

ANÚNCIO DE INÍCIO

Distribuição Pública de Cotas de Fundo Fechado Rito Automático de Registro

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.642.293/0001-58

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2025/345, EM 10 DE NOVEMBRO DE 2025

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), na qualidade de administrador da Classe Única, a **ARAUJO FONTES CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Sergipe, nº 1.440, Edif. Savassi Mall II, 6º andar, Sala 5, Savassi, CEP 30.130-174, inscrita no CNPJ sob o nº 02.600.837/0001-05, devidamente credenciada junto à CVM sob o código 000071-0, em 09/11/2023, e autorizada a prestar serviços de distribuição de valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.791, de 28 de maio de 2021 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da Oferta e a **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 9º andar, Conj. 94, Itaim Bibi, CEP 04.533-014, inscrita no CNPJ sob o nº 43.946.902/0001-28, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 20.475, de 27 de dezembro de 2022 ("Gestora"), comunicam, por meio deste, o início da distribuição pública primária da 7ª (sétima) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.642.293/0001-58 ("Classe" e "Oferta", respectivamente), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Serão ofertadas até 850.070 (oitocentas e cinquenta mil e setenta) cotas nominativas e escriturais, todas com valor unitário de emissão de R\$ 94,11 (noventa e quatro reais e onze centavos), perfazendo o montante total de até R\$ 80.000.087,70 (oitenta milhões, oitenta e sete reais e setenta centavos), observado o disposto no "Ato Conjunto do Administrador e do Gestor da Classe Única de Cotas do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários - Responsabilidade Limitada", datado de 10 de novembro de 2025, e respeitados o Direito de Preferência e a possibilidade de colocação mínima de R\$ 1.000.012,86 (um milhão e doze mil reais e oitenta e seis centavos), ou seja, 10.626 (dez mil, seiscentas e vinte e seis) cotas.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição:

#	<i>Eventos</i>	<i>Data</i>
1	- Registro da Oferta na CVM; e - Divulgação do Ato do Administrador, do Fato Relevante e do Anúncio de Início.	10/11/2025
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência.	13/11/2025
3	- Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador; e - Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador.	17/11/2025
4	- Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3; e - Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador.	28/11/2025
5	- Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador; e - Liquidação do Direito de Preferência.	01/12/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência.	02/12/2025
7	Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador.	03/12/2025
8	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3.	09/12/2025
9	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador.	10/12/2025
10	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.	16/12/2025
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.	17/12/2025

12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	08/05/2026
----	---	------------

Informações Adicionais: Maiores informações sobre a distribuição poderão ser obtidas com o Administrador, através do site <https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria>, com o Coordenador Líder, através do site www.afs.com.br ou diretamente com a CVM.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2025.



GESTORA



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER

