FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI

(CNPJ: 26.812.976/0001-52)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 03 de novembro de 2025 (data da transferência) a 30 de novembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	2-3
Demonstração da Posição Financeira	4
Demonstrações do Resultado	5
Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações do Fluxo de Caixa – método direto	7
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis	8-44

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do
Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário Multi
(Administrado por FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações Contábeis do Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário Multi ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de novembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 03 de novembro de 2025 (data da transferência) a 30 de novembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do do Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário Multi. Devido a relevância do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Bases para abstenção de opinião

Limitação sobre saldos iniciais

A Classe Única do Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário Multi não possuía, até a emissão deste relatório, demonstrações contábeis auditadas relativas ao período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência). Consequentemente, não obtivemos evidências de auditoria suficientes e apropriadas para suportar os saldos de abertura de ativos, passivos e patrimônio líquido, bem como seus eventuais reflexos no resultado do período, nas mutações do patrimônio líquido e nos fluxos de caixa para o período de 27 de outubro de 2025 a 30 de novembro de 2025. Desta forma, não nos foi possível determinar eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administração 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro

Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
CNPJ: 26.812.976/0001-52
(Administrado pela FIDD Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.)
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração da posição financeira

Em 30 de novembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

		Em 30 de novembro de 2025			Em 30 de novembro de 2024		
	Notas explicativas	Quantidades	Valor	% sobre o PL	Quantidades	Valor	% sobre o PL
Ativo							
Caixa e equivalentes de caixa	4	157.026	490	10,57%	200.383	647	3,69%
Disponibilidades			1	0,02%		98	0,56%
Conta corrente			1	0,02%		98	0,56%
Cotas de fundo de investimento		157.026	489	10,57%	200.383	549	3,13%
Cotas de fundos de liquidez		157.026	489	10,57%	200.383	549	3,13%
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros	5	123	508	10,98%	123	496	2,83%
Títulos públicos Federais		123	508	10,98%	123	496	2,83%
Tesouro IPCA (NTN-B)		123	508	10,98%	123	496	2,83%
Despesa antecipada			1	0,02%		1	0,01%
Taxa fiscalização CVM			1	0,02%		1	0,01%
Direitos creditórios			3.778	81,63%		16.565	94,49%
Direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios	6		3.778	81,63%		16.565	94,49%
Direitos creditórios a vencer			4.504	97,32%		15.899	90,69%
Direitos creditórios vencidos			7.324	158,25%		4.184	23,87%
(-) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa			(8.050)	-173,94%		(3.518)	-20,07%
Outros créditos e bens			75	1,62%		-	0,00%
Direitos creditórios a receber			75	1,62%		-	0,00%
Total do ativo			4.852	104,84%		17.709	101,02%
Passivo							
Outras obrigações			170	3,67%		73	0,42%
Direitos creditórios a conciliar			170	3,67%		73	0,42%
Obrigações a pagar			54	1,17%		105	0,60%
Master service			14	0,30%		-	0,00%
Taxa de administração			15	0,32%		25	0,14%
Taxa de gestão			15	0,32%		17	0,10%
Auditoria e custodia			10	0,22%		-	0,00%
Demais valores			-			63	0,36%
Total do passivo			224	4,84%		178	1,02%
Patrimônio líquido			4.628	100,00%		17.531	100,00%
Passivo e patrimônio liquido			4.852	104,84%		17.709	101,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
CNPJ: 26.812.976/0001-52

(Administrado pela FIDD Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.)
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração do resultado

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	De 01/11/2025 a 30/11/2025	De 01/12/2024 a 31/10/2025	30/11/2024
Composição do resultado do período				
Direitos creditórios	**6**	**(461)**	**(1.687)**	**582**
Resultado com direitos creditórios		55	2.329	4.543
Reversão (Perdas) estimadas em créditos de liquidação duvidosas		(516)	(4.016)	(3.469)
Títulos públicos	**5**	**15**	**29**	**(11)**
Rendimento		3	91	(11)
Ajuste a valor justo		12	(55)	-
Resultado nas negociações		-	(7)	-
Cotas de fundos de investimento	**4**	**4**	**90**	**123**
Resultado com cotas de fundos de liquidez - equivalente de caixa		4	90	123
Demais receitas e despesas		**6**	**26**	**(41)**
Outras receitas diversas		6	26	(41)
Demais despesas		**(48)**	**(578)**	**(984)**
Taxa de administração	**19**	(15)	(135)	(180)
Taxa de gestão	**19**	(15)	(200)	(242)
Despesas com controladoria		-	-	(120)
Despesas com custodia e auditoria		(10)	(117)	(102)
Master service		-	(79)	(219)
Consultoria e acessória		-	(15)	-
Honorários advocatícios		-	(3)	(73)
Outras despesas diversas		(8)	(22)	(39)
Taxa de fiscalização CVM		-	(7)	(9)
Resultado do período		**(484)**	**(2.120)**	**(331)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
CNPJ: 26.812.976/0001-52
(Administrado pela FIDD Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.)
CNPJ: 37.678.915/0001-60
Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas explicativas	De 01/11/2025 a 30/11/2025	De 01/12/2024 a 31/10/2025	30/11/2024
Patrimônio líquido no início do exercício		**5.112**	**17.531**	**30.562**
Representado por 43.522,027600 Cotas da subclasse única a 117,461456 cada uma		5.112	-	
Representado por 43.522,027600 Cotas da subclasse única a 402,797500 cada uma			17.531	
Representado por 43.522,027600 Cotas da subclasse única a 702,214500 cada uma				30.562
	12	**-**	**(10.299)**	**(12.700)**
Amortização		-	(10.299)	(12.700)
Cotas da subclasse única				
Resultado do exercício		(484)	(2.120)	(331)
Patrimônio liquido no final do exercício		**4.628**	**5.112**	**17.531**
Representado por 43.522,027600 Cotas da subclasse única a 106,343969 cada uma		4.628		
Representado por 43.522,027600 Cotas da subclasse única a 117,461456 cada uma			5.112	
Representado por 43.522,027600 Cotas da subclasse única a 402,797500 cada uma				17.531
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.			-	

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
CNPJ: 26.812.976/0001-52
(Administrado pela FIDD Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.)
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 3 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais)

	De 01/11/2025 a 30/11/2025	De 01/12/2024 a 31/10/2025	30/11/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de títulos de direitos creditórios	-	10.638	13.378
Recebimento de juros/amortização de títulos públicos	-	16	16
Resultado com cotas de fundos de liquidez - equivalente de caixa	4	90	(353)
Pagamentos de taxa de escrituração	-	-	(3)
Pagamentos de taxa de controladoria	-	-	(120)
Pagamentos de taxa de administração	-	(135)	(180)
Pagamentos de taxa de gestão	-	(186)	(267)
Pagamentos de despesas com consultoria e assessoria	-	(15)	(11)
Pagamentos de despesas com classificação de risco	-	-	(16)
Pagamentos de despesas advocatícias	-	-	(91)
Pagamentos de despesas com Master service	-	(102)	(204)
Pagamentos de auditoria e custódia	-	(230)	(62)
Pagamentos de taxa da CVM	-	-	(9)
Pagamento de outras despesas administrativas	90	(28)	(48)
Caixa líquido das atividades operacionais	**94**	**10.048**	**12.030**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Cotas amortizadas	-	(10.299)	(12.700)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**-**	**(10.299)**	**(12.700)**
Total de fluxos de caixas gerados ou consumidos	**94**	**(251)**	**(670)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do periodo	396	647	1.317
Caixa e equivalentes de caixa no final do periodo	490	396	647
Variação no caixa e equivalência de caixa	**94**	**(251)**	**(670)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Classe única ("Classe") do Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Empírica Imobiliário Multi, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 05 de abril de 2018.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de direitos creditórios e de ativos financeiros de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos nos Anexos do regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis ao Fundo.

A Classe destina-se especificamente a receber aplicações de investidores profissionais, conforme definidos no artigo nº 11 da Resolução nº 30, de 11 de maio de 2021 e alterações posteriores.

A administração do Fundo, com base na resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.111 e em atendimento ao disposto no art. 19 e no art. 23 da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento". A classificação foi definida considerando que o Fundo, atende, cumulativamente, as seguintes premissas:

a. Captam recursos de um ou mais investidores para investir em um ou mais ativos;
b. É gerido, discricionariamente, por agente habilitado e autorizado para o exercício dessa atividade, conforme exigido pela legislação; e
c. Define em seu regulamento e nos demais documentos constitutivos, quando houver, estratégias a serem utilizadas para geração de retorno ao investidor, consistindo em uma ou mais das seguintes estratégias:

- 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;
- 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; e
- 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.

As aplicações nessa Classe de cotas não são garantidas pela Administradora, por qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios, as quais são definidas pela Instrução Normativa nº 489/11, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22 e demais orientações emanadas pela CVM.

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

A moeda funcional do utilizada nas atividades dessa Classe de investimento é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 27 de fevereiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalências de caixa são representadas por depósitos bancários e Fundos de investimentos com alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

(i) As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com cotas de fundos de liquidez - equivalente de caixa”.

c) Instrumentos financeiros

1. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii)

Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os instrumentos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“VJR”): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas

específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria os direitos creditórios conforme detalhado na nota explicativa n° 6.

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

(iv)

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas da demonstração da posição financeira:

Equivalentes de caixas: Aplicações financeiras.

Títulos e valores mobiliários: representados por títulos públicos federais. O Fundo classifica os títulos e valores mobiliários na categoria VJR.

Direitos creditórios: representados por direitos creditórios conforme descrito na nota explicativa nº 6. O Fundo classifica esses direitos creditórios como custo amortizado.

(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Obrigações a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar nessa data base.

2. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa

de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(iv) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com cotas de fundos de liquidez - equivalente de caixa”.

d) Direitos creditórios

Os direitos creditórios são classificados nos seguintes grupos:

(i) Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios: quando o Fundo adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente;

ii) Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios: quando o Fundo não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A metodologia utilizada para classificação dos direitos creditórios leva em consideração o nível de exposição do Fundo à variação no fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório objeto da operação. Quando a exposição à variação no fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório objeto da operação for relevante, presume-se que o Fundo adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório.

O Fundo não está substancialmente exposto à variação do fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório quando o cedente ou parte relacionada, em relação à operação de cessão, assumir obrigação não formalizada ou quando garantir, por qualquer outra forma, compensar as perdas de crédito associadas ao direito creditório objeto da operação, inclusive com a aquisição

de cotas subordinadas do Fundo em montante igual ou superior às perdas esperadas associadas ao direito creditório.

Reconhecimento e mensuração dos direitos creditórios

Os direitos creditórios são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos juros remuneratórios, calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelos critérios pro rata temporis. A taxa interna de retorno é calculada com base no valor de aquisição, no valor nominal e prazo de recebimento de direitos creditórios.

A apropriação dos rendimentos dos direitos creditórios vincendos é reconhecida no “resultado com/sem aquisição dos riscos e benefícios”. A partir da data de vencimento do direito creditório não são mais apropriados juros remuneratórios. Os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor presente do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado com direitos creditórios”.

Provisão por redução no valor de recuperação de ativos

Caso ocorra a inadimplência das parcelas ou do título de direitos creditórios, o administrador estabelece o comitê de riscos, para que seja avaliada o valor da provisão das perdas esperadas. No estudo, são levados em consideração: as faixas de atrasos dos ativos, o efeito vagão das parcelas a vencer e as garantias, caso aplicável, sendo que no caso a operação detenha algum tipo de garantia real superior a 100% do valor do ativo inadimplido, o percentual da garantia é reduzido da provisão.

Em casos de inadimplência (“default”), o comitê de riscos estabelecerá um modelo tratando os valores que estão em garantia e considerando as faixas de atraso.

Quando a garantia for 100% do valor do ativo inadimplente, a regra para a provisão obedece aos percentuais estabelecidos nas faixas de atraso. Quando a garantia for superior a 100% do valor do ativo inadimplente, o percentual da garantia reduz a provisão.

e) Ativos e passivos contingentes

Passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 25, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). São reconhecidas nas demonstrações contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação.

Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

Deposito a vista Banco	30/11/2025 Valor	30/11/2024 Valor	Faixa de vencimento
Conta corrente	1	98	Sem vencimento
Total	**1**	**98**	

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundos de liquidez imediata	**30/11/2025**	**30/11/2024**	
Títulos	**Valor de mercado**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Empírica Soberano fundo de Investimento renda Fixa Referenciado DI	489	549	Sem vencimento
Total	**489**	**549**	
Total de caixa e equivalente	**490**	**647**	

a) Fundo de liquidez imediata

O Empírica Soberano fundo de Investimento renda Fixa Referenciado DI foi construído em 19 de fevereiro de 2013, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e destina-se a receber aplicações de investidores pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como fundos de investimento. A gestão de carteira do fundo é realizada pela Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda. E a Administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM.

Empírica Soberano tem como objetivo realizar operações em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas lastreadas nesses títulos, com o objetivo de acompanhar as variações do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

As demonstrações financeiras do Empírica Soberano relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas pela Grant Thornton Auditores independentes Ltda. Que emitiram relatório de auditoria em 20 de setembro de 2024, sem modificação.

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 o Fundo reconheceu resultado no montante de R$ 4, e no período de 01 de dezembro de 2024 a 3 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) R$ 90. No exercício findo em 30 de novembro de 2024 foi reconhecido o montante de R$ 123.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos instrumentos financeiros classificados como títulos para negociação, em 30 de novembro de 2025 e de 2024, estão demonstrados no quadro abaixo.

	Em 30/11/2025			
Títulos públicos federais	**Vencimento**	**Quantidade**	**Custo contábil**	**Mercado**
Tesouro IPCA (NTN-B)	15/08/2050	123,00	479	508
Total			479	508

	Em 30/11/2024			
Títulos públicos federais	**Vencimento**	**Quantidade**	**Custo contábil**	**Mercado**
Tesouro IPCA (NTN-B)	15/08/2050	123,00	595	496
Total			595	496

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 foi apropriado resultado com títulos públicos no montante de R$ 15, no período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) foi apropriado o montante de R$ 29 e exercício findo em 30 de novembro de 2025 foi apropriado o montante de R$ (11).

6. Direitos creditórios

(a) Características dos direitos creditórios

Os direitos creditórios consistirão em direitos creditórios performados, oriundos de operações de crédito imobiliário para financiamento à construção e/ou desenvolvimento de empreendimento imobiliário e/ou empréstimo que deverá conter no mínimo uma garantia entre as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária em garantia, (ii) cessão fiduciária, (iii) garantias reais e/ou (iv) garantias fidejussórias.

(b) Critérios de elegibilidade e condições de cessão

Todo e qualquer direito creditório a ser adquirido pela Classe deve atender, na data de cessão cumulativamente às condições de cessão e aos critérios de elegibilidade.

Em cada cessão de direitos creditórios à Classe, o Gestora deve verificar, previamente à cessão, as seguintes condições de cessão:

I. Os direitos creditórios devem conter, no mínimo, uma garantia, entre as seguintes modalidades: (i) alienação fiduciária em garantia, (ii) cessão fiduciária, (iii) garantias reais e/ou (iv) garantias fidejussórias.

Adicionalmente às condições de cessão previstas acima, todo e qualquer direito creditório a ser adquirido pela Classe deve atender cumulativamente, na data de aquisição, aos seguintes critérios de elegibilidade que deverão ser verificados pela Gestora previamente à cada cessão de direitos creditórios à Classe:

I) Os direitos creditórios devem ser formalizados e representados pelos documentos representativos de crédito;
II) Os direitos creditórios deverão ter valor de aquisição inferior a R$30.000;
III) Os direitos creditórios deverão apresentar prazo máximo de (i) 1825 dias, nos termos dos prazos previstos nos respectivos documentos representativos de crédito;
IV) Os direitos creditórios não podem estar vencidos quando da sua cessão para a Classe.

Na hipótese de o direito creditório elegível perder qualquer condição de cessão e/ou critério de elegibilidade após sua aquisição pela Classe, a Classe e seus cotistas não terão qualquer direito de regresso contra a Administradora, a Gestora, o Custodiante, os Cedentes e/ou o originador salvo na existência comprovada de má-fé, culpa ou dolo contra quem o motivou.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Composição dos direitos creditórios

(i) Composição dos direitos creditórios por faixa de vencimento

Em 30 de novembro de 2025:

Faixas	A vencer	Vencidos	Total
De 0 a 30 dias	1.174	1.035	2.209
De 31 a 45 dias	130	234	364
De 46 a 90 dias	1.125	283	1.408
De 91 a 180 dias	1.037	743	1.780
De 181 a 360 dias	861	846	1.707
Acima de 360 dias	177	4.184	4.361
Total	**4.504**	**7.324**	**11.828**
(-) Provisão para perdas por redução no valor recuperável	(1.537)	(6.513)	(8.050)
Direitos creditórios líquidos	2.967	811	3.778

Em 30 de novembro de 2024:

Direitos de crédito	A vencer	Vencidos	Totais
Até 30 dias	1.161	57	1.218
De 31 a 60 dias	1.079	57	1.136
De 61 a 90 dias	1.066	57	1.123
De 91 a 120 dias	1.054	57	1.111
De 121 a 150 dias	1.042	56	1.098
De 151 a 180 dias	1.031	56	1.087
De 181 a 360 dias	5.775	331	6.106
Acima de 360 dias	3.691	3.513	7.204
Total	**15.899**	**4.184**	**20.083**
(-) Provisão para perdas por redução no valor recuperável	(928)	(2.590)	(3.518)
Direitos creditórios líquidos	14.971	1.594	16.565

(j) Movimentação dos direitos creditórios

	De 01/11/2025 a 30/11/2025	De 01/12/2024 a 31/10/2025	30/11/2024
Saldo do início do exercício/período	**11.773**	**20.083**	**28.918**
Compra de direitos creditórios	-	-	-
Recebimento de direitos creditórios	-	(10.638)	(13.378)
Resultados de direitos creditórios	55	2.328	4.543
Saldo final do exercício/período	**11.828**	**11.773**	**20.083**

(k) Composição dos maiores devedores

Em 30 de novembro de 2025:

Descrição	Saldo	% sobre o total de créditos
Devedor 1	3.186	26,94%
Devedor 2	2.064	17,45%
Devedor 3	2.006	16,96%
Devedor 4	1.168	9,87%
Devedor 5	1.035	8,75%
Devedor 6	929	7,85%
Devedor 7	767	6,48%
Devedor 8	673	5,70%
Total	**11.828**	**100,00%**

EM 30 de novembro de 2024:

Descrição	Saldo	% sobre o total de créditos
Devedor 1	8.116	40,41%
Devedor 2	3.186	15,86%
Devedor 3	1.925	9,59%
Devedor 4	1.499	7,46%
Devedor 5	1.261	6,28%
Devedor 6	1.205	6,00%
Devedor 7	1.124	5,60%
Devedor 8	1.058	5,27%
Devedor 9	709	3,53%
Total	**20.083**	**100,00%**

(I) Provisão para perdas por redução no valor recuperável

No período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025, a Classe registrou as seguintes movimentações referentes a provisão para perdas por redução no valor recuperável:

Descrição	De 01/11/2025 a 30/11/2025	De 01/12/2024 a 31/10/2025	30/11/2024
Saldo inicial	(7.534)	(3.518)	(49)
Constituição de PDD	(516)	(4.016)	(3.469)
Saldo final	(8.050)	(7.534)	(3.518)

7. Taxas praticadas

Em 30 de novembro de 2025, as operações classificadas como com aquisição substancial de risco e benefícios tiveram as seguintes taxas de cessão praticadas:

	Taxas das operações a.a		
Tipos de ativos	Mín.	Méd.	Máx.
Cédula de Crédito Bancária (CCB)	13,9	16,7	17,1

8. Coobrigação

Os direitos creditórios foram cedidos a Classe com a transferência substancial dos riscos e benefícios.

9. Garantias

Não há garantias reais ou fidejussórias em favor da Classe.

10. Gerenciamento de riscos

Os direitos creditórios e os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos a flutuações de mercado, a riscos de crédito, operacionais, das contrapartes das operações contratadas pela Classe, assim como a riscos de outras naturezas, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, a Classe e para os Cotistas, não podendo os Cedentes, a Administradora, a Gestora, os Agentes de Cobrança, o Custodiante, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe, pela inexistência de um mercado secundário para os direitos creditórios e ativos financeiros integrantes da carteira da Classe ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou resgate de suas cotas, nos termos do regulamento. O investidor, antes de adquirir cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

Riscos de Mercado

Flutuação de Preços dos Ativos – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe podem 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 ativos que componham a Carteira da Classe. Essa oscilação dos preços pode fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a Carteira da 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.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alteração da Política Econômica - A Classe, os direitos creditórios, os ativos financeiros, os cedentes e os devedores estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial, e, consequentemente, também 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. A condição financeira dos devedores, os direitos creditórios, os ativos financeiros, bem como a originação e pagamento dos direitos creditórios podem ser adversamente afetados 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. As medidas do Governo Federal para manter gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, afetando adversamente a condição financeira dos devedores, bem como a liquidação dos direitos creditórios, podendo impactar negativamente o Patrimônio Líquido da Classe e a rentabilidade das Cotas. Os direitos creditórios e ativos financeiros estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos direitos creditórios e ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos direitos creditórios e ativos financeiros sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Dessa forma, as oscilações acima referidas podem impactar negativamente o Patrimônio Líquido da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Riscos de Crédito

Fatores Macroeconômicos – Como a Classe aplica seus recursos preponderantemente em direitos creditórios, depende da solvência dos respectivos devedores para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos devedores pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação, baixos índices de crescimento econômico etc. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos direitos creditórios, afetando negativamente seus resultados e/ou provocando perdas patrimoniais.

Cobrança Extrajudicial – No caso de os devedores inadimplirem nas obrigações dos pagamentos dos direitos creditórios cedidos à classe, pode haver cobrança extrajudicial dos valores devidos, bem como excussão da garantia de alienação fiduciária do respectivo imóvel, quando aplicável. Nada garante, contudo, que referidas cobranças atingirão os resultados almejados, bem como que as garantias outorgadas sejam excutidas em valor suficiente para recuperar para a Classe o total dos valores inadimplidos, o que poderá implicar perdas patrimoniais aos cotistas.

Procedimento de Excussão da Garantia Real – Os direitos creditórios poderão ser garantidos por alienação fiduciária em garantia, cessão fiduciária, garantias reais e/ou garantias fidejussórias. Em caso de inadimplemento dos devedores e conforme aplicável, é iniciado o procedimento de excussão de garantia real pela Classe, representado pela Administradora, que está sujeito ao trâmite e prazos da Lei nº 9.514/97. Trata-se de um procedimento que não é célere, por depender de procedimentos administrativos dos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Além disso, os imóveis objeto da excussão podem ser alienados em processo de leilão por preço inferior ao valor dos direitos creditórios, o que pode gerar prejuízos à Classe e seus Cotistas.

Risco de Hipoteca – Os direitos creditórios podem ser garantidos por hipotecas. O instituto da hipoteca apresenta algumas desvantagens em relação à alienação fiduciária, tais como: (a) necessidade de, em caso de descumprimento da obrigação, iniciar uma ação de execução hipotecária para que posteriormente o bem imóvel seja levado à hasta pública, demandando um longo lapso temporal, o que pode comprometer a recuperação do valor do direito creditório; (b) caso seja decretada a falência ou insolvência do devedor, o imóvel hipotecado agregar-se-á à massa falida, podendo frustrar o recebimento do crédito pela Classe; (c) o imóvel hipotecado pode sofrer penhora e execução por dívidas trabalhistas ou tributárias. Nestes casos, a garantia da hipoteca pode vir a ser comprometida, havendo assim a possibilidade de trazer prejuízos para a Classe.

Risco de Partes relacionadas: Caso seja constituído o aval, e o emitente do título de dívida e o avalista integrem o mesmo grupo econômico, na medida em que o avalista é o sócio da empresa emitente do título de dívida. Assim sendo, a situação econômico-financeira de alguma das partes envolvidas pode ter impacto na situação econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a

capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das garantias.

Risco de suficiência das Garantias: Não há como garantir que a execução da(s) garantia(s) fidejussória(s) existentes sobre os direitos creditórios, serão suficientes para adimplemento dos direitos creditórios inadimplidos, o que pode acarretar prejuízos para a Carteira da Classe.

Riscos de Liquidez

Fundo Fechado e Mercado Secundário – A Classe será constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que as cotas só podem ser resgatadas ao término do prazo de duração de cada emissão, conforme o caso. Assim, caso o cotista, por qualquer motivo, decida alienar suas cotas, antes de encerrado referido prazo, terá que fazê-lo no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento apresenta baixa liquidez, o que pode dificultar a venda de cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio ao cotista.

Direitos creditórios – A Classe deve aplicar seus recursos preponderantemente em direitos creditórios. No entanto, pela sua própria natureza, a aplicação em direitos creditórios apresenta peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento de renda fixa. Não existe, no Brasil, por exemplo, mercado ativo para compra e venda de direitos creditórios. Assim, caso seja necessária a venda dos direitos creditórios da Carteira da Classe, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe.

Insuficiência de Recursos no Momento da Liquidação da Classe – A Classe pode ser liquidado conforme o disposto no Capítulo XXII do regulamento. Ocorrendo a liquidação, a Classe pode não dispor de recursos para pagamento aos cotistas em hipótese de, por exemplo, o adimplemento dos direitos creditórios da Classe ainda não ser exigível dos devedores. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado: (i) ao vencimento e pagamento pelos devedores dos direitos creditórios da Classe; (ii) à venda dos direitos creditórios a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer a rentabilidade da Classe; ou (iii) ao resgate de Cotas em direitos creditórios, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe. Nas três situações, os cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Riscos Específicos

Riscos Operacionais

Falhas dos Agentes de Cobrança – A cobrança dos direitos creditórios inadimplentes depende da atuação diligente dos Agentes de cobrança. Cabe-lhes aferir o correto recebimento dos recursos, verificar a inadimplência e ser diligentes nos procedimentos de cobrança. Assim, qualquer falha de procedimento dos Agentes de cobrança pode acarretar menor recebimento dos recursos devidos pelos devedores ou morosidade no recebimento desses recursos. Isto levaria à queda da rentabilidade da Classe, ou até à perda patrimonial.

Guarda da Documentação – A guarda da documentação física representativa dos direitos creditórios cedidos à Classe será de responsabilidade do Custodiante e será contratada junto à empresa especializada na prestação destes serviços. Embora o depositário contratado tenha a obrigação de disponibilizar o acesso à referida documentação conforme contrato de prestação de serviços, a guarda desses documentos pelo depositário contratado poderá representar dificuldade operacional para a eventual verificação da constituição dos créditos cedidos pela Administradora. A Administradora não poderá ser responsabilizada por eventuais problemas com a constituição dos créditos cedidos em decorrência da guarda dos documentos.

Impossibilidade da prestação de serviços de cobrança - Caso ocorra a rescisão do Contrato de Cobrança, os procedimentos relativos ao recebimento, à conciliação e ao repasse de valores para a Classe, bem como de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, pode ser negativamente afetados até que a Administradora, por conta e ordem da Classe, promova (i) a nomeação de instituições substitutas capazes de executar os procedimentos que porventura tenham sido descontinuados e/ou (ii) a instauração de procedimentos alternativos de recebimento, conciliação e transferência de valores. A Administradora encontra-se impossibilitada de determinar o intervalo de tempo necessário para a escolha e contratação destes novos agentes e/ou a implementação dos referidos procedimentos.

Riscos de Descontinuidade

Risco de Liquidação Antecipada da Classe – Nas hipóteses previstas nesta cláusula e demais hipóteses previstas no regulamento, poderá ocorrer a liquidação antecipada da Classe. Nesse caso, os recursos da Classe podem ser insuficientes e os cotistas podem estar sujeitos aos riscos descritos no item (iii) acima.

Riscos de Originação

Risco de Originação – Os direitos creditórios passíveis de serem adquiridos pela Classe consubstanciam se em operações de crédito estruturadas e customizadas a serem celebradas com cada devedor. Assim, a existência da Classe está condicionada à continuidade dessas operações estruturadas de crédito, inclusive em volume suficiente para alcançar a meta de rentabilidade das cotas. Desta forma, a escassez ou eventual ausência de tais operações estruturadas de crédito da Classe podem impactar sua continuidade.

Outros Riscos

Risco de Amortização Condicionada - As principais fontes de recursos da Classe para efetuar a amortização de suas Cotas decorrem da liquidação (i) dos direitos creditórios, ou (ii) dos ativos financeiros integrantes da Carteira da Classe. Assim, tendo em vista a inexistência do direito de regresso contra quaisquer terceiros com relação ao pagamento dos direitos creditórios e dos ativos financeiros, ocorrendo inadimplemento dos direitos creditórios e dos ativos financeiros, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, judicial ou extrajudicial, dos referidos ativos, a Classe não disporá de quaisquer outros valores para efetuar a amortização e/ou o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas.

Risco de Amortização de Cotas na Medida da Liquidação dos Ativos Integrantes da Carteira da Classe e da Inexistência de Mercado Secundário para os direitos creditórios - A Classe está exposto a determinados riscos inerentes aos direitos creditórios e aos ativos financeiros integrantes de sua carteira e, conforme o caso, aos mercados em que são negociados, incluindo eventual impossibilidade de a Administradora alienar os direitos creditórios de titularidade da Classe. Em decorrência do risco acima identificado e considerando-se que a Classe somente procederá à amortização ou ao resgate das cotas, em moeda corrente nacional, na medida em que os direitos creditórios de titularidade da Classe sejam devidamente pagos, e que as verbas recebidas sejam depositadas na conta da Classe, a Administradora encontra-se impossibilitada de determinar o intervalo de tempo necessário para a amortização ou o resgate integral das Cotas. O valor de amortização das Cotas continuará a ser atualizado até a data de seu efetivo pagamento, sempre até o limite do Patrimônio Líquido, não sendo devido pela Classe ou por qualquer pessoa, inclusive os Cedentes, a Administradora, Gestora e o Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade caso o referido evento prolongue-se por prazo indeterminado ou não possa, por qualquer motivo, ser realizado. Ademais, o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a dação em pagamento de direitos creditórios, observados os procedimentos definidos no regulamento. Nessa hipótese, os cotistas podem encontrar dificuldades para alienar os direitos creditórios recebidos em dação e/ou cobrar os valores devidos pelos devedores.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco da liquidez das Cotas no mercado secundário ou de inexistência de mercado secundário. A Classe é constituído sob a forma de condomínio fechado, assim, o resgate das Cotas, em situações de normalidade, só pode ser feito ao término do prazo de duração de cada emissão, razão pela qual se, por qualquer motivo, antes de findo tal prazo, o investidor resolva desfazer-se de suas cotas, ele terá que aliená-las no mercado secundário de cotas de fundos de investimento, mercado esse que, no Brasil, não apresenta alta liquidez, o que pode acarretar dificuldades na alienação dessas cotas e/ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao investidor. No caso de distribuição de cotas com esforços restritos - nos primeiros 90 (noventa) dias após a colocação -, ou distribuídas em lote único e indivisível ou, ainda, subscritas por um único cotista ou a grupo vinculado por interesse único e indissociável, é vedada a negociação das cotas em mercado secundário.

Risco de Amortização Não Programada de Cotas - Observados os procedimentos definidos no regulamento, as Cotas podem ser amortizadas antecipadamente pela Classe. Nesta hipótese, os titulares das Cotas podem vir a sofrer perdas caso, por exemplo, não consigam reinvestir os recursos pagos pela Classe, decorrentes da amortização antecipada de suas cotas, nos mesmos termos e condições das respectivas Cotas. Ademais, a ocorrência do evento acima identificado pode afetar a programação de fluxo de caixa da Classe e, consequentemente, os pagamentos aos titulares de cotas.

Riscos Associados aos Ativos Financeiros - A Classe pode, observada a política de investimento prevista no regulamento, alocar parcela de seu Patrimônio Líquido em ativos financeiros, os quais se encontram sujeitos a riscos que podem afetar negativamente o desempenho da Classe e o investimento realizado pelos cotistas. dentre tais riscos destacam-se: (i) os ativos financeiros sujeitam-se à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal; (ii) na hipótese de incapacidade financeira ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos ativos financeiros (ou das contrapartes nas operações realizadas para composição da Carteira da Classe), a Classe pode sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos; (iii) alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições podem acarretar impactos significativos de seus preços e liquidez no mercado secundário; e (iv) os preços e a liquidez dos ativos financeiros no mercado secundário também podem ser impactados por alterações do padrão de comportamento dos participantes do mercado, independentemente de alterações significativas das condições financeiras de seus emissores, em decorrência de mudanças, ou da expectativa de mudanças, do contexto econômico e/ou político nacional e/ou internacional. A Classe, a Gestora, a Administradora e o Custodiante, em hipótese

alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte, serão responsabilizados por qualquer depreciação do valor dos ativos financeiros ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de Cotas.

Risco de Intervenção ou Liquidação do custodiante – A Classe terá conta custódia no custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e não serem recuperados para a Classe, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

Risco de Concentração – O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração (i) dos direitos creditórios, devidos por um mesmo devedor ou grupos de devedores; e (ii) em ativos financeiros, de responsabilidade de um mesmo emissor, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de Alteração do Regulamento – O regulamento, em consequência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, pode ser alterado independentemente da realização de Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de despesas com a Defesa dos Direitos dos Cotistas – Caso a Classe não possua recursos disponíveis suficientes para a adoção e manutenção dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos direitos creditórios e dos ativos financeiros de sua titularidade e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, a maioria dos titulares das cotas, reunidos em Assembleia Geral, podem aprovar aporte de recursos à Classe para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos. Nesses casos, nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral de tal adiantamento e da assunção pelos titulares das cotas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenado. Na hipótese de a maioria dos Cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando que a Administradora, o Custodiante, os cedentes, seus administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas da Classe o patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente.

Riscos Relacionados ao Pagamento Antecipado de direitos creditórios – O pré-pagamento ocorre quando há o pagamento, total ou parcial, do valor do principal do direito creditório pelo devedor

antes do prazo previamente estabelecido para tanto, bem como dos juros devidos até a data de pagamento. A renegociação e a alteração de determinadas condições do pagamento do direito creditório sem que isso gere a novação do financiamento ou empréstimo, a exemplo da alteração da taxa de juros e/ou da data de vencimento das parcelas devidas podem implicar no recebimento de um valor inferior ao previamente previsto no momento de sua aquisição, em decorrência do desconto dos juros que seriam cobrados ao longo do período do seu pagamento, resultando na redução dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Invalidade ou ineficácia da cessão de direitos creditórios – Com relação aos Cedentes, a cessão de direitos creditórios à Classe poderia ser invalidada ou tornada ineficaz, impactando negativamente o Patrimônio Líquido, caso fosse realizada em:

a) fraude contra credores, inclusive da massa, se no momento da cessão os cedentes estivessem insolventes ou se com ela passasse ao estado de insolvência;
b) fraude à execução, caso (a) quando da cessão os cedentes fossem sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-lo à insolvência; ou (b) sobre os direitos creditórios pendesse demanda judicial fundada em direito real; e
c) fraude à execução fiscal, se os cedentes, quando da celebração da cessão de créditos, sendo sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispusesse de bens para total pagamento da dívida fiscal.

Prazo de Registro dos Contratos de Cessão – Os contratos de cessão serão levados a registro em cartório de títulos e documentos. É possível que a data de registro dos contratos de cessão supere o prazo de 20 (vinte) dias, conforme previsto no artigo 131 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, contados da celebração de cada cessão de direitos creditórios, em razão de falhas operacionais dos prestadores de serviço da Classe. Caso isso ocorra, a Classe não poderá opor contra terceiros de boa-fé a cessão dos direitos creditórios em razão de atos que tenham ocorrido após os 20 (vinte) dias e previamente ao registro dos contratos de cessão, o que pode trazer prejuízos à Classe e seus cotistas.

Não Recebimento de Indenização de Seguros – Os imóveis eventualmente dados em garantia dos direitos creditórios podem ser objeto de seguro. Em caso de sinistro e de inadimplemento pelo devedor, a Administradora poderá pleitear o recebimento da indenização pela seguradora. Existe a possibilidade da seguradora demorar no pagamento ou não pagar à Classe os valores devidos, o que poderá causar prejuízos à Classe e seus cotistas.

Risco de Formalização Inadequada dos Documentos Representativos de Crédito: Os cedentes serão responsáveis pela existência, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade e correta formalização dos direitos creditórios elegíveis. Há o risco de a Classe adquirir direitos creditórios cuja documentação apresente irregularidades decorrentes da eventual formalização inadequada dos documentos representativos de Crédito, o que pode obstar o pleno exercício pela Classe das prerrogativas decorrentes da titularidade dos direitos creditórios. É possível que haja perdas imputadas à Classe e consequentemente prejuízo para os cotistas.

Risco de modificação e/ou nulidade de cláusulas dos Documentos Representativos do Crédito por decisão judicial - Os documentos representativos do crédito podem eventualmente ter suas cláusulas questionadas em juízo pelos respectivos devedores, inclusive, mas não se limitando, em razão da legalidade e aplicabilidade dos encargos e da parcela variável, podendo ser consideradas abusivas ou desproporcionais. 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. A nulidade de cláusulas pode resultar na redução dos direitos ou obrigações contratuais, na imposição de sanções ou penalidades, na renegociação dos termos contratuais ou até mesmo na rescisão do contrato. Como mitigante, há a previsão de resolução da cessão em caso de nulidade do direito creditório, pelo cedente e/ou pelo Originador prevista no contrato de cessão.

Riscos Operacionais oriundos dos Processos de Verificação do Lastro dos direitos creditórios. O Custodiante realiza, diretamente ou por meio de empresa de auditoria especialmente contratada para este fim, a verificação da totalidade dos documentos representativos de crédito. Apesar da realização de tal verificação, não há qualquer garantia de que os direitos creditórios Elegíveis integrantes da Carteira da Classe: (i) não serão eivados de vícios ou defeitos que prejudiquem a sua cobrança em face do respectivo devedor; (ii) não serão objeto de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos mesmos pela Classe; (iii) atenderão às obrigações do contrato de cessão; e/ou (iv) encontrar-se-ão lastreados por documentos representativos de crédito aptos a instrumentalizar a sua efetiva cobrança, judicial ou extrajudicial, em face dos respectivos devedores. A inexistência, indisponibilidade e/ou a ocorrência de vícios ou defeitos que impactem negativamente a existência, validade e eficácia de quaisquer dos documentos representativos de crédito, incluindo, sem limitação, a falta legitimidade dos signatários dos referidos documentos, e a ocorrência de qualquer dos eventos acima referidos poderá prejudicar a cobrança judicial e/ou extrajudicial dos direitos creditórios Inadimplidos, o que poderá resultar em redução no valor do Patrimônio Líquido da Classe e, consequentemente, em perdas para os cotistas.

Risco de despesas com a Defesa dos Direitos dos Cotistas: Caso a Classe não possua recursos disponíveis suficientes para a adoção e manutenção dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos direitos creditórios e dos ativos financeiros de sua titularidade e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, a maioria dos titulares das cotas, reunidos em Assembleia Geral, poderão aprovar aporte de recursos à Classe para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos. Nesses casos, nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral de tal adiantamento e da assunção pelos titulares das cotas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenado. Na hipótese de a maioria dos cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando que a Administradora, o Custodiante, a Gestora, o Agente de Cobrança Master e o Agente de Cobrança Extraordinária, os cedentes, seus administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas da Classe o patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente.

Risco de Fungibilidade: Na hipótese de, equivocada e eventualmente, os devedores realizarem os pagamentos referentes aos direitos creditórios diretamente para uma cedente, tal cedente deverá repassar tais valores à Classe, nos termos do contrato de Cessão. Caso haja qualquer problema de crédito dos cedentes, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, a Classe poderá não receber os pagamentos pontualmente, e pode ter custos adicionais com a recuperação de tais valores, o que pode afetar adversamente o Patrimônio Líquido, causando prejuízo à Classe e aos cotistas.

Risco de Governança: Caso a Classe venha a emitir novas Cotas, a critério da Administradora, independentemente de qualquer aprovação pela Assembleia Geral, até o limite do Patrimônio Autorizado ou por meio de aprovação pela Assembleia Geral, após excedido o limite do Patrimônio Autorizado, ou, ainda, caso seja criada uma nova Classe de Cotas, mediante deliberação em Assembleia Geral, os cotistas podem ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento da Classe.

Risco Decorrente dos Critérios Adotados pelos Cedentes para Concessão de Crédito: Os direitos creditórios que serão adquiridos pela Classe terão processos de origem e de políticas de concessão

de crédito definidos pela Gestora. Contudo, mesmo que a política de concessão de crédito seja fielmente aplicada e observada, não há garantia que os devedores honrarão seus compromissos. Caso os compromissos assumidos pelos devedores não sejam devidamente cumpridos, a rentabilidade das cotas pode ser afetada adversamente. Ademais, é possível que ocorra alguma falha operacional no momento de análise do risco de crédito do devedor cujos direitos creditórios foram cedidos à Classe. Essas falhas operacionais poderiam dificultar, ou mesmo impedir a efetiva cobrança dos direitos creditórios, o que poderia afetar negativamente a rentabilidade dos cotistas.

Bloqueio de Recursos nas Contas Cedidas Fiduciariamente e nas Contas Vinculadas. As contas cedidas fiduciariamente e as contas vinculadas são contas correntes ou contas de pagamento de titularidade de cada devedor. Assim, enquanto os recursos relativos ao pagamento dos direitos creditórios ou relativos à excussão das garantias não forem devidamente transferidos para a Conta da Classe e permanecerem depositados em tais contas, tais recursos podem ser atingidos e/ou bloqueados em razão de obrigações assumidas pelos devedores perante terceiros. Por mais que a Administradora, o Custodiante e a Gestora tomem todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para reverter eventual bloqueio, o tempo despendido para a obtenção de tais medidas não pode ser objetivamente mensurado, o que pode gerar prejuízos para a Classe e para os cotistas. Além disso pode haver incongruências nas ordens de transferência dos recursos depositados nas contas cedidas Fiduciariamente/Contas Vinculadas para a Conta da Classe, sem que seja de responsabilidade do Custodiante a verificação da validade, veracidade e/ou correção das ordens de transferência de valores acima mencionadas.

Registro das Garantias após a Data de Aquisição – Por questões de ordem operacional, as garantias outorgadas em favor da Classe poderão ser registradas nos competentes registros de imóveis e/ou títulos e documento após a data de aquisição. Enquanto não forem devidamente registradas, a Classe não pode excutir qualquer garantia, na medida em que o registro nos órgãos competentes é requisito de validade para constituição das garantias. Outrossim, enquanto não forem registradas em favor da Classe, é possível que referidas garantias sejam outorgadas e registradas por terceiros. Nestes casos, se referidos terceiros registrarem as garantias antes do devido registro delas em nome da Classe, a Classe não pode contar com tais garantias e deverá tomar as devidas medidas judiciais cabíveis contra o devedor. Em ambos os casos, as garantias não poderão ser excutidas em caso de inadimplemento dos direitos creditórios, o que pode trazer prejuízos à Classe e seus cotistas.

Riscos de Potencial Conflito de Interesses - A Classe pode adquirir direitos creditórios em que o cedente e/ou devedor tenha realizado a contratação dos serviços de assessoria e/ou consultoria para estruturação financeira, prestados por Partes Relacionadas à Gestora, sendo certo que as

referidas partes relacionadas serão remuneradas diretamente pelo cedente ou pelo devedor, nos termos e condições pactuadas no instrumento celebrado entre as partes. Por mais que se trate de pessoas jurídicas distintas e segregadas, bem como haja processos e procedimentos de chinese wall, segregação de controles, funções, pessoas e atividades, poderá acarretar conflitos de interesses decorrentes da contratação dos serviços de assessoria e/ou consultoria, sendo certo que quando tais funções forem exercidas por entidades e sociedades não relacionadas a Gestora, não haverá a incidência de um potencial conflito de interesse.

Riscos de Atrasos na Construção: Os empreendimentos imobiliários ainda estão em fase de construção e não receberam o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras podem afetar o pagamento dos direitos creditórios em razão de possíveis ações judiciais de indenização e responsabilidade civil, diminuindo a rentabilidade dos direitos creditórios podendo ainda, ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, pode haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos imobiliários.

Demais Riscos: A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de ativos imobiliários: o sucesso da Classe depende da aquisição dos direitos creditórios. O processo de aquisição dos direitos creditórios depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pela Gestora quando da aquisição de um direito creditórios e eventuais registros em cartório de registro de imóveis. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, a Classe pode não conseguir transacionar direitos creditórios nas condições pretendidas, ou executar as garantias na forma da legislação aplicável, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco sistêmico e do setor imobiliário - O valor dos direitos creditórios pode ser afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas à Classe. A redução do poder aquisitivo

da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, afetando os ativos da Classe, o que pode prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas, além de causar perdas aos cotistas. Não será devida pela Classe, pela Administradora, pela Custodiante, pela Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação editada por diversas autoridades federais, estaduais e municipais e, caso essa legislação venha a ser alterada no futuro, as atividades e os resultados da Classe podem ser afetados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de ativos imobiliários: o sucesso da Classe depende da aquisição dos direitos creditórios. O processo de aquisição dos direitos creditórios depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pela Gestora quando da aquisição de um direito creditórios e eventuais registros em cartório de registro de imóveis. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, a Classe pode não conseguir transacionar direitos creditórios nas condições pretendidas, ou executar as garantias na forma da legislação aplicável, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco de nulidade de cláusulas em documentos representativos dos direitos creditórios: há o risco de cláusulas presentes nos documentos representativos dos direitos creditórios serem declaradas nulas na esfera judicial. A declaração de nulidade de quaisquer cláusulas dos documentos representativos dos direitos creditórios pode o que poderá obstar o pleno exercício pela Classe das prerrogativas decorrentes da titularidade dos direitos creditórios.

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso (a) o percentual mínimo previsto na alocação mínima tributária deixem de satisfazer qualquer uma das condições previstas no 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e regulamento; e/ou (b) o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado como entidade de investimento com base nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Comissão de Valores Mobiliários, não é possível garantir que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário destinado ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, considerando a hipótese prevista no capítulo de tributação.

Classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO MULTI
(CNPJ nº 26.812.976/0001-52)

(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 37.678.915/0001-60)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, comparada com a variação do benchmark, e o patrimônio líquido médio foram os seguintes:

Subclasse única	Cota teórica (*)	Rentabilidade (%)
Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025	106,343969	-9,46%
período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração)	354,096554	-12,09%
Exercício findo em 31 de novembro de 2024	402,7975	-42,64%

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas serão escriturais e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares. Esta conta de depósito caracteriza a qualidade de cotista.

As Cotas possuem as seguintes características e vantagens e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

a) podem ser divididas em Séries com valores e prazos diferenciados para amortização e remuneração;
b) conferem direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;
c) os direitos dos titulares das Cotas contra o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos deste Regulamento, são pari passu entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares das Cotas; e
d) não possuem índice de referência.

As cotas, quando emitidas, poderão ser objeto de classificação de risco a ser realizada pela Agência de Classificação de Risco.

A integralização das Cotas pode ser efetuada (i) por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo admitido pelo BACEN ou (ii) com direitos creditórios que se enquadrem na política de investimento da Classe.

Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o investidor quando da aplicação, não serão deduzidas do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

É admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Na integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota do fechamento do dia útil anterior da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta da Classe.

As cotas terão valor unitário: R$ 1 na data da primeira emissão das Cotas; e, nas emissões subsequentes, (ii) determinado a partir do valor de fechamento da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade: (a) dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta da Classe; ou (b) dos direitos creditórios.

Por ocasião da subscrição de cotas, o cotista deve assinar boletim de subscrição e o respectivo termo de ciência de risco e adesão ao regulamento. No ato de subscrição, o investidor deve, ainda, indicar representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Apêndice, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Cabe a cada cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

A Administradora, pode a qualquer momento, conforme recomendação da Gestora, realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial ou alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 300.000 (“Patrimônio Autorizado”).

Na hipótese de emissão de novas cotas, nos termos do item acima, a Administradora providencia a elaboração e as devidas formalidades para formalização dos Suplementos referentes à respectiva emissão, sem necessidade de aprovação de tais Suplementos em sede de Assembleia Especial de Cotistas.

Excedido o montante estabelecido no item acima, para o patrimônio autorizado, novas emissões de cotas dependem de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

Não haverá direito de preferência para os cotistas na aquisição de cotas de eventuais novas Séries que possam vir a ser emitidas pela Classe.

As cotas devem ser subscritas e integralizadas dentro dos prazos estabelecidos na regulamentação aplicável. O saldo não colocado poderá ser cancelado, nos termos do disposto na regulamentação vigente.

As Cotas serão integralizadas à vista.

As Cotas ofertadas publicamente poderão ser registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado.

Cabe ao Coordenador Líder e aos eventuais intermediários, conforme o caso, assegurar a condição de Investidor Profissional, conforme o caso, do adquirente das cotas.

Os cotistas são responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

No período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025 não houve emissão de novas cotas.

Amortização e resgate

Observadas a ordem de alocação de recursos no regulamento, desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e a Classe conte com recursos suficientes, os titulares das cotas podem solicitar por escrito a amortização de suas cotas, observada a necessidade de solicitação com antecedência de no mínimo, 5 dias úteis da data do efetivo pagamento da amortização das cotas.

As cotas podem, ainda, ser amortizadas extraordinariamente (i) a critério da Gestora para reenquadramento da política de investimento da Classe, da alocação mínima de investimento e/ou dos limites previstos no regulamento; ou (ii) por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

Para fins de amortização das Cotas devem ser utilizados os respectivos valores de Cota em vigor no fechamento do dia útil imediatamente anterior ao dia do pagamento de sua amortização.

Para fins de resgate das cotas devem ser utilizados os respectivos valores de Cota do dia do pagamento do resgate.

Admite-se o resgate e a amortização das cotas em direitos creditórios e ativos financeiros:

por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas de que trata o Art. 126, §1º da Parte Geral da Resolução CVM 175;

pelo exercício do direito de dissidência, nos termos do art. 55, parágrafo único, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175;

nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe; ou

em qualquer outra hipótese expressamente prevista na Resolução CVM 175.

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração de cada série de cotas ou de liquidação antecipada da classe ou do Fundo, observados os procedimentos definidos no Anexo.

No período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 não houve amortização de cotas. No período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) foi amortizado o montante de R$ 10.299 e exercício findo em 30 de novembro de 2025 foi amortizado o montante de R$ 12.700.

13. Negociação das cotas

As Cotas ofertadas publicamente podem ser registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado.

14. Serviços prestados ao Fundo

Administração:	FIDD Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Empírica Investimentos Gestão De Recursos Ltda.
Custódia:	FIDD Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	FIDD Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	FIDD Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	FIDD Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 01 de novembro de 2025 a 30 de novembro de 2025 e período de 01 de dezembro de 2024 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de novembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Custódia e tesouraria

a) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

b) Custódia dos direitos creditórios

O custodiante mantém a guarda da documentação relativa aos direitos creditórios, recebe e verifica a documentação que evidencia o lastro dos direitos creditórios representados por operações financeiras, comerciais e de serviços.

16. Classificação de riscos das cotas

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 13 de março de 2024, afirmou o rating de crédito “brBB-(sf)”, com perspectiva estável, das Cotas de Classe Única da Classe.

17. Outros serviços prestados por auditor independente

Em atendimento à Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, registre-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela CLA Auditores Independentes Ltda, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demanda judicial

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

19. Taxa de administração e gestão

Taxa de administração:

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, distribuição e escrituração, será devida pela Classe o somatório das seguintes remunerações:

I) a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a parcela do Patrimônio Líquido, calculada e provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o mínimo mensal de R$15;

II) O Custodiante recebe uma remuneração equivalente a 0,20% ao ano aplicado sobre a parcela do Patrimônio Líquido, calculada e provisionada diariamente, à razão de 1/252, observado o mínimo mensal de R$10;

A Taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

Os valores mínimos mensais acordados no item acima são reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Taxa de gestão:

A Taxa de gestão compreenderá a somatória dos seguintes valores:

I) Pelos serviços de gestão, será devida pela Classe à Gestora quantia equivalente a 1,00% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe observado o mínimo mensal de R$15;

II) O Agente de cobrança master faz jus ao percentual de 4% do valor recuperado do direito creditório inadimplido, que ocorra no prazo de 30 dias do vencimento do respectivo direito creditório inadimplido. Caso a recuperação ocorra após 31 dias do

vencimento, fará jus a 8% sobre o valor recuperado. Adicionalmente, recebe uma remuneração conforme tabela abaixo, observado o mínimo mensal de R$ 5:

Patrimônio Líquido	Remuneração (% sobre o Patrimônio Líquido)
R$ 0 a R$ 5.000	1,20%
R$ 5.000. a R$ 10.000	0,70%
R$ 10.000 a R$ 15.000	0,53%
R$ 15.000 a R$ 20.000	0,45%
R$ 20.000 a R$ 25.000	0,42%
R$ 25.000 a R$ 30.000	0,40%
R$ 30.000 a R$ 50.000	0,35%
Acima de R$ 50.000	0,30%

A remuneração dos serviços prestados pelo Agente de cobrança Master será devida a partir de 01 de agosto de 2021, devendo ser paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviços.

A Taxa de gestão é paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252.

A Gestora pode estabelecer que parcelas da taxa de gestão sejam pagas, pelo Fundo ou pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome do Fundo ou da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Além da Taxa de administração e da taxa de gestão, será cobrada da Classe uma remuneração devida à Gestora baseada no método do passivo, sobre o resultado da Classe, denominada Taxa de Performance, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da rentabilidade das Cotas, sempre que exceder o índice de 6% a.a. (seis por cento ao ano) + IPCA, em cada período de apuração, já deduzidas as despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão.

A Taxa de performance será calculada e provisionada pelo Custodiante, diariamente por Dia Útil, e paga diretamente pela Classe a cada semestre civil, a partir da data da primeira integralização

de Cotas, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração, observando que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data de cada integralização de Cotas da Classe e término no encerramento do semestre civil correspondente.

Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no item 13.4 acima, os períodos compreendidos entre:

i. o 1º (primeiro) dia útil do mês de janeiro, inclusive, e o último dia útil do mês de junho, inclusive; e
ii. o 1º (primeiro) dia útil do mês de julho, inclusive, e o último dia útil do mês de dezembro, inclusive.

Os devedores são responsáveis pela remuneração dos serviços prestados pelo Agente de medição de Obras e Serviços Imobiliários.

Os valores mínimos ou fixos expressos em reais dispostos neste capítulo, não incluída a taxa de administração, são reajustados a cada 12 meses, contados a partir da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de julho de 2021 com base no índice acumulado da variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice que venha a substituí-lo.

A taxa de administração mencionada no item 13.1 do regulamento, corresponde a remuneração mínima mensal devida à Administradora e Custodiante. Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento, fica estabelecida a taxa de administração e custódia máxima de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual compreende a taxa mínima de Administração e Custódia e a taxa de administração e custódia dos fundos nos quais o Fundo invista (“Taxa Máxima de Administração e Custódia”).

A Taxa de gestão mencionada no item acima corresponde a taxa de gestão mínima do Fundo (“Taxa de Gestão Mínima”.) Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento, fica estabelecida a taxa de gestão máxima de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual compreende a taxa de gestão mínima e a taxa de gestão dos fundos nos quais o Fundo invista.

Não podem ser cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

Abaixo estão apresentadas as despesas:

Despesa	De 01/11/2025 a 30/11/2025	De 01/12/2024 a 31/10/2025	30/11/2024
Taxa e administração	15	135	180
Taxa de gestão	15	200	242
Master service	-	79	219

20. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas referem-se ao pagamento dos encargos descritos na nota explicativa n°14.

21. Tributação

O Fundo é classificado como *Entidade de Investimento* e, por esse motivo, está sujeito ao regime tributário descrito a seguir:

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários – IOF

- Incide IOF à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate das cotas, limitado a um percentual do rendimento da aplicação, de forma decrescente em função do prazo da aplicação, até atingir 0% após 30 dias da data da aplicação.
- Além disso, incide IOF à alíquota de 0,38% sobre as aplicações primárias em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

Imposto de Renda – IR

- Os rendimentos auferidos são tributados à alíquota de 15% (quinze por cento) no momento da distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate de cotas.

Ressalta-se que essa regra geral de tributação não se aplica aos cotistas sujeitos a regimes específicos, nos termos da legislação vigente.

22. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de outubro de 2025, foi aprovado as seguintes alterações:

i. substituição da atual administradora, custodiante, controladora e escrituradora fundo pela Nova Administradora passando a ser exercido pela FIDD na abertura do dia 03 de novembro de 2025;

23. Eventos subsequente

O Fundo não teve evento subsequente relevante até a presente data de aprovação das demonstrações contábeis.

Ana Racy Parente	**Oásley Marcelo Pires Tiburtino**
Diretora	Contador CRC SP-335768/O-0