impactando a expectativa de retorno de investimentos dos Cotistas. **DADOS DE RENTABILIDADE VERIFICADOS NO PASSADO COM RELAÇÃO A QUALQUER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NO MERCADO, OU À PRÓPRIA CLASSE, NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Liquidez relativa às Cotas do FIDC

A Classe somente procederá à amortização programada e/ou ao resgate das Cotas, em moeda corrente nacional, na medida em que as Cotas do FIDC e os Ativos Financeiros que compõem a Carteira da Classe sejam devidamente adimplidos pelos respectivos devedores e contrapartes. O Administrador, o Custodiante e o Gestor não podem assegurar que as amortizações das Cotas ocorrerão em recursos disponíveis nas datas em que forem programadas, não sendo devido, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, na hipótese de atraso ou falta de pagamento dos resgates em virtude de inexistência de recursos suficientes na Classe.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou da Classe, bem como do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, de modo que é possível

Fatores de Risco

a perda total do capital investido pelos Cotistas.

Efeitos da política econômica do Governo Federal
A Classe, os Ativos Financeiros, o FIDC, e, quando aplicável, os devedores do FIDC estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial e, consequentemente, na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, entre outras. O negócio, a condição financeira e os resultados dos devedores do FIDC, os setores econômicos específicos em que atuam, os Ativos Financeiros, bem como a originação de FIDC e a capacidade de amortização e resgate de Cotas do FIDC podem ser adversamente afetadas por mudanças nas políticas governamentais, bem como por: (i) flutuações das taxas de câmbio; (ii) alterações na inflação; (iii) alterações nas taxas de juros; (iv) alterações na política fiscal; e (v) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil, ou os mercados internacionais.

Ausência de classificação de risco das Cotas do FIDC e das Cotas
A ausência de requisitos rígidos relacionados às Cotas do FIDC passíveis de aquisição pela Classe poderá dificultar a definição do perfil de risco da Carteira, afetando a capacidade de o Cotista avaliar o risco de seu investimento. Ademais, as Cotas não possuem classificação de risco emitida por agência classificadora de risco. Esses fatores podem dificultar a avaliação, por parte dos investidores, da qualidade do crédito representado pelas Cotas e com a capacidade da Classe em honrar com os pagamentos das Cotas.

Risco Regulatório e Judicial
Eventuais alterações ou novas normas ou leis aplicáveis à Classe e a seus ativos, incluindo, mas não se limitando aos referentes a tributos, bem como decisões judiciais ou jurisprudência aplicável às regulamentações existentes, inclusive, no que se refere à interpretação das novas regulamentações, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pela Classe e/ou do FIDC investido pela Classe. Ainda, nesse sentido, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores na regulação dos mercados, bem como alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas.

Possibilidade de eventuais restrições de natureza legal ou regulatória
A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos, exógenos ao controle do Administrador ou dos demais prestadores de serviços da Classe, advindos de eventuais restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória que podem afetar a validade da aquisição pela Classe de Cotas do FIDC. Na hipótese de tais restrições ocorrerem, o fluxo de cessões de Cotas do FIDC à Classe poderá ser interrompido, podendo desta forma comprometer a continuidade da Classe e o horizonte de investimento dos Cotistas. Além disso, as Cotas do FIDC já integrantes da Carteira podem ter sua validade questionada, podendo acarretar, desta forma, prejuízos aos Cotistas.

Risco de descontinuidade
O Regulamento estabelece algumas hipóteses nas quais os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, poderão optar pela liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, além de outras hipóteses em que o resgate ou amortização das Cotas, conforme o caso, poderá ser realizado mediante a entrega de Cotas do FIDC e Ativos Financeiros. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para alienar as Cotas do FIDC e Ativos Financeiros recebidos quando do vencimento antecipado da Classe; ou (ii) cobrar os valores devidos pelos FIDC investidos pela Classe em virtude das Cotas do FIDC detidas pela Classe.

Risco de sistemas
Dada a complexidade operacional própria dos fundos de investimento em direitos creditórios, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos do Custodiante, do Administrador, do Gestor, da Classe e, quando aplicável, do FIDC investido pela Classe, conforme aplicável, se darão livres de erros. Caso qualquer desses riscos venha a se materializar, a aquisição, cobrança ou realização dos recursos oriundos do FIDC investido pela Classe poderão ser adversamente afetados, prejudicando o desempenho da Classe.

Fundo fechado e negociação das Cotas
A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em virtude da liquidação da Classe e/ou em virtude do encerramento do prazo de duração das respectivas subclasses. Nesse sentido, até que se encerre o prazo de duração da subclasse previsto no respectivo Apêndice, o Cotista titular das Cotas não terá liquidez em seu investimento, exceto: (a) por ocasião das amortizações e dos resgates, nos termos do Regulamento; (b) por meio da alienação de suas Cotas no mercado secundário, observado que, em relação às Cotas, a sua alienação apenas é permitida a investidores qualificados; ou (c) na liquidação antecipada do Fundo ou

Fatores de Risco

da Classe.

Liquidez relativa aos Ativos Financeiros
Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira são negociados, incluindo quaisquer condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a riscos de liquidez dos Ativos Financeiros detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos a resgates de suas Cotas e/ou poderá ser obrigado a se desfazer de tais Ativos Financeiros em condições menos favoráveis do que se não houvesse a referida situação de falta de liquidez.

Risco de Mercado e flutuação de preços das Cotas do FIDC e/ou dos Ativos Financeiros
Os preços e a rentabilidade das Cotas do FIDC que sejam objeto de investimento pela Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal, bem como em razão de alterações na regulamentação sobre a precificação de Cotas do FIDC aplicáveis à Carteira e/ou da própria carteira do FIDC. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos das Cotas do FIDC que integram a Carteira e/ou a carteira do FIDC investido pela Classe cujas cotas sejam objeto de investimento pela Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido da Classe e, consequentemente, a prejuízos por parte dos Cotistas.

Risco de Alteração do Regulamento
O Regulamento e o Anexo I ao Regulamento, em consequência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, pode ser alterado independentemente da realização de Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de crédito relativo aos Ativos Financeiros
Decorre da capacidade de pagamento dos devedores e/ou emissores dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes da Classe em operações com tais ativos. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos Ativos Financeiros e/ou na percepção do mercado acerca de tais emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos Ativos Financeiros emitidos por esses emissores, provocando perdas para a Classe e para os Cotistas. Ademais, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira acarretará perdas para a Classe, podendo esta, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

Limitação do gerenciamento de riscos
A realização de investimentos na Classe expõe o investidor a riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esses sistemas de gerenciamento de riscos poderão ter sua eficiência reduzida.

Insuficiência dos Critérios de Elegibilidade
Os Critérios de Elegibilidade têm a finalidade de selecionar as Cotas do FIDC passíveis de aquisição pela Classe. Não obstante tais Critérios de Elegibilidade, a solvência do FIDC que compõe a Carteira depende integralmente, mas não somente, da situação econômico-financeira dos devedores dos direitos creditórios e ativos financeiros detidos pelo FIDC. Dessa forma, a observância pelo Gestor dos Critérios de Elegibilidade não constitui garantia que as Cotas do FIDC serão amortizadas e/ou resgatadas nos prazos originalmente estabelecidos na aquisição de Cotas do FIDC pelo Gestor, o que poderá impactar a capacidade da Classe de realizar a amortização e/ou resgate das Cotas, e por consequência prejudicar os Cotistas.

Descasamento entre Benchmark das Cotas Seniores e taxas das Cotas do FIDC investido pela Classe e/ou dos Ativos Financeiros
A Classe poderá adquirir Cotas do FIDC e Ativos Financeiros atrelados a taxas pré-fixadas e/ou a taxas pós-fixadas distintas das taxas que compõem o Benchmark de Cotas Seniores. Caso as taxas que compõem o Benchmark de Cotas Seniores se elevem substancialmente e/ou caso mantenham-se substancialmente acima das taxas que remuneram ou atualizam o valor das Cotas do FIDC e/ou Ativos Financeiros, não será possível garantir que o Patrimônio Líquido será suficiente para que o valor unitário das Cotas Seniores seja atualizado conforme os respectivos Benchmarks, de modo que a rentabilidade de tais Cotas poderá ser comprometida, o que impactará o retorno esperado do investimento pelos Cotistas.

Flutuação dos Ativos Financeiros

Fatores de Risco

O valor dos Ativos Financeiros que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado. Não há garantia de que a queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira não irá se estender por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidação antecipada do Fundo ou da Classe

Observado o disposto no Regulamento, o Fundo ou a Classe poderão ser liquidados antecipadamente, caso ocorra qualquer Evento de Liquidação, ou se assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. Por este motivo, os Cotistas poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pela Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, ocorrendo qualquer uma das hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, poderá não haver recursos disponíveis em moeda corrente nacional para realizar o pagamento aos Cotistas, que poderão ser pagos com as Cotas do FIDC e Ativos Financeiros detidos em Carteira, os quais estão sujeitos aos riscos apontados no Regulamento.

Risco de concentração em Cotas do FIDC

A Carteira estará exposta à concentração em Cotas do FIDC e Ativos Financeiros. Ademais, o FIDC investido pela Classe poderá estar atrelado a um baixo número de cedentes, contrapartes e/ou emissores de direitos creditórios. Essa concentração de investimentos poderá aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados no Regulamento, ocasionando volatilidade no valor das Cotas.

Nos termos previstos no Regulamento, a Classe deverá aplicar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Cotas do FIDC, sendo certo que a Classe deverá respeitar os limites de concentração descritos na política de investimentos da Classe. Alterações na condição econômico-financeira e na expectativa de desempenho/resultado das Cotas do FIDC investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar de forma negativa o preço e/ou rendimento dos investimentos da Classe e, consequentemente, dos Cotistas, de forma mais severa se a Classe adotasse uma estratégia de investimento de maior diversificação de seus investimentos em diversos FIDCs. O risco associado às aplicações da Classe é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações da Classe em um único emissor maior será a vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de crédito desse emissor.

O risco da aplicação na Classe possui forte correlação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da Carteira, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das Cotas. Não é possível garantir que os limites de concentração contidos na política de investimentos, ainda que atendidos, serão suficientes que o Patrimônio Líquido não sofra perdas que possam afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Risco em Mercado de Derivativos

A Classe pode realizar operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento, exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado da Classe e podendo ocasionar perdas patrimoniais para os Cotistas. Isso pode ocorrer, por exemplo, em virtude da distorção entre o preço do derivativo e o seu ativo objeto, ensejando maior volatilidade da Carteira da Classe.

Possibilidade de conflito de interesses

O Gestor e o Administrador e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar

Fatores de Risco

na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Risco decorrente da precificação dos ativos
Os ativos integrantes da Carteira serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos para registro e avaliação conforme regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado dos Ativos Financeiros (mark-to-market), poderão causar variações nos valores dos ativos integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

Risco de intervenção ou liquidação judicial do Administrador
A Classe está sujeito ao risco dos efeitos de decretação de intervenção ou de liquidação judicial do Administrador e/ou do Custodiante, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alterada.

Risco de governança
Caso a Classe venha a emitir novas Cotas, a proporção da participação então detida pelos Cotistas na Classe poderá ser alterada de modo que os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para aprovação de alterações do Regulamento e demais matérias de competência da Assembleia de Cotistas.

Limitação da responsabilidade dos Cotistas ao capital subscrito e regime de insolvência
A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, alterou o Código Civil e estabeleceu que a classe de cotas de fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observada regulamentação superveniente da CVM. A CVM regulamentou esse assunto, por meio da Resolução CVM 175. O Código Civil também passou a estabelecer que as classes de cotas que estabeleçam a responsabilidade limitada de seus cotistas ao capital por eles subscrito estarão sujeitas ao regime da insolvência previsto no Código Civil. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do Patrimônio Líquido, a insolvência da classe de cotas poderá ser requerida: (i) por qualquer dos credores; (ii) por decisão da Assembleia Especial de cotistas; e (iii) conforme determinado pela CVM. Não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos cotistas de fundos de investimento, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos.

Riscos Específicos Relacionados ao FIDC
Os fatores de risco elencados abaixo são alguns dos principais riscos relacionados ao investimento indireto no FIDC, sem prejuízo do detalhamento e dos fatores de risco adicionais descritos no regulamento do FIDC.

Risco de Pré-Pagamento dos Direitos Creditórios
A ocorrência de pré-pagamentos em relação a um ou mais Direitos Creditórios integrantes da carteira do FIDC poderá ocasionar perdas ao FIDC. Isso porque a ocorrência de pré-pagamentos de Direitos Creditórios reduz o horizonte original de rendimentos referentes a tais direitos creditórios originalmente esperados pelo FIDC, uma vez que o pré-pagamento de um Direito Creditório é realizado pelo valor inicial atualizado somente até a data da realização do pré-pagamento pela taxa de juros pactuada entre a cedente e o respectivo devedor, de modo que os juros remuneratórios incidentes desde a data da realização do pré-pagamento até a data de vencimento do respectivo Direito Creditório deixam de ser devidos pelo respectivo devedor.

Risco de Insuficiência dos Critérios de Elegibilidade
Os critérios de elegibilidade previstos no regulamento do FIDC têm a finalidade de selecionar os direitos creditórios passíveis de aquisição pelo FIDC. Não obstante tais critérios de elegibilidade, a solvência dos Direitos Creditórios depende integralmente da situação econômico-financeira dos devedores. Dessa forma, embora assegurem a seleção dos Direitos Creditórios com base em critérios objetivos preestabelecidos, a observância dos referidos critérios de elegibilidade não constitui garantia de adimplência dos devedores.

Risco de Questionamento Judicial
Os Direitos Creditórios podem ser questionados judicialmente tanto no que se refere: (i) à formalização dos documentos comprobatórios; (ii) às taxas aplicadas; e (iii) à forma de sua cobrança, inclusive em função das disposições estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor. Nestes casos, os Direitos Creditórios poderão ser modificados ou cancelados em virtude de decisão judicial, o que poderá acarretar perdas para o FIDC.

Riscos e Custos de Cobrança
Os custos incorridos com os procedimentos judiciais ou extrajudiciais necessários à cobrança dos

Fatores de Risco

Direitos Creditórios e dos demais ativos integrantes da carteira do FIDC e à salvaguarda dos direitos, interesses e/ou garantias dos cotistas são de inteira e exclusiva responsabilidade do FIDC, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que for deliberado pelos cotistas em assembleia especial de cotistas. O administrador do FIDC, o gestor do FIDC, as cedentes e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, as sociedades por estes direta ou indiretamente controladas e coligadas ou outras sociedades sob controle comum, não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos, caso os titulares das cotas do FIDC deixem de aportar os recursos necessários para tanto.

Risco de Desconsideração da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Casos de Recuperação Judicial
No caso de inadimplemento do devedor de um Direito Creditório e eventual ingresso em processo de recuperação judicial, o bem imóvel objeto de alienação fiduciária pode vir a ser considerado essencial para a continuidade das atividades do devedor. Nessa hipótese, existe o risco de que o Poder Judiciário decida suspender ou até mesmo desconsiderar a alienação fiduciária, restringindo o direito do FIDC de tomar posse do imóvel para satisfazer seu crédito. Tal desconsideração pode impactar significativamente a capacidade de recuperação dos Direitos Creditórios e a rentabilidade do FIDC.

Eventual Conflito de Interesses na Originação dos Direitos Creditórios
O FIDC poderá adquirir direitos creditórios originados ou cedidos pelo administrador do FIDC, pelo gestor do FIDC ou suas partes relacionadas, o que pode gerar potenciais conflitos de interesse. A imparcialidade na escolha desses ativos pode ser afetada, podendo, eventualmente, acarretar aquisição de Direitos Creditórios com condições menos favoráveis, em comparação com ativos de terceiros independentes. Além disso, a concentração de ativos em partes relacionadas pode limitar a diversificação do FIDC, expondo-o a maiores riscos de inadimplência ou problemas setoriais específicos. Embora existam políticas internas para mitigar esses riscos, não há garantia de sua total eliminação.

Risco de Concentração
O risco da aplicação no FIDC possui forte correlação com a concentração dos ativos de sua carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da carteira, maior será a chance de o FIDC sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das cotas, inclusive, podendo o patrimônio líquido do FIDC, em determinados momentos, estar totalmente alocado em um só ativo alvo.

Concentração por Devedor
O FIDC poderá estar exposto à concentração em devedor único, qual seja, a Performance Inc., o que aumenta a exposição ao desempenho financeiro dessa entidade. Caso a Performance Inc. enfrente dificuldades financeiras, a inadimplência poderá afetar diretamente a performance do FIDC. Outros devedores poderão ser incluídos no futuro, mediante análise e aprovação específica em assembleia especial do FIDC, porém a concentração na Performance Inc., continuará sendo um fator de risco de grande relevância.

Ainda, a concentração da carteira do FIDC em direitos creditórios devidos pela Performance Inc. expõe o FIDC a diversos riscos que vão além do risco de crédito. Problemas de cunho operacional como mudanças na gestão e substituição de equipes-chave podem afetar a continuidade das operações e a qualidade dos Direitos Creditórios. Além disso, o envolvimento do devedor em litígios judiciais ou administrativos, situações de crise reputacional, ou até a inviabilidade ou entraves para a continuidade da relação comercial pode prejudicar a execução dos contratos ou a geração de novos créditos. Em cenários adversos, podem surgir dificuldades na substituição do devedor ou na adaptação do modelo de operação, aumentando o risco de impacto negativo nos resultados do FIDC. Tais fatores, combinados, podem gerar perdas financeiras, atrasos nos pagamentos ou comprometer o retorno esperado pelos cotistas do FIDC.

Concentração por Setor
O FIDC estará exposto à concentração em único setor, qual seja, o imobiliário. Assim, caso o setor enfrente qualquer tipo de crise, variação negativa de valor e atratividade, reduzida demanda e outras alterações, a performance do FIDC será afetada.

Risco do Setor Imobiliário
O setor imobiliário está exposto a variações macroeconômicas e de mercado. Fatores como a demanda de compradores por imóveis, restrições de financiamento aos consumidores e volatilidade nos custos de construção, incluindo materiais e mão de obra, podem afetar o valor e a liquidez dos Direitos Creditórios, que já é, por natureza, reduzida. Além disso, variações nas taxas de juros e nas condições de crédito podem reduzir a capacidade de compra dos consumidores, impactando a rentabilidade do FIDC.

Fatores de Risco

Risco de Desenvolvimento dos Empreendimentos

O desempenho dos Direitos Creditórios está sujeito à evolução dos empreendimentos imobiliários financiados. Atrasos na construção, problemas regulatórios, dificuldades técnicas ou financeiras dos desenvolvedores e devedores podem impactar a capacidade de geração de receitas e, consequentemente, o pagamento aos cotistas do FIDC.

Possibilidade de Aquisição de Direitos Creditórios Cedidos por Cedentes e/ou Devidos por Devedores cujas Demonstrações Financeiras Não Sejam Auditadas

O FIDC, desde que sejam respeitados os limites de concentração previstos em seu regulamento, poderá manter a qualquer tempo em sua carteira, direitos creditórios cedidos por cedentes e/ou devidos por devedores cujas demonstrações financeiras não sejam auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Nesse sentido, não haverá verificação independente sobre tais demonstrações financeiras que afirme se estas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as respectivas posições patrimoniais e financeiras, os resultados de suas operações, as mutações de seus respectivos patrimônios líquidos tampouco as origens e aplicações de seus recursos.

1. Termos e Condições da Oferta
2. EQI Asset
3. Panorama FIDCs
4. Visão Geral SRM Asset
5. Tese de Investimentos
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Documentos

https://www.eqiasset.com.br

(neste website clicar em "Produtos", em seguida clicar em "Ver mais - Ofertas Públicas", e, então, localizar a oferta do "SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA" e o documento desejado).

---

www.gov.br/cvm/pt-br

(neste website acessar "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição" e, na coluna "Consulta de Informações", preencher o campo "Emissor" com "SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado).

---

https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos

(neste website inserir "SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado).

---

www.eqi.com.br

(neste website clicar em "Produtos", em seguida clicar em "Ver mais - Ofertas Públicas", e, então, localizar a oferta do "SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA" e o documento desejado)

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestor

EQI / asset

Alejandro Schiuma

ri@eqiasset.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 10º andar, SP

www.eqiasset.com.br

Administrador e Coordenador Líder

btg pactual

ol-middle-support@btgpactual.com

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Rio de Janeiro, RJ

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos

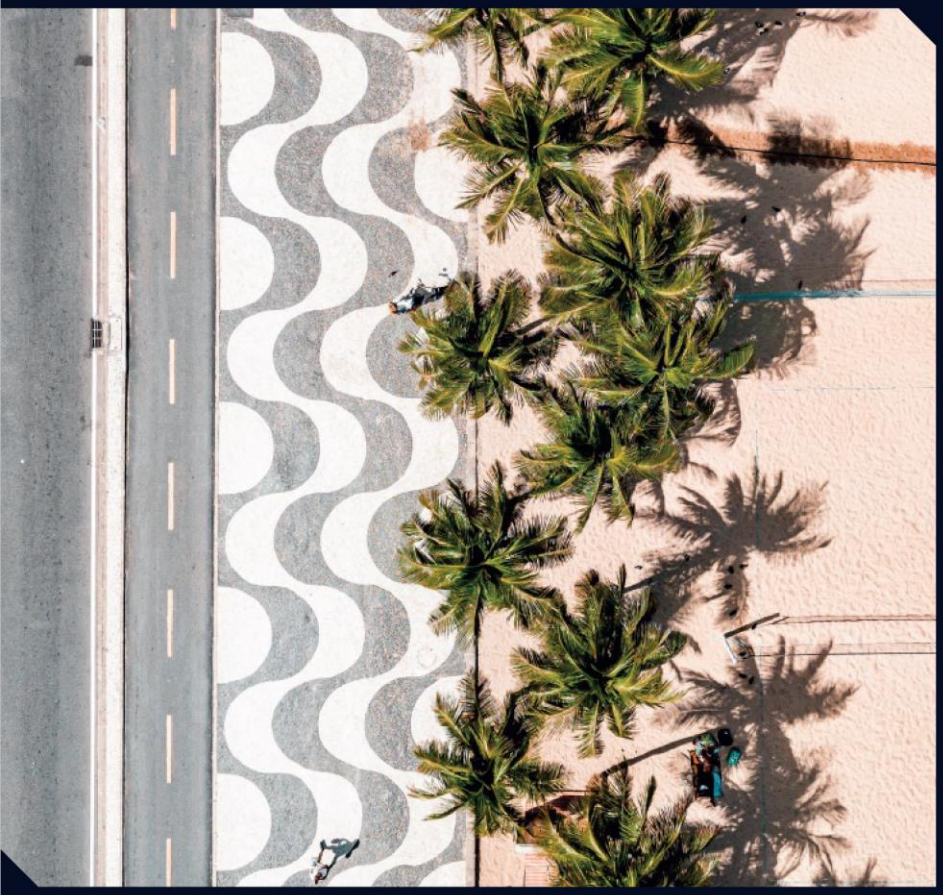
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

EQI / asset

EQIASSET.COM.BR

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



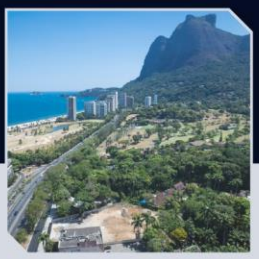
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







ANEXO D

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA PERFORMANCE INC. REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas acompanhas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2024

Aos Administradores e Cotistas
Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Empresa")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na respectiva data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individual e consolidado, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receitas

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Diretoria da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

A Companhia reconhece a receita proveniente da venda de imóveis ao longo da execução das obras, conforme diretrizes estabelecidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Para isso, são adotadas estimativas que permitem calcular o valor a ser apropriado, como a projeção dos custos necessários até a conclusão das obras. Esses dados são comparados aos custos já incorridos, o que possibilita determinar o percentual de evolução do projeto (POC).

Dado o impacto relevante desses valores, há um certo grau de incerteza nas estimativas de custo orçado, uma vez que envolvem premissas que podem ou não se confirmar ao longo do tempo. Essas estimativas exigem análise criteriosa e julgamento por parte da Administração. Alterações nessas premissas podem influenciar significativamente o percentual de evolução das obras e, por consequência, afetar o valor da receita reconhecida no período atual e em períodos futuros. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Diretoria, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Relatório da Administração – Exercício 2024

Nos últimos anos nos preparamos para o crescimento e atingimento de novos patamares no mercado. Em 2024, demos grandes passos nesta direção, com um volume de lançamentos expressivo e sucesso nas vendas. Conquistamos também um volume significativo em novos projetos, garantindo assim uma excelente perspectiva para os próximos anos.

Lançamentos

Em 2024, a Performance lançou um total de quatro empreendimentos, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R$ 430 milhões, em 202 unidades, com um total de vendas no ano de R$ 250 milhões, representando um volume de venda de 62% em relação aos lançamentos do ano, todos de alto padrão, na Zona Sul do Rio de Janeiro.

Lançamentos 2024

Empreendimento	Bairro	Data do lançamento	Padrão	Número de unidades	% Performance	VGV Total R$ mil	VGV Performance R$ mil
1 - Nook	Copacabana	18/04/2024	Alto	47	100%	62.994	62.994
2 - Ibitá	São Conrado	22/06/2024	Alto	55	100%	143.877	143.877
3 - Enseada	Botafogo	26/10/2024	Alto	44	(*) 5%	118.746	5.937
4 - Lis	Copacabana	06/12/2024	Alto	56	100%	76.295	76.295
Total 2024				**202**		**401.912**	**289.103**

(*) a Performance realizou o lançamento do empreendimento Enseada, através de sua controlada Praia de Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda., e participa de 5% do seu capital social. Além da participação societária a Performance participa do empreendimento como incorporadora e gestora e faz jus a taxas de gestão e sucesso, alinhados à sua estratégia de gerar negócios e atrair parceiros investidores.

Além dos lançamentos do ano, também foram iniciadas as obras do Empreendimento Corporativo do Leblon, no qual a Performance, por meio de sua controlada, Humberto de Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Humberto de Campos"), realizou a cessão de direitos aquisitivos de sua fração ideal no imóvel situado à Rua Humberto de Campos nº 425, antiga sede Oi Leblon, para a HSI (“Cessionária”). A Humberto de Campos tem direito a um preço complementar estimado em R$ 20 milhões, a serem recebidos por meio de distribuições de dividendos realizadas após um retorno mínimo estabelecido para a cessionária quando da comercialização do imóvel. Este empreendimento será um Corporativo Triplo A de aproximadamente 20 mil m² de ABL com lajes de aproximadamente 1.500 m².

Landbank

Em 31 dezembro de 2024, o banco de terrenos (*Landbank*) da Performance totaliza R$ 2,1 bilhões, considerando terrenos *on balance* e *off balance* para incorporações residenciais de alto padrão na Zona Sul do Rio de Janeiro.

É importante mencionar que, uma vez que um terreno atinge as premissas mínimas para viabilidade de um projeto, a Performance tem por prática iniciar os pagamentos (terrenos *on balance* são terrenos que já constam no balanço da Empresa). Já os terrenos *off balance* não constam no balanço da Empresa, uma vez que ainda estão em fase de prospecção, ou seja, o pagamento ainda não foi iniciado.

Encerramos o ano com R$ 1,3 bilhões deste *Landbank on balance* e R$ 0,8 bilhão *off balance.* Todos estes futuros empreendimentos já estão com projetos aprovados ou em fase finais de aprovação, garantindo assim um volume expressivo de lançamentos para os anos de 2025 e 2026.

Landbank

Lançamentos 2024	Bairro	Previsão de lançamento	Padrão	Número de unidades	(*) % Performance	VGV Total R$ mil	VGV Performance R$ mil
Casas Ibitá	São Conrado	2025	Alto	4	100%	28.000	28.000
02 de Dezembro E. I. Ltda.	Flamengo	2025	Alto	114	100%	107.998	107.998
Porto Pedra	Leme	2025	Alto	181	100%	199.514	199.514
Marques de São Vicente Emp. Imob. Ltda	Gávea	2025	Alto	182	100%	209.033	209.033
Gomes Carneiro Emp. Imob. Ltda	Ipanema	2025	Alto	115	100%	150.731	150.731
Performance Corcovado	Jardim Botânico	2025	Alto	164	100%	239.747	239.747
Viv In Flamengo E I Ltda.	Flamengo	2026	Alto	238	100%	172.000	172.000
Estrada da Gávea 1	São Conrado	2026	Alto	135	100%	578.820	578.820
Praia do Flamengo E I Ltda	Flamengo	2026	Alto	262	10%	461.110	46.111
Total 2024				**1.395**		**2.146.953**	**1.731.954**

(*) participações societárias em 31 de dezembro de 2024. A Performance manterá estratégia de atrair capital de investidores qualificados para seus projetos, mantendo participação minoritária no capital social. Além da participação societária a Performance participará dos empreendimentos como incorporadora e gestora e fará jus a taxas de gestão e sucesso.

Agradecimentos

Gostaríamos de encerrar mais um ano agradecendo a todos os nossos colaboradores, parceiros, investidores e demais stakeholders, pelo empenho demonstrado e resultados alcançados este ano.

Para 2025, continuaremos atentos as mudanças de desejo e comportamento do consumidor, antecipando as tendências de mercado para desenvolvermos projetos diferenciados que contribuam com a nossa sociedade e seu entorno, bem como com a qualidade de vida e bem estar de nossos clientes.

A Administração.

BALANÇOS PATRIMONIAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS

PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVO

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	NE	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	5.456	3.457	12.676	8.148
Contas a Receber de Clientes	6	-	-	29.846	69.519
Impostos e Contribuições a Recuperar		10	9	403	901
Imóveis a comercializar	7	-	-	206.560	72.226
Outros Créditos		36	47	8.906	442
Total do Circulante		**5.502**	**3.513**	**258.391**	**151.236**
Não Circulante					
Realizável a Longo Prazo					
Contas a Receber de Clientes	6	-	-	3.668	3.668
Imóveis a comercializar	7	-	-	33.233	82.044
Transações entre Partes Relacionadas	8	60.041	50.078	2.673	2.239
Outros Créditos		706	551	601	569
Investimentos					
Participação em Controladas e Coligadas	9	196.056	189.437	27.696	27.727
Propriedade Para Investimento	9.1	-	-	170.719	164.150
Outros Investimentos		127	127	127	127
Imobilizado					
Bens do Imobilizado		-	-	1.538	472
Intangível					
Bens Intangíveis		2	2	2	2
Total do Não Circulante		**256.932**	**240.195**	**240.257**	**280.998**
Total do Ativo		**262.434**	**243.708**	**498.648**	**432.234**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇOS PATRIMONIAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS

PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	NE	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Passivo					
Exigível Curto Prazo					
Empréstimos e Financiamentos	11	17.881	4.542	20.698	8.174
Fornecedores		100	42	5.414	2.446
Obrigações por Aquisições	12	-	-	36.132	27.536
Obrigações Sociais e Trabalhistas		-	-	672	584
Obrigações Fiscais		101	-	3.804	2.153
Outras Obrigações	14	312	1.468	12.248	12.322
Total do Exigível Curto Prazo		**18.394**	**6.052**	**78.968**	**53.215**
Exigivel Longo Prazo					
Empréstimos e Financiamentos	11	5.563	19.292	85.415	20.292
Obrigações por Aquisições	12	11.136	16.065	131.209	125.433
Obrigações Fiscais		-	-	1.534	1.694
Adiantamento de Recebíveis	12.1	-	-	2.826	52.815
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	15	-	-	72.253	73.331
Provisões p/ Perdas com Investimentos	9	24.325	24.804	126	612
Transações entre Partes Relacionadas	8	126.800	108.360	14.049	9.833
Impostos e Contribuições Diferidos	10	-	-	12.565	10.952
Provisões Diversas	13	-	-	6.572	6.572
Outras Obrigações	14	1.553	1.553	13.950	5.564
Total do Exigível Longo Prazo		**169.377**	**170.074**	**340.499**	**307.098**
Total Exigível		**187.771**	**176.126**	**419.467**	**360.313**
Patrimônio Líquido	16				
Capital Social Integralizado		16.878	16.878	16.878	16.878
AFAC		431	431	431	431
Reservas de Capital		20.500	20.500	20.500	20.500
Reservas de Lucros		36.854	29.773	36.854	29.773
Total do PL Controladores		**74.663**	**67.582**	**74.663**	**67.582**
Participação de Não Controladores		**-**	**-**	**4.518**	**4.339**
Total do Patrimônio Líquido		**74.663**	**67.582**	**79.181**	**71.921**
Total do Passivo		**262.434**	**243.708**	**498.648**	**432.234**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS

PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações dos Resultados dos Exercícios findos em

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	NE	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Receita Operacional Líquida	17	-	-	**82.476**	**57.978**
Custo das Vendas e Serviços	17	-	-	(37.628)	(16.096)
Lucro Bruto		-	-	**44.848**	**41.882**
Receitas (Despesas) Operacionais					
Despesas com Vendas	18	-	-	(3.853)	(1.510)
Despesas Gerais e Admistrativas	18	(2.022)	(426)	(23.816)	(19.473)
Depreciação e Amortização		-	-	(302)	(40)
Provisão para Perdas com Investimentos	9	-	-	-	(105)
Resultado da Equivalência Patrimonial	9	11.957	27.854	(664)	(19)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	9.1	1.323	(2.409)	8.447	20.650
Lucro antes Resul. Finan.		**11.258**	**25.019**	**24.660**	**41.385**
Resultado Financeiro	19				
Receitas Financeiras		829	50	2.590	342
Despesas Financeiras		(3.170)	(6.915)	(14.308)	(19.235)
		(2.341)	(6.865)	(11.718)	(18.893)
Lucro antes do IRPJ e CSLL		**8.917**	**18.154**	**12.942**	**22.492**
IRPJ e CSLL	10	(98)	(1)	(2.940)	(1.025)
Lucro líquido do exercício		**8.819**	**18.153**	**10.002**	**21.467**
Resultado atribuível aos:					
Controladores		8.819	18.153	8.819	18.153
Não Controladores		-	-	1.183	3.314

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EM 31 DE DEZEMBRO 2024 E 2023

(Em Milhares de Reais)

	Capital social subscrito	Capital a integralizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas de capital	Reservas de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	17.168	(290)	431	20.500	13.161	-	50.970	9.282	60.252
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	-	(8.258)	(8.258)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	18.153	18.153	3.315	21.468
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(1.541)	-	(1.541)	-	(1.541)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	18.153	(18.153)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	17.168	(290)	431	20.500	29.773	-	67.582	4.339	71.921
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	(81)	-	(81)	(5.522)	(5.603)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	8.819	8.819	1.183	10.002
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(1.657)	(1.657)	4.518	2.861
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	-	8.819	(8.819)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.168	(290)	431	20.500	38.511	(1.657)	74.663	4.518	79.181

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	8.916	18.154	12.942	22.492
Ajustes para Conciliar o Resultado às Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais:				
Imposto de renda e contribuição social	(97)	(1)	(2.940)	(1.025)
Depreciação e amortização	-	-	(302)	40
Equivalência patrimonial	(11.956)	(27.854)	664	19
Provisão para Perda com Investimento	-	-	-	105
Reversão de Provisões	53	(2.317)	(53)	1.008
Reversão de Provisão do Imposto Diferido	-	-	-	(5.127)
Variações nos Ativos e Passivos				
Contas a receber clientes	-	-	39.672	(22.201)
Impostos e contribuições a recuperar	-	6	499	(658)
Outras Créditos	-	(71)	(8.496)	101
Imoveis a Comercializar	-	-	(85.523)	(68.340)
Fornecedores	58	(6)	2.966	923
Obrigações por Aquisições	(4.930)	(1.234)	14.372	71.161
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	88	(25)
Adiantamento de recebíveis	-	-	(49.989)	7.480
Obrigações fiscais	101	(2)	1.491	(744)
CRI	-	-	(1.078)	1.302
Outras obrigações	36	95	1.508	2.391
Disponibilidades Líquidas geradas/(aplicadas) nas Atividades Operacionais	**(7.819)**	**(13.320)**	**(74.179)**	**8.902**
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Distribuição de Lucros	(1.657)	(1.541)	(1.657)	(1.541)
Empréstimos e financiamentos	2.999	1.619	77.648	4.101
Disponibilidades Líquidas geradas nas Atividades de Financiamentos	**1.342**	**78**	**75.991**	**2.560**
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aumento do Imobilizado	-	-	(1.066)	-
Transações entre partes relacionadas - ativo	(9.963)	(3.267)	(434)	(902)
Transações entre partes relacionadas - passivo	18.439	19.437	4.216	(6.706)
Disponibilidades Líquidas geradas/(aplicadas) pelas Atividades de Investimentos	**8.476**	**16.170**	**2.716**	**(7.608)**
Aumento (Redução) do Caixa e Equivalente de Caixa	**1.999**	**3.018**	**4.528**	**3.854**
No início do exercício	3.457	439	8.148	4.294
No final do exercício	5.456	3.457	12.676	8.148
Aumento (Redução) do Caixa e Equivalente de Caixa	**1.999**	**3.018**	**4.528**	**3.854**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A *Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Performance" ou "Empresa"),* é uma sociedade limitada, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede na Praia de Botafogo, 300, 9º Andar, sala 903, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ. A sua composição societária é formada pelos controladores LAF Participações Ltda. e RD Brazil LLC, com 65% e 35% de participação, respectivamente.

A Performance é uma empresa focada no mercado de alta renda do Rio de Janeiro. A Empresa e suas controladas tem como atividade o desenvolvimento de projetos residenciais, comerciais, hoteleiros, mixed use e multifamily rental. Os empreendimentos são desenvolvidos diretamente pela Empresa ou com colaboração de parceiros, sob a modalidade societária SPE – Sociedade Propósito Específico.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE (COM RELAÇÃO AS NORMAS DO CPC)

Embora não seja uma Empresa registrada na CVM, a administração decidiu elaborar suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pelo comunicado do Ibracon nº 01/2019 em atendimento ao Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com o Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) - "Receita de Contrato com Cliente". As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações são preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, da Empresa foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros, mensurados a valor justo.

2.3 Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Empresa incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora e de suas controladas diretas e indiretas. As controladas e coligadas da Empresa estão relacionadas na nota 9. Nas demonstrações financeiras individuais da Empresa, esses investimentos são avaliados através do método de equivalência patrimonial.

Para determinar se a Empresa possui controle sobre suas investidas, a Administração avalia, nos acordos contratuais, se os direitos existentes outorgam para a Empresa a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, outorgam o direito à retornos variáveis da sua participação na investida; e a capacidade de utilizar o seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminados, quando aplicáveis, os investimentos nas Controladas contra seus respectivos saldos de patrimônio líquido, lucros ou prejuízos não realizados entre empresas e resultados de equivalência patrimonial de Controladas, receitas e despesas realizadas entre empresas, saldos entre as empresas nos ativos e passivos circulante e não circulante, bem como é destacado o valor da participação de acionista não controlador nos resultados e nos patrimônios líquidos das Controladas.

O exercício social das Controladas incluídas na consolidação é o mesmo que o da Controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

2.4 Moeda Funcional de apresentação

A Empresa não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Empresa não possui passivo em moeda estrangeira.

2.5 Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas em 14 de maio de 2025.

3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Empresa, embasadas nas normativas legais e contábeis vigentes. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

4. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS E OUTRAS INFORMAÇÕES ELUCIDATIVAS

a) Ativo financeiro

(i) Classificação

A Empresa classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

Empréstimos e Recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Empresa compreendem os empréstimos a investidas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa.

(ii) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Empresa tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

(iii) Instrumentos Financeiros Derivativos

A Empresa não opera com instrumentos financeiros derivativos.

(iv) Impairment de ativos financeiros

A Empresa avalia no final de cada exercício social se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera como evidências objetivas para avaliação de *impairment*, a existência por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias. Uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de impairment a

existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

A Empresa e suas Controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

c) Contas a receber - Promitentes compradores de imóveis

São apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 6. Os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, pelo fato de que a concessão das correspondentes escrituras ser feita somente mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada.

d) Imóveis a comercializar

O estoque de imóveis émensurado pelo custo histórico e incluem o custo de aquisição dos terrenos e os gastos diretamente relacionados com benfeitorias e desenvolvimento nesses

terrenos, apropriados como custo de construção dos empreendimentos e unidades imobiliárias disponíveis para venda que estão em fase de construção e as que estão concluídas.

e) Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para a venda do curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e avaliada a valor justo periodicamente.

f) Participação em Controladas e Coligadas

As Participações em Controladas e Coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme Pronunciamento Técnico CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, de acordo com os critérios descritos para empresas com investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, para fins de demonstrações financeiras individuais.

O montante de investimento nas Controladas e Coligadas é eliminado para fins de elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos em Controladas são contabilizados no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas Controladas. A participação societária nas investidas é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Empresa.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da Controladora, a Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional em relação ao valor recuperável do investimento em suas investidas. A Empresa determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável do investimento e o valor contábil e reconhece este montante na demonstração dos resultados da Controladora.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso

econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses.

h) Imposto de renda e contribuição social

As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de Imposto de Renda e Contribuição Social corrente são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de Impostos de Renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A Empresa e suas controladas apuram o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) com base no Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

• Lucro Real – Adotado pelas Empresas Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários e Performance Carioca Administração de Hotéis Ltda. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

• Lucro Presumido – Adotado pela Controladora e por certas controladas, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

• Regime Especial de Tributação (RET) – Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa. Sob a luz da Lei nº 10.931/2004, a Empresa optou por adotar o patrimônio de afetação e optou pelo regime especial de tributação aplicáveis às Incorporações Imobiliárias (RET). Com

a Lei nº12.844/2013 ficou estabelecido a alíquota de 4%, sendo 1,71% Cofins, 0,37% PIS/PASEP, 1,26% IRPJ e 0,66% de CSLL.

A Lei 13.970/2019, que altera a Lei 10.931/2004, estabelece que o regime especial de tributação será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

O Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

Os Impostos de Renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os Impostos de Renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os Impostos de Renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

i) Provisão para contingências

Os passivos contingentes decorrentes de litígios são avaliados pela administração com o apoio de consultores jurídicos e reconhecidos nas demonstrações financeiras (nota explicativa nº14), quando considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, gerando uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Para os processos com avaliação de perda considerada possível, não é reconhecida provisão contábil, sendo, entretanto, divulgadas em nota explicativa. No caso em que a avaliação de perda é considerada remota, não é reconhecida provisão ou feita divulgação em nota explicativa.

j) Reconhecimento da receita de vendas de unidades imobiliárias

Unidades construídas

A Receita de Vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Empresa e suas Controladas transferem ao comprador o controle relacionado à propriedade das unidades;
- A Empresa e suas Controladas não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;

- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Empresa e suas Controladas e os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber";
- Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O valor do terreno adquirido pela Empresa e suas Controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como:

- ***Terrenos*** – Unidade Imobiliária, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da aquisição. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada – POC.

Orçamento de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução de obras, e os ajustes, com base nesta revisão, são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

k) Capital social

Está representado por quotas, classificadas no patrimônio líquido.

Direito das quotas – Distribuição de dividendos

A política de reconhecimento contábil de dividendos está em consonância com as normas previstas no Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes ("CPC 25") e na Interpretação Técnica ICPC 08 – Contabilização da proposta de pagamento de dividendos ("ICPC 08"), as quais determinam que os dividendos propostos a serem pagos e que estejam fundamentados em obrigações estatutárias, devem ser registrados no passivo circulante.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Numerários	-	-	41	3
Banco Conta Movimento	3	2	6.492	4.336
Aplicações de Liquidez Imediata	5.453	3.455	6.143	3.809
	5.456	**3.457**	**12.676**	**8.148**

Aplicações de Liquidez Imediata - Controladora	**2024**	**2023**
Votorantim FIP	457	455
BBM CDB - Pós	3.115	3.000
Safra CDB	1.131	-
ASA CDB	750	-
Total	**5.453**	**3.455**

Aplicações de Liquidez Imediata - Consolidado	2024	2023
Votorantim FIP	457	455
BBM CDB - Pós	3.115	3.000
Safra CDB	1.131	-
ASA CDB	750	-
Genial CDB	690	-
Itau CDB Auto Mais	-	354
Total	**6.143**	**3.809**

A Empresa também possui investimentos em CDB junto ao Banco BBM, Safra, ASA e Genial assim como possui participação em Fundo de Investimentos junto ao Banco Votorantim.

6. CONTAS A RECEBER

Circulante	Contas a Receber Clientes	(-) PCLD	2024	2023
PII	589	-	589	589
PGI	-	-	-	8.131
Carioca	1.396	(524)	872	462
Vendas	4	-	4	4
Real Grandeza	929	-	929	59.582
Pepe	263	-	263	751
Hilario de Gouveia	9.540	-	9.540	-
Estrada da Gavea 4	7.628	-	7.628	-
Santa Clara	10.021	-	10.021	-
	30.370	**(524)**	**29.846**	**69.519**

Não Circulante	Contas a Receber Clientes	(-) PCLD	2024	2023
Epitácio	3.668	-	3.668	3.668
	3.668	**-**	**3.668**	**3.668**
Total	**34.039**	**(524)**	**33.514**	**73.187**

A Empresa e suas Controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e OCPC 01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Consequentemente, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras em sua totalidade, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e pelo Índice de preços ao consumidor (IPCA) após a entrega das chaves.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Abaixo encontram-se a composição dos imóveis em estoques destacados por terrenos, unidade imobiliárias em construção e unidades imobiliárias concluídas por empresa investida e controlada. A segregação de circulante e não circulante é feita de acordo com o lançamento dos projetos, se for lançado dentro de um ano, é considerado no circulante, se for após um ano, é considerado no não circulante.

Terrenos - CP	2024	2023
Perf. Vilasboas	5.897	5.897
Perf. Lapidar	11.191	10.481
Hilario de Gouveia **(ii)**	3.470	13.349
Perf. Porto Pedra **(iv)**	34.133	-
Perf. Corcovado **(v)**	58.630	-
02 de Dezembro **(vi)**	22.073	-
Santa Clara **(iii)**	9.849	-
Gomes Carneiro **(vii)**	36.721	-
Praia de Botafogo **(i)**	-	17.065
Estrada da Gavea 4	23.775	25.377
Outros	821	57
Total Circulante	**206.560**	**72.226**

Terrenos - LP	2024	2023
Perf. Corcovado	-	52.088
Perf. Passos – PII	11.240	11.240
Estrada da Gavea 1	21.993	18.716
Total Não Circulante	**33.233**	**82.044**

(i) Foi realizada a venda de 95% das quotas da SPE detentora do empreendimento "Enseada Botafogo", que está sendo desenvolvido neste terreno.

(ii) A redução do saldo de estoque decorre da apropriação do custo para o resultado (POC).

(iii) Terreno adquirido em 2024 para lançamento do Empreendimento LIS em Copacabana.

(iv) Terreno adquirido em 2024 para futuro lançamento de projeto no Leme.

(v) Terreno adquirido para futuro lançamento do projeto no Jardim Botânico.

(vi) Terreno adquirido em 2024 para futuro lançamento do projeto no Flamengo.

(vii) Terreno adquirido em 2024 para futuro lançamento em Ipanema

8. Transações entre partes relacionadas

A Empresa mantém operações transitórias com partes relacionadas, com o intuito de equalizar a gestão financeira das Empresas ou viabilizar investimentos com permutas de unidades de seu portfólio.

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Transações entre partes relacionadas – Ativo	60.041	50.078	2.673	2.339
	60.041	**50.078**	**2.673**	**2.339**

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Transações entre partes relacionadas – Passivo	126.800	108.360	14.049	9.833
	126.800	**108.360**	**14.049**	**9.833**

9. Investimentos

As empresas investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais, comerciais e empreendimentos hoteleiros. O saldo de investimentos é composto da seguinte forma em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora		Consolidado	
Investimentos	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Controladas	173.339	166.678	-	-
Coligadas	22.717	22.759	27.696	27.727
	196.056	**189.437**	**27.696**	**27.727**
Provisões para Perda com Investimentos				
Controladas	(22.295)	(24.192)	(50)	(50)
Coligadas	(2.030)	(612)	(76)	(562)
	(24.325)	**(24.804)**	**(126)**	**(612)**
Investimento Líquido	**171.731**	**164.633**	**27.570**	**27.115**

Os investimentos da Controladora estão detalhados abaixo:

CONTROLADORA	Participação		Patrimônio Líquido		Lucro/(Prejuízo) do Exercício		Investimento		Equivalência	
Controladas e Coligadas	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Performance Inv.	97%	97%	20.549	21.048	(499)	(350)	20.021	20.507	(486)	(341)
Performance Gestao	70%	70%	7.767	7.250	4.368	9.860	5.437	5.075	3.057	6.902
Performance Ipanema	96%	96%	41.410	40.326	1.643	10.181	39.617	38.580	1.572	9.740
Performance Vendas	100%	100%	414	617	(203)	(65)	414	617	(203)	(65)
Performance Real Grandeza	100%	100%	61.232	60.856	376	14.195	61.232	60.856	376	14.195
Performance Sernambetiba	100%	100%	7.840	10.658	826	563	7.840	10.658	826	563
PAR Consultoria Imobilaria	100%	100%	67	67	-	(1)	67	67	-	(1)
Performance Epitácio	100%	100%	4.297	4.281	16	(64)	4.297	4.281	16	(64)
Performance Lapidar	100%	100%	8.945	9.117	(172)	(429)	8.945	9.117	(172)	(429)
Performance Pepe	100%	100%	16.195	16.374	4	1.033	16.195	16.374	4	1.033
Performance Bangu	0,63%	0,63%	1.865	1.876	(11)	134	12	12	-	1
Performance St. Rita	0,45%	0,45%	5.821	5.821	-	(1)	26	26	-	-
Performance Bananal	0,97%	0,97%	2.831	2.827	5	9	27	27	-	-
Performance Good Sp.	0,61%	0,61%	2.750	3.062	(313)	(133)	17	19	(2)	(1)
Performance Katrina	20,80%	20,80%	65.551	71.392	(5.841)	(3.745)	13.456	14.784	(1.214)	(780)
Performance Inv. 2	20,94%	20,94%	7.024	7.057	(33)	(287)	1.471	1.478	(7)	(60)
Performance Cristal	1,00%	1,00%	5.734	5.459	238	(19)	57	55	2	-
Performance GS	10,00%	10,00%	8.180	7.856	324	4.358	818	785	32	436
Performance Lineu	12,57%	12,57%	(5)	17	(22)	(23)	(1)	2	(3)	(3)
Humberto de Campos	99,90%	99,90%	690	546	143	839	689	546	143	838
Estrada da Gavea 4	100,00%	100,00%	2.200	-	2.407	-	2.200	-	2.407	-
Santa Clara	100,00%	100,00%	3.418	-	3.417	-	3.418	-	3.417	-
Hilario de Gouveia	100,00%	100,00%	2.967	-	3.310	-	2.967	-	3.310	-
Praia de Botafogo	5,00%	100,00%	23.445	-	9.631	-	1.172	-	482	-
Gomes Carneiro	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
Performance Opalina	9,02%	9,02%	1.045	-	9.631	-	94	-	869	-
SCP BR	36,55%	36,55%	15.234	15.244	(10)	(279)	5.567	5.571	(4)	(102)
Total Controladas e Coligadas			**317.467**	**291.751**	**29.235**	**35.776**	**196.056**	**189.437**	**14.422**	**31.862**

A provisão para perdas com investimentos da Controladora estão detalhados abaixo:

	Participação		Patrimônio Líquido		Resultado Líquido		Investimento		Equivalência	
(-) Provisão p/ Perda c/ Investimentos	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
(-) Performance Estrela Emp Imob	99%	99%	(9.948)	(9.811)	(137)	(1.483)	(9.848)	(9.712)	(136)	(1.468)
(-) Performance Mundial empre Imob	100%	100%	(942)	(349)	(625)	(267)	(942)	(349)	(625)	(267)
(-) Performance Carioca Adm de Hotéis	99,80%	99,80%	(8.401)	(7.169)	(1.229)	(1.221)	(8.384)	(7.155)	(1.227)	(1.219)
(-) Performance Opus Magna Emp Imob	99%	99%	(2.330)	(2.324)	(6)	(393)	(2.307)	(2.301)	(6)	(389)
(-) Performance Porto Real Emp Imob	100%	100%	(3)	(2)	(1)	-	(3)	(2)	(1)	-
(-) Performance 246 Emp Imob	98%	98%	(1)	(20)	(2)	(2)	(1)	(19)	(2)	(2)
(-) Performance Galeão Emp Imob	99%	99%	(6)	(6)	-	-	(6)	(6)	-	-
(-) Perf. Jardim Botânico Emp Imob	100%	100%	(140)	(124)	(16)	(30)	(140)	(124)	(16)	(30)
(-) Performance Porto Pedra Emp Imob	100%	100%	(14)	(7)	(7)	(1)	(14)	(7)	(7)	(1)
(-) Performance Vilasboas Emp Imob	100%	100%	(900)	(846)	(53)	(348)	(900)	(846)	(53)	(348)
(-) Performance Irajá Emp Imob	99%	99%	(343)	(340)	(3)	(5)	(339)	(336)	(3)	(5)
(-) Performance Cruzeiro Emp Imob	99%	99%	(111)	(111)	-	-	(110)	(110)	-	-
(-) Performance Pepê II Emp Imob	100%	100%	(2)	(2)	-	-	(2)	(2)	-	-
(-) Performance Santorini Emp Imob	100%	100%	(16)	(16)	(1)	(1)	(16)	(16)	(1)	(1)
(-) Performance Corcovado Emp Imob	100%	100%	(13)	(980)	(1)	(17)	(13)	(980)	(1)	(17)
(-) Perf. Quinta Boa Vista Emp Imob	1%	1%	(3.397)	(3.229)	(169)	(209)	(34)	(32)	(2)	(5)
(-) Performance Magnum Empr Imob	1%	1,11%	(140)	(113)	(27)	(24)	(1)	(1)	-	-
(-) Performance Mario Viana Empr Imob	0,10%	0,61%	(128)	(107)	(20)	(20)	-	(1)	-	-
(-) Performance Passos	1,07%	1,07%	(2.106)	(1.936)	(170)	(265)	(22)	(34)	(2)	(23)
(-) Performance Opalina Adm de Hotéis	0,00%	100%	-	(5.675)	-	7.108	-	(1.917)	-	1.066
(-) Performance Itaipava Empr Imob	0,00%	100%	(4.801)	(4.536)	(315)	(185)	(66)	(45)	(3)	(2)
(-) Praia do Flamengo	0,00%	100%	(376)	(317)	(59)	(36)	(376)	(317)	(59)	(36)
(-) Praia de Botafogo	9,02%	14,99%	(631)	(631)	(170)	(170)	-	(369)	-349	(170)
(-) Estrada da Gavea 1	1,00%	1%	(674)	(661)	(12)	(70)	(674)	-	(12)	(70)
(-) Perf. Multifamily Desenv. Imob	100%	100%	(104)	(123)	19	(123)	(104)	(123)	19	(122)
(-) Perf. Property Management Ltda	100%	100%	(1)	(1)	-	(2)	(1)	-	-	-
(-) Tutto Bene	100%	100%	(8)	(48)	39	(49)	(8)	-	39	-
(-) Estrada da Gavea 4	100%	100%	-	-	(208)	(208)	-	-	-	-
(-) 02 de Dezembro	100%	0%	(6)	-	(7)	-	(6)	-	(7)	-
(-) Alberto de Campos	100%	0%	(2)	-	(3)	-	(2)	-	(3)	-
(-) Andrade Neves	100%	0%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
(-) Marques de São Vicente	100%	0%	(5)	-	(6)	-	(5)	-	(6)	-
(-) Hilario de Gouveia	100%	0%	-	(239)	-	(240)	-	-	-	-
Total			**(35.550)**	**(39.723)**	**(3.191)**	**1.739**	**(24.325)**	**(24.804)**	**(2.465)**	**(3.109)**

9.1 Propriedade para investimento e Outras receitas operacionais

O saldo de Propriedade para Investimento é composto pelos investimentos e hoteleiros:

	2024	2023
Performance Sernambetiba (I)	8.550	8.981
Performance Ipanema (II)	157.000	150.000
Performance Pepe (III)	5.169	5.169
Total	**170.719**	**164.150**

Abaixo estão relacionadas as movimentações de Ajuste a Valor Justo e outras despesas operacionais que estão refletidas no resultado:

	2024	2023
Performance Carioca (Fundo de Reservas)	(220)	(1.367)
Performance Ipanema (II - PPI)	7.000	14.736
Performance Pepe (III - PPI)	-	687
Reversão de Provisões	4.244	6.315
Variações de Capital	(2.118)	-
Outras	(458)	279
Total	**8.448**	**20.650**

(I) A Performance Sernambetiba possui participação de 5% no empreendimento Hotel Novotel Barra, localizado na Avenida Lúcio Costa, nº 5.210, Barra da Tijuca - RJ, com frente também para a Rua Lourenço Filho, Rio de Janeiro - RJ e possui padrão 4 Estrelas Business. O empreendimento é composto por 234 unidades habitacionais, de tamanho médio de 24 m² privativos, distribuídas por 12 pavimentos, sendo 02 suítes de frente para o mar e 12 apartamentos adaptados para pessoas com necessidades especiais. Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel estava avaliado por R$ 175.531 (R$175.000 em 2023), dos quais R$8.550 em 31 de dezembro de 2024 (R$8.981 em dezembro de 2023) correspondem ao investimento da Empresa. No ano de 2023, a empresa passou por uma cisão, onde 50% do seu ativo, PL e imposto diferido foi entregue ao antigo sócio.

(II) A Performance Ipanema possui participação no Hotel Ibis Posto 5 de 95,67%, localizado na Rua Xavier da Silveira, nº 82, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ e possui padrão 3 Estrelas Econômico. O empreendimento é composto por 231 unidades habitacionais, distribuídas por 11 pavimentos, sendo 06 apartamentos adaptados para pessoas com necessidades especiais. Em 31

de dezembro de 2024 estava avaliado por R$157.000 (R$150.000 em 31 de dezembro de 2023). Foi utilizado o método de renda para a avaliação, o laudo de avaliação foi confeccionado pela Analítica – engenharia de Avaliações Ltda.

(III) A Performance Pepe possui participação de 4,38% no Hotel Ibis e Mercure Pepe, localizado na Av. Do Pepê, 56, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro -RJ. O empreendimento é composto por 376 unidades habitacionais, distribuídas por 19 pavimentos, sendo 2 de subsolo. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estava avaliado por R$ 118.000, dos quais R$ 5.169 corresponde ao montante de investimento da Empresa em 2023. Foi utilizado o método de renda para a avaliação.

10. Impostos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Abaixo apresentamos a composição do consolidado, uma vez que a controladora não possui impostos diferidos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Consolidado	
	2024	**2023**
IRPJ	5.541	5.432
CSLL	2.589	2.502
PIS	467	537
COFINS	2.439	2.481
RET	1.529	-
Total	**12.565**	**10.952**

A Empresa e suas Controladas calculam o Imposto de Renda e a Contribuição Social pelo Regime do Lucro Presumido e pelo Regime Especial de Tributação - RET para as Receitas de Vendas de Unidades mobiliárias e financeiras relacionadas a estas, conforme demonstrado a seguir:

	2024		2023	
Controladora	**IRPJ**	**CSLL**	**IRPJ**	**CSLL**
Receitas Financeiras	312	312	6	6
% para base de cálculo	-	-	-	-
Base de Cálculo	312	312	6	6
Total	69	28	1	-

	2024		2023	
Consolidado	**IRPJ**	**CSLL**	**IRPJ**	**CSLL**
Receita Líquida de Vendas	23.856	23.856	20.028	20.028
% para base de cálculo	8%	12%	8%	12%
Base de Cálculo	1.908	2.862	1.602	2.403
Receita Líquida de Serviços	11.888	11.888	7.021	7.021
% para base de cálculo	32%	32%	32%	32%
Base de Cálculo	3.804	3.804	2.247	2.247
Receitas financeiras	21	21	21	21
Demais receitas	-	-	-	-
Base de Cálculo Total	5.712	6.666	3.488	4.469
% do Tributo	15%	9%	15%	9%
Valor Adicional 10%	1.136	-	49	-
Subtotal	**1.993**	**599**	**727**	**504**
Receita para cálculo do RET*	16.510	16.510	-	-
% para base de cálculo	1,26%	0,66%	1,26%	0,66%
RET	208	108	-	-
Total	**2.201**	**708**	**727**	**504**

A base de cálculo é composta basicamente pela receita de unidades imobiliárias líquidas dos distratos, provisão para crédito de liquidação duvidosa e ajuste a valor presente. As empresas que apuram impostos pelo regime de lucro real que totalizaram receitas no montante de R$24.270 não tiveram IRPJ e CSLL no exercício de 2024, pois apresentaram prejuízo fiscal.

11. Empréstimos e Financiamentos

Os valores registrados referem-se aos compromissos assumidos na aquisição de empréstimos e financiamentos através da aquisição de financiamentos para construção e de Capital de Giro. As

obrigações de empréstimos e financiamentos estão demonstradas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**12/2024**	**12/2023**	**12/2024**	**12/2023**
Financiamentos para construção (a)	-	3.869	79.853	3.869
Empréstimos para capital de giro (b)	23.444	19.964	26.262	24.596
Total	23.444	23.833	106.114	28.465
Circulante	17.881	4.542	20.699	8.174
Não Circulante	5.563	19.291	85.415	20.291

(a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 4% a.a. e 5,5% a.a., acrescidos de variação do CDI;
(b) Empréstimo em moeda nacional com taxas que variam entre 4% a.a. e 7% a.a., acrescidos de variação do CDI e taxa pré de 14,84%a.a.

12. Obrigações por aquisição e Adiantamento de recebíveis

Os valores registrados referem-se aos compromissos assumidos na aquisição de terrenos com pagamentos em dinheiro ou permuta de unidades, e também com pagamentos com pagamentos a terceiros referente aquisição de ações em outras SPE's. A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

As obrigações por aquisições estão demonstradas da seguinte forma:

	Controladora	
Longo prazo	**2024**	**2023**
Obrigações com Terceiros	11.136	16.065
Total não circulante	**11.136**	**16.065**

	Consolidado	
Curto Prazo	**2024**	**2023**
Estrada da Gavea 4	-	23.735
Perf. Porto Pedra	14.000	-
Gomes carneiro	17.400	-
Santa Clara	2.537	-
Hilario de Gouveia	2.195	3.801
Total Circulante	**36.132**	**27.536**

	Consolidado	
Longo Prazo	**2024**	**2023**
Performance Lapidar	655	655
Perf. Real Grandeza	-	2.994
Perf. Corcovado	53.195	49.400
Estrada da Gavea 1	10.883	18.547
Hilario de Gouveia	-	8.197
Perf. Porto Pedra	20.000	-
02 de Dezembro	20.390	-
Gomes Carneiro	9.600	-
Praia de Botafogo	-	16.011
Obrigações com Terceiros	16.486	29.629
Total Não Circulante	**131.209**	**125.433**

12.1. Adiantamento de Recebíveis

Os valores registrados em Conta de Adiantamento de Recebíveis referem-se aos recebimentos oriundos de adiantamento de contratos de compra e venda de ativos, com condições a serem atingidas para reconhecimento das receitas.

	Consolidado	
Adiantamento de Clientes	**2024**	**2023**
Perf. Real Grandeza	-	50.324
Perf. Epitacio	2.826	2.491
Total	**2.826**	**52.815**

13. Provisões Diversas

No curso normal dos negócios, a Empresa está envolvida em causas judiciais e discussões potenciais relevantes, as quais foram ou podem vir a ser levantadas pelas autoridades competentes, incluindo questões de ordem cível.

Com base nos fatos atualmente disponíveis e na opinião de seus consultores legais, a Administração da Empresa acredita que a resolução de boa parte dessas causas atuais ou discussões potenciais deverá ser satisfatória para a Empresa, e para aquelas causas cujo desfecho desfavorável é considerado provável, constituiu provisão.

Processos em andamento com probabilidade de perda provável

O saldo de provisões diversas é composto pelas provisões para contigências com riscos de perdas prováveis. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo é de R$6.572 (R$6.572 em 31 de dezembro de 2023), o saldo é referente a dissolução sobre o ativos da Performance Passos.

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Circulante				
Processos Cíveis	-	-	-	-
Não Circulante				
Processos Cíveis	-	-	6.572	6.572
	-	**-**	**6.572**	**6.572**

Processos em andamento com probabilidade de possível

Os processos judiciais, administrativos e arbitrais, que constituem obrigações presentes cuja saída de recursos não é provável ou para os quais não seja possível fazer uma estimativa suficientemente confiável do valor da obrigação, bem como aqueles que não constituem obrigações presentes, não são reconhecidos, mas são divulgados, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos. Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa tem um passivo contingente na fase inicial da disputa, em que está sendo realizada a perícia para posteriormente possibilitar a liquidação dos valores apurados. Em suas alegações iniciais, a Requerente indica que deveriam ser pagos à Requerente o valor líquido de R$ 31.374 (R$ 32.507 em 2023) ou, na pior das hipóteses, R$ 46.056, considerando a sua participação no Consórcio (a indenização pleiteada não é quantificada pela Requerente). Ocorre que, no momento, não é possível quantificar um valor exato da causa, servindo os valores mencionados no termo de arbitragem como valores simbólicos. Neste sentido, o valor em disputa foi quantificado em R$30.000, observando que os valores das demandas principais estão quantificados em R$25.000 e das demandas reconvencionais em R$5.000. Assim, considerando este cenário, reputamos que o risco de perda neste caso é possível.

14. Outras Obrigações

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de curto e longo prazo de Outras Obrigações é de R$26.197 (R$17.887 em 2023), sendo R$12.248 no curto prazo (R$12.322 em 2023) e R$13.949 no longo prazo (R$5.564 em 2023).

15. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRI é de R$72.253 (R$ 73.331 em 31 de dezembro de 2023). Este contrato trata da captação de recursos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) pela Brazilian Securities Companhia de Securitização. A operação envolve a Performance Ipanema Empreendimentos, que emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastreada em um contrato de locação com a Performance Carioca para financiamento do empreendimento hoteleiro Ibis Posto 5 – Praia de Copacabana.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2024 é de R$17.168, sendo composto por 17.168 (dezessete milhões, cento e sessenta e oito mil) quotas sociais, com valor nominal de R$1,00 (um real) cada, sendo R$16.878 já integralizadas.

b) Reservas de capital

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de Reserva de Capital foi de R$20.500, não houve variação do saldo em relação ao exercício de 2023.

c) Distribuição de dividendos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram distribuídos dividendos no montante de R$1.657 (R$1.541 em 31 de dezembro de 2023). Após a referida distribuição, o saldo remanescente do lucro líquido é destinado a Reserva de Lucros, conforme consta na DMPL.

d) Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do período são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários, sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores, que no momento da formatação dos empreendimentos imobiliários, ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs). É realizada a consolidação integral nas SPEs onde a gestão e controle são exclusivos da Empresa (não compartilhado com terceiros), destacando-se a parcela correspondente aos participantes.

17. Receita e custo

A seguir, é demonstrada a conciliação entre a Receita Bruta e a Receita Líquida apresentada na Demonstração dos Resultados dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado	
	2024	**2023**
Receita Operacional	85.792	60.466
(-) Tributos	(3.316)	(2.489)
(=) Deduções (Tributos e Vendas Canceladas)	**(3.316)**	**(2.489)**
(=) Receita Operacional Líquida	**82.476**	**57.977**
Custo das Unidades Vendidas	(35.725)	(6.155)
Custo dos Serviços Prestados	(1.903)	(9.940)
Total de Lucro Bruto	**44.848**	**41.882**

17. a) Informações por Segmento

Abaixo apresentamos a composição, por segmento de atividade, relacionadas a Venda de Imóveis, Aluguéis e Serviços:

	Consolidado	
	2024	**2023**
Receita de Venda de Imóveis		
Receita Bruta	53.404	25.521
(=) Receita Operacional Bruta (*)	**53.404**	**25.521**
(-) Descontos Concedidos	-	-
(-) Vendas Canceladas	-	-
(-) Tributos	(627)	(923)
(=) Deduções (Tributos e Vendas Canceladas)	**(627)**	**(923)**
(=) Receita Operacional Líquida	**52.777**	**24.598**
Custo das Unidades Vendidas	**(35.725)**	**(6.154)**
(=) Lucro bruto	**17.052**	**18.444**

	Consolidado	
	2024	**2023**
Receita de Aluguel		
Receita Bruta	1.356	10
(-) Tributos	(202)	-
(=) Deduções (Tributos e Vendas Canceladas)	**(202)**	**10**
(=) Lucro Bruto	**1.154**	**10**

	Consolidado	
	2024	**2023**
Receita de Serviços		
Receita Bruta	31.032	34.935
(-) Tributos	(2.487)	(1.565)
(=) Deduções (Tributos e Vendas Canceladas)	**(2.487)**	**(1.565)**
(=) Receita Operacional Líquida	**28.545**	**33.370**
Custo dos Serviços Prestados	**(1.903)**	**(9.942)**
(=) Lucro bruto	**26.642**	**23.428**

Do saldo de Receita com Serviços no valor de R$31.032 (R$34.935 em 2023), em 31 de dezembro de 2024, R$28.270 (R$27.345 em 2023) é correspondente a operação hoteleira do Hotel Ibis Posto 5, localizado em Copacabana – RJ. O hotel presta serviço de hospedagem e alimentação conforme nota 9.1 PPI.

A apropriação dos Custos e Receitas das empresas com empreendimento em andamento é feita através do método da percentagem completada - POC, que representa o percentual de evolução entre o custo realizado e orçado. O percentual em 2024 aplicado é de 30,18% na Estrada da Gavea 4, 47,11% na Hilario de Gouveia, 39,83% na Santa Clara. Em 2023 o percentual aplicado era de 100% para a obra relativa à investida Performance Opus Magna e para obra relativa à Performance Investimentos Imobiliários.

17. B) Operações com venda de imóveis a incorrer

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção

(não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

	12/2024	12/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (a)		
Receita de vendas contratadas	124.034	-
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(48.363)	-
	75.671	
		-
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (b)		
Custo orçado das unidades vendidas	(87.789)	-
Custo incorrido, líquido de distratos	34.354	-
	(53.435)	-
Resultado a apropriar sobre unidades imobiliárias vendidas	**22.236**	-
Custo orçado para as unidades imobiliárias em estoque		
Custo orçado total	174.812	-
Custo incorrido	(34.368)	-
Custo a incorrer unidades vendidas	(53.435)	-
Custo orçado a realizar unidades em estoque	**87.009**	-

18. Despesas gerais e administrativas e Despesas com vendas

Despesas com vendas

	Consolidado	
	2024	2023
Propaganda e Publicidade	(1.807)	(377)
Comissão s/ Vendas	(416)	(200)
Outros	(1.630)	(933)
	(3.853)	**(1.510)**

Despesas gerais e administrativas

As despesas administrativas tiveram um aumento de R$4.342 de 2024 para 2023, a principal variação foi na rubrica de serviços profissionais e no aumento de multas e juros relativos ao aumento das despesas tributárias no ano de 2024. Segue quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Advogado	(435)	(104)	(561)	(2.256)
Consultoria e Asses. Técnica	-	(166)	(979)	(453)
Multas e Juros de Mora	(1.377)	-	(2.044)	(1.011)
Contabilidade/Auditoria	(116)	-	(381)	(246)
Tributária	(34)	(2)	(2.312)	(1.790)
Uso de Imóveis	-	-	(1.374)	(4.448)
Uso de Sistemas	-	-	(334)	(362)
Material de Limpeza	-	-	(386)	(279)
Serviços Profissionais	-	-	(4.142)	-
Despesas com Pessoal	-	-	(8.535)	(6.130)
Provisões de Contingências	-	(99)	-	(1.282)
Outras	(60)	(55)	(2.768)	(1.216)
	(2.022)	**(426)**	**(23.816)**	**(19.473)**

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receitas Financeiras				
Rendimento de Aplicações Financeiras	450	6	459	29
Variação Monetária	-	-	46	-
Descontos Obtidos	80	2	206	106
Outras Receitas Financeiras	300	42	1.880	207
	830	**50**	**2.591**	**342**
Despesas Financeiras				
Despesas Bancárias	(10)	(37)	(56)	(168)
Juros s/ Empréstimos	(2012)	(6.830)	(2.695)	(6.969)
Juros e Atualização Monetária	-	-	(7.362)	(10.110)
Multas e Juros de Mora	-	-	(2.832)	(1.826)
Descontos Concedidos	-	-	-	(2)
Outras Despesas Financeiras	(320)	(48)	(436)	(163)
	(2.342)	**(6.915)**	**(11.719)**	**(19.238)**
	(1.513)	**(6.865)**	**(10.791)**	**(18.896)**

20. Instrumentos financeiros

A Empresa e suas Controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de

realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Os principais passivos financeiros da Empresa e de suas Controladas referem-se a contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, adiantamentos de clientes, obrigações por aquisições de terrenos e empréstimos e financiamentos, que resultam diretamente de suas operações. Os principais ativos financeiros da Empresa e de suas Controladas consistem em caixa e equivalentes de caixa, promitentes compradores de imóveis e outros ativos, que também resultam diretamente de suas operações.

Classificação dos instrumentos financeiros por categoria

A classificação dos principais ativos financeiros consolidados por categoria é a seguinte:

Ativos Financeiros - 2024	**Ativos a Valor Justo**	**Recebíveis**	**Total**
Caixa e Equivalentes de Caixa	12.676	-	12.676
Contas a receber	-	29.846	29.846
	12.676	**29.846**	**42.522**

Ativos Financeiros - 2023	**Ativos a Valor Justo**	**Recebíveis**	**Total**
Caixa e Equivalentes de Caixa	8.148	-	8.148
Contas a receber	-	69.519	69.519
	8.148	**69.519**	**77.667**

A classificação dos principais passivos financeiros consolidados da Empresa por categoria é a seguinte:

Outros Passivos Financeiros	**2024**	**2023**

Empréstimos e Financiamentos	106.114	28.466
Contas a Pagar	5.414	2.447
Transações com Partes Relacionadas	14.049	9.833
	125.577	**40.746**

Os valores de mercado dos principais passivos financeiros da Empresa foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, e não há divergência relevante em relaçãoao seu valor justo.

As operações financeiras da Empresa são realizadas por intermédio da área financeira de acordo com a estratégia conservadora, visando segurança, rentabilidade e liquidez previamente aprovada pela diretoria e acionistas.

A Empresa e suas Controladas se encontram expostas a risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez, os quais são tempestivamente monitorados pela Administração. Estes riscos significativos de mercado que afetam os negócios da Empresa e de suas Controladas podem ser assim resumidos:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de risco principais: (i) risco de taxa de juros; e (ii) risco cambial (que não afeta a Empresa e suas Controladas neste momento, dado as suas operações atuais).

O risco de taxa de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.

Os resultados da Empresa e de suas Controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras em CDBs, e contrato de empréstimo e financiamento que estão atreladas ao CDI. A Administração entende que o risco de grandes variações nas taxas de juros dos CDBs é baixo.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco da contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. As Controladas da Empresa estão expostas ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação ao contas a receber), incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras mantidos pela Empresa e suas Controladas.

Com relação às contas a receber, a Empresa e suas Controladas restringem a sua exposição a riscos de créditos por meio de análises de créditos contínuas e rigorosa, onde todos os clientes são avaliados. Em 31 de dezembro de 2024, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Todas as operações da Empresa e suas Controladas são realizadas com bancos de reconhecida liquidez, o que minimiza seus riscos.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na possibilidade da Empresa e suas Controladas não terem recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

A abordagem da Empresa e suas Controladas na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a sua reputação.

Risco operacional

O objetivo da Empresa e suas Controladas é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros. As Controladas da Empresa têm a política de contratar entidades independentes para acompanhar os pontos críticos do processo de incorporação como nas áreas de construção e societária.

Gestão do capital

O objetivo principal da administração de capital da Empresa é assegurar que este mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital capaz apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista.

A política da Empresa é manter uma sólida base de capital para manter a confiança dos investidores, credores e mercado e com isso manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora o retorno de capital sobre a operação da Empresa e suas Controladas através do acompanhamento dos indicadores econômico financeiro com destaque para o fluxo de caixa projetado.

Avaliação dos instrumentos financeiros

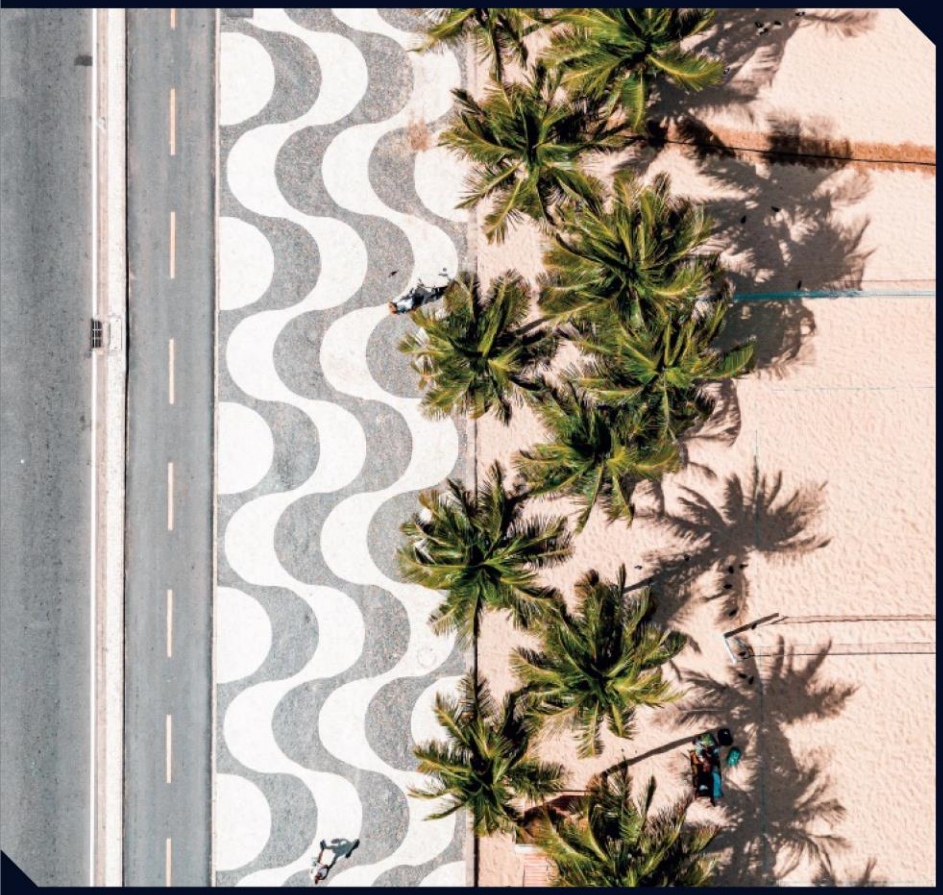
Os instrumentos financeiros constantes do balanço patrimonial, tais como caixa e equivalentes de caixa apresentam-se pelo valor contratual, que é próximo ao valor de mercado. Para determinação do valor de mercado foram utilizadas as informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas para cada situação.

21. Cobertura de seguros (não auditado)

O Hotel Ibis Posto 5, o Novo Hotel Barra e o Ibis Mercure Pepe possuem seguros com o objetivo de indenizar os prejuízos que venham a sofrer decorrentes de risco operacional e de terrorismo, tumultos, comoções civis e danos mal intencionados.

22. Remuneração dos administradores

O conselho de administração é o responsável pela deliberação da remuneração dos administradores. Atualmente, a Empresa não remunera os administradores e diretores.



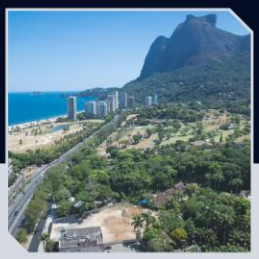
Santos Dumont Real Estate

Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

EQI / asset







PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

SANTOS DUMONT REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

("**Administrador**" e "**Coordenador Líder**")

GESTOR

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS