



RELATÓRIO DE GESTÃO

AFHI11

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis
Imobiliários - Responsabilidade Limitada

Mês Referência

Setembro de 2025

HIGHLIGHTS DO AFHI11

TAXA DE GESTÃO
E ADMINISTRAÇÃO

1,00%

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
ÚLTIMOS 6 MESES

R\$ 0,82 M

**SEM TAXA DE
PERFORMANCE**

AFHI11

ECOSSISTEMA
ARAÚJO FONTES

35 ANOS
DE HISTÓRIA

CINCO OFERTAS COM

CUSTO ZERO

PARA O COTISTA

COMPROMISSO DE
NÃO FAZER EMISSÕES

**ABAIXO DO
VALOR PATRIMONIAL**

Administrador, Escriturador
e Custodiante



OBJETIVO

Rendimentos e ganho de capital através de investimentos, majoritariamente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

GESTORA

AF Invest
Real Estate

INÍCIO DO FUNDO

05/04/2021

COTA PATRIMONIAL

R\$ 94,11

NÚMERO DE COTAS

4.555.618

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

TAXAS DE ADM¹

1,0% a.a.

COTA MERCADO

R\$ 94,64

COTISTAS

37.813

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 428,74 M

CNPJ

36.642.293/0001-58

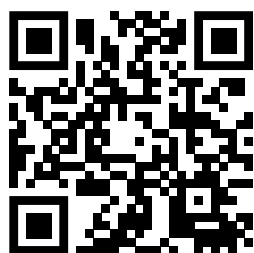
¹As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração.

NEWSLETTER

Inscreva-se em nossa Newsletter para receber os comunicados do fundo em tempo real.

1º PASSO

Acesse o site <https://afhi11.com.br/newsletter> ou aponte o celular para o QR Code abaixo.



2º PASSO

Preencha o formulário com os seus dados e concorde com os termos para se cadastrar.

3º PASSO

Confirme o cadastro clicando no link que recebeu por e-mail. Pronto, agora você receberá as novidades do fundo em primeira mão.

CONTATO

Entre em contato com o nosso time de Relacionamento com Investidores através dos canais listados abaixo.

E-MAIL



ri@afhi11.com.br

TELEFONE



(31) 2103-6000

SITE



www.afhi11.com.br

PLANILHA DE FUNDAMENTOS

Acesse a planilha de fundamentos no botão abaixo.



Planilha de Fundamentos

VÍDEO RELATÓRIO

A gestão realizou a iniciativa de gravar vídeos comentados dos Relatório Gerenciais, que serão gravados a cada 2 meses. Abaixo o vídeo sobre os relatórios de julho e agosto de 2025 da gestão do fundo.



✓ AF Invest Real Estate

AFHI11 - Relatório Gerencial - Julho e Agosto de 2025

Rafael Giaretta, Sócio da AF Invest Real Estate e Diretor de Risco do AFHI11, comenta o relatório gerencial de julho e agosto de 2025.

Assistir Vídeo ▶

Resultados do Mês

Relatório Gerencial
Setembro/2025

Resultado gerado no mês

R\$1,10/cota

Resultado distribuído no mês

R\$1,01/cota

Resultado total acumulado

R\$0,75/cota

Resultado acumulado

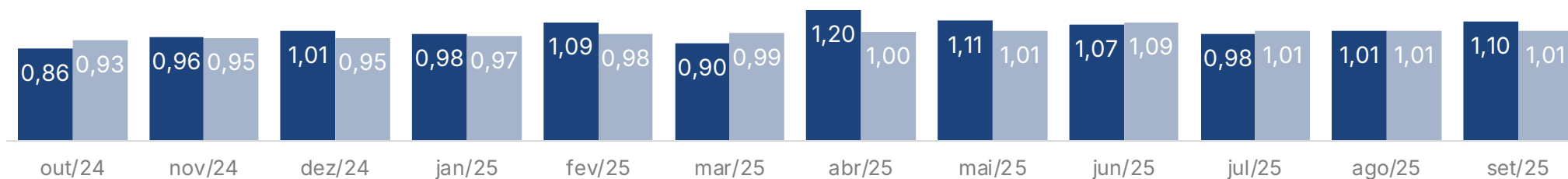
R\$0,50/cota

Resultado acumulado de
inflação não distribuído

R\$0,25/cota

RESULTADOS DO MÊS

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído



RESERVA ACUMULADA



RESULTADO

Em setembro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$4.992.157,84**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$1.880.196,40**, o resultado a distribuir do fundo em setembro de 2025 totalizava **R\$6.872.354,24 ou R\$1,51** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$1,01** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$2.271.180,06**, ou **R\$0,50** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$1.161.406,52 ou R\$0,25** por cota, em 30/09/2025.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma desvalorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$94,13**, em agosto, para **R\$94,11**, em setembro, em virtude da marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira de CRI's do fundo no período, cujo critério adotado é o spread sobre a NTN-B correspondente à *duration* de cada um dos papéis.

Destacamos que todas as operações do fundo estão **adimplentes** com suas respectivas obrigações.

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a setembro, anunciados em 14/10/2025 e pagos em 21/10/2025, totalizou **R\$1,01** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,07%** e anual de **13,59%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/10/2025, qual seja de **R\$94,64**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,26% a.m.** e **16,15% a.a.**

Nos últimos doze meses (outubro de 2024 a setembro de 2025), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$11,90** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **12,57%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/10/2025.

MOVIMENTAÇÕES

CRI FGR II: Em 26/09/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$10.394.184,97**, referente ao **CRI FGR II**, à taxa de **IPCA + 9,00% a.a.** A equipe de gestão realizou uma movimentação estratégica, com compressão de taxa, com o objetivo de gerar caixa para a aquisição do CRI Cahima Direcional, a uma taxa média de CDI + 2,00% a.a. (conforme detalhado a seguir), operação que resultou em um ganho de capital de R\$285.840,09, ou R\$0,06 por cota.

CRI GGR Covepi II: Em 26/09/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$12.323.865,97**, referente ao **CRI GGR Covepi II**, à taxa de **IPCA + 9,00% a.a.** A equipe de gestão realizou uma movimentação estratégica, com a venda total do ativo, a fim de gerar caixa para aquisição do CRI Cahima Direcional. A posição vendida do CRI GGR Covepi II foi adquirida por um veículo parceiro da gestora, com previsão de recompra pelo AFH11, tão logo a equipe de gestão avalie que seja o momento adequado para tal movimentação.

CRI Casa Shopping: Em 01/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$2.505.125,83**, referente ao **CRI Casa Shopping**, à taxa de **IPCA + 9,35% a.a.** Trata-se da série IPCA do CRI já presente na carteira do fundo, a operação conta com alienação fiduciária de sete blocos do Casa Shopping, avaliados em R\$ 324.668.400,00 (LTV de 37,6%), cessão fiduciária de contratos de locação, cujo fluxo mensal deve corresponder a 1,5x a parcela de juros e amortização do CRI (em agosto, essa arrecadação foi de 2,21x), fiança, fundo de reserva e fundo de despesas.

CRI Ed. Rochaverá: Em 09/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$3.000.120,00**, referente ao **CRI Ed.**

Rochaverá, à taxa de **CDI + 2,60% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo, cujo devedor é o fundo JS Real Estate Multigestão – JSRE11. A operação foi estruturada com a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de locação do Edifício Rochaverá, com performance mínima de 2,5x o valor da PMT, LTV < 0,25 (Saldo devedor do CRI/Valor de avaliação dos ativos do fundo), fundo de reserva de 1 PMT e fundo de despesas. A equipe de gestão optou por esta alocação com o objetivo de capturar o carregamento do título gerado pelo patamar atual da SELIC e considerando a *duration* curta do ativo.

CRI Cahima Direcional: Em 10/10/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de **R\$17.000.000,00**, referente ao **CRI Cahima Direcional**, à taxa de **CDI + 2,00% a.a.** Trata-se de um CRI para antecipar os valores correspondentes ao percentual de permuta financeira devido à Cahima em um empreendimento imobiliário lançado pela Direcional em Ribeirão Preto/SP. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, fiança da empresa permutante e seus sócios pessoas físicas e fiança bancária no valor de R\$10 milhões. Considerando o fluxo de arrecadação esperado e o mecanismo de *cash sweep* da operação, a *duration* esperada do CRI é de 1,9 anos.

CRI GPA: Em 20/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$236.994,74**, referente ao **CRI GPA**, à taxa de **IPCA + 11,20% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo e que foi emitida a uma taxa de IPCA + 5,30% a.a. Com esta nova alocação, houve um incremento na taxa média de aquisição do CRI na carteira do fundo, para IPCA + 8,00% a.a.

CRI Tibério: Em 22/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$2.113.573,65**, referente ao **CRI Tibério**, à taxa de **CDI + 2,70% a.a.** A equipe de gestão optou por elevar a exposição no ativo, buscando capturar o carregamento atrativo proporcionado

pelo nível atual da SELIC, em linha com o perfil de *duration* curta.

CRI TRX Mateus: Em 22/10/2025 e 23/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$10.000.317,08**, referente ao **CRI TRX Mateus**, à taxa de **IPCA + 9,00%a.a.** Trata-se de uma operação de cessão de créditos imobiliários decorrentes de quatro contratos de locação atípico, na modalidade de Built to Suit (BTS), de lojas de varejo localizadas em Ananindeua/PA, Marituba/PA, Russas/CE e São Mateus do Maranhão/MA, cujo cedente é o fundo TRX REAL ESTATE – TRXF11 e o locatário o Mateus Supermercados S.A., uma das lojas já foi vendida e a operação amortizada. A estrutura do CRI é composta pela alienação fiduciária dos imóveis objeto de locação, avaliados em R\$122.000.000,00, fiança locatícia do Grupo Mateus S.A., alienação fiduciária de quotas da TR13 (empresa detida pelo TRX REAL ESTATE – TRXF11), fundo de reserva e fundo de despesas.

PROJEÇÕES

Nos últimos relatórios gerenciais, a equipe de gestão reafirmou que a estratégia de atuação do fundo nos mercados primário e secundário, visava: (i) aumentar a exposição em ativos indexados ao CDI+, com *duration* reduzida, de modo a capturar o elevado patamar atual da taxa SELIC; e (ii) alocação em ativos indexados ao IPCA+, com taxas de aquisição superiores à taxa média da carteira, sem incremento do nível de risco.

As aquisições dos CRI's Rochaverá e Tibério, no mercado secundário, e Cahima Direcional, no mercado primário, aumentaram a exposição do fundo em ativos CDI+, que, em maio de 2025 estava em de 20,14% para 28,13% em setembro de 2025.

No mesmo sentido, as recentes aquisições dos CRI's GPA (taxa média de IPCA + 11,50% a.a.), 3Z Realty (IPCA + 10,00% a.a.), Casa Shopping (IPCA + 9,35% a.a.), Rede D'or (IPCA + 9,20% a.a.), Bem Brasil (IPCA + 9,00% a.a.) e TRX Mateus (IPCA + 9,00% a.a.) foram realizadas acima da taxa média do fundo, sem incremento da relação risco retorno do portfólio.

Outro aspecto que demonstra a geração de valor da gestão ativa no mês de setembro de 2025 foi a atuação, no mercado secundário, com venda do CRI FGR, que resultou em um ganho de capital de R\$285.840,09, ou R\$0,06 por cota.

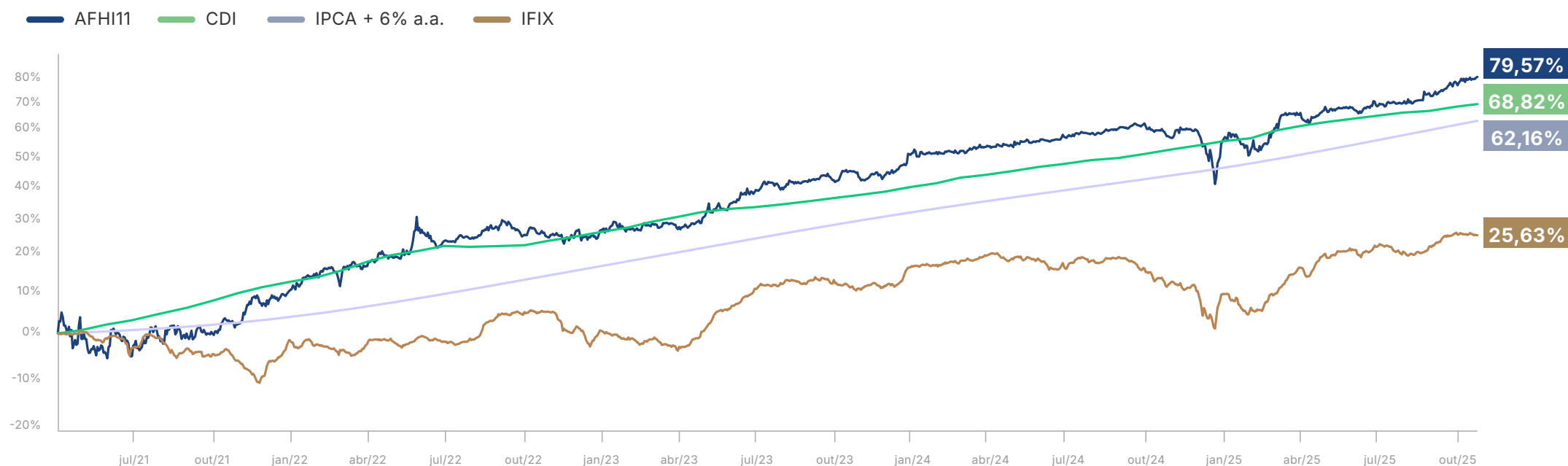
Em termos de resultados concretizados, no mês de setembro de 2025, a receita do fundo foi positivamente impactada pelas vendas dos CRIs FGR II e GGR Covepi II, em virtude do destravamento de correção monetária presente nos papéis e também no ganho de capital gerado pela compressão de taxa do CRI FGR II. Em contrapartida, tais movimentações geraram uma redução no saldo de correção monetária acruado e não distribuído do fundo demonstrado na seção "Resultados do Mês" (página 6). A equipe de gestão optou por manter o valor distribuído em R\$1,01 por cota, diante da provável redução na linha de correção monetária no mês de outubro, decorrente da defasagem média de 2 meses dos papéis atrelados em IPCA, os quais refletirão a deflação de agosto (-0,11%). Assim, a equipe optou por manter a estratégia de linearização dos dividendos já considerando a próxima competência de distribuição.

4 anos e meio de AFHI11

Relatório Gerencial
Setembro/2025

Em 05 de outubro de 2025, o AFHI11 completou 4 anos e 6 meses. A equipe de gestão agradece a todos os cotistas pela confiança e parceria ao longo desse período. O alinhamento de interesses entre a gestora e investidores reflete diretamente na performance consistente do fundo, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

RENTABILIDADE



Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a amortização extraordinária total do CRI Vitacon IV e a venda integral do CRI FGR II, considerando o ágio da transação.

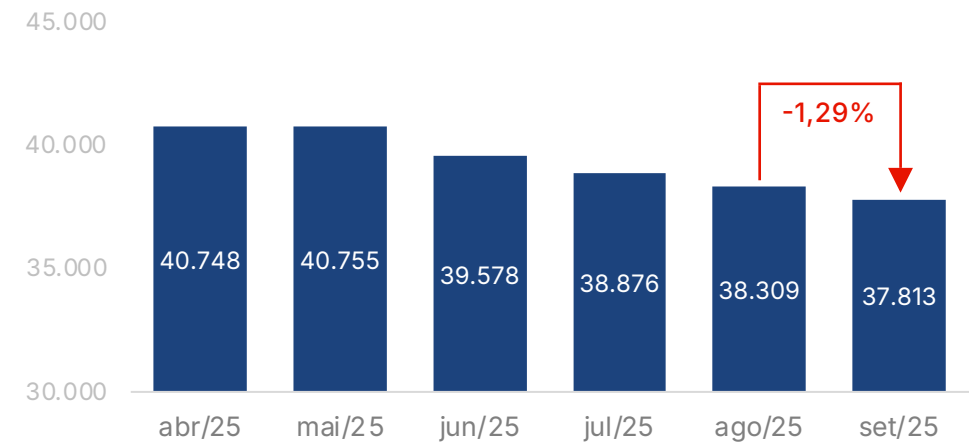
	CRI VITACON IV 	CRI FGR II 
TIR anualizada	18,50%	20,56%
Valor Investido	R\$ 6.372.860	R\$ 10.205.091,25
Retorno	R\$ 2.125.105	R\$ 1.413.704
Prazo	36 meses	12 meses
Duration	1,30	0,88
Taxa Média de Aquisição	CDI + 5,00% a.a.	IPCA + 10,00% a.a.

DRE CAIXA	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ÚLTIMOS 6 MESES	2025
Receitas	R\$ 4.865.449,25	R\$ 5.004.848,71	R\$ 5.402.699,70	R\$ 31.842.109,99	R\$ 46.450.575,32
Juros	R\$ 3.580.922,80	R\$ 3.925.694,27	R\$ 3.704.077,84	R\$ 21.802.578,08	R\$ 32.228.925,63
Correção Monetária	R\$ 1.018.043,98	R\$ 921.672,51	R\$ 950.392,95	R\$ 8.218.219,55	R\$ 11.657.252,84
Negociação CRI	R\$ 103.430,80	- R\$ 19.432,84	R\$ 408.779,58	R\$ 680.629,11	R\$ 1.035.463,94
Renda Fixa	R\$ 163.051,67	R\$ 176.914,76	R\$ 339.449,33	R\$ 1.140.683,25	R\$ 1.528.932,91
Despesas	R\$ 379.061,15	R\$ 393.912,70	R\$ 410.541,86	R\$ 2.352.511,48	R\$ 3.449.255,38
Resultado	R\$ 4.486.388,10	R\$ 4.610.936,01	R\$ 4.992.157,84	R\$ 29.489.598,51	R\$ 43.001.319,94
Rendimento	R\$ 4.601.174,18	R\$ 4.601.174,18	R\$ 4.601.174,18	R\$ 27.925.938,34	R\$ 41.319.455,26
Resultado Acumulado	R\$ 1.870.434,58	R\$ 1.880.196,40	R\$ 2.271.180,06		
Cotas	4.555.618	4.555.618	4.555.618		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,4106	R\$ 0,4127	R\$ 0,4985		

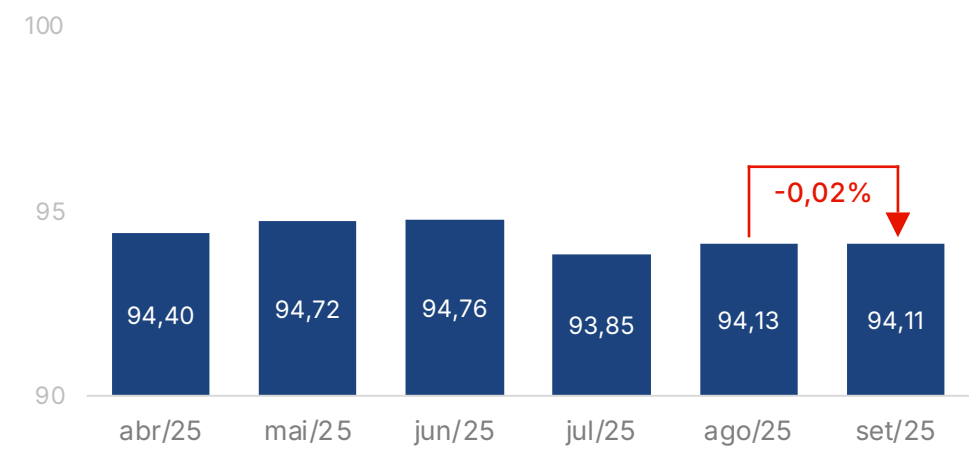
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

DATA BASE	COTAÇÃO		RENDIMENTO		DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
14/nov/24	R\$	94,89	R\$	0,93	0,98%	1,15%	123,98%
13/dez/24	R\$	89,70	R\$	0,95	1,06%	1,25%	157,72%
15/jan/25	R\$	91,97	R\$	0,95	1,03%	1,22%	130,67%
14/fev/25	R\$	88,85	R\$	0,97	1,09%	1,28%	127,17%
18/mar/25	R\$	94,23	R\$	0,98	1,04%	1,22%	123,59%
14/abr/25	R\$	92,74	R\$	0,99	1,07%	1,26%	130,82%
15/mai/25	R\$	93,44	R\$	1,00	1,07%	1,26%	118,78%
13/jun/25	R\$	92,00	R\$	1,01	1,10%	1,29%	113,29%
14/jul/25	R\$	92,71	R\$	1,09	1,18%	1,38%	125,74%
14/ago/25	R\$	92,04	R\$	1,01	1,10%	1,29%	100,86%
12/set/25	R\$	93,34	R\$	1,01	1,08%	1,27%	109,74%
14/out/25	R\$	94,64	R\$	1,01	1,07%	1,26%	102,91%
Desde o Início		R\$ 56,26	79,28%			93,27%	151,49%

HISTÓRICO DE COTISTAS

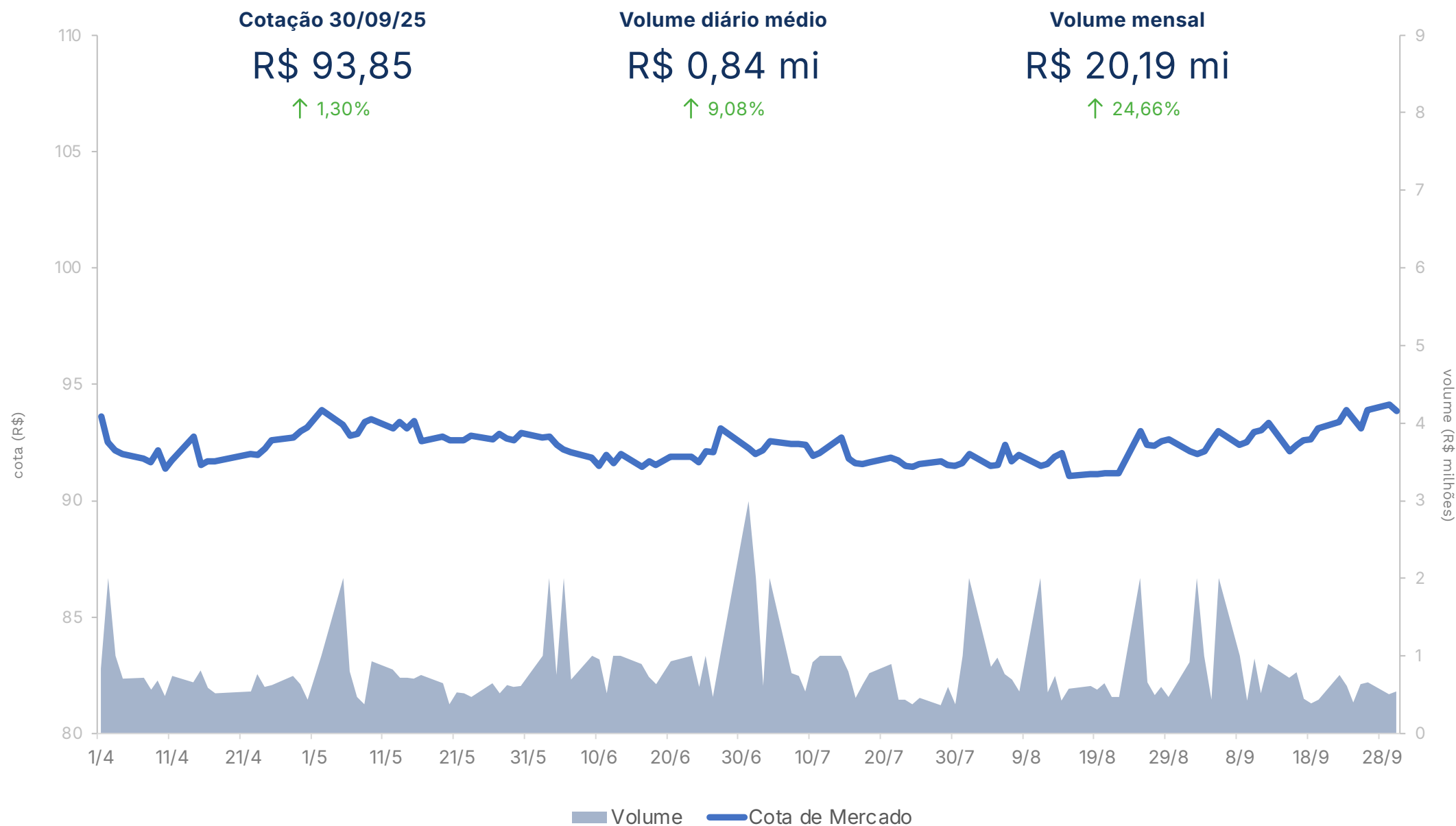


HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Volume e Cota do Mercado

Relatório Gerencial
Setembro/2025



Composição da Carteira - 22/10/2025



Relatório Gerencial
Setembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	CAHIMA - DIRECIONAL	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI + 2,00%	ago/25	20/10/2031	4,00%	17.085.860,67	5,82
CRI	UFV JACUTINGA	Energia	Contratual	24A1301841	Única	Opea	IPCA + 9,50%	jul/25	12/01/2036	3,94%	16.829.609,28	6,07
CRI	ED. ROCHAVERÁ	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI + 2,60%	ago/25	09/02/2029	3,75%	15.997.744,98	2,89
CRI	GENIAL MALLS	Shopping Center	Corporativo	21L0736590	Sênior	Opea	IPCA + 7,75%	jul/25	24/12/2036	3,63%	15.503.187,20	4,19
CRI	VISC CAMPINAS SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22K1362572	Sênior	Virgo	IPCA + 7,53%	jul/25	22/11/2034	3,62%	15.467.098,90	5,84
CRI	MUFFATO	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI + 2,50%	ago/25	21/06/2035	3,51%	15.010.029,11	5,54
CRI	TRX LEROY MERLIN	Varejo	Contratual	24B1276268	Única	BariSec	IPCA + 7,54%	jun/25	14/02/2039	3,02%	12.909.607,34	5,58
CRI	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	Shopping Center	Corporativo	24C1526928	Única	True	IPCA + 9,00%	ago/25	15/03/2039	2,96%	12.650.545,79	8,16
CRI	GRUPO COMPORTE	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI + 3,76%	ago/25	18/09/2030	2,94%	12.576.081,70	3,06
CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	Única	REIT	IPCA + 10,00%	jun/25	28/01/2030	2,71%	11.560.890,88	2,85
CRI	GRUPO ALDO	Óleo e Gás	Corporativo	24H0031235	Única	Virgo	IPCA + 9,98%	jul/25	17/08/2034	2,64%	11.269.738,68	4,84
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950228	Única	Virgo	IPCA + 7,40%	jul/25	27/06/2033	2,36%	10.100.216,23	3,41
CRI	TRX MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	24L0003403	Única	BariSec	IPCA + 9,00%	jul/25	08/12/2039	2,28%	9.723.758,52	7,96
CRI	MORADA	Loteamento	Pulverizado	22L1270385	Única	Opea	IPCA + 10,50%	jul/25	17/12/2032	2,25%	9.606.269,44	4,65
CRI	GRUPO MATEUS II	Varejo Essencial	Contratual	24D0480929	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	jul/25	25/05/2043	2,17%	9.270.596,58	6,68
CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA + 7,40%	jul/25	11/04/2034	2,16%	9.210.325,26	3,78
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	Única	Virgo	IPCA + 6,40%	jul/25	27/06/2033	2,12%	9.069.052,86	3,45
CRI	BIM DISTRIBUIDORA	Logístico	Corporativo	24J3510318	Sênior	Virgo	IPCA + 10,00%	jul/25	20/10/2032	2,09%	8.941.630,60	4,21
CRI	BROOKFIELD	Lajes Corporativas	Corporativo	22G0282285	Júnior	Opea	IPCA + 8,85%	set/25	19/07/2027	2,03%	8.689.357,55	2,35
CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	Única	Opea	IPCA + 7,50%	jul/25	26/02/2036	1,96%	8.360.107,64	3,62
CRI	SPL ENGENHARIA II	Incorporação	Pulverizado	24C1978007	Única	Opea	IPCA + 10,00%	jul/25	27/03/2028	1,78%	7.605.721,14	3,12
CRI	GRUPO MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	Única	Opea	IPCA + 8,51%	jun/25	15/08/2039	1,72%	7.328.673,58	8,25
CRI	TENDA II	Incorporação	Pulverizado	24K1682437	Única	Opea	PRÉ + 16,64%	-	18/11/2030	1,70%	7.271.350,24	3,06

Composição da Carteira - 22/10/2025

Relatório Gerencial
Setembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	YOSHII	Incorporação	Corporativo	23J2268206	Única	True	CDI + 3,11%	ago/25	21/12/2028	1,66%	7.105.671,40	2,06
CRI	COPAGRIL	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	Única	Virgo	IPCA + 7,16%	jul/25	16/06/2031	1,64%	6.988.471,71	3,74
CRI	TRX OBRAMAX	Varejo	Contratual	24B1276213	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	jun/25	14/02/2039	1,59%	6.799.967,76	5,40
CRI	TIBÉRIO	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI + 2,70%	ago/25	29/11/2028	1,50%	6.389.909,81	1,92
CRI	VBI GARDEN	Lajes Corporativas	Corporativo	22I0868989	Única	Opea	IPCA + 9,75%	jul/25	15/09/2030	1,47%	6.271.770,46	3,98
CRI	FATN ATHENA	Lajes Corporativas	Contratual	22H1630624	Única	Virgo	IPCA + 7,59%	jul/25	05/09/2031	1,45%	6.199.850,34	3,60
CRI	GALLERIA BANK V	Home Equity	Pulverizado	23L0012204	Sênior	Provincia	IPCA + 9,50%	ago/25	25/08/2038	1,32%	5.651.746,17	3,69
CRI	ZAVIT REAL ESTATE FUND	Logístico	Contratual	23F1447606	Única	Opea	IPCA + 7,95%	jul/25	06/09/2032	1,28%	5.451.663,41	3,03
CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22L1125977	Única	Opea	CDI + 2,75%	ago/25	17/12/2032	1,18%	5.019.617,47	3,77
CRI	BALAROTI	Varejo	Contratual	19J0133907	Única	Opea	CDI + 2,93%	ago/25	24/10/2029	1,10%	4.710.633,92	2,39
CRI	CELESTE	Energia	Contratual	24E2267881	Única	Provincia	IPCA + 11,20%	jul/25	08/06/2037	1,08%	4.628.910,29	5,62
CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960647	Única	Opea	IPCA + 7,40%	jul/25	11/04/2034	1,05%	4.484.125,00	3,79
CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI + 1,97%	ago/25	15/02/2029	0,97%	4.126.030,92	1,91
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	Única	Virgo	IPCA + 6,18%	ago/25	28/09/2033	0,95%	4.064.499,12	2,84
CRI	ALPHAVILLE	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	Única	Opea	IPCA + 7,50%	jul/25	22/07/2027	0,93%	3.971.462,22	1,34
CRI	CASHME II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA + 8,20%	ago/25	15/01/2031	0,93%	3.962.533,57	3,33
CRI	EMBRAED	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI + 4,25%	ago/25	22/05/2028	0,90%	3.826.732,79	1,67
CRI	SÃO CARLOS	Lajes Corporativas	Corporativo	19F0923004	Única	Opea	CDI + 2,30%	ago/25	21/06/2034	0,88%	3.740.375,58	6,48
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	Única	Opea	IPCA + 5,00%	jun/25	19/10/2035	0,81%	3.467.886,15	4,30
CRI	GALLERIA BANK VI	Home Equity	Pulverizado	24B1404723	Sênior	Provincia	IPCA + 9,00%	ago/25	25/11/2038	0,79%	3.380.443,31	4,62
CRI	MRV IX	Incorporação	Pulverizado	23F1240696	Única	True	CDI + 4,00%	ago/25	15/06/2029	0,76%	3.233.246,80	1,50
CRI	SPL ENGENHARIA II	Incorporação	Pulverizado	24C1980162	Única	Opea	IPCA + 10,00%	jul/25	27/03/2028	0,68%	2.906.763,07	3,12
CRI	CASHME	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	Mezanino	True	IPCA + 7,80%	jul/25	17/03/2031	0,68%	2.883.674,70	4,52

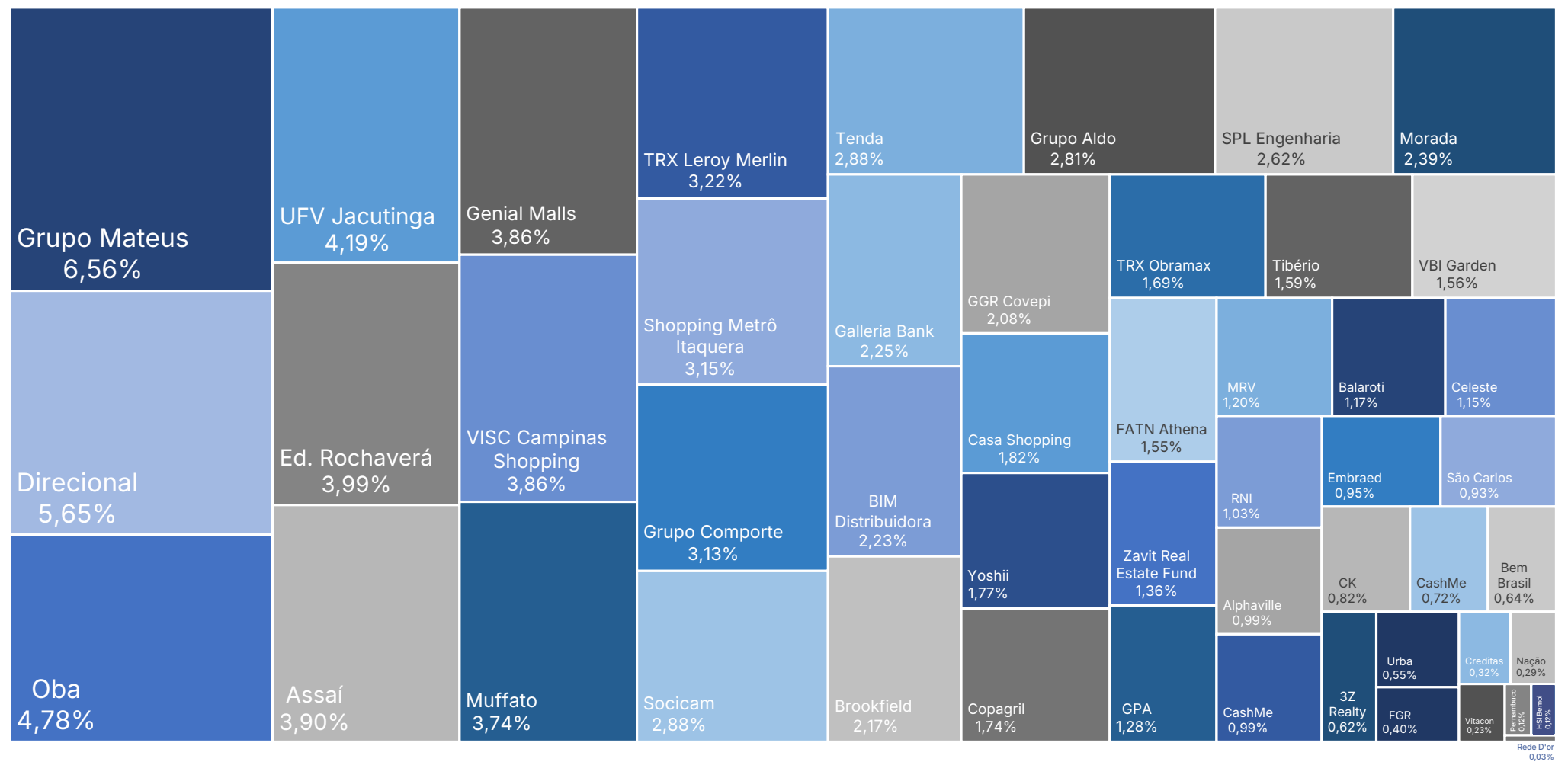
Composição da Carteira - 22/10/2025

Relatório Gerencial
Setembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	BEM BRASIL	Agronegócio	Corporativo	21I0605705	Única	Vert	IPCA + 9,04%	ago/25	18/09/2029	0,60%	2.552.034,06	2,13
CRI	3Z REALTY	Incorporação	Pulverizado	21I0683349	Única	True	IPCA + 9,89%	jul/25	15/09/2028	0,59%	2.499.686,36	1,85
CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22L1125928	Única	Opea	IPCA + 9,35%	jul/25	17/12/2032	0,54%	2.289.328,67	2,90
CRI	TENDA PÓS	Incorporação	Pulverizado	23F0011202	Única	True	CDI + 5,50%	ago/25	16/06/2028	0,53%	2.276.037,16	1,27
CRI	URBA	Incorporação	Pulverizado	23I1932138	Mezanino	Opea	IPCA + 9,02%	jul/25	31/05/2034	0,52%	2.207.590,06	3,81
CRI	TENDA PRÉ	Incorporação	Pulverizado	23F0010802	Única	True	CDI + 5,50%	ago/25	16/06/2028	0,47%	1.990.926,82	1,83
CRI	ASSAÍ HGRU	Varejo Essencial	Contratual	19L0867734	Única	Opea	CDI + 2,35%	ago/25	28/11/2034	0,46%	1.945.870,72	5,10
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	Única	True	CDI + 6,80%	ago/25	22/07/2026	0,42%	1.778.597,10	1,01
CRI	FGR	Loteamento	Pulverizado	23L1279637	Única	Opea	IPCA + 9,50%	ago/25	15/12/2033	0,37%	1.590.571,21	5,02
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	Única	True	CDI + 3,50%	ago/25	05/07/2028	0,36%	1.534.122,48	0,86
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	Única	True	CDI + 6,80%	ago/25	22/07/2026	0,33%	1.422.877,68	1,01
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	Única	True	IPCA + 8,00%	jun/25	26/12/2029	0,33%	1.394.555,29	1,98
CRI	CREDITAS	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA + 6,45%	jun/25	15/10/2040	0,30%	1.296.069,54	7,42
CRI	NAÇÃO	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	Única	Virgo	IPCA + 9,00%	jun/25	24/03/2031	0,28%	1.180.209,62	1,81
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI + 3,00%	ago/25	20/12/2027	0,22%	953.725,98	2,66
CRI	VITACON II	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	Sênior	Virgo	CDI + 3,00%	ago/25	18/09/2029	0,21%	918.316,54	2,60
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI + 3,00%	ago/25	20/12/2027	0,15%	634.794,97	2,67
CRI	PERNAMBUCO CONSTRUTORA II	Incorporação	Pulverizado	23J1753853	Única	Habitasec	CDI + 5,75%	ago/25	10/12/2025	0,11%	484.633,86	0,19
CRI	HSI BEMOL	Logístico	Contratual	22J0978863	Única	Virgo	IPCA + 8,26%	ago/25	20/10/2037	0,11%	462.023,50	7,08
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	Única	True	IPCA + 5,60%	mai/25	26/12/2035	0,06%	275.648,64	4,45
CRI	REDE D'OR	Hospital	Contratual	19H0235501	Única	True	IPCA + 8,53%	jun/25	30/06/2031	0,03%	106.864,42	3,79
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748748	Única	True	CDI + 6,80%	ago/25	20/07/2026	0,02%	101.024,32	1,01
Caixa	ITAÚ	-	-	-	-	-	-	-	-	6,08%	25.951.019,84	

Composição da Carteira

DISTRIBUIÇÃO POR DEVEDOR



RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOURO
CRI	65,80%	IPCA	8,47%	10,32%	4,63	239 bps
CRI	1,70%	PRÉ	16,64%	16,28%	3,06	312 bps
CRI	26,42%	CDI	3,01%	3,08%	3,51	
Caixa	6,08%	%CDI				

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	TAXA	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
VENDA	26/09/2025	CRI	FGR II	IPCA + 9,00%	10.332	R\$ 1.006,02	R\$ 10.394.184,97
VENDA	26/09/2025	CRI	GGR Covepi II	IPCA + 9,00%	13.000	R\$ 947,99	R\$ 12.323.865,97
COMPRA	01/10/2025	CRI	Casa Shopping	IPCA + 9,35%	2.580	R\$ 970,98	R\$ 2.505.125,83
COMPRA	09/10/2025	CRI	Ed. Rochaverá	CDI + 2,60%	3.000	R\$ 1.000,04	R\$ 3.000.120,00
COMPRA	10/10/2025	CRI	Cahima - Direcional	CDI + 2,00%	17.000	R\$ 1.000,00	R\$ 17.000.000,00
COMPRA	20/10/2025	CRI	GPA	IPCA + 11,20%	336.712	R\$ 0,70	R\$ 236.994,74
COMPRA	22/10/2025	CRI	TRX Mateus	IPCA + 9,00%	6.302	R\$ 793,41	R\$ 5.000.079,37
COMPRA	22/10/2025	CRI	Tibério	CDI + 2,70%	4.500	R\$ 469,68	R\$ 2.113.573,65
COMPRA	23/10/2025	CRI	TRX Mateus	IPCA + 9,00%	6.301	R\$ 793,56	R\$ 5.000.237,71



CRI CASA SHOPPING

2ª Série da 84ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu R\$2.505.125,83 à taxa de IPCA + 9,35% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

High Yield

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária dos direitos creditórios referentes ao recebimento de aluguel dos empreendimentos;
- LTV igual ou inferior à 50%;
- Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária maior que 150%;
- Alienação Fiduciária do Imóvel, avaliado em R\$324.668.400,00;
- Fiança;
- Fundo de Reserva; e
- Fundo de Despesas.



CRI CAHIMA – DIRECIONAL

1ª Série da 527ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu R\$17.000.000,00 à taxa de CDI + 2,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

High Grade

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária de terrenos avaliados em R\$36.151.235,27;
- Fiança da empresa permutante e sócios pessoas físicas;
- Fiança bancária no valor de R\$10 milhões ou do saldo devedor, o que for menor; e
- Fundo de Despesas.



CRI TRX MATEUS

1ª Série da 40ª Emissão da Bari

O fundo adquiriu R\$10.000.317,08 à taxa de IPCA + 9,00% a.a.

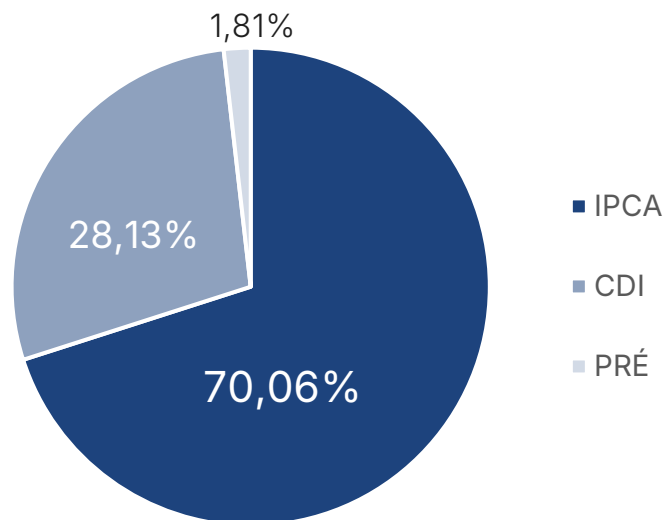
Tipo de Risco: Contratual.

High Grade

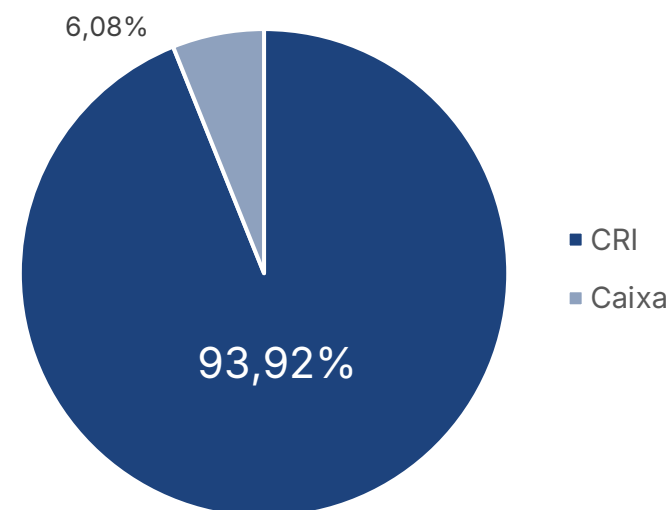
Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária dos imóveis avaliados em R\$122.855.625,92;
- Fiança locatícia do Grupo Mateus S.A (GMAT3);
- Alienação fiduciária de quotas da TR13, empresa detida pelo TRX REAL ESTATE – TRXF11;
- Fundo de Reserva; e
- Fundo de Despesas.

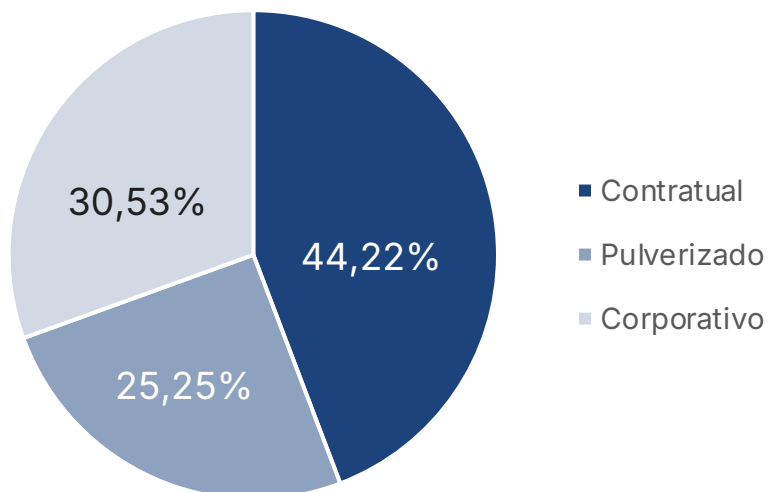
POR INDEXADOR



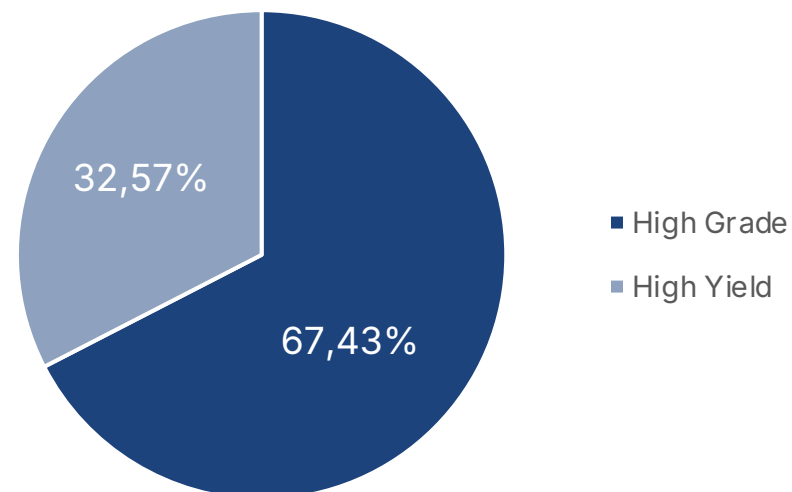
POR INSTRUMENTO



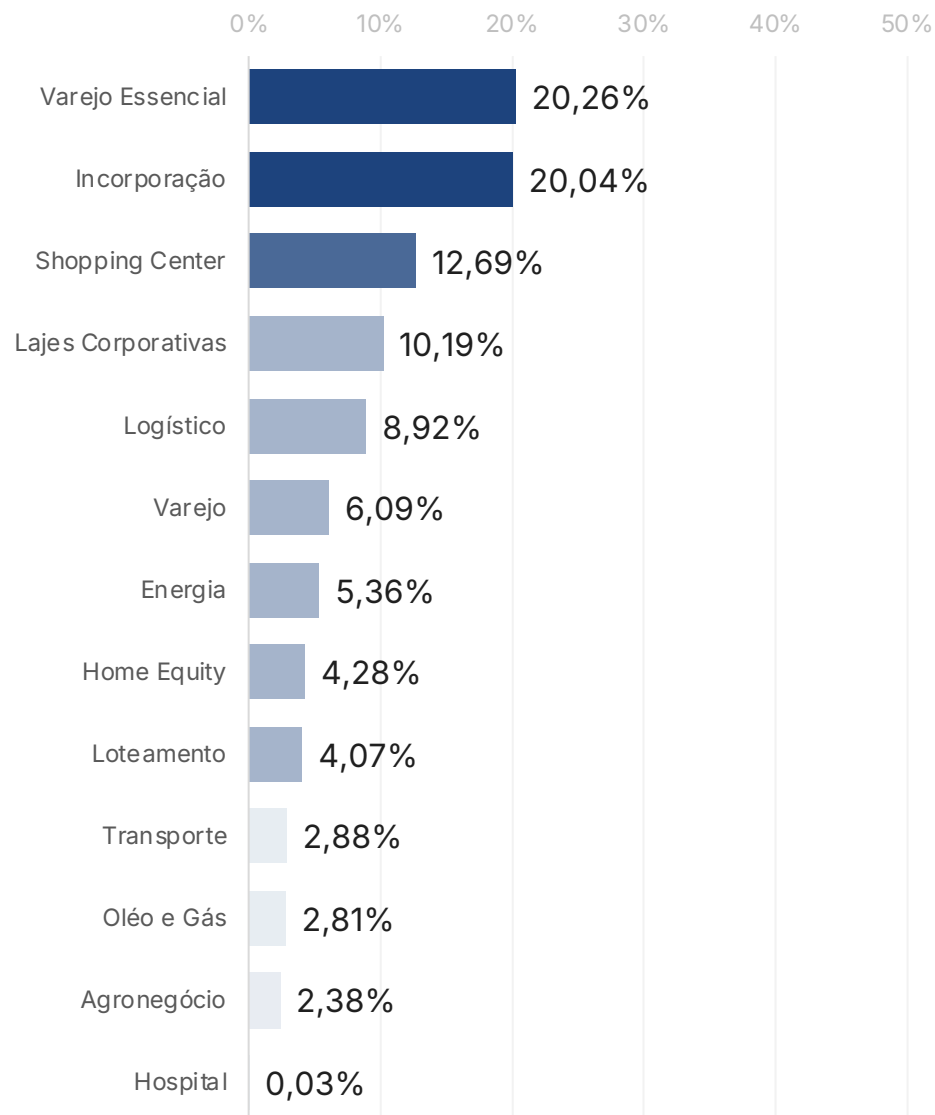
POR TIPO DE RISCO



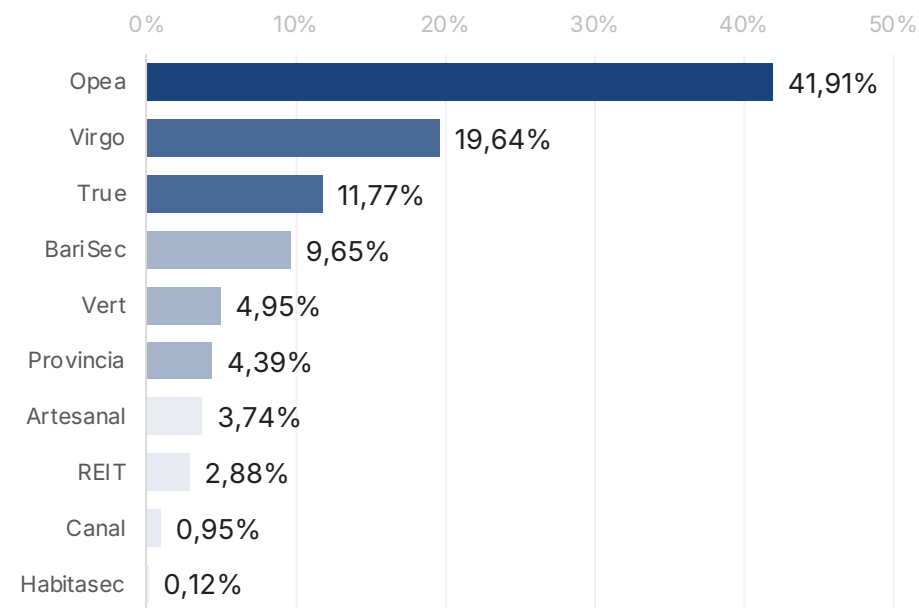
POR RISCO



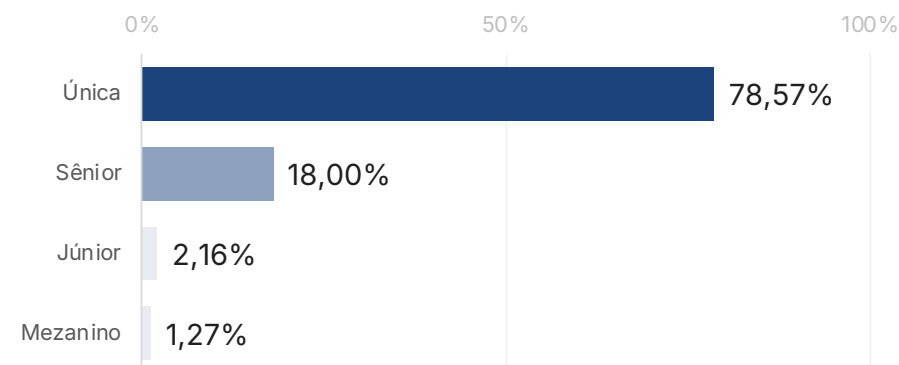
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2025



High Grade

IF 21G0856704

alphaville

CRI ALPHAVILLE

371ª Série da 1ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21C0777936

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO I

238ª Série da 4ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,18% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21L0730011

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO III

484ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 25J2486442

DIRECIONAL

CRI CAHIMA - DIRECIONAL

1ª Série da 527ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação fiduciária de terrenos avaliados em R\$36.151.235,27; Fiança da empresa...

Tipo de Série: Sênior.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 23J2268206



CRI YOSHII

1ª Série da 256ª Emissão da TRUE

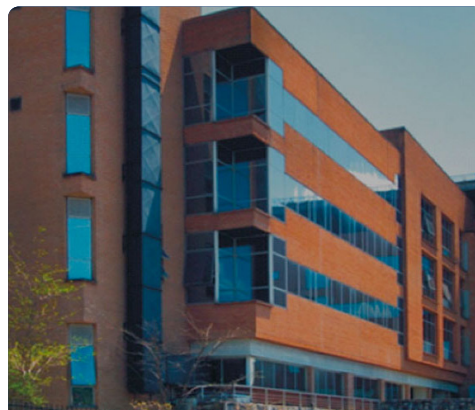
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,11% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de imóveis perfazendo LTV Máximo de 60%; Aval dos sócios...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19H0235501



CRI REDE D'OR

214ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,53% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Fundo de Despesas e Alienação Fiduciária de Imóveis.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21H0748781



CRI CK

431ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,80% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21H0748795



CRI CK

432ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,80% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21I0683349



CRI 3Z REALTY

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21C0708963



CRI NAÇÃO

219ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22B0945873



CRI GGR COVEPI

1ª Série da 478ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20J0837185



CRI CREDITAS

27ª Série da 1ª Emissão da VERT

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,45% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis e Apólices de Seguro.

Tipo de Série: Sênior.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23J1753853



CRI PERNAMBUCO CONSTRUTORA II

1ª Série da 35ª Emissão da HABITASEC

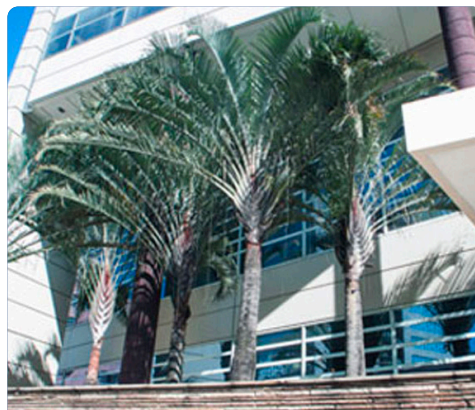
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,75% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Alienação Fiduciária de unidades em ...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20K0010253



CRI GPA

296ª Série da 1ª Emissão da OPEA

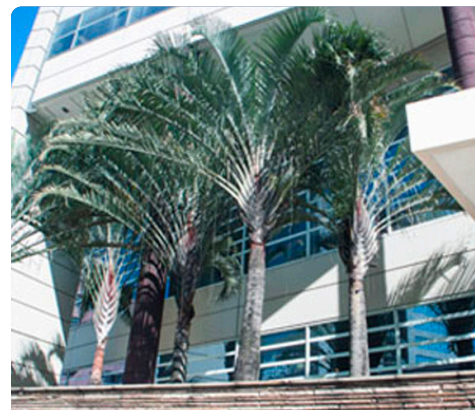
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20L0687041



CRI GPA

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20L0687133



CRI GPA

346ª Série da 1ª Emissão da TRUE

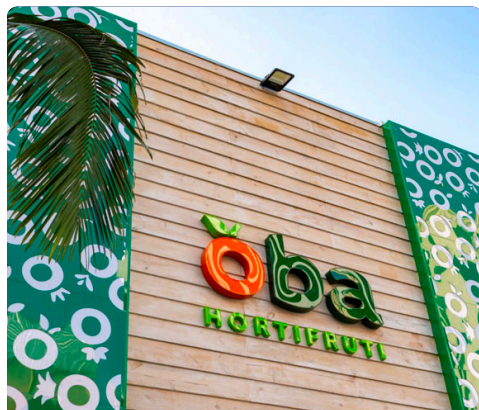
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,60% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21F0950009



CRI OBA - CAMPINAS

279ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

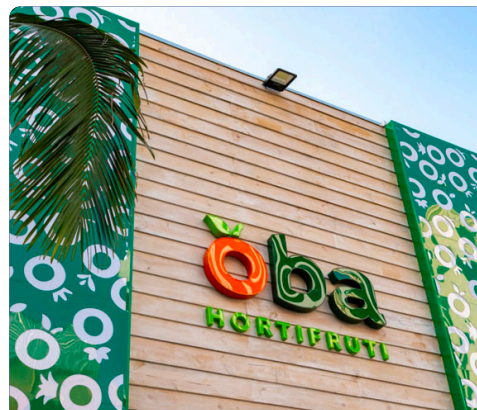
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21F0950228



CRI OBA - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

315ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

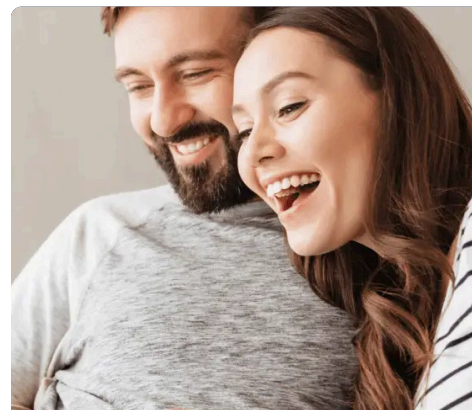
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22H1697882



CRI CASHME

3ª Série da 24ª Emissão da TRUE

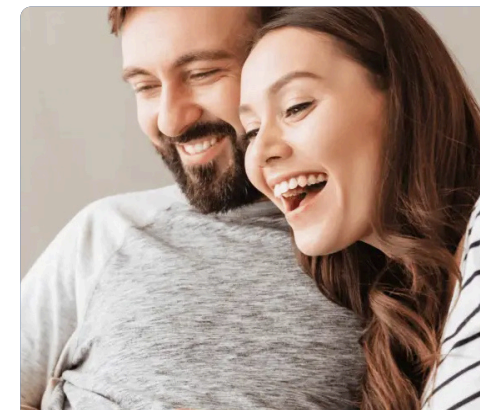
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,80% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização dos créditos imobiliários.

Tipo de Série: Mezanino.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24A1781654



CRI CASHME II

1ª Série da 40ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,20% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização dos créditos imobiliários...

Tipo de Série: Sênior.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21F0968888

Copagrill

CRI COPAGRIL

2ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

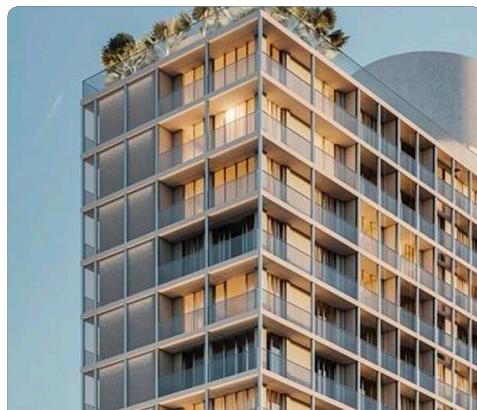
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,16% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19I0739560

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON II

47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação...

Tipo de Série: Sênior.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22L1270385

MORADA
Imóveis

MORADA URBANIZAÇÃO LTDA

1ª Série da 86ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22J0978863

HSI

CRI HSI BEMOL

1ª Série da 55ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,26% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Créditos imobiliários relativos ao Contratos de locação do imóvel em Manaus...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22G0282285

Brookfield

CRI BROOKFIELD

4ª Série da 39ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,85% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 100% dos Imóveis, Cessão Fiduciária dos Recebíveis...

Tipo de Série: Júnior.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24C1978007



CRI SPL ENGENHARIA II

1ª Série da 264ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis com valor presente de R\$50.625.483,98...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24C1980162



CRI SPL ENGENHARIA II

2ª Série da 264ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis com valor presente de R\$50.625.483,98...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 23F1447606

ZAVIT CAPITAL

CRI ZAVIT

65ª Série da 3ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,95% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos; Seguro fiança de locação...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22H1631360



CRI GRUPO MATEUS

1ª Série da 38ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,51% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Fiança e Alienação Fiduciária de cotas do FII, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24D0480929



CRI GRUPO MATEUS II

1ª Série da 33ª Emissão da BARI

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da locação, avaliado em R\$77.000.000,00; Fundo...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24L0003403



CRI TRX MATEUS

1ª Série da 40ª Emissão da Bari

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação fiduciária dos imóveis avaliados em R\$122.855.625,92; Fiança locatícia do...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23E1295288



CRI EMBRAED

1ª Série da 43ª Emissão da CANAL

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,25% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de ...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23F0010802



CRI TENDA PRÉ-CHAVES

1ª Série da 151ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a uma perda...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23F0011202



CRI TENDA PÓS-CHAVES

1ª Série da 157ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a uma perda...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24K1682437



CRI TENDA II

3ª Série da 349ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu a operação com taxa prefixada de 16,64% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de despesas com saldo mínimo de...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23I1932138



CRI URBA

2ª Série da 204ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,02% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis (Com ou Sem Alienação Fiduciária das unidades)...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21G0707741



CRI SOCICAM

22ª Série da 2ª Emissão da REIT

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Coobrigação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22L1125977



CRI CASA SHOPPING

1ª Série da 84ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,75% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos direitos creditórios referentes ao recebimento de aluguel...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22L1125977



CRI CASA SHOPPING

2ª Série da 84ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,35% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos direitos creditórios referentes ao recebimento de aluguel...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23I1270600



CRI GRUPO COMPORTE

1ª Série da 163ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,76% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 12 imóveis com valor de mercado de R\$223.740.000,00; Cessão...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19F0923004



CRI SÃO CARLOS

1ª Série da 216ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,30% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23L1279637



CRI FGR

1ª Série da 200ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização de lotes ou unidades...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24A1301841

UFV JACUTINGA

CRI UFW JACUTINGA

1ª Série da 215ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,50% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária das máquinas e equipamentos financiados; Alienação Fiduciária...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24B1276213



CRI OBRAMAX

1ª Série da 27ª Emissão da BariSec

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva equivalente a 3 PMT's. Alienação Fiduciária...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2025



High Grade

IF 23F1240696



CRI MRV IX

1ª Série da 178ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de Despesas e Fundo de reserva no...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22L1198360



CRI MRV II

2ª Série da 108ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Seguro garantia no valor de R\$14.202.285,19...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22L1198359



CRI MRV II

1ª Série da 108ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Seguro garantia no valor de R\$14.202.285,19...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24B1276268



CRI LEROY MERLIN

3ª Série da 27ª Emissão da BariSec

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,54% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva equivalente a 3 PMT's. Alienação Fiduciária...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24D2960594



CRI ASSAÍ

3ª Série da 24ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de 17 imóveis, locados pelo Assaí...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24D2960647



CRI ASSAÍ

4ª Série da 24ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de 17 imóveis, locados pelo Assaí...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19L0867734



CRI ASSAÍ HGRU

1ª Série da 281ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,35% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação fiduciária dos imóveis, Cessão dos aluguéis, e Fiança locatícia do Assaí.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22H1630624

FATN11

CRI FATN ATHENA

1ª Série da 46ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,60% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 6 lajes corporativas, avaliadas em R\$42.676.000 (213% do SD CRI)...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23L0012204



CRI GALLERIA BANK V

4ª Série da 45ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs; Cessão Fiduciária dos recebíveis das CCBs;...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24B1404723



CRI GALLERIA BANK VI

1ª Série da 56ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs; Cessão Fiduciária dos recebíveis das CCBs;...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22K1362572



CRI VISC CAMPINAS SHOPPING

2ª Série da 65ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 55% do Campinas Shopping, avaliado em R\$226.270.000...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24E2267881

CELESTE

CRI CELESTE

1ª Série da 60ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 11,20% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis em Segundo Grau; Cessão Fiduciária de Recebíveis...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21L0736590



CRI GENIAL MALLS

1ª Série da 470ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,75% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária da fração de 80% do Madureira Shopping (avaliado em R\$ 350.400.000)...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24C1526928



CRI SHOPPING METRO ITAQUERA

1ª Série da 286ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Direito Real de Uso do Shopping Metrô Itaquera; Cessão...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22I0868989



CRI VBI GARDEN

1ª Série da 57ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,75% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: AF de 100% das Quotas da VBI Holding S.A, que detém 90% da SPE desenvolvedora do projeto; Aval do...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19B0177968



CRI RNI

1ª Série da 31ª Emissão da Virgo

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 1,97% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues....

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19J0133907



CRI BALAROTI

1ª Série da 219ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,93% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 7 lojas locadas para a Balaroti, equivalente a 127,5% do Saldo...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24H0031235



CRI GRUPO ALDO

1ª Série da 158ª Emissão da Virgo

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,98% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de imóveis com valor de venda forçada equivalente a, no mínimo...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24J3510318



CRI BIM DISTRIBUIDORA

1ª Série da 208ª Emissão da Virgo

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,00% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Cessão fiduciária de aplicações financeiras equivalentes a 110% do saldo devedor...

Tipo de Série: Sênior.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24A2983450



CRI ED. ROCHAVERÁ

1ª Série da 126ª Emissão da Vert

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,60 % a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de locação do edifício....

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21I0605705



CRI BEM BRASIL

1ª Série da 58ª Emissão da Vert

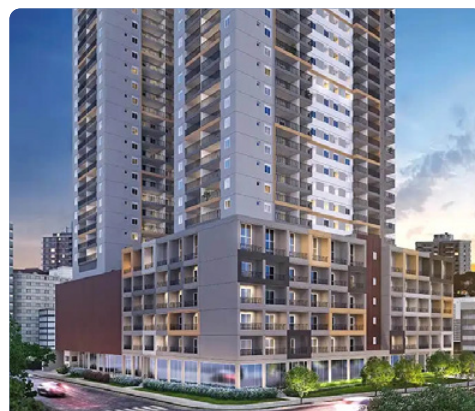
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,04% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Fiança dos sócios.

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20K0777893



CRI TIBÉRIO

1ª Série da 330ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,70% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação fiduciária de imóveis com valor total de R\$241.777.318,20 (equivalente a um...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 25F2703942



CRI MUFFATO

1ª Série da 2ª Emissão da Artesanal

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,50% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação fiduciária de 8 imóveis com valor de liquidação forçada de...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação



InfoMoney

Publicado em 22 de outubro de 2025

O Sócio e Diretor de Gestão da AF Invest Real Estate, Lucas Costa Araújo, participou do programa Liga de FIIs, do InfoMoney, debatendo o papel da gestão na geração de valor ao cotista.

No episódio, foram discutidos temas como disciplina estratégica, alinhamento de interesses e a importância da consistência na gestão de fundos imobiliários.

[Assistir Vídeo](#) ▶



Administrador, Escriturador
e Custodiante



Atendimento local. Atuação global.

A empresa é uma subsidiária da AF Invest, a maior gestora de investimentos independente de Minas Gerais, com mais de R\$3,0 bilhões em ativos sob gestão e integra o Grupo Araújo Fontes, que já atuou em mais de 250 transações concluídas de M&A e nos últimos 12 meses estruturou mais de R\$2 bilhões de CRI's e CRA's.

Acesse o nosso site no endereço www.afrealestate.com.br e saiba mais.

SÃO PAULO

Ed. Spazio del Sole

Rua Tabapuã, 1123 - 9º andar - Conj. 94

Itaim Bibi, São Paulo, SP

04533-014



@afhi11



@afhi11_fii



/af-realestate



+55 (31) 2103-6000

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A Administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.