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

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente no período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025

Ref.: Relatório nº 261SE-050-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Classe Única do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Classe Única do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de outubro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais 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 do Classe Única do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada em 31 de outubro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de fundos de investimento em Direitos Creditórios

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Cotas de fundos de investimento em Direitos Creditórios)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de outubro de 2025, o Fundo possuía R$ 84.493 mil, o equivalente a 98,94% de seu patrimônio líquido, aplicados em cotas do Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada ("Fundo Investido"). Deste modo, entendemos que assuntos os mais relevantes para fins de auditoria são a valorização das cotas e a existência desse ativo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na nossa data-base; **(iii)** verificação da existência do ativo por meio de exame da posição de cotistas enviado pelo custodiante do Fundo investido; **(iv)** revisão dos papéis de trabalho dos auditores do Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para as cotas de fundos de investimento foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios 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, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo 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 o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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 do Fundo;

- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

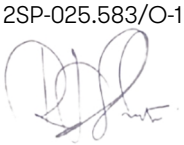
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

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
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstrações da posição financeira em 31 de outubro de 2025
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2025	% sobre o Patrimônio Líquido
Ativos financeiros de liquidez		**804**	**0,94%**
Aplicações em cotas de fundos de investimento		**804**	0,94%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	**4**	804	0,94%
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros		**84.493**	**98,94%**
Cotas de fundos de investimento		**84.493**	**98,94%**
Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	**5**	84.493	98,94%
Valores a receber		**1.346**	**1,58%**
Valores a receber - Fundos Investidos	**5**	1.345	1,57%
Despesas antecipadas		1	0,00%
Total do ativo		**86.643**	**101,46%**

Passivo	Notas	2025	% sobre o Patrimônio Líquido
Outras obrigações sociais e estatutárias		**1.230**	**1,44%**
Amortização a pagar	**9**	1.230	1,44%
Credores diversos		**14**	**0,02%**
Taxa de administração	**11**	12	0,02%
Taxa de custódia	**11**	1	0,00%
Consultoria e auditoria	**11**	1	0,00%
Total do passivo		**1.244**	**1,46%**
Cotas integralizadas		79.030	92,54%
Lucros acumulados		6.369	7,46%
Total do patrimônio líquido		**85.399**	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		**86.643**	**101,46%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstrações do resultado do período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	30/05/2025 a 31/10/2025
Resultado com cotas de fundos de investimento		
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	**4**	74
Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	**5**	6.382
		6.456
Despesas de taxa de administração e gestão		
Taxa de administração	**11/13**	(55)
		(55)
Despesas operacionais		
Consultoria jurídica	**13**	(10)
Consultoria e auditoria	**13**	(1)
Taxa de custódia	**13**	(2)
Taxa de fiscalização - CVM	**13**	(1)
Outras despesas	**13**	(18)
		(32)
Resultado do período		**6.369**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido do período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	30/05/2025 a 31/10/2025
Patrimônio líquido no início do período		-
Cotas emitidas		
84.519,987666 cotas sênior	**9**	84.720
350,000000 cotas subordinadas	**9**	350
Amortização de cotas		(6.040)
Patrimônio líquido antes do resultado		79.030
Resultado do período		**6.369**
Patrimônio líquido no final do período		
Total de 84.519,987666 cotas sênior a R$ 1.000,6666		**84.577**
Total de 350,000000 cotas subordinadas a R$ 2.349,3086		**822**
		85.399

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025
(Em milhares de reais)

	30/05/2025 a 31/10/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração e gestão	(43)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(10)
Pagamento de taxa de custódia	(1)
Taxa de fiscalização da CVM	(1)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(74)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicações de cotas de fundo de investimento em direitos creditórios	(84.720)
Amortizações de cotas de fundo de investimento em direitos creditórios	5.264
Caixa líquido das atividades de investimento	**(79.456)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	85.070
Amortização de cotas	(4.810)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**80.260**
Rendimentos com fundos de renda fixa (caixa e equivalentes de caixa)	74
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**804**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**804**
Reconciliação do resultado do período com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro do período	**6.369**
Resultado com cotas de fundos de investimento de renda fixa	(74)
Resultado com cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	(6.382)
Variações patrimoniais	
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	13
Caixa líquido das atividades operacionais	**(74)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de maio de 2025
(data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma).

1. Contexto operacional

O Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Santos Dumont Real Estate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída em 09 de maio de 2025, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 30 de maio de 2025. A Classe possui prazo Indeterminado.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor") e a administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM ("Administradora").

A Classe destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

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.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do custodiante ou de suas partes relacionadas, nem da Classe Garantidor de Créditos - ("FGC"). Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos as flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os cotistas.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos em direitos creditórios que foram definidas pela Instrução nº 489, de 14 de janeiro de 2011 e pelo Anexo Normativo II da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional da Classe é o real, a mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras.

Tendo em vista que este é o primeiro exercício social da Classe, estas demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa com exercícios anteriores.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 29 de janeiro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe.

3. Políticas contábeis materiais

Apuração dos resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa a Classe utiliza o método direto.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Cotas de fundos de investimento de renda fixa

As cotas de fundos de investimento de renda fixa são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento de renda fixa estão apresentadas em "Resultado com cotas de fundos de investimento de renda fixa" nas demonstrações do resultado.

Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios

As cotas de fundos de investimento em direitos creditórios são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento em direitos creditórios estão apresentadas em "Resultado com cotas de fundos de investimento em direitos creditórios" nas demonstrações do resultado.

Outros ativos

Os valores lançados como outros ativos são contabilizados pelo regime de competência pelo valor original, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

Obrigações

As obrigações são demonstradas pelos valores conhecidos e calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

Julgamentos e estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

4. Ativos financeiros de liquidez

Cotas de fundos de investimento

Em 31 de outubro de 2025, a Classe possuía aplicações em cotas de Fundo de Investimento em Renda Fixa, conforme abaixo:

		2025	
Fundo	**CNPJ**	**Quantidade de Cotas**	**Valor Contábil**
BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	09.215.250/0001-13	158.752,6145	804
Total			**804**

No período findo em 31 de outubro de 2025, foi apurado um resultado de R$ 74 com cotas de fundos de investimento em renda fixa, apresentado na Demonstração dos resultados na linha "Resultado com cotas de fundos de investimento – Cotas de fundos de investimento em renda fixa".

Seguem as informações sobre os fundos de investimento em renda fixa que compõe a carteira da Classe:

BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI

O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("Tesouro Selic") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data. A gestão da carteira da Classe é realizada pela BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM e a administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O Tesouro Selic tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada as taxas de juros do mercado interbancário.

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 21 de março de 2025, sem modificações.

5. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios

Em 31 de outubro de 2025, a Classe possuía aplicações em cotas de fundo de Investimento em direitos creditórios, conforme abaixo:

		2025	
Fundo	**CNPJ**	**Quantidade de Cotas**	**Valor Contábil**
Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada	58.517.380/0001-16	84.593,5135	84.493
Total			**84.493**

No período findo em 31 de outubro de 2025, foi apurado um resultado de R$ 6.382 com cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, apresentado na Demonstração dos resultados na linha "Resultado com cotas de fundos de investimento – Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios"**.**

Seguem as informações sobre os fundos de investimento em direitos creditórios que compõe a carteira da Classe:

Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada

O Genial Real Estate Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada ("Genial Real Estate FIDC") foi constituído em 19 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 30 de dezembro de 2024.

O Genial Real Estate FIDC possui prazo de duração indeterminado.

A gestão da carteira do Genial Real Estate FIDC é realizada pela Genial Gestão Ltda. e a administração pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliarios S.A.

O Genial Real Estate FIDC tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de 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").

O Genial Real Estate FIDC destina-se especificamente a receber investimentos de investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

As demonstrações financeiras do Genial Real Estate FIDC relativas ao exercício social findo em 30 de setembro de 2025 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 11 de dezembro de 2025, sem modificações.

Em 31 de outubro de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 1.345 referente à amortização de cotas a receber do Genial Real Estate FIDC.

6. Riscos

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 o Regulamento. 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.

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.

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.

7. Instrumentos financeiras derivativos

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

Durante o período findo em 31 de outubro de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuía tais ativos na data base.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Os valores das cotas e a rentabilidade proporcionada pela Classe, baseada na variação no valor das cotas em 31 de outubro de 2025, são demonstrados como se segue:

		Evolução do valor da cota e da rentabilidade	
Período	**Classe**	**Valor da cota - R$ (*)**	**Rentabilidade - % (*)**
30/05/2025 (**) a 31/10/2025	Sênior	1.072,1290	7,21%
	Subordinada	2.349,3086	134,93%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculados com base no último dia útil do mês, líquidos dos efeitos de amortizações.
(**) Data de início das atividades

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9. Emissão, resgate e amortização

Emissão

A Classe possui 2 (duas) subclasses de cotas: a subclasse sênior e a subclasse subordinada.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe.

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. 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.

Durante o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025 foram integralizadas 84.519,987666 cotas sênior e 350,0000 cotas subordinadas, mediante aportes financeiros no montante total de R$ 85.070.

Resgates

As cotas poderão ser objeto de resgate antecipado apenas na hipótese de ocorrência de evento de liquidação, observado o disposto no Regulamento. Quando não há recursos suficientes em moeda corrente nacional, as cotas podem ser resgatadas mediante entrega de cotas do FIDC e/ou ativos financeiros aos cotistas, com pagamento fora do ambiente da B3. Além disso, as cotas seniores têm prioridade no pagamento de resgate sobre todas as cotas subordinadas, sendo que estas últimas somente serão resgatadas após o pagamento integral das cotas seniores.

Quando do pagamento de resgate de cotas, as cotas objeto de resgate serão canceladas.

Durante o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025 não houve resgates de cotas na Classe.

Amortização

A amortização de cotas é o mecanismo exclusivo para distribuição de ganhos e rendimentos aos cotistas, sendo realizada a critério do gestor, de forma proporcional entre principal e rendimentos, observando a ordem de alocação de recursos e o previsto nos apêndices e suplementos.

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 no Regulamento.

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.

Para fins de amortização, considera-se o valor da cota do 2º dia útil anterior à data do pagamento.

Os pagamentos são realizados prioritariamente em moeda corrente nacional, podendo ser feitos em cotas do fidc e/ou ativos financeiros mediante deliberação da assembleia especial de cotistas.

Durante o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de outubro de 2025 foram amortizadas cotas sêniores no montante total de R$ 6.040, em que o total de R$ 1.230 está pendente de pagamento.

10. Negociação de 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 no Anexo I do Regulamento. O Administrador fica, nos termos do Regulamento, 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.

11. Remuneração da Administração

Administração

A taxa de administração é de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente na base de 252 dias úteis, e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente, incidente sobre o patrimônio líquido, com remuneração mínima mensal de R$ 10, corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Durante o período findo em 31 de outubro de 2025 foi registrada a importância de R$ 55 a título de taxa de administração, apresentada na demonstração dos resultados em "Despesa de Taxa de Administração". O saldo a pagar à Administradora em 31 de outubro de 2025 é de R$ 12.

Taxa de performance, ingresso e saída

Não serão cobradas dos cotistas taxas de performance, ingresso e/ou de saída.

12. Custódia dos ativos

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos seus respectivos administradores.

13. Encargos

As despesas debitadas à Classe em relação ao patrimônio líquido médio estão demonstradas como segue:

	2025	
Encargos	**R$ Mil**	**%**
Despesa de taxa de administração e gestão	55	0,07%
Despesa de consultoria jurídica	10	0,01%
Despesa de consultoria e auditoria	1	0,00%
Despesas de taxa de custódia	2	0,00%
Despesas de taxa de fiscalização - CVM	1	0,00%
Outras despesas administrativas	18	0,02%
Total	**87**	**0,10%**
PL médio do período	82.931	

14. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

A Administradora contratou para prestar serviços de tesouraria, custódia, controle de ativos e passivos as seguintes instituições:

Descrição	Prestador do Serviço
Gestão da carteira	Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda.
Distribuição, liquidação custódia e tesouraria	Banco BTG Pactual S.A.
Administração e Controladoria	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

15. Tributação

A Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, alterou as regras de tributação de aplicações em fundos de investimento no Brasil, dispondo a sistemática de tributação periódica (Come-Cotas) para os fundos fechados. Tais alterações entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024.

Quando os fundos forem enquadrados como não entidade de investimento, ficarão sujeitos à retenção na fonte do Irrf no último dia útil dos meses de maio e novembro ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes, sob a alíquota de 15% (quinze por cento).

Quando os fundos forem enquadrados como entidades de investimento, ficarão sujeitos à retenção na fonte do Irrf à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas.

Conforme disposto na Resolução CMN nº 5.111 de 21 de dezembro de 2023 e na Lei 14.754, serão enquadrados como entidades de investimento os Fundos que: (i) captem recursos de um ou mais investidores para investir em um ou mais ativos; (ii) sejam geridos, discricionariamente, por agentes ou prestadores de serviços profissionais, devidamente habilitados e autorizados para o exercício dessa atividade, quando exigido pela legislação; e (iii) definam nos seus regulamentos e nos demais documentos constitutivos, quando houver, estratégias a serem utilizadas para a geração de retorno ao investidor, consistindo em uma ou mais das seguintes estratégias:

i. investimento e desinvestimento dos ativos que compõem a carteira do fundo, observada a estratégia, as condições de mercado e, quando aplicável, o prazo nela estabelecido de forma a maximizar o retorno para os cotistas;

ii. investimento e manutenção, no todo ou em parte, dos ativos que compõem a carteira do fundo de acordo com sua política de investimentos até a liquidação de tais ativos, por meio de seu pagamento ou de qualquer forma de negociação de tais ativos ou até a liquidação do fundo, objetivando retorno na forma de apreciação do capital, renda ou ambos;

iii. investimento e manutenção dos ativos que compõem a carteira do fundo, sem prazo definido para liquidação ou desinvestimento, buscando a apreciação do capital investido e a realização de retorno por meio de resgate ou de amortização de cotas ou de mecanismos que assegurem a negociação de cotas no mercado secundário.

Em 31 de outubro de 2025, a Administradora da Classe, com base na nova legislação, avaliou e classificou a Classe como “Entidade de Investimento”.

16. Informações adicionais

a) Resolução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, informamos que a Classe, no exercício findo em 31 de outubro de 2025, somente contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

b) Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

c) Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas à Classe estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM.

d) Partes relacionadas

A Classe possui investimentos em cotas de fundos de investimento que possuem suas carteiras geridas pelo mesmo gestor, Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda.. Além disso, são consideras transações com partes relacionadas as divulgações presentadas nas notas explicativas no 11 e 13.

e) Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos e/ou transações desde 31 de outubro de 2025 até a data de emissão destas demonstrações financeiras, que requeressem ajustes e/ou divulgações adicionais em notas explicativas.

* * *

Gustavo Cotta Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

Larissa Santos da Silva
Contadora
CRC: 1Sp-347101/O-1