Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity

(CNPJ nº 17.334.148/0001-65)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

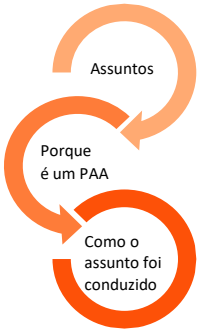
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência, valorização e mensuração do valor recuperável dos direitos creditórios (Notas 3 (d) e 6) A carteira do Fundo é composta, substancialmente, por direitos creditórios que são oriundos de contratos de financiamento ou empréstimo, garantidos pela alienação fiduciária de imóvel e exclusivamente representados por cédulas de créditos imobiliários (“CCI”) ou cédulas de créditos bancários (“CCB”), registrados pelo valor de aquisição e atualizados com base na taxa interna de retorno dos contratos, apropriados por competência até a data-base dessas demonstrações financeiras, deduzidos pela provisão para redução ao valor recuperável do saldo dos direitos creditórios. A existência dos direitos creditórios é assegurada por meio de conciliações com as informações da empresa contratada para prestação dos serviços de custódia do Fundo. Na determinação da provisão para perdas dos direitos creditórios e, consequentemente, do seu valor recuperável, a administração do Fundo adota metodologia própria e considera premissas e o exercício de julgamentos descritos na Nota 6(k). A adoção de diferentes premissas e julgamentos poderia resultar em saldo de valor recuperável significativamente diferente. Em razão da subjetividade na determinação do valor recuperável do saldo dos direitos creditórios e da relevância no contexto das demonstrações financeiras do Fundo, a existência, a valorização e a mensuração do valor recuperável foram consideradas áreas de foco de auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: **Existência e valorização dos direitos creditórios** Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência, valorização e mensuração do valor recuperável dos direitos creditórios do Fundo. Adicionalmente, executamos, em base amostral, testes relacionados à: (i) confirmação dos valores dos direitos creditórios em aberto na data-base; (ii) inspeção da documentação de lastro e termo de cessão referentes aos direitos creditórios; (iii) inspeção da liquidação financeira dos direitos creditórios ocorridas durante o período; e (iv) recálculo da atualização dos saldos dos direitos creditórios com base na taxa interna de retorno dos contratos. **Mensuração do valor recuperável dos direitos creditórios** Realizamos o entendimento da metodologia e critérios utilizados pela administração para identificação da necessidade de redução dos direitos creditórios ao valor recuperável. Analisamos a razoabilidade e a consistência da metodologia e principais critérios e premissas utilizados pela administração para a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios. Consideramos que os principais critérios e premissas adotados pela administração quanto à

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	existência, valorização e mensuração do valor recuperável dos direitos creditórios são consistentes e alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 25 de março de 2026 | 20:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empirica Home Equity

CNPJ nº 17.334.148/0001-65

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

Aplicações	Nota	2025 Mercado/ realização	2025 % sobre o patrimônio líquido	2024 Mercado/ realização	2024 % sobre o patrimônio líquido
Disponibilidades	4	**485**	**0,39**	**10**	**-**
Bancos		485	0,39	10	-
Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata	4. a)	**4.726**	**3,79**	**21.691**	**9,56**
Títulos públicos federais	5. a)	**453**	**0,36**	**417**	**0,18**
Direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios	6	**118.131**	**94,63**	**200.226**	**88,21**
A vencer		116.577	93,39	198.740	87,55
Vencidos		2.864	2,29	2.080	0,92
(-) Provisão para perdas esperadas		(1.310)	(1,05)	(594)	(0,26)
Despesas antecipadas		**1**	**-**	**292**	**0,13**
Taxa ANBIMA a diferir		1	-	2	-
Adiantamento para recuperação de ativo	7	-	-	290	0,13
Valores a receber		**38**	**0,03**	**2.233**	**0,98**
Venda de imóveis	7	37	0,03	248	0,11
Direitos creditórios a receber	6	1	-	1.985	0,87
Bens não de uso - Imóveis retomados	7	**1.550**	**1,24**	**2.513**	**1,11**
Outros ativos		-	-	**2**	-
Ajuste e aprovisionamento patrimonial		**7**	**0,01**	**-**	**-**
Total do ativo		**125.391**	**100,45**	**227.384**	**100,17**
Demanda judicial		**315**	**0,25**	**125**	**0,05**
Valores a pagar		**248**	**0,20**	**270**	**0,12**
Taxa de gestão		80	0,06	138	0,06
Créditos a identificar		69	0,06	52	0,02
Sobejo		52	0,04	-	-
Taxa de administração		22	0,02	38	0,02
Taxa de controladoria		11	0,01	19	0,01
Taxa de custódia		11	0,01	19	0,01
Taxa de escrituração		3	-	3	-
Reabertura de direitos creditórios		-	-	1	-
Total do passivo		**563**	**0,45**	**395**	**0,17**
Patrimônio líquido		**124.828**	**100,00**	**226.989**	**100,00**
Total de 12.081 cotas de subclasse sênior 1 a R$ 674,3536		8.147	6,54	-	-
Total de 5.369 cotas de subclasse sênior 2 a R$ 593,9841		3.189	2,55	-	-
Total de 4.700 cotas de subclasse sênior 3 a R$ 557,4778		2.620	2,10	-	-
Total de 30.058 cotas de subclasse sênior 4 a R$ 581,2779		17.472	14,00	-	-
Total de 46.442 cotas de subclasse sênior 5 a R$ 561,5824		26.081	20,89	-	-
Total de 11.363 cotas de subclasse subordinada mezanino A a R$ 509,4814		5.789	4,64	-	-
Total de 12.969 cotas de subclasse subordinada mezanino F a R$ 1.442,6650		18.710	14,99	-	-
Total de 4.581 cotas de subclasse subordinada mezanino C a R$ 1.630,1086		7.467	5,98	-	-
Total de 1.300 cotas de subclasse subordinada mezanino D a R$ 1.510,5309		1.964	1,57	-	-
Total de 5.973 cotas de subclasse subordinada mezanino E a R$ 1.561,7186		9.329	7,47	-	-
Total de 830.334 cotas de subclasse subordinada júnior a R$ 28,9760		24.060	19,27	-	-
Total de 12.081 cotas de subclasse sênior 1 a R$ 1.887,5589		-	-	22.804	10,05
Total de 5.369 cotas de subclasse sênior 2 a R$ 1.632,6928		-	-	8.766	3,86
Total de 4.700 cotas de subclasse sênior 3 a R$ 1.530,3884		-	-	7.193	3,17
Total de 30.058 cotas de subclasse sênior 4 a R$ 1.582,7409		-	-	47.573	20,96
Total de 46.442 cotas de subclasse sênior 5 a R$ 1.492,3554		-	-	69.308	30,53
Total de 11.363 cotas de subclasse subordinada mezanino A a R$ 576,3848		-	-	6.550	2,89
Total de 4.581 cotas de subclasse subordinada mezanino C a R$ 1.804,2227		-	-	8.264	3,64
Total de 1.300 cotas de subclasse subordinada mezanino D a R$ 1.676,0013		-	-	2.179	0,96
Total de 5.973 cotas de subclasse subordinada mezanino E a R$ 1.718,6974		-	-	10.267	4,52
Total de 12.969 cotas de subclasse subordinada mezanino F a R$ 1.544,1153		-	-	20.026	8,82
Total de 830.334 cotas de subclasse subordinada júnior a R$ 28,9750		-	-	24.059	10,60
Patrimônio líquido e passivo		**125.391**	**100,45**	**227.384**	**100,17**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empirica Home Equity

CNPJ nº 17.334.148/0001-65

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado	Nota	2025	2024
Direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios	**6**	**31.614**	**36.032**
Rendas		31.864	35.522
Resultado nas negociações		791	(616)
Resultado de créditos substituídos		(332)	-
Prejuízos com direitos creditórios (write off)		-	(117)
Recuperação de créditos (recuperação write off)		7	21
Provisão para perdas esperadas		(716)	1.222
Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata	**4. a)**	**2.765**	**1.424**
Títulos públicos federais	**5. a)**	**66**	**(63)**
Resultado na venda de imóveis retomados	**7**	**(543)**	**(69)**
Receitas com venda de imóveis retomados		1.178	1.747
Custo dos imóveis retomados		(1.721)	(1.816)
Despesas imobiliárias		**(1.606)**	**(1.443)**
Despesas com seguros		(1.019)	(707)
Despesa com IPTU		(120)	(280)
Despesa com condomínio		(112)	(277)
Distrato		(56)	-
Atualização do estoque		9	(7)
Outras despesas imobiliárias		(308)	-
Sobejo alienação imóveis		-	(172)
Demais receitas		**-**	**2.960**
Reversão de provisões operacionais		-	641
Reversão de provisões com demanda judicial		-	455
Outras receitas operacionais		-	1.864
Total das receitas		**32.296**	**38.841**
Ajuste e aprovisionamento patrimonial		**7**	**(1)**
Demandas judiciais		**(190)**	**(119)**
Demais despesas	**12**	**(4.163)**	**(5.071)**
Agente de cobrança		(1.090)	(1.514)
Taxa de gestão		(1.002)	(1.215)
Taxa de administração		(410)	(429)
Advogados		(298)	(479)
Taxa de custódia		(212)	(229)
Taxa de controladoria		(212)	(226)
Agência de rating		(187)	(178)
B3/SELIC		(124)	(136)
Cartório		(104)	(104)
Taxa de fiscalização CVM		(83)	(78)
Auditoria externa		(58)	(130)
Outras despesas		(383)	(353)
Tarifa bancária		(42)	(10)
Taxa de escrituração		(38)	(37)
Publicações		(21)	(40)
Custódia de CCI		(16)	(206)
Taxa ANBIMA		(15)	(14)
Consultoria		(6)	(23)
Serviços de guarda		(5)	(4)
Pesquisa de dados cadastrais		(3)	(5)
Outros serviços especializados		(2)	(10)
Correios		(1)	(2)
Outras despesas operacionais		(234)	(2)
Resultado pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido		**27.950**	**33.650**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empirica Home Equity

CNPJ nº 17.334.148/0001-65

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025	2024
Patrimônio líquido no início		**226.989**	**223.337**
Total de 12.081 cotas de subclasse sênior 1 a R$ 1.887,5589		22.804	-
Total de 5.369 cotas de subclasse sênior 2 a R$ 1.632,6928		8.766	-
Total de 4.700 cotas de subclasse sênior 3 a R$ 1.530,3884		7.193	-
Total de 30.058 cotas de subclasse sênior 4 a R$ 1.582,7409		47.573	-
Total de 46.442 cotas de subclasse sênior 5 a R$ 1.492,3554		69.308	-
Total de 11.363 cotas de subclasse subordinada mezanino A a R$ 576,3848		6.550	-
Total de 4.581 cotas de subclasse subordinada mezanino C a R$ 1.804,2227		8.264	-
Total de 1.300 cotas de subclasse subordinada mezanino D a R$ 1.676,0013		2.179	-
Total de 5.973 cotas de subclasse subordinada mezanino E a R$ 1.718,6974		10.267	-
Total de 12.969 cotas de subclasse subordinada mezanino F a R$ 1.544,1153		20.026	-
Total de 830.334 cotas de subclasse subordinada júnior a R$ 28,9750		24.059	-
Total de 12.081 cotas sêniores 1 a R$ 1.917,4371		-	23.165
Total de 5.369 cotas sêniores 2 a R$ 1.627,6964		-	8.739
Total de 4.700 cotas sêniores 3 a R$ 1.523,6479		-	7.161
Total de 30.058 cotas sêniores 4 a R$ 1.562,1194		-	46.954
Total de 46.442 cotas sêniores 5 a R$ 1.433,9436		-	66.595
Total de 11.363 cotas subordinadas mezanino A a R$ 578,8287		-	6.577
Total de 4.581 cotas subordinadas mezanino C a R$ 1.771,1464		-	8.114
Total de 1.300 cotas subordinadas mezanino D a R$ 1.649,5830		-	2.144
Total de 5.973 cotas subordinadas mezanino E a R$ 1.676,9523 cada		-	10.016
Total de 12.969 cotas subordinadas mezanino F a R$ 1.460,9538 cada		-	18.947
Total de 830.334 cotas subordinadas júnior a R$ 30,0167		-	24.925
Resultado pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido		**27.950**	**33.650**
Adaptação CVM 175	**10.a) (i)**	**-**	**-**
Total de 12.081 cotas seniores 1 a R$ 1.900,5236		-	(22.960)
Total de 5.369 cotas seniores 2 a R$ 1.620,1716		-	(8.699)
Total de 4.700 cotas seniores 3 a R$ 1.517,0686		-	(7.130)
Total de 30.058 cotas seniores 4 a R$ 1.558,4600		-	(46.845)
Total de 46.442 cotas seniores 5 a R$ 1.460,4983		-	(66.852)
Total de 11.363 cotas subordinadas mezanino A a R$ 574,9732		-	(6.534)
Total de 4.581 cotas subordinadas mezanino C a R$ 1.768,3920		-	(8.100)
Total de 1.300 cotas subordinadas mezanino D a R$ 1.646,0392		-	(2.140)
Total de 5.973 cotas subordinadas mezanino E a R$ 1.676,6698		-	(10.015)
Total de 12.969 cotas subordinadas mezanino F a R$ 1.471,1413		-	(19.079)
Total de 830.334 cotas subordinadas júnior a R$ 31,8175		-	(26.419)
Total de 12.081 cotas de subclasse sênior 1 a R$ 1.900,5236		-	22.960
Total de 5.369 cotas de subclasse sênior 2 a R$ 1.620,1716		-	8.699
Total de 4.700 cotas de subclasse sênior 3 a R$ 1.517,0686		-	7.130
Total de 30.058 cotas de subclasse sênior 4 a R$ 1.558,4600		-	46.845
Total de 46.442 cotas de subclasse sênior 5 a R$ 1.439,4700		-	66.852
Total de 11.363 cotas de subclasse subordinada mezanino A a R$ 574,9732		-	6.534
Total de 4.581 cotas de subclasse subordinada mezanino C a R$ 1.768,3920		-	8.100
Total de 1.300 cotas de subclasse subordinada mezanino D a R$ 1.646,0392		-	2.140
Total de 5.973 cotas de subclasse subordinada mezanino E a R$ 1.676,6698		-	10.015
Total de 12.969 cotas de subclasse subordinada mezanino F a R$ 1.471,1413		-	19.079
Total de 830.334 cotas de subclasse subordinada júnior a R$ 31,8175		-	26.419
Cotas amortizadas	**10.a) (ii)**	**(130.111)**	**(29.998)**
Amortização de cotas de subclasse sênior 1		(17.214)	(2.570)
Amortização de cotas de subclasse sênior 2		(6.570)	(852)
Amortização de cotas de subclasse sênior 3		(5.388)	(692)
Amortização de cotas de subclasse sênior 4		(35.457)	(4.196)
Amortização de cotas de subclasse sênior 5		(51.222)	(4.711)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino A		(1.672)	(734)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino C		(1.963)	(774)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino D		(522)	(208)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino E		(2.377)	(900)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino F		(4.199)	(1.294)
Amortização de cotas de subclasse subordinada júnior		(3.527)	(7.800)
Amortização de cotas sêniores 1		-	(800)
Amortização de cotas sêniores 2		-	(266)
Amortização de cotas sêniores 3		-	(215)
Amortização de cotas sêniores 4		-	(1.307)
Amortização de cotas sêniores 5		-	(1.467)
Amortização de cotas subordinadas mezanino A		-	(228)
Amortização de cotas subordinadas mezanino C		-	(240)
Amortização de cotas subordinadas mezanino D		-	(65)
Amortização de cotas subordinadas mezanino E		-	(279)
Amortização de cotas subordinadas mezanino F		-	(400)
Patrimônio líquido no final		**124.828**	**226.989**
Total de 12.081 cotas de subclasse sênior 1 a R$ 674,3536		8.147	-
Total de 5.369 cotas de subclasse sênior 2 a R$ 593,9841		3.189	-
Total de 4.700 cotas de subclasse sênior 3 a R$ 557,4778		2.620	-
Total de 30.058 cotas de subclasse sênior 4 a R$ 581,2779		17.472	-
Total de 46.442 cotas de subclasse sênior 5 a R$ 561,5824		26.081	-
Total de 11.363 cotas de subclasse subordinada mezanino A a R$ 509,4814		5.789	-
Total de 4.581 cotas de subclasse subordinada mezanino C a R$ 1.630,1086		7.467	-
Total de 1.300 cotas de subclasse subordinada mezanino D a R$ 1.510,5309		1.964	-
Total de 5.973 cotas de subclasse subordinada mezanino E a R$ 1.561,7186		9.329	-
Total de 12.969 cotas de subclasse subordinada mezanino F a R$ 1.442,6650		18.710	-
Total de 830.334 cotas de subclasse subordinada júnior a R$ 28,9760		24.060	-
Total de 12.081 cotas de subclasse sênior 1 a R$ 1.887,5589		-	22.804
Total de 5.369 cotas de subclasse sênior 2 a R$ 1.632,6928		-	8.766
Total de 4.700 cotas de subclasse sênior 3 a R$ 1.530,3884		-	7.193
Total de 30.058 cotas de subclasse sênior 4 a R$ 1.582,7409		-	47.573
Total de 46.442 cotas de subclasse sênior 5 a R$ 1.492,3554		-	69.308
Total de 11.363 cotas de subclasse subordinada mezanino A a R$ 576,3848		-	6.550
Total de 4.581 cotas de subclasse subordinada mezanino C a R$ 1.804,2227		-	8.264
Total de 1.300 cotas de subclasse subordinada mezanino D a R$ 1.676,0013		-	2.179
Total de 5.973 cotas de subclasse subordinada mezanino E a R$ 1.718,6974		-	10.267
Total de 12.969 cotas de subclasse subordinada mezanino F a R$ 1.544,1153		-	20.026
Total de 830.334 cotas de subclasse subordinada júnior a R$ 28,9750		-	24.059

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empirica Home Equity

CNPJ nº 17.334.148/0001-65

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aquisição de direitos creditórios	**6**	(18.519)	(38.675)
Recebimento de direitos creditórios	**6**	133.675	85.851
Recompra de direitos creditórios	**6**	-	445
Rendas de cotas de fundos de investimento com liquidez imediata	**4. a)**	2.765	1.424
Venda/Amortização de títulos públicos	**5. a)**	30	29
Venda/Amortização bens não de uso - imóveis	**7**	1.177	1.536
Pagamento de taxa de condomínio - bens não de uso - imóveis		(112)	(277)
Pagamento de despesas com seguro - bens não de uso - imóveis		(1.019)	(707)
Pagamento de impostos - bens não de uso - imóveis		(120)	(280)
Pagamento de agente de cobrança		(1.090)	(185)
Pagamento de taxa de gestão		(1.060)	(1.165)
Pagamento de taxa de administração		(426)	(428)
Pagamento de despesas com advogados		(298)	(402)
Pagamento de taxa de controladoria		(220)	(225)
Pagamento de custódia		(220)	(228)
Pagamento a agência de rating		(187)	(178)
Pagamento de taxa B3/SELIC		(124)	(136)
Pagamento de despesa com cartórios		(104)	(104)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(83)	(78)
Pagamento de auditoria externa		(58)	(130)
Pagamento de tarifas bancarias		(42)	(10)
Pagamento de taxa de escrituração		(38)	-
Créditos a identificar		17	(324)
Demais pagamentos/recebimentos		(323)	14
Caixa líquido das atividades operacionais		**113.621**	**45.767**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	**10.a) (ii)**	**(130.111)**	**(29.998)**
Amortização de cotas de subclasse sênior 1		(17.214)	(2.570)
Amortização de cotas de subclasse sênior 2		(6.570)	(852)
Amortização de cotas de subclasse sênior 3		(5.388)	(692)
Amortização de cotas de subclasse sênior 4		(35.457)	(4.196)
Amortização de cotas de subclasse sênior 5		(51.222)	(4.711)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino A		(1.672)	(734)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino F		(4.199)	(1.294)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino C		(1.963)	(774)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino D		(522)	(208)
Amortização de cotas de subclasse subordinada mezanino E		(2.377)	(900)
Amortização de cotas de subclasse subordinada júnior		(3.527)	(7.800)
Amortização de cotas sêniores 1		-	(800)
Amortização de cotas sêniores 2		-	(266)
Amortização de cotas sêniores 3		-	(215)
Amortização de cotas sêniores 4		-	(1.307)
Amortização de cotas sêniores 5		-	(1.467)
Amortização de cotas subordinadas mezanino A		-	(228)
Amortização de cotas subordinadas mezanino C		-	(240)
Amortização de cotas subordinadas mezanino D		-	(65)
Amortização de cotas subordinadas mezanino E		-	(279)
Amortização de cotas subordinadas mezanino F		-	(400)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(130.111)**	**(29.998)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(16.490)**	**15.769**
Caixa e equivalentes de caixa no início	**4**	21.701	5.932
Caixa e equivalentes de caixa no final	**4**	5.211	21.701
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(16.490)**	**15.769**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity
CNPJ: 17.334.148/0001-65
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity ("Fundo"), teve início em 05 de outubro de 2016, sob a forma de condomínio fechado e destina-se, exclusivamente, a investidores qualificados e ou profissionais, tal como definidos pela legislação vigente. Inicialmente, o prazo de duração é indeterminado. Adicionalmente, em 11 de março de 2024, com a adaptação à resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), o Fundo foi estabelecido como uma classe única de cotas ("Classe").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido na aquisição de: (i) direitos creditórios, formalizados pelos documentos comprobatórios, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidos no regulamento; e (ii) ativos financeiros, observados os índices de composição e diversificação da carteira, conforme estabelecidos no seu regulamento.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A ("Administradora") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela SRM Empírica Gestão de Crédito Ltda., anteriormente denominada Empírica Investimento Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia das cedentes, da Administradora, do Gestor, do custodiante ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos as flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica dos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimentos em direitos creditórios regulamentados pela Instrução nº 489, de 14 de janeiro de 2011, da CVM.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo para emissão e divulgação em 25 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

3 Principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis, adotadas pelo Fundo destacam-se:

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos e aplicações financeiras prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estejam sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Dessa forma, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

c) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo e, quando mensurados ao custo amortizado, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**
  Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta por títulos públicos federais e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado**
  Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos direitos creditórios.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

- **Provisão para perdas esperadas**
  A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e) Bens não de uso – imóveis retomados

Correspondente aos imóveis retomados em decorrência da execução das garantias dos direitos creditórios inadimplidos detidos pelo Fundo, são contabilizados pelo menor valor entre:

(i) Custo de aquisição
Valor presente dos direitos creditórios vinculados à garantia executada na data da consolidação da propriedade, acrescido de todos os gastos diretamente atribuíveis à transação, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade, corretagens e honorários advocatícios. Além disso, incluem-se as despesas necessárias para adequação do imóvel às condições normais de venda, como reformas, custos com engenharia e projetos de arquitetura; e

(ii) Valor realizável líquido
Preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzidas as despesas necessárias para a concretização da transação.

f) Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

(i) **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) **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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de liquidez imediata, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, estão assim representados:

		2025	2024
Bancos		485	10
Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata	**4.a)**	4.726	21.691
Total		**5.211**	**21.701**

a) Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata

As cotas de fundo de investimento são atualizadas ao valor justo por meio do resultado, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas instituições financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente anterior. A seguir, apresentamos a composição do saldo detido pelo Fundo referente a outras cotas de fundos de investimento.

	2025			2024		
	Quantidade de cotas	**Valor da cota - R$**	**Saldo**	**Quantidade de cotas**	**Valor da cota - R$**	**Saldo**
Empírica Soberano FIRF REF DI	1.501.267	3,1480	4.726	7.854.606	2,7615	21.691
Total			**4.726**			**21.691**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R$ 2.765 (R$ 1.424 em 2024), como resultado de cotas de fundo de investimento, conforme demonstrado no quadro de demonstração do resultado na rubrica “Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata”.

5 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira são demonstrados abaixo:

a) Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais são mensurados ao valor justo por meio do resultado com base nos preços unitários divulgados pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) para a data de avaliação. No caso de aproximação de vencimento do papel em que não há divulgação de taxas, é utilizada a taxa indicativa do papel de vencimento mais próximo para a data de avaliação, ou agentes de mercado, quando necessário. A seguir, apresentamos a posição e a movimentação das operações realizadas pelo Fundo.

(i) Posição

	2025			2024		
	Quantidade	**Saldo**	**Faixa de vencimento**	**Quantidade**	**Saldo**	**Faixa de vencimento**
Notas do tesouro nacional - B	111	453	Acima de 365 dias	111	417	Acima de 365 dias
Total		**453**			**417**	

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

(ii) Movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	**417**	**509**
Venda/Amortização de títulos públicos federais	(30)	(29)
Ajuste a valor justo de títulos públicos federais	66	(63)
Saldo final	**453**	**417**

6 Direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios

a) Descrição

Os direitos creditórios adquiridos pelo Fundo são oriundos de contratos de financiamento ou empréstimo, representados por cédulas de créditos imobiliários ("CCI") ou cédulas de créditos bancários ("CCB"), celebrados entre os devedores, pessoas físicas ou jurídicas, e o Cedente[1] ou terceiros, garantidos pela alienação fiduciária de imóvel.

[1] São instituições financeiras ou entidades a estas equiparadas, integrantes do Sistema Financeiro Nacional, fundos de investimento registrados na CVM e/ou pessoas jurídicas, na condição de titulares dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de financiamento.

Por fim, conforme mencionado na nota n° 17, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, realizada em 15 de setembro de 2025, que não serão realizadas novas aquisições de direitos creditórios pelo Fundo.

b) Classificação dos direitos creditórios do Fundo

O Fundo adquiriu direitos creditórios, os quais foram registrados como operações "com aquisição substancial de riscos e benefícios", em razão de: (i) a cessão ocorrer de forma incondicional e irretratável, conferindo ao Fundo o direito de vender integralmente os créditos ao valor justo, de forma autônoma e sem restrições à operação, em conformidade com o inciso II, §1º, do artigo 3º da Instrução CVM nº 489/2011; e (ii) a inexistência de obrigação, ainda que não formalizada, ou de qualquer forma de garantia por parte das Cedentes, ou de parte relacionada, que vise compensar as perdas de crédito associadas ao direito creditório cedido, em montante igual ou superior às perdas esperadas.

c) Metodologia de precificação

Os direitos creditórios, reconhecidos ao custo amortizado, são atualizados diariamente, como base a taxa interna de retorno, que atualiza o preço de aquisição em relação ao valor futuro do direito creditório.

$$VP = \left(\frac{\text{VF}}{(1 + Taxacessão)^{\left(\frac{n}{252}\right)}} \right)$$

Onde:
VP: valor presente do direito creditório
VF: valor do direito creditório no vencimento
Taxa cessão: taxa de desconto % a.a. realizada no momento da cessão de crédito
n: número de dias úteis entre a data de cálculo e data de vencimento

d) Critérios de elegibilidade

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

A carteira de direitos creditórios da classe é composta por ativos que nas respectivas datas de aquisição, atenderam individualmente, aos seguintes critérios de elegibilidade, os quais devem ser verificados pelo Gestor previamente a cada cessão:

i) Limite máximo de concentração por devedor de R$ 2.000 (2% patrimônio líquido do Fundo até 27 de outubro de 2025);
ii) Prazo mínimo remanescente de doze meses e prazo máximo remanescente (a) de 181 meses ou (b) o prazo máximo de duração das cotas de subclasse sênior, o que for menor, considerando que, em relação aos direitos creditórios que apresentarem prazo remanescente superior ao prazo máximo de duração das cotas de subclasse sênior, a soma do valor presente[2] das parcelas que excederem o prazo máximo de duração da subclasse de cotas seniores deverá corresponder a no máximo 2,5% do patrimônio líquido do Fundo[1] na respectiva data de aquisição;
iii) O saldo devedor mínimo no momento de aquisição pelo Fundo, por contrato de financiamento, deve ser de R$ 30; e
iv) No foram adquiridos direitos creditórios pelos quais os devedores estavam inadimplentes na data de aquisição.

[1]Para efeito de verificação das concentrações definidas acima, foi considerado o patrimônio líquido do Fundo de nove dias anteriores à data de verificação.

[2]Para efeito de verificação dos critérios de elegibilidade, o Gestor considera o valor presente do preço da cessão na data de aquisição dos direitos creditórios oferecidos ao Fundo.

e) Composição da carteira

Os direitos creditórios integrantes da carteira do Fundo se encontram na seguinte forma:

	2025		2024	
	A vencer	**Vencido**	**A vencer**	**Vencido**
Até 30 dias	2.218	875	3.423	862
De 31 e 60 dias	2.009	307	3.498	212
De 61 e 90 dias	2.466	229	3.461	84
De 91 e 120 dias	2.195	133	3.412	65
De 121 a 150 dias	2.091	84	3.369	50
De 151 a 180 dias	2.147	74	2.937	43
De 181 a 365 dias	11.883	275	19.158	170
Acima de 365	91.568	887	159.482	594
Total	**116.577**	**2.864**	**198.740**	**2.080**

f) Concentração dos maiores devedores

	2025		2024	
Devedor	**Valor**	**%**	**Valor**	**%**
Devedor 1	1.167	0,98	1.949	0,97
Devedor 2	1.130	0,95	1.282	0,64
Devedor 3	1.038	0,87	1.219	0,61
Devedor 4	960	0,80	1.173	0,58
Devedor 5	954	0,80	1.049	0,52
Demais devedores	114.192	95,60	194.148	96,68
Total	**119.441**	**100,00**	**200.820**	**100,00**

g) Garantias

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Os direitos creditórios detidos pelo Fundo, substancialmente, são garantidos pelas alienações fiduciárias dos imóveis, ou seja, a liquidação da cessão somente ocorrerá após a assinatura do termo de cessão, o registro da alienação fiduciária em garantia dos direitos creditórios e a averbação da CCI na matrícula do respectivo imóvel.

h) Movimentação da carteira

	2025	2024
Saldo inicial	**200.820**	**216.441**
Aquisição de direitos creditórios	18.519	38.675
Recebimento de direitos creditórios	(133.675)	(85.851)
Recompras de direitos creditórios	-	(445)
Direitos creditórios a receber (*)	1.984	240
Baixa de direitos creditórios - execução de garantia (***)	(537)	(3.050)
Rendas	31.864	35.522
Resultado nas negociações	791	(616)
Resultado de créditos substituídos	(332)	-
Prejuízos com direitos creditórios (write off) (**)	-	(117)
Recuperação de créditos (recuperação write off) (**)	7	21
Saldo final	**119.441**	**200.820**

(*) São valores que foram baixados dos direitos creditórios e estão aguardando o recebimento pela conta corrente de movimento do Fundo, dessa forma são apresentados “direitos creditórios a receber” na demonstração da posição financeira. O valor apresentado refere-se à variação do saldo dos direitos creditórios a receber presentes na demonstração da posição financeira (R$ 1 em 2025 e R$ 1.985 em 2024).

(**) Corresponde a créditos que possuíam evidência de impossibilidade ou perspectiva remota de recebimento, os quais foram classificados como perda e, consequentemente, baixados para prejuízo. Dessa forma, as referidas perdas são contabilizadas no resultado líquido do Fundo como contrapartida à baixa do direito creditório do ativo.

Adicionalmente, na hipótese de haver, a qualquer tempo, êxito no recebimento nas ações de cobrança de direitos creditórios baixados para prejuízo, os valores efetivamente recebidos serão contabilizados positivamente como recuperação de crédito em prejuízo, sensibilizando, diretamente, o patrimônio líquido do Fundo.

(***) Baixa do direito creditório, para o estoque de bens de não uso – imóveis retomados, devido a execução de imóveis dado como garantia, utilizando o valor presente da dívida.

i) Recompras e créditos substituídos

Caso a Administradora e/ou o Gestor identifiquem direitos creditórios cedidos em desacordo com as Condições de Cessão[1], tais direitos estarão sujeitos à resolução automática. Nessa hipótese, o Cedente será notificado em até 2 (dois) dias úteis contados da identificação e ficará obrigado à recompra dos respectivos direitos creditórios no prazo de até 10 (dez) dias corridos a partir do recebimento da notificação, pelo valor de aquisição acrescido da taxa de cessão e da atualização monetária prevista no contrato de financiamento, calculados pro rata temporis desde a data da cessão até a recompra. A recompra poderá ser realizada por entidade integrante do Grupo Creditas Soluções Financeiras Ltda., conforme indicado, sendo suspensa a aquisição de novos direitos creditórios do respectivo Cedente até a conclusão da recompra.

[1]As Condições de Cessão observadas na formação da carteira incluem, entre outros critérios: (i) direitos creditórios representados por CCI ou CCB, decorrentes de operações de financiamento ou empréstimo, garantidas por

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

alienação fiduciária de imóveis, com coberturas securitárias usuais; (ii) imóveis localizados em áreas urbanas de municípios elegíveis, predominantemente residenciais, observado limite para terrenos e concentração mínima mínima em imóveis residenciais; (iii) pagamentos e reajustes mensais, com amortização pelos sistemas SAC ou Price; (iv) razão de garantia (LTV) máxima de 60% na originação; (v) indexação ao IPCA; (vi) limite de comprometimento de renda do devedor; (vii) restrições quanto ao número de coobrigados; e (viii) cessão da totalidade dos contratos, sem renegociação ou reestruturação prévia na data de aquisição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não ocorreram recompras. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram recompra no valor de R$ 445, conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos fluxos de caixa, na rubrica "Recompra de direitos creditórios.

Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ocorreram substituições de créditos, conforme apresentado no quadro a seguir:

	2025
Títulos substituídos	(380)
Títulos substitutos	48
Resultado de créditos substituídos	**(332)**

j) Taxas praticadas por grupos de operações

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a taxa média praticadas nas aquisições foi de 12,33% (34,98% em 2024).

k) Provisão para perdas esperadas

(i) Critérios

A Administradora disponibiliza em seu site o Manual de Provisão, que apresenta os critérios utilizados para a avaliação e constituição da provisão para perdas esperadas, em conformidade com o perfil de investimentos do Fundo, seus ativos-alvo e sua política de investimentos. Para os fundos cujo ativo-alvo possui garantias imobiliárias, a avaliação incorpora o LTV ("Loan-to-Value" — razão entre o valor do contrato de financiamento e o valor de venda forçada do imóvel, conforme laudo emitido por empresa de avaliação previamente aprovada pelo Gestor).

Dada a natureza multisacado do Fundo, a análise da capacidade de pagamento dos devedores é realizada previamente à aquisição dos direitos creditórios. Em caso de default, são adotadas as medidas previstas no procedimento formal de cobrança.

O modelo atual parte da premissa de que, em contratos de refinanciamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária, a perda esperada em caso de default corresponde ao valor atualizado do saldo devedor.

O cálculo da provisão é realizado mensalmente, com base na posição do último dia útil de cada mês, e segue os critérios e metodologias mencionados acima.

(ii) Movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	**594**	**1.816**

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Constituição	1.055	764
Reversão	(339)	(1.986)
Saldo final	**1.310**	**594**

l) Procedimentos para recuperação

A cobrança dos direitos creditórios vencidos e não pagos é realizada pelos agentes de cobrança, conforme procedimentos previamente estabelecidos, e compreende as fases de cobrança administrativa e de execução extrajudicial, observada a legislação aplicável, em especial a Lei nº 9.514/1997.

Na fase de cobrança administrativa, iniciada após o vencimento da prestação, são adotadas medidas graduais, incluindo contatos por e-mail e telefone, envio de avisos de cobrança e, conforme o caso, inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito. A Administradora, o Gestor e o custodiante são informados acerca da existência de direitos creditórios vencidos e não pagos, considerando-se como referência a data de vencimento da parcela mais antiga de cada crédito.

Persistindo a inadimplência, tem início a fase de execução extrajudicial, que envolve, entre outras providências, a intimação do devedor para purgação da mora, a consolidação da propriedade do imóvel em nome do Fundo, a realização de leilões públicos para alienação do bem e, se necessário, a adoção de medidas para reintegração da posse, nos termos da legislação aplicável.

Os prazos indicativos para cada etapa podem variar em função das características específicas de cada contrato e das condições individuais de cobrança.

m) Verificação do lastro dos direitos creditórios

A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., contratada para prestação dos serviços de custódia e controladoria do Fundo, verifica, por amostragem, a existência e formalização dos documentos que evidenciam o lastro dos direitos creditórios, bem como o cumprimento da Metrofile Rio Gerenciamento e Logística de Arquivos Ltda (consultoria contratada) com relação à guarda e organização dos referidos documentos.

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram emitidos quatro relatórios de auditoria substantiva sobre os documentos que representam esse lastro. Esses relatórios foram emitidos nas seguintes datas:

Data de emissão	Período de verificação
15 de maio de 2025	1º trimestre de 2025
13 de agosto de 2025	2º trimestre de 2025
17 de outubro de 2025	3º trimestre de 2025
06 de janeiro de 2026	4º trimestre de 2025

Com base na metodologia utilizada pelo custodiante, não foram identificadas inconsistências significativas nas verificações de lastro realizadas nos períodos relacionados acima.

7 Bens de não uso – Imóveis retomados

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Corresponde à parcela do patrimônio do Fundo alocada em ativos imobiliários, decorrentes da execução de garantias vinculadas a direitos creditórios inadimplentes, contabilizados conforme a prática contábil descrita na nota explicativa 3 e) a seguir, apresentamos a posição patrimonial e a movimentação, direta ou indireta, dessas operações realizadas pelo Fundo.

a) Composição do estoque

				2025
	Imóvel 2	Imóvel 9	Imóvel 10	**Total**
Custo de Aquisição de imóvel dado como garantia	137	1.178	205	**1.520**
Despesas reembolsáveis	57	-	-	**57**
Atualização do imóvel retomado	(27)	-	-	**(27)**
Saldo	**167**	**1.178**	**205**	**1.550**

				2024
	Imóvel 2	Imóvel 8	Imóvel 9	**Total**
Custo de Aquisição de imóvel dado como garantia	137	1.168	1.178	**2.483**
Despesas reembolsáveis	57	-	-	**57**
Atualização do imóvel retomado	(27)	-	-	**(27)**
Saldo	**167**	**1.168**	**1.178**	**2.513**

a) Características dos imóveis retomados

Imóvel 2 – Casa residencial, localizado na Rua Alegres, quadra 184, lote n°03, Quirinópolis GO. Casa feita em alvenaria, piso de cerâmica, coberta de telhas, composta por 3 quartos, 1 sala, 2 banheiros, 1 cozinha e 1 área.

Imóvel 3 – Apartamento localizado na Avenida Vasco da Gama, 617, Salvador BA. Imóvel possui sala, 2 quartos, sanitário social, cozinha e área de serviço, 48,21m².

Imóvel 4 – Apartamento localizado na Rua Dom José, Boa Viagem, Recife. Imóvel possui 2 quartos sociais, sendo um deles suíte, um WC social, uma área de serviço, cozinha, dependência completa de empregada, área de circularização, sala com varanda e garagem pilotis.

Imóvel 5 – Terreno medindo 6,50 x 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, localizado na Rua Tamandaré, n° 96, Piracicamirim, Piracicaba SP.

Imóvel 6 – Apartamento localizado na Rua Engenheiro Fernando Mendes Ribeiro, Porto Alegre, RS. Imóvel possui área privativa de 49,16m², participando com 5,00m² na área de uso comum, perfazendo a área total de 54,16m².

Imóvel 7 – Apartamento localizado na Rua Florianópolis, n° 811, Freguesia Jacarepaguá. Imóvel possui 1 vaga de garagem, e correspondente fração ideal de 1/32 do terreno, medindo 22,00m de frente, à direita 66,00m onde confronta na extensão de 32,20 com terreno do n° 785 da Rua Florianópolis.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Imóvel 8 – Apartamento localizado na Rua Aurelino Coutinho, n° 142, Santa Cecília SP. Imóvel possui fração área de 174,56m² e uma parte ideal de 8,92% do terreno e nas partes comuns do imóvel.

Imóvel 9 – Apartamento localizado no 5° pavimento do Edifício São Rafael, situado na Rua Aurelino Coutinho, n° 142, Santa Cecília, SP. Imóvel encontra-se ocupado, e será entregue no estado em que se encontra. Imóvel possui fração área de 174,56m² e uma parte ideal de 8,92% do terreno e nas partes comuns do imóvel.

Imóvel 10 – Terreno n° 14 da quadra n° 10 da vila Belo Horizonte, BH, medindo 12m de frente por 40 ditos da frente aos fundos e área total de 480m².

b) Movimentação do estoque

	2025	2024
Saldo inicial	**2.513**	**1.286**
Valor presente das operações que foram transferidas para o estoque, como custo de aquisição (i) 6.h)	537	3.050
Atualização do estoque, com base no preço ofertado dos leilões	9	(7)
Distrato	212	-
Baixa dos custos dos imóveis, pela venda da propriedade (ii)	(1.721)	(1.816)
Saldo final	**1.550**	**2.513**

(i) Corresponde à entrada no estoque de bens de não uso – imóveis retomados, decorrente da execução de garantias imobiliárias, reconhecida pelo valor presente da dívida associada no momento da consolidação da propriedade do bem.

(ii) Tratam das baixas dos imóveis classificados no estoque de bens de não uso, decorrentes da alienação dos ativos. As baixas são reconhecidas pelo valor contábil dos bens na data da efetiva transferência de propriedade, sendo, em contrapartida, registrado um contas a receber a favor do Fundo, na rubrica "Valores a Receber – alienação de bens de não uso – imóveis retomados", conforme apresentado na nota explicativa 7 c). Adicionalmente, como consequência dessas transações, foi apurado o resultado individual de cada operação, conforme demonstrado a seguir.

			2025
Imóveis	**Custo do estoque**	**Valor da venda**	**Resultado da operação**
Imóvel*	(212)	200	(12)
Imóvel*	(162)	162	-
Imóvel*	(179)	165	(14)
Imóvel 8	(1.168)	651	(517)
Total	**(1.721)**	**1.178**	**(543)**

			2024
Imóveis	**Custo do estoque**	**Valor da venda**	**Resultado da operação**
Imóvel*	(153)	247	94
Imóvel 4	(80)	75	(5)
Imóvel 3	(273)	159	(114)
Imóvel 1	(174)	135	(39)
Imóvel*	-	156	156
Imóvel*	-	60	60
Imóvel 5	(319)	242	(77)
Imóvel 6	(131)	114	(17)
Imóvel*	(172)	156	(16)
Imóvel 7	(142)	135	(7)
Imóvel*	(212)	268	56
Imóvel*	(160)	-	(160)
Total	**(1.816)**	**1.747**	**(69)**

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

(*) Correspondem a imóveis que transitaram pela carteira, mas que não constavam na posição financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

c) Valores a Receber – alienação de bens de não uso – imóveis retomados

Os saldos registrados sob o item "Valores a Receber" referem-se à alienação de bens classificados como de não uso – imóveis retomados, conforme descrito na nota explicativa 7 b) (ii). Após a alienação desses bens, os respectivos valores a receber passaram a decorrer de contratos de alienação firmados com terceiros. A seguir, apresentamos a movimentação dos saldos registrados nesta rubrica.

	2025	2024
Saldo inicial	**248**	**37**
Resultado na venda de imóveis retomados	**(543)**	**(69)**
Custo dos imóveis, pela venda da propriedade	1.721	1.816
Distrato	(212)	-
Recebimento pela venda de imóveis	(1.177)	(1.536)
Saldo final	**37**	**248**

d) Adiantamento de gastos diretamente atribuíveis aos bens de não uso

Conforme descrito na nota explicativa 3 e), em adição ao valor presente dos direitos creditórios inadimplidos, todos os gastos diretamente atribuíveis incorridos até a data da consolidação da propriedade da garantia executada são caracterizados como custo de aquisição do ativo. Dessa forma, no curso natural do processo, o Fundo realiza antecipações de valores referentes a gastos vinculados às execuções de garantias (ou seja, desembolsos necessários para a consolidação da propriedade dos imóveis) os quais são registrados em seu ativo, na rubrica “Adiantamento de gastos diretamente atribuíveis aos bens de não uso”. A seguir, apresentamos a posição dos valores, por sacado, que serão incorporados ao custo de cada ativo retomado quando da conclusão positiva do respectivo processo de execução, bem como a movimentação das operações realizadas pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os valores registrados como adiantamentos de gastos diretamente atribuíveis aos bens de não uso foram integralmente baixados ao resultado, uma vez que os sacados vinculados aos respectivos processos de execução regularizaram integralmente suas dívidas. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não detinha saldo registrado na rubrica de adiantamentos de gastos diretamente atribuíveis aos bens de não uso.

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Administradora e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade dos fundos.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo administrado, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos respectivos regulamentos.

b) Fatores de riscos

O Fundo, por sua própria natureza, está sujeito a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando a flutuações de mercado, riscos de crédito das respectivas contrapartes, riscos sistêmicos, condições adversas de liquidez e negociação aplicáveis aos ativos e demais modalidades operacionais integrantes da sua carteira, de forma direta ou indireta, incluindo respectivos prazos, cronogramas e procedimentos de resgate e amortização.

A materialização de qualquer dos riscos e incertezas apontados a poderá gerar perdas ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas, sendo que nessa hipótese a administração não poderá ser responsabilizadas, entre outros eventos, (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para as cotas ou para os ativos detidos pelo Fundo; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou resgate de suas cotas.

Antes de adquirir cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis nos fatores de risco descritos no regulamento do Fundo.
Dessa forma, destacamos abaixo, de forma não taxativa, os principais fatores e reiteramos que, conforme citado nos parágrafos acima, existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

Riscos de mercado

Flutuação dos ativos financeiros - o valor dos ativos financeiros que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos financeiros, o patrimônio do Fundo pode ser afetado. Não há garantia de que a queda nos preços dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo não se estenderá por períodos longos e/ou indeterminados.

Descasamento de rentabilidade - Os ativos a serem adquiridos podem ser contratados a taxas prefixadas ou variáveis, sendo que a distribuição dos rendimentos da carteira para os cotistas pode ter como parâmetro taxas diferentes daquelas utilizadas. Assim, os recursos do Fundo poderão ser insuficientes para pagar parte ou a totalidade dos rendimentos/resgates aos cotistas. Os cedentes, o custodiante, o Gestor, o Fundo e a Administradora não prometem ou asseguram rentabilidade aos cotistas.

Efeitos da política econômica do governo federal - consistem no risco fatores macroeconômicos, como os efeitos da política econômica praticada pelo governo brasileiro e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente,

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, controles do setor, mudanças legislativas (incluindo, mas não se limitando, a incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações do Fundo, e/ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data do regulamento), entre outras. Essas políticas, bem como outras condições, têm impacto significativo na economia, o mercado financeiro e o de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar nas operações do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso o(s) cotista(s) sofra(m) qualquer dano ou prejuízo resultante de tal evento.

Risco decorrente da precificação dos ativos - Os ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos em regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado dos ativos financeiros, poderão causar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, resultando em aumento ou redução do valor das cotas.

Risco de execução das garantias - a carteira está sujeita ao risco de inadimplemento dos direitos creditórios integrantes e, consequentemente, da falha na execução das garantias outorgadas à respectiva operação, o que poderá afetar a rentabilidade. Em um eventual processo de execução das garantias dos direitos creditórios, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos direitos creditórios. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos direitos creditórios pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal direito creditórios. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos direitos creditórios poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento dos cotistas.

Riscos de crédito

Devedores ou emissores - Os ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, à capacidade dos seus emissores/devedores em honrar os respectivos compromissos. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores/devedores de tais títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos dos referidos emissores/devedores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores/devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços registrado, assim como poderão comprometer sua liquidez. Nessas hipóteses, não será devido pela cedente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor e pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Riscos de Liquidez

Fundo fechado e mercado secundário – O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado. Assim, caso o cotista, por qualquer motivo, decida alienar suas cotas, antes de encerrado referido prazo, terá que fazê-lo no mercado secundário, depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição pelos cotistas. O mercado secundário de cotas de fundos de investimento pode apresentar baixa liquidez, o que pode dificultar a venda de cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

que cause perda de patrimônio ao cotista. Caso o cotista precise vender suas cotas, poderá não haver compradores ou o preço de alienação das cotas poderá refletir essa falta de liquidez, causando perda de patrimônio aos cotistas.

Risco de aplicação em direitos creditórios – O Fundo deve aplicar seus recursos preponderantemente em direitos creditórios elegíveis. No entanto, pela sua própria natureza, a aplicação em direitos creditórios elegíveis apresenta peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento. Não existe, no Brasil, por exemplo, mercado ativo com liquidez para compra e venda dos direitos creditórios elegíveis. Assim, caso seja necessária a venda dos direitos creditórios cedidos da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas no regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação de tais direitos creditórios elegíveis poderá refletir essa falta de liquidez, causando perda de patrimônio ao Fundo.

Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo – O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente em algumas hipóteses previstas no regulamento. Ocorrendo a liquidação antecipada, o Fundo poderá não dispor de recursos para pagamento aos cotistas. Neste caso, os cotistas poderiam ter suas cotas resgatadas em direitos creditórios cedidos; ou o resgate das cotas ficaria condicionado ao vencimento e ao pagamento, pelos devedores, das parcelas relativas aos direitos creditórios cedidos ou à venda dos direitos creditórios cedidos a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o patrimônio líquido. Dessa forma, nessas situações, os cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Falta de liquidez dos ativos financeiros – A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada em direitos creditórios poderá ser aplicada em ativos financeiros. Os ativos financeiros podem vir a se mostrar ilíquidos (seja por ausência de mercado secundário ativo, seja por eventual atraso no pagamento por parte do respectivo emissor e/ou devedor), o que poderia, eventualmente, afetar os pagamentos de remuneração, amortização e/ou de resgate das cotas. Adicionalmente, não é realizado qualquer procedimento de auditoria legal nos devedores com a finalidade de verificar a exposição dos mesmos a riscos jurídicos, a exemplo da falta de autorizações e licenças que possam impactar no desenvolvimento das suas atividades, bem como a litígios que possam impactar a sua capacidade em arcar com as suas obrigações.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento do Fundo.

9 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar operações em mercados de derivativos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram operações com derivativos.

10 Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo que, até o 17 de junho de 2024, eram formados por três classes de subordinação de cotas, sênior, subordinada mezanino e subordinada júnior. Contudo, após essa data, devido a adaptação do regulamento do Fundo à Resolução CVM 175, as referidas classes de subordinação foram transformadas em três subclasses: (i) sênior; (ii) subordinada mezanino e (iii) subordinada júnior, sendo:

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Cotas de subclasse sênior

i) As cotas de subclasse sênior são aquelas que não se subordinam às demais ou entre si para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo.
ii) Possuem meta de remuneração.
iii) São avaliadas por agência classificadora de risco.
iv) A partir da 1ª data de integralização e enquanto houver cotas da subclasse sênior em circulação, o Fundo deverá observar o Índice de Subordinação[1], o qual será verificado diariamente pelo Gestor.

Cotas de subclasse subordinada mezanino

i) As cotas de subclasse subordinada mezanino são aquelas que se subordinam às cotas de subclasse sênior para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo e têm prioridade em relação às cotas de subclasse subordinada júnior para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo.
ii) Possuem meta de remuneração.
iii) São avaliadas por agência classificadora de risco.

Cotas de subclasse subordinada júnior

i) As cotas de subclasse subordinada júnior são aquelas que se subordinam às cotas de subclasse sênior subordinada mezanino para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo.
ii) As cotas de subclasse subordinada júnior deverá ser integralizadas pela Creditas Soluções Financeiras Ltda. e/ou partes relacionadas, pelo Gestor, pelos fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou partes relacionadas, de forma privada, somente podendo tais cotas serem negociadas no mercado secundário entre eles.

[1]O Índice de Subordinação corresponde à subordinação mínima exigida no Fundo, sendo (i) de 30% do patrimônio líquido, representada pela soma das cotas das subclasses subordinada mezanino e subordinada júnior, em relação às cotas sêniores; e (ii) de 10% do patrimônio líquido, representada pelas cotas da subclasse subordinada júnior, em relação às cotas mezanino.

Na hipótese de desenquadramento dos percentuais mencionados nos itens acima, os cotistas subordinados júnior poderão subscrever e integralizar, no prazo de até quinze dias úteis consecutivos contados da data do desenquadramento, tantas cotas da subclasse de cotas subordinadas júnior quantas sejam necessárias para restabelecer as subordinações mínimas.

O valor da cota é apurado diariamente, levando-se em consideração o valor de mercado, ou custo amortizado, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, de acordo com os princípios contábeis e em conformidade com a legislação e as normas aplicáveis e vigentes, dividido pelo número de cotas do Fundo.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Com relação as cotas de subclasse subordinada júnior, está a critério da instituição administradora, sem a necessidade de prévia aprovação pela assembleia geral, a quantidade, as subclasses e o número de séries de subclasse de cotas a serem emitidas, desde que observada o Índice de Subordinação.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

A emissão de cotas de subclasses sênior ou subordinada mezanino, somente podem ocorrer após aprovação em assembleia geral e desde que a agência de classificação de risco (i) não rebaixe a classificação de risco das séries das subclasses já emitidas e em circulação e (ii) atribua às novas séries da subclasse a mesma classificação de risco das séries ou classes já emitidas e em circulação.

Na subscrição de cotas da subclasse em data diversa da data de subscrição inicial, é utilizado o valor da cota de mesma subclasse ou série em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, em conta corrente de sua titularidade a ser aberta e mantida pela Instituição Administradora junto ao custodiante.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram integralização de cotas.

Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em função da adaptação do Fundo à Resolução CVM 175 foi realizado uma transformação de cotas conforme demonstrado do quadro abaixo:

	Quantidade	Valor
Cotas seniores 1	12.081	(22.960)
Cotas seniores 2	5.369	(8.699)
Cotas seniores 3	4.700	(7.130)
Cotas seniores 4	30.058	(46.845)
Cotas seniores 5	46.442	(66.852)
Cotas subordinadas mezanino A	11.363	(6.534)
Cotas subordinadas mezanino C	4.581	(8.100)
Cotas subordinadas mezanino D	1.300	(2.140)
Cotas subordinadas mezanino E	5.973	(10.015)
Cotas subordinadas mezanino F	12.969	(19.079)
Cotas subordinadas júnior	830.334	(26.419)
Cotas de subclasse sênior 1	12.081	22.960
Cotas de subclasse sênior 2	5.369	8.699
Cotas de subclasse sênior 3	4.700	7.130
Cotas de subclasse sênior 4	30.058	46.845
Cotas de subclasse sênior 5	46.442	66.852
Cotas de subclasse subordinada mezanino A	11.363	6.534
Cotas de subclasse subordinada mezanino C	4.581	8.100
Cotas de subclasse subordinada mezanino D	1.300	2.140
Cotas de subclasse subordinada mezanino E	5.973	10.015
Cotas de subclasse subordinada mezanino F	12.969	19.079
Cotas de subclasse subordinada júnior	830.334	26.419
Total		-

(ii) Amortização

Até 15 de outubro de 2025, as amortizações de cada série das cotas das subclasses sênior e subordinada mezanino eram realizadas nas respectivas datas de amortização definidas no suplemento da série, no qual constavam os valores e as condições de remuneração aplicáveis. Adicionalmente, as cotas da subclasse subordinada júnior poderiam ser amortizadas, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) as cotas da subclasse subordinada júnior representassem, no mínimo, 10% do patrimônio líquido do Fundo; (ii) a amortização ocorresse após

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

a amortização integral das cotas das subclasses sênior e subordinada mezanino prevista para o respectivo período; (iii) considerada, de forma pro forma, a amortização das cotas da subclasse subordinada júnior, não houvesse desenquadramento das subordinações mínimas, da reserva de amortização, da reserva de caixa e dos limites de concentração; e (iv) o índice de atraso superior a noventa dias fosse inferior a 12,75%, bem como (v) o índice de atraso superior a cento e oitenta dias fosse inferior a 8%.

Após 15 de outubro de 2025, caso haja recursos disponíveis, em cada data de amortização será realizado o pagamento, por meio de amortização das respectivas cotas, do principal e da remuneração devida às cotas da subclasse sênior, em regime de cash sweep, observada a ordem de alocação de recursos. A divisão dos recursos a serem destinados à amortização entre as subclasses de cotas será calculada de forma a buscar a manutenção da estrutura de capital alvo do Fundo, respeitando o Índice de Subordinação.

Para fins de amortização das cotas da Subclasse de cotas seniores, deve ser utilizado o valor da cota em vigor no fechamento do dia útil anterior à data do pagamento da amortização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ocorreram amortização de cotas conforme demonstrado no quadro abaixo:

Amortizações anteriores ao dia 11 de março de 2024 (data da adaptação do Fundo à Resolução 175)

Classe de subordinação	**2024**
Sênior 1	800
Sênior 2	266
Sênior 3	215
Sênior 4	1.307
Sênior 5	1.467
Subordinada mezanino A	228
Subordinada mezanino C	240
Subordinada mezanino D	65
Subordinada mezanino E	279
Subordinada mezanino F	400
Total	**5.267**

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

Amortizações posteriores ao dia 11 de março de 2024 (data da adaptação do Fundo à Resolução 175)

Subclasse	2025	2024
Sênior 1	17.214	2.570
Sênior 2	6.570	852
Sênior 3	5.388	692
Sênior 4	35.457	4.196
Sênior 5	51.222	4.711
Subordinada mezanino A	1.672	734
Subordinada mezanino C	1.963	774
Subordinada mezanino D	522	208
Subordinada mezanino E	2.377	900
Subordinada mezanino F	4.199	1.294
Subordinada júnior	3.527	7.800
Total	**130.111**	**24.731**

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião da liquidação do Fundo ou do término do prazo de duração de cada subclasse.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram resgates de cotas.

(iv) Ambiente das cotas

O Fundo possui suas cotas registradas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão ("B3 S.A.") e na forma escritural.

b) Classificação de risco

A partir da data da constituição, as cotas de subclasse sênior são avaliadas, periodicamente a cada trimestre, por agência classificadora de risco, conforme descrito acima. Para essa avaliação, foi contratada a Liberum Ratings ("Agência de Rating"). Em 16 de setembro de 2025, a Agência de Rating atribuiu ao Fundo o rating A+(fe) para as cotas de subclasse sênior e BBB-(fe) para as cotas de subclasse mezanino (2024: o mesmo rating do exercício atual).

c) Evolução do valor da cota e rentabilidade

Exercício findo em	Subclasse	Valor da cota	2025 Rentabilidade (*) (%)	Benchmark
Em 31 de dezembro de 2025	Sênior 1	674,3536	13,86	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2025	Sênior 2	593,9841	13,86	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2025	Sênior 3	557,4778	13,86	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2025	Sênior 4	581,2779	13,86	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2025	Sênior 5	561,5824	13,86	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Mezanino A	509,4814	15,15	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Mezanino F	1.630,1086	15,15	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Mezanino C	1.510,5309	15,15	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Mezanino D	1.561,7186	15,15	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Mezanino E	1.442,6650	15,15	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Júnior	28,9760	14,85	-

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

			2024	
Exercício findo em	**Subclasse**	**Valor da cota**	**Rentabilidade (*) (%)**	**Benchmark**
Em 31 de dezembro de 2024	Sênior 1	1.887,5589	13,92	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2024	Sênior 2	1.632,6928	13,92	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2024	Sênior 3	1.530,3884	13,92	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2024	Sênior 4	1.582,7409	13,92	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2024	Sênior 5	1.492,3554	13,92	IPCA + 8,75%
Em 31 de dezembro de 2024	Subordinada Mezanino A	576,3848	15,23	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2024	Subordinada Mezanino F	1.804,2227	15,23	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2024	Subordinada Mezanino C	1.676,0013	15,23	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2024	Subordinada Mezanino D	1.718,6974	15,23	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2024	Subordinada Mezanino E	1.544,1153	15,23	IPCA + 10,00%
Em 31 de dezembro de 2025	Subordinada Júnior	28,9750	32,12	-

(*) A rentabilidade acima apresentada desconsidera as amortizações descritas na nota 10 a) (ii)

(**) A rentabilidade apresentada considera os efeitos decorrentes da transformação das cotas em função da adaptação do Fundo à Resolução CVM 175, conforme descrito na nota explicativa 10 a) (i)

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

11 Serviços contratados

Os títulos de renda fixa estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A.

As cotas de fundo investido são custodiadas em sede do respectivo administrador.

Os direitos creditórios são registrados em uma entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

A custódia dos documentos que representam o lastro dos direitos creditórios é realizada por consultoria contratada pelo custodiante.

Em adição aos serviços citados acima, bem como às atividades de administração e gestão, cujos prestadores estão descritos na nota explicativa 1, foram contratados os seguintes prestadores de serviços essenciais à operação do Fundo:

Serviço	**Prestador**
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Agente de cobrança	Creditas Soluções Financeiras Ltda.
Consultoria imobiliária	Empírica Real Estate Ltda.
Controladoria	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração	Oliveira Trust Servicer S.A.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

12 Encargos do Fundo

	2025		2024	
	Valor	% sobre PL Médio	Valor	% sobre PL Médio
Agente de cobrança	1.090	0,54	1.514	0,67
Taxa de gestão	1.002	0,49	1.215	0,54
Taxa de administração	410	0,20	429	0,19
Advogados	298	0,15	479	0,21
Taxa de custódia	212	0,10	229	0,10
Taxa de controladoria	212	0,10	226	0,10
Agência de rating	187	0,09	178	0,08
B3/SELIC	124	0,06	136	0,06
Cartório	104	0,05	104	0,05
Taxa de fiscalização CVM	83	0,04	78	0,03
Auditoria externa	58	0,03	130	0,06
Tarifa bancária	42	0,02	10	-
Taxa de escrituração	38	0,02	37	0,02
Publicações	21	0,01	40	0,02
Custódia de CCI	16	0,01	206	0,09
Taxa ANBIMA	15	0,01	14	0,01
Consultoria	6	-	23	0,01
Serviços de guarda	5	-	4	-
Pesquisa de dados cadastrais	3	-	5	-
Outros serviços especializados	2	-	10	-
Correios	1	-	2	-
Outras despesas	234	0,12	2	-
Total	**4.163**	**2,04**	**5.071**	**2,24**
Patrimônio líquido médio		**203.461**		**224.794**

a) Remuneração da administração do Fundo

Será devida à Administradora, a título de remuneração pelo desempenho de suas atribuições de administração do Fundo, definidas no regulamento e nos documentos do Fundo, o montante correspondente à somatória dos seguintes valores, que incluem a remuneração da instituição administradora, do Gestor, da consultora imobiliária e das consultoras para análise dos direitos creditórios ("taxa de administração"):

i) 0,20% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, à base de 1/252 calculada e provisionada

ii) diariamente e paga mensalmente até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês vencido, observado o mínimo mensal de R$ 13, corrigidos anualmente pelo IGP-M, equivalente à remuneração da instituição administradora;

iii) 0,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, à base de 1/252, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês vencido,

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

observado o mínimo anual, corrigidoanualmente pelo IGP-M, de R$ 185, equivalente à remuneração do Gestor e da consultora imobiliária, observado que o rateio destes valores entre o Gestor e consultora imobiliária foi estabelecido no contrato de gestão;

iv) Até R$ 0,1 (cem reais) por contrato de financiamento analisado e R$ 0,50 (cinquenta reais) por cada contrato de financiamento cujos direitos creditórios sejam cedidos ao Fundo, corrigidos anualmente pelo IGP-M, equivalente à remuneração das consultoras para análise de direitos creditórios, nos termos estabelecidos nos respectivos contratos de análise de direitos creditórios;

v) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, à base de 1/252, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês vencido, observado o mínimo mensal de R$ 9, corrigidos anualmente pelo IGP-M, equivalente à remuneração do controlador; e

vi) por fim, pelos serviços de consultoria, suporte técnico e manutenção em tecnologia da informação, bem como gestão, digitalização e armazenamento de documentos será devido à Administradora o valor de R$ 0,53 (quinhentos e trinta reais) mensais.

Pelos serviços de custódia qualificada, o valor equivalente a 0,10% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, à base de 1/252, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente até o 2º dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, observado o mínimo mensal de R$ 9, corrigidos anualmente pelo IGP-M. Será acrescida à taxa de custódia a remuneração devida às empresas de guarda dos documentos do Fundo contratadas.

Será devida ao custodiante, pelo serviço de escrituração das cotas o valor de R$ 1,75, devida na mesma data e forma da parcela descrita acima.

b) Agente de cobrança e advocacia

Pelos serviços de agente de cobrança e advocacia previsto no contrato, serão reajustadas anualmente, pelo IGPM-FGV (íncide geral de preços médios da Fundação Getúlio Vargas), e, na sua ausencia, por outro indice que, legalmente, venha o substitui, a contar da data de 15 de janeiro de 2018.

Régua de cobrança	**Honorários**	
Atraso até 30 dias	Administração da cobrança ordinária	✓ R$ 25,00 (vinte e cinco reais) mensais por contratos de Financiamento (boleto bancário). ✓ Honorários cobrados diretamente do devedor, através do boleto bancário, de forma destacada. ✓ O valor é recebido na conta de cobrança do Fundo e repassado diretamente para o agente de cobrança. ✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deverá encaminhar para o Gestor até o 3º (terceiro) dia útil de cada mês, considerando os boletos pagos no mês anterior. ✓ Validação: O Gestor validará a prestação de contas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

		✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para o Gestor até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês. ✓ Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.
Atraso entre 30 e 80 dias (até o agente de cobrança encaminhar a cobrança da dívida para o prestador de serviço)	Acordo extrajudicial/atrasos acima de 30 dias.	✓ 10% de honorários de cobrança extrajudicial calculado sobre o valor efetivamente recebido pelo Fundo. No caso de acordo extrajudicial, o valor dos honorários será pago proporcionalmente ao parcelamento e recebimento pelo Fundo. ✓ Caso o pagamento parcelado do acordo extrajudicial seja interrompido, o pagamento dos honorários também será interrompido. ✓ Estes honorários serão incluídos na parcela em atraso ou no parcelamento do acordo extrajudicial. ✓ O valor é recebido na conta de cobrança do Fundo, e repassado diretamente para o agente de cobrança. ✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deverá encaminhar para o Gestor até o 3º (terceiro) dia útil de cada mês, considerando os boletos pagos no mês anterior. ✓ Validação: O Gestor validará a prestação de contas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. ✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para o Gestor até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês. ✓ Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o até o 10º (décimo) dia útil de cada mês ✓ Depois que passado o caso para o prestador de serviço contratado, este fará jus aos honorários de 10% sobre o valor recuperado na fase administrativa, antes da execução extrajudicial, que serão cobrados diretamente do devedor e repassados pelo Fundo, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviço.
	Averbação do atual credor	✓ R$0,50 (quinhentos reais). ✓ Honorários cobrados diretamente do devedor, através do boleto bancário, de forma destacada. ✓ O valor é recebido na conta de cobrança do Fundo e repassado diretamente para o agente de cobrança. ✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deve encaminhar a prestação até o 3° (terceiro) dia útil

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

		de cada mês, considerando os boletos pagos no mês anterior. ✓ Validação: A gestora validará a prestação de contas até o 5° (quinto)dia útil de cada mês. ✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para a gestora até o 7° (sétimo) dia útil de cada mês. ✓ Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o 10° (décimo) dia útil de cada mês.
	Intimação	✓ R$0,50 (quinhentos reais). ✓ Honorários cobrados diretamente do devedor, através do boleto bancário, de forma destacada. ✓ O valor é recebido na conta de cobrança do Fundo e repassado diretamente para o agente de cobrança. ✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deve encaminhar a prestação até o 3° (terceiro) dia útil de cada mês, considerando os boletos pagos no mês anterior. ✓ Validação: A gestora validará a prestação de contas até o 5° (quinto)dia útil de cada mês. ✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para a gestora até o 7° (sétimo) dia útil de cada mês. Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o 10° (décimo) dia útil de cada mês
Atraso acima de 80 dias	Purgação da mora (extrajudicial)	✓ 10% calculado sobre o valor recuperado, até a consolidação da propriedade em nome do Fundo, nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. ✓ Honorários cobrados diretamente do devedor, quando do pagamento no competente registro de imóveis, transferido para a conta cobrança do Fundo e repassado para ao prestador de serviço.
	Consolidação da propriedade do imóvel em nome do Fundo (em execução extrajudicial) – cobrado do Fundo	✓ 5% calculado sobre o valor global da consolidação do imóvel em nome do Fundo, nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. ✓ Honorários pagos pelo Fundo ao prestador de serviço. ✓ Este percentual é incluído pelo agente de cobrança no saldo devedor para fins do 1º e 2º leilão público.
	Consolidação da propriedade do imóvel em nome do Fundo (em execução extrajudicial) – cobrado do devedor	✓ 10% calculado sobre o valor do saldo devedor, que serão incluídos no saldo devedor para fins de venda do imóvel no 1º e 2º. leilão público, nos termos do art. 25 da Lei 9.514/97. ✓ Quando negativo o 1º ou 2º leilão público, estes honorários não serão devidos. ✓ Quando positivo o 1º ou 2º leilão público, os honorários recebidos na conta do Fundo serão repassados para o agente de cobrança.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

		✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deverá encaminhar para o Gestor até o 3º (terceiro) dia útil de cada mês, considerando as vendas de imóveis no 1º ou 2º leilão público realizadas no mês anterior. ✓ Validação: O Gestor validará a prestação de contas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. ✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para o Gestor até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês. ✓ Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.
	Escritura	✓ R$0,5 (quinhentos reais) que serão incluídos no saldo devedor para fins de venda do imóvel no 1° e 2° leilão público ou no valor de venda do imóvel (venda de estoque). ✓ Os honorários recebidos na conta do Fundo serão repassados para o agente de cobrança. ✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deverá encaminhar para a gestora até o 3° (terceiro) dia útil de cada mês, considerando as vendas de estoque realizadas no mês anterior. ✓ Validação: A gestora validará a prestação de contas até o 5° (quinto) dia útil cada mês. ✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para a gestora até o 7° (sétimo) dia útil de cada mês. ✓ Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o 10° (décimo) dia útil de cada mês.
Venda do imóvel no leilão público ou venda do estoque, após a extinção da dívida e consolidação plena da propriedade do imóvel em nome do Fundo	Venda de Imóvel (venda de estoque)	✓ 5% calculado sobre o valor líquido da venda do imóvel, após a consolidação plena do imóvel em nome do Fundo, decorrente da extinção da dívida, nos termos do art. 27, § 5º da Lei 9514/97. ✓ Honorários pagos pelo Fundo diretamente ao agente de cobrança. O prestador de serviço não é remunerado. ✓ Prestação de contas: O agente de cobrança deverá encaminhar para o Gestor até o 3º (terceiro) dia útil de cada mês, considerando as vendas (1º leilão, 2º leilão ou venda de estoque) realizadas no mês anterior. ✓ Validação: O Gestor validará a prestação de contas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. ✓ Nota fiscal: O agente de cobrança encaminhará a nota fiscal para o Gestor até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês. ✓ Pagamento: O pagamento deverá ser realizado até o até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

c) Cartório

Referente às custas dos registros eletrônicos de títulos e documentos - termo de cessão – averbação.

13 Divulgação de informações

Características do Fundo, em prospectos, regulamentos e demais documentos relacionados.

O material de divulgação do Fundo, exigido pela regulamentação em vigor, deve ser disponibilizado aos intermediários contratados, CVM e ANBIMA, quando pertinente.

Alteração em alguma característica, ou desempenho do Fundo, deve ser informada imediatamente aos intermediários contratados, bem como aos investidores.

Informações obrigatórias estabelecidas nos normativos da CVM e ANBIMA, como valor de cota, demonstrativo trimestral, composição de carteira e demais informações.

Posição da Administradora quanto ao ato ou fato relevante divulgado no mercado ou não, transmitido para a CVM e divulgado conforme definido no regulamento e/ou na legislação vigente, que possa influenciar a decisão do investidor.

14 Legislação tributária

a) Fundo

Os rendimentos e ganhos obtidos com as operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência de impostos.

b) Cotistas

(i) Imposto de renda

A Administradora, em conformidade com a 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, bem como no inciso 7º do Art. 3º da Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006, incluído pelo Art. 15 da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, avaliou e classificou o Fundo como uma "Entidade de investimento". Dessa forma, os rendimentos de seus cotistas estão sujeitos à retenção do imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, incidente no momento da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate de cotas.

Consequentemente, o Fundo não está sujeito à tributação periódica ("come-cotas"), desde que cumpra os requisitos de enquadramento, mantendo, no mínimo, 67% de sua carteira composta por direitos creditórios, conforme estabelecido no Art. 19 da Lei nº 14.754.

Caso ocorra o desenquadramento, o regime tributário será alterado, e os rendimentos passarão a ser tributados conforme as regras do regime geral a partir do momento do desenquadramento, salvo se, cumulativamente:

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

- A participação de direitos creditórios na carteira não for reduzida para menos de 50% do total de investimentos;
- O enquadramento for restabelecido no prazo máximo de 30 dias; e
- O Fundo não incorrer em nova hipótese de desenquadramento dentro dos 12 meses subsequentes.

Além disso, no caso de desenquadramento da carteira, os rendimentos produzidos até a data da alteração permanecerão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte, conforme a regra tributária das entidades de investimento, sendo recolhidos na data do desenquadramento.

A regra tributária acima descrita não se aplica aos cotistas sujeitos as regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

(ii) Imposto sobre operações financeiras ("IOF")

Incidência de IOF à alíquota de 0,38% sobre o valor de aquisição primária de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, inclusive nas aquisições realizadas por instituições financeiras, conforme disposto no art. 32-D do Decreto nº 12.499, de 11 de junho de 2025.

Cabe ressaltar que estão isentas dessa tributação as aquisições de cotas realizadas no mercado secundário.

Adicionalmente, o art. 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, prevê a incidência de IOF à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate de cotas de fundos de investimento, limitado ao percentual de rendimento da operação, conforme o prazo da aplicação. Esse percentual é decrescente à medida que aumenta o número de dias entre a aplicação e o resgate, conforme tabela anexa ao referido decreto. Para resgates efetuados a partir do 30º dia da data da aplicação, não há cobrança de IOF.

15 Política referente ao direito de voto

Somente podem votar na assembleia geral os cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano, portanto as cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas assembleias gerais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada cota legitimará o seu titular a participar com 1 voto.

Não têm direito a voto nas assembleias gerais do Fundo a Administradora e seus empregados.

16 Atos societários

No dia 11 de março de 2024, em assembleia geral de cotistas foi aprovado, por unanimidade e sem quaisquer restrições as seguintes ratificações ao regulamento do Fundo: (i) da adaptação da integralidade às disposições da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 e suas alterações posteriores, em especial, mas não limitado à manutenção da responsabilidade ilimitada dos Cotistas e as seguintes alterações dos itens referentes ao: (a) quórum de Assembleia; e (b) responsável pela validação dos Critérios de Elegibilidade; e (ii) das alterações tributárias trazidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 e pela Resolução CMN Nº 5.111, de 21 de dezembro de 2023.

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

No dia 17 de junho de 2024, em assembleia geral de cotista, foi aprovado: (i) as Demonstrações Financeiras devidamente auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais estão disponíveis na rede mundial de computadores a todos os cotistas do Fundo; (ii) a alteração da redação do item 6.6., inciso (ii) do Anexo I do regulamento; (iii) A alteração do fator de risco descrito ao item 17.6.4.15; (iv) a Inclusão do item n. 17.6.5.15, no Anexo I do regulamento como novo fator de risco ; (v) a alteração dos itens 17.11 e 17.12 ao regulamento do Fundo, de modo a refletir o operacional utilizado atualmente para a amortização e resgate das cotas seniores e subordinadas mezanino.

No dia 15 de setembro de 2025, em assembleia geral de cotistas, foi aprovado, por unanimidade dos presentes, os seguintes pontos: (a) a amortização extraordinária no montante de R$ 26.900, a ser realizada exclusivamente na subclasse de cotas sênior; (b) o encerramento do período de investimento do Fundo, cessando novas aquisições de direitos creditórios; (c) a alteração da política de amortização mensal das cotas para a adoção do regime "cash sweep"; (d) a extinção da reserva de amortização; (e) a reformulação da ordem de aplicação dos recursos do Fundo; (f) a exclusão das disposições relativas à aquisição de novos direitos creditórios e à política de condições de cessão e critérios de elegibilidade; (g) a adaptação da estrutura de amortização das cotas das subclasses sênior, mezanino e júnior; (h) a alteração das cláusulas referentes a distribuição de rendimentos e eventos de avaliação impactadas pelo encerramento do período de investimento; (i) a alteração do regime de amortização e ordem de aplicação dos recursos do Fundo; e (j) a revogação de todas as amortizações programadas previstas nos suplementos das séries de cotas de subclasse sênior e de subclasse subordinada mezanino.

No dia 27 de outubro de 2025, em assembleia geral de cotistas, foi aprovado, por unanimidade, sem ressalvas e sem quaisquer restrições, os seguintes pontos: (i) a substituição do Gestor do Fundo, caso a venda da totalidade das cotas representativas do capital social da Empírica Holding Ltda. para a Smart Hub Participações Ltda. não se concretize até o dia 09 de novembro de 2025; e (ii) a alteração do limite máximo de concentração por Devedor previsto no regulamento do Fundo, para que passe a ser de até R$ 2.000, em substituição ao limite atual de 2% do Patrimônio Líquido do Fundo.

No dia 01 de dezembro de 2025, em assembleia geral de cotistas, foi aprovado, por unanimidade, sem ressalvas e sem quaisquer restrições, a manutenção do Gestor do Fundo, caso a venda da totalidade das cotas representativas do capital social da Empírica Holding Ltda. para a Smart Hub Participações Ltda. ou Nova S.R.M. Administração de Recursos e Finanças S.A. se concretize até a data desta assembleia.

17 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía, em seu polo passivo, 5 demandas judiciais de natureza cível, classificadas com probabilidade de perda provável, mensuradas no montante de R$ 315 (R$ 125 em 2024) e 1 demanda de natura cível, classificada como possível, mensurada a R$ 582. (R$ 602 em 2024).

Docusign Envelope ID: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C

18 Transações com partes relacionadas

Conforme demonstrado no quadro abaixo, exceto pelos serviços prestados, disposto nas notas explicativas nº 11 e 12, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	2025		2024	
		Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
SRM Empírica Gestão de Crédito Ltda.	Taxa de Gestão	80	1.002	138	1.215
Oliveira Trust DTVM S.A.	Taxa de Custódia	11	212	19	229
Oliveira Trust DTVM S.A.	Taxa de Administração	22	410	38	429
Oliveira Trust Servicer S.A.	Taxa de Controladoria	11	212	19	226
Oliveira Trust Servicer S.A.	Taxa de escrituração	3	38	3	37

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

20 Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes relevantes que exijam ajuste ou divulgação adicional após a data-base destas demonstrações financeiras.

* * *

Igor Barbosa Sabino
Contador
CRC-RJ 130442/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EAF04871-58DC-492C-95AA-DF1DDCF9F25C
Assunto: Complete com a Docusign: DF Home Equity 2025_v2.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 39
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Assinaturas: 1
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Suellen Moreira
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
suellen.moreira@pwc.com
Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original 25 de março de 2026 | 19:21	Portador: Suellen Moreira suellen.moreira@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 25 de março de 2026 | 20:49	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Hugo Lisboa hugo.lisboa@pwc.com Partner PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750	DocuSigned by: Hugo Lisboa F9E9F354FFDA462... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.56.5.228 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 25 de março de 2026 | 19:22 Visualizado: 25 de março de 2026 | 20:49 Assinado: 25 de março de 2026 | 20:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Suellen Moreira suellen.moreira@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 25 de março de 2026 | 20:49 Visualizado: 25 de março de 2026 | 20:49 Assinado: 25 de março de 2026 | 20:49
Equipe OT br_fundos_oliveiratrust@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 25 de março de 2026 | 20:49

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de março de 2026 | 19:22
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de março de 2026 | 20:49
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de março de 2026 | 20:49
Concluído	Segurança verificada	25 de março de 2026 | 20:49

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora