



## RELATÓRIO DE GESTÃO

# AFHI11

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

**Mês Referência**

Novembro de 2025

# HIGHLIGHTS DO AFHI11

TAXA DE GESTÃO  
E ADMINISTRAÇÃO

**1,00%**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA  
ÚLTIMOS 6 MESES

**R\$ 0,78 M**

SEM TAXA DE  
PERFORMANCE

**AFHI11**

ECOSISTEMA  
ARAÚJO FONTES  
**35 ANOS**  
DE HISTÓRIA

SEIS 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	INÍCIO DO FUNDO	COTA PATRIMONIAL	NÚMERO DE COTAS
AF Invest Real Estate	05/04/2021	R\$ 94,54	4.555.618
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM <sup>1</sup>	COTA MERCADO	COTISTAS
BTG Pactual	1,0% a.a.	R\$ 95,05	37.566
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
Não há	R\$ 430,67 M	36.642.293/0001-58	

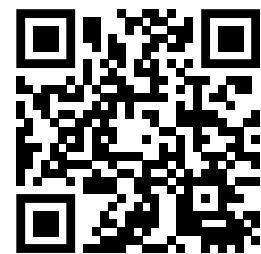
<sup>1</sup>As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração.

## 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

# 7<sup>a</sup> Emissão de Cotas

Relatório Gerencial  
Novembro/2025

A equipe de gestão agradece a todos os cotistas que participaram da 7<sup>a</sup> emissão do AFHI11.

## CAPTAÇÃO

Direito de Preferência	R\$ 8.071.532,37
↓	
+ 85.767 cotas	
Sobras e Montante Adicional	R\$ 13.909.928,55
↓	
+ 147.805 cotas	
Montante Total	R\$ 21.981.460,92
↓	
+ 233.572 cotas	

Data-base do Patrimônio Líquido: 19/12/2025.

## ALOCAÇÕES - PÓS EMISSÃO

Devedor	Indexador	Spread	Volume	Duration
JMD Hamoa	IPCA	10,22%	R\$ 6.000.000,00	4,50
Muffato	CDI	2,50%	R\$ 425.939,56	5,44
Bem Brasil	IPCA	9,99%	R\$ 3.097.900,89	2,96
JMD Hamoa	IPCA	11,00%	R\$ 2.000.324,08	4,50
Tibério	CDI	2,70%	R\$ 2.981.623,57	1,85

## TOTAL ALOCADO APÓS LIQUIDAÇÃO

R\$ 14.505.788,10

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO APÓS 7<sup>a</sup> EMISSÃO

R\$ 450.373.656,01

## VÍDEO RELATÓRIO

A equipe de gestão divulgará vídeos comentados dos Relatórios Gerenciais gravados a cada 2 meses. O vídeo sobre os relatórios de novembro e dezembro de 2025 da gestão do fundo será disponibilizado na primeira quinzena de fevereiro.



✓ AF Invest Real Estate

### AFH11 - Relatório Gerencial - Setembro e Outubro de 2025

Rafael Giaretta, Sócio da AF Invest Real Estate e Diretor de Risco do AFH11, comenta o relatório gerencial de setembro e outubro de 2025.

Assistir Vídeo ➤

# Resultados do Mês

Relatório Gerencial  
Novembro/2025

Resultado gerado no mês

**R\$1,03/cota**

Resultado distribuído no mês

**R\$1,01/cota**

Resultado total acumulado

**R\$0,55/cota**

Resultado acumulado

**R\$0,36/cota**

Resultado acumulado de inflação não distribuído

**R\$0,19/cota**

## RESULTADOS DO MÊS

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído



## RESERVA ACUMULADA



## RESULTADO

Em novembro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$4.682.374,69**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$1.536.772,29**, o resultado a distribuir do fundo em novembro de 2025 totalizava **R\$6.219.146,98 ou R\$1,36** 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\$1.617.972,80**, ou **R\$0,35** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$870.207,66** ou **R\$0,19** por cota, em 28/11/2025.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,31**, saindo de **R\$94,23**, em outubro, para **R\$94,54**, em novembro, 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 novembro, anunciados em 12/12/2025 e pagos em 19/12/2025, totalizou **R\$1,01** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,06%** e anual de **13,52%**, considerando o preço de fechamento da cota em 12/12/2025, qual seja de **R\$95,05**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,25% a.m. e 16,08% a.a.**

Nos últimos doze meses (dezembro de 2024 a novembro de 2025), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$12,04** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **12,67%**, considerando o preço de fechamento da cota em 12/12/2025.

## MOVIMENTAÇÕES

**CRI JMD Hamoa:** Em 02/12/2025 e 15/12/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de **R\$8.000.324,08**, referente ao **CRI JMD Hamoa**, à taxa de **IPCA + 10,42% a.a.** Trata-se de uma operação de R\$150.000.000,00 lastreada em créditos imobiliários devidos pela JMD Hamoa Urbanismo Ltda., loteadora com mais de 20 anos de atuação, com forte presença no Centro-Oeste, voltada ao desenvolvimento de projetos orientados à experiência do morador e ao planejamento urbano, com ênfase em condomínios premium e resorts residenciais. A operação conta com alienação fiduciária do estoque do empreendimento Hamoa Rio Verde e Hamoa Sorriso, com valor mínimo de R\$80.000.000,00, cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento Hamoa Rio Verde com valor nominal de R\$ 217.299.902,06, aval da JMD Administradora, Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda. e dos sócios, fundo de reserva, com valor mínimo de R\$ 15.000.000,00 e fundo de despesas.

**CRI FGR II:** Em 02/12/2025 e 04/12/2025, o fundo realizou uma movimentação estratégica, com a aquisição de **R\$ 7.619.905,07** da última tranche do **CRI FGR II** no mercado primário, à taxa de **IPCA + 10,00% a.a.** e, na sequência, a venda integral da posição à taxa de **IPCA + 9,00% a.a.** A operação gerou ganho financeiro com a compressão de spread de **R\$ 81.955,82**, equivalente a **R\$ 0,02** por cota.

**CRI Muffato:** Em 03/12/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$426.344,44**, referente o **CRI Muffato**, à taxa de **CDI + 2,50% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo. A equipe de gestão optou por esta alocação com o objetivo de capturar o carregamento gerado pelo patamar atual da SELIC, considerando a qualidade de crédito da operação.

**CRI Bem Brasil:** Em 05/12/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$3.097.900,89**, referente ao **CRI Bem Brasil**, à taxa de **IPCA + 9,99% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo e que foi emitida a uma taxa de IPCA + 5,41% a.a. Com esta nova alocação, a taxa média de aquisição do CRI na carteira do fundo é de IPCA + 9,51% a.a.

**CRI Tibério:** Em 19/12/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$2.981.623,57**, referente ao **CRI Tibério**, à taxa de **CDI + 2,70% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo. A equipe de gestão optou por esta alocação com o objetivo de capturar o carregamento gerado pelo patamar atual da SELIC e a *duration* curta do ativo.

## **PROJEÇÕES**

Em 24/12/2025, o fundo publicou o Anúncio de Encerramento da 7ª emissão de cotas, na qual foram subscritas e integralizadas 233.572 cotas, totalizando **R\$21.981.460,92**, considerando o preço de emissão de R\$94,11 por cota.

Ainda no mês de dezembro, a equipe de gestão alocou **R\$14.505.788,10**, equivalente a 66% do montante captado na oferta, sendo 23,49% em operações indexadas ao CDI+, à taxa média de CDI + 2,68% a.a., e 76,51% em operações indexadas ao IPCA+, à taxa média de IPCA + 10,30% a.a.

A equipe de gestão agradece a todos os cotistas que participaram da oferta, contribuindo para o fortalecimento e a oxigenação da carteira do fundo, por meio da aquisição de operações com taxas médias superiores às da carteira atual.

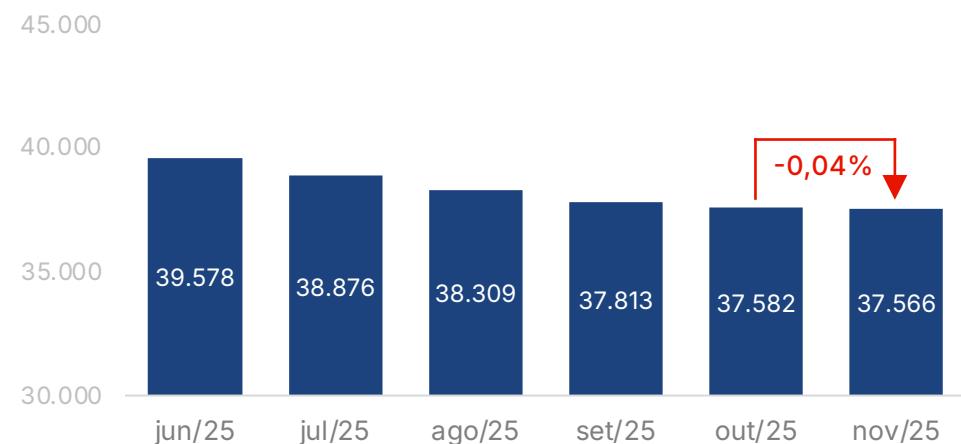
Por fim, a equipe de gestão deseja a todos um Feliz Natal e um 2026 próspero, com grandes realizações.

DRE CAIXA	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	ÚLTIMOS 6 MESES	2025
<b>Receitas</b>	R\$ 5.402.699,70	R\$ 4.249.714,43	R\$ 5.071.176,26	R\$ 29.870.058,05	R\$ 55.771.466,00
Juros	R\$ 3.704.077,84	R\$ 3.416.763,58	R\$ 3.747.958,50	R\$ 22.061.001,23	R\$ 39.393.647,70
Correção Monetária	R\$ 950.392,95	R\$ 406.228,85	R\$ 1.060.681,00	R\$ 5.831.886,13	R\$ 13.124.162,69
Negociação CRI	R\$ 408.779,58	R\$ 43.705,68	R\$ 16.200,77	R\$ 526.087,84	R\$ 1.095.370,39
Renda Fixa	R\$ 339.449,33	R\$ 383.016,32	R\$ 246.335,99	R\$ 1.451.082,85	R\$ 2.158.285,22
<b>Despesas</b>	<b>R\$ 410.541,86</b>	<b>R\$ 382.948,02</b>	<b>R\$ 388.801,57</b>	<b>R\$ 2.350.323,29</b>	<b>R\$ 4.221.004,97</b>
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 4.992.157,84</b>	<b>R\$ 3.866.766,41</b>	<b>R\$ 4.682.374,69</b>	<b>R\$ 27.519.734,76</b>	<b>R\$ 51.550.461,03</b>
<b>Cotas</b>	<b>4.555.618</b>	<b>4.555.618</b>	<b>4.555.618</b>		
Resultado por cota	R\$ 1,0958	R\$ 0,8488	R\$ 1,0278	R\$ 6,0408	R\$ 11,3158
<b>Rendimento</b>	<b>R\$ 4.601.174,18</b>	<b>R\$ 4.601.174,18</b>	<b>R\$ 4.601.174,18</b>	<b>R\$ 27.971.494,52</b>	<b>R\$ 50.521.803,62</b>
Rendimento por cota	R\$ 1,0100	R\$ 1,0100	R\$ 1,0100	R\$ 6,1400	R\$ 11,0900
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>R\$ 2.271.180,06</b>	<b>R\$ 1.536.772,29</b>	<b>R\$ 1.617.972,80</b>		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,4985	R\$ 0,3373	R\$ 0,3552		

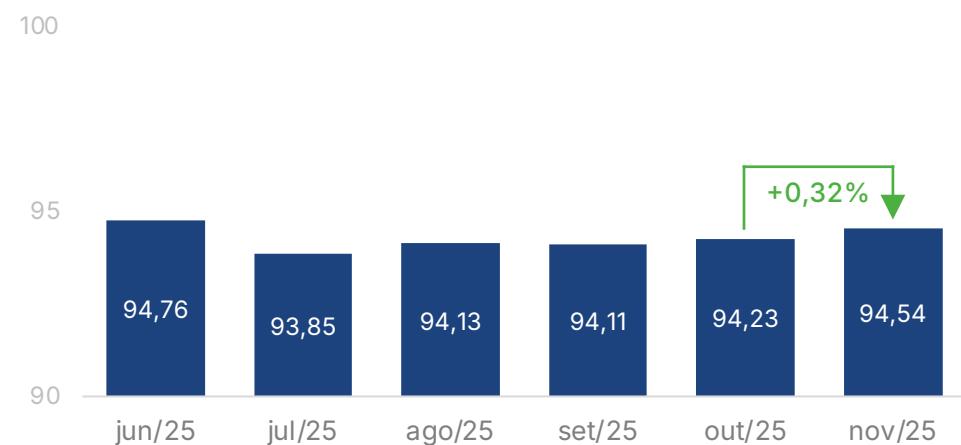
## ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

DATA BASE	COTAÇÃO	RENDIMENTO	DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
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%
14/nov/25	R\$ 95,90	R\$ 1,01	1,05%	1,24%	96,80%
12/dez/25	R\$ 95,05	R\$ 1,01	1,06%	1,25%	119,06%
Desde o Início		R\$ 58,28	85,03%	100,04%	153,06%

## HISTÓRICO DE COTISTAS



## HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



# Volume e Cota do Mercado

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



# Composição da Carteira - 19/12/2025

 Download

Relatório Gerencial  
Novembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	MUFFATO	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI + 2,50%	out/25	21/06/2035	4,11%	18.530.349,59	5,44
CRI	CAHIMA - DIRECIONAL	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI + 2,00%	out/25	20/10/2031	3,89%	17.532.750,69	5,68
CRI	UFV JACUTINGA	Energia	Contratual	24A1301841	Única	Opea	IPCA + 9,50%	set/25	12/01/2036	3,76%	16.942.983,01	6,00
CRI	ED. ROCHAVERÁ	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI + 2,60%	out/25	09/02/2029	3,55%	15.987.301,65	3,64
CRI	VISC CAMPINAS SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22K1362572	Sênior	Virgo	IPCA + 7,53%	set/25	22/11/2034	3,48%	15.665.586,03	5,70
CRI	GENIAL MALLS	Shopping Center	Corporativo	21L0736590	Sênior	Opea	IPCA + 7,75%	set/25	24/12/2036	3,46%	15.574.779,55	4,19
CRI	TRX LEROY MERLIN	Varejo	Contratual	24B1276268	Única	BariSec	IPCA + 7,54%	ago/25	14/02/2039	2,89%	13.036.992,49	5,54
CRI	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	Shopping Center	Corporativo	24C1526928	Única	True	IPCA + 9,00%	out/25	15/03/2039	2,84%	12.784.946,88	8,13
CRI	GRUPO COMPORTE	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI + 3,76%	out/25	18/09/2030	2,72%	12.257.594,76	3,00
CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	Única	REIT	IPCA + 10,00%	ago/25	28/01/2030	2,51%	11.311.297,48	2,76
CRI	GRUPO ALDO	Óleo e Gás	Corporativo	24H0031235	Única	Virgo	IPCA + 9,98%	set/25	17/08/2034	2,48%	11.186.994,79	4,77
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950228	Única	Virgo	IPCA + 7,40%	set/25	27/06/2033	2,23%	10.048.988,26	3,37
CRI	TRX MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	24L0003403	Única	BariSec	IPCA + 9,00%	set/25	08/12/2039	2,22%	9.982.415,23	7,96
CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA + 7,48%	set/25	11/04/2034	2,10%	9.456.939,78	3,74
CRI	GRUPO MATEUS II	Varejo Essencial	Contratual	24D0480929	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	set/25	25/05/2043	2,09%	9.398.945,33	6,70
CRI	MORADA	Loteamento	Pulverizado	22L1270385	Única	Opea	IPCA + 10,50%	set/25	17/12/2032	2,04%	9.179.327,88	4,56
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	Única	Virgo	IPCA + 6,40%	set/25	27/06/2033	2,00%	9.029.485,59	3,40
CRI	BIM DISTRIBUIDORA	Logístico	Corporativo	24J3510318	Sênior	Virgo	IPCA + 10,00%	set/25	20/10/2032	2,00%	9.010.395,31	4,08
CRI	TIBÉRIO	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI + 2,70%	out/25	29/11/2028	1,99%	8.946.884,08	1,85
CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI + 1,97%	out/25	15/02/2029	1,96%	8.835.353,89	2,04
CRI	BROOKFIELD	Lajes Corporativas	Corporativo	22G0282285	Júnior	Opea	IPCA + 8,85%	nov/25	19/07/2027	1,95%	8.773.822,81	2,15
CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	Única	Opea	IPCA + 7,50%	set/25	26/02/2036	1,85%	8.314.210,46	3,59
CRI	JMD HAMOA	Loteamento	Pulverizado	25K1934018	Única	Opea	IPCA + 10,42%	set/25	16/11/2033	1,73%	7.793.183,31	4,50
CRI	TRX OBRAMAX	Varejo	Contratual	24B1276213	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	ago/25	14/02/2039	1,69%	7.610.716,86	5,65

# Composição da Carteira - 19/12/2025

Relatório Gerencial  
Novembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	<b>GRUPO MATEUS</b>	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	Única	Opea	IPCA + 8,51%	ago/25	15/08/2039	1,65%	7.412.011,83	8,23
CRI	<b>YOSHII</b>	Incorporação	Corporativo	23J2268206	Única	True	CDI + 3,11%	out/25	21/12/2028	1,60%	7.198.910,70	1,86
CRI	<b>TENDA II</b>	Incorporação	Pulverizado	24K1682437	Única	Opea	PRÉ + 16,64%	-	18/11/2030	1,56%	7.017.919,57	3,06
CRI	<b>COPAGRIL</b>	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	Única	Virgo	IPCA + 7,16%	set/25	16/06/2031	1,53%	6.907.503,51	3,66
CRI	<b>SPL ENGENHARIA II</b>	Incorporação	Pulverizado	24C1978007	Única	Opea	IPCA + 10,00%	set/25	27/03/2028	1,48%	6.672.591,63	2,94
CRI	<b>VBI GARDEN</b>	Lajes Corporativas	Corporativo	22I0868989	Única	Opea	IPCA + 9,75%	set/25	15/09/2030	1,41%	6.342.796,86	3,88
CRI	<b>ASSAÍ HGRU</b>	Varejo Essencial	Contratual	19L0867734	Única	Opea	CDI + 1,94%	out/25	28/11/2034	1,36%	6.130.105,33	5,11
CRI	<b>FATN ATHENA</b>	Lajes Corporativas	Contratual	22H1630624	Única	Virgo	IPCA + 7,59%	set/25	05/09/2031	1,35%	6.071.204,17	3,54
CRI	<b>BEM BRASIL</b>	Agronegócio	Corporativo	21I0605705	Única	Vert	IPCA + 9,51%	out/25	18/09/2029	1,28%	5.774.427,17	2,96
CRI	<b>GALLERIA BANK V</b>	Home Equity	Pulverizado	23L0012204	Sênior	Provincia	IPCA + 9,50%	out/25	25/08/2038	1,23%	5.530.721,70	3,65
CRI	<b>ZAVIT REAL ESTATE FUND</b>	Logístico	Contratual	23F1447606	Única	Opea	IPCA + 7,95%	set/25	06/09/2032	1,20%	5.415.642,05	2,98
CRI	<b>CASA SHOPPING</b>	Shopping Center	Corporativo	22L1125977	Única	Opea	CDI + 2,75%	out/25	17/12/2032	1,09%	4.899.651,23	3,72
CRI	<b>BALAROTTI</b>	Varejo	Contratual	19J0133907	Única	Opea	CDI + 2,93%	out/25	24/10/2029	1,05%	4.739.383,25	2,29
CRI	<b>CELESTE</b>	Energia	Contratual	24E2267881	Única	Provincia	IPCA + 11,20%	set/25	08/06/2037	1,03%	4.619.606,66	5,61
CRI	<b>ASSAÍ</b>	Varejo Essencial	Contratual	24D2960647	Única	Opea	IPCA + 7,40%	set/25	11/04/2034	0,99%	4.469.325,29	3,74
CRI	<b>ALPHAVILLE</b>	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	Única	Opea	IPCA + 7,50%	set/25	22/07/2027	0,87%	3.924.947,34	1,15
CRI	<b>CASHME II</b>	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA + 8,20%	out/25	15/01/2031	0,86%	3.880.289,15	3,26
CRI	<b>SÃO CARLOS</b>	Lajes Corporativas	Corporativo	19F0923004	Única	Opea	CDI + 2,30%	out/25	21/06/2034	0,84%	3.779.125,03	6,40
CRI	<b>GPA</b>	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	Única	Opea	IPCA + 5,00%	ago/25	19/10/2035	0,77%	3.464.885,02	4,26
CRI	<b>DIRECIONAL</b>	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	Única	Virgo	IPCA + 6,18%	out/25	28/09/2033	0,75%	3.394.150,18	2,83
CRI	<b>EMBRAED</b>	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI + 4,25%	out/25	22/05/2028	0,73%	3.298.926,91	1,73
CRI	<b>GALLERIA BANK VI</b>	Home Equity	Pulverizado	24B1404723	Sênior	Provincia	IPCA + 9,00%	out/25	25/11/2038	0,70%	3.169.244,21	4,57
CRI	<b>MRV IX</b>	Incorporação	Pulverizado	23F1240696	Única	True	CDI + 4,00%	out/25	15/06/2029	0,66%	2.988.339,26	1,42
CRI	<b>CASHME</b>	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	Mezanino	True	IPCA + 7,80%	set/25	17/03/2031	0,62%	2.786.062,55	4,48

# Composição da Carteira - 19/12/2025

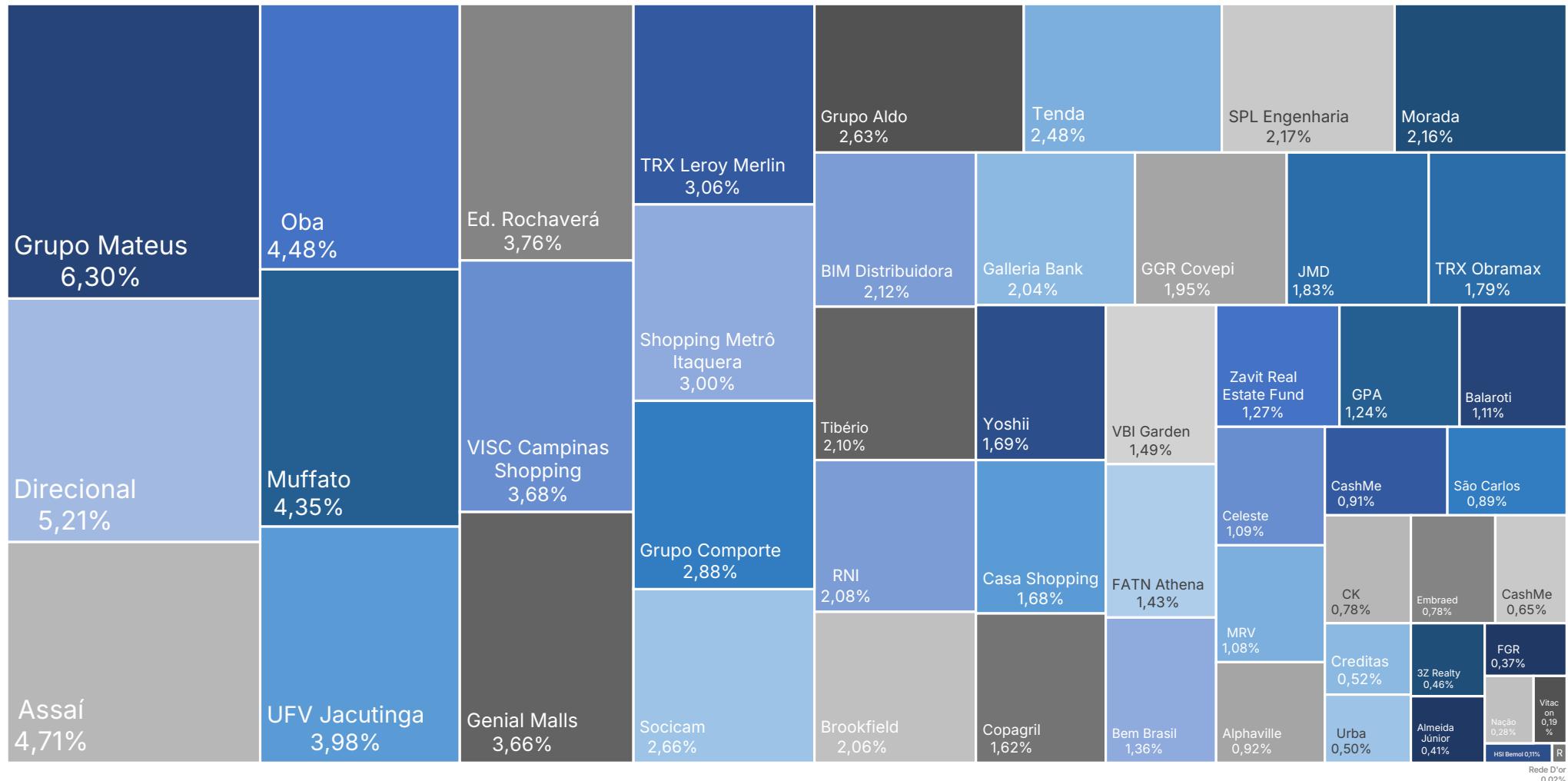
Relatório Gerencial  
Novembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	<b>SPL ENGENHARIA II</b>	Incorporação	Pulverizado	24C1980162	Única	Opea	IPCA + 10,00%	set/25	27/03/2028	0,57%	2.547.381,71	2,95
CRI	<b>CASA SHOPPING</b>	Shopping Center	Corporativo	22L1125928	Única	Opea	IPCA + 9,35%	set/25	17/12/2032	0,50%	2.262.506,02	2,85
CRI	<b>URBA</b>	Incorporação	Pulverizado	23I1932138	Mezanino	Opea	IPCA + 9,02%	set/25	31/05/2034	0,47%	2.108.947,04	3,84
CRI	<b>3Z REALTY</b>	Incorporação	Pulverizado	21I0683349	Única	True	IPCA + 9,89%	set/25	15/09/2028	0,43%	1.946.626,11	1,77
CRI	<b>TENDA PRÉ</b>	Incorporação	Pulverizado	23F0010802	Única	True	CDI + 5,50%	out/25	16/06/2028	0,41%	1.846.484,76	1,73
CRI	<b>CK</b>	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	Única	True	CDI + 6,80%	out/25	22/07/2026	0,40%	1.796.308,63	0,80
CRI	<b>ALMEIDA JÚNIOR - BLUMENAU</b>	Shopping Center	Corporativo	19L0909950	Única	Opea	CDI + 1,50%	out/25	19/12/2029	0,39%	1.754.727,85	2,40
CRI	<b>TENDA PÓS</b>	Incorporação	Pulverizado	23F0011202	Única	True	CDI + 5,50%	out/25	16/06/2028	0,37%	1.681.331,81	1,21
CRI	<b>FGR</b>	Loteamento	Pulverizado	23L1279637	Única	Opea	IPCA + 9,50%	out/25	15/12/2033	0,35%	1.563.361,43	4,98
CRI	<b>GPA</b>	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	Única	True	IPCA + 8,20%	ago/25	26/12/2029	0,34%	1.527.744,62	1,91
CRI	<b>CK</b>	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	Única	True	CDI + 6,80%	out/25	22/07/2026	0,32%	1.437.046,90	0,80
CRI	<b>CREDITAS</b>	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA + 6,45%	ago/25	15/10/2040	0,28%	1.282.035,73	7,41
CRI	<b>DIRECIONAL</b>	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	Única	True	CDI + 3,50%	out/25	05/07/2028	0,28%	1.241.768,27	0,83
CRI	<b>NAÇÃO</b>	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	Única	Virgo	IPCA + 9,00%	ago/25	24/03/2031	0,26%	1.174.103,95	1,72
CRI	<b>MRV</b>	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI + 3,00%	out/25	20/12/2027	0,21%	952.763,17	2,47
CRI	<b>CREDITAS II</b>	Home Equity	Pulverizado	20F0755566	Única	Vert	IPCA + 10,00%	ago/25	15/06/2040	0,20%	919.979,57	3,69
CRI	<b>VITACON II</b>	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	Sênior	Virgo	CDI + 3,00%	out/25	18/09/2029	0,18%	809.763,42	2,51
CRI	<b>MRV</b>	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI + 3,00%	out/25	20/12/2027	0,14%	635.003,50	2,48
CRI	<b>HSI BEMOL</b>	Logístico	Contratual	22J0978863	Única	Virgo	IPCA + 8,26%	out/25	20/10/2037	0,10%	470.219,48	6,96
CRI	<b>GPA</b>	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	Única	True	IPCA + 5,60%	jul/25	26/12/2035	0,06%	276.197,94	4,41
CRI	<b>CK</b>	Incorporação	Pulverizado	21H0748748	Única	True	CDI + 6,80%	out/25	20/07/2026	0,02%	102.030,33	0,80
CRI	<b>REDE D'OR</b>	Hospital	Contratual	19H0235501	Única	True	IPCA + 8,53%	ago/25	30/06/2031	0,02%	101.874,45	3,71
Caixa	<b>ITAU</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	5,52%	24.855.433,00	

# Composição da Carteira

Relatório Gerencial  
Novembro/2025

## DISTRIBUIÇÃO POR DEVEDOR

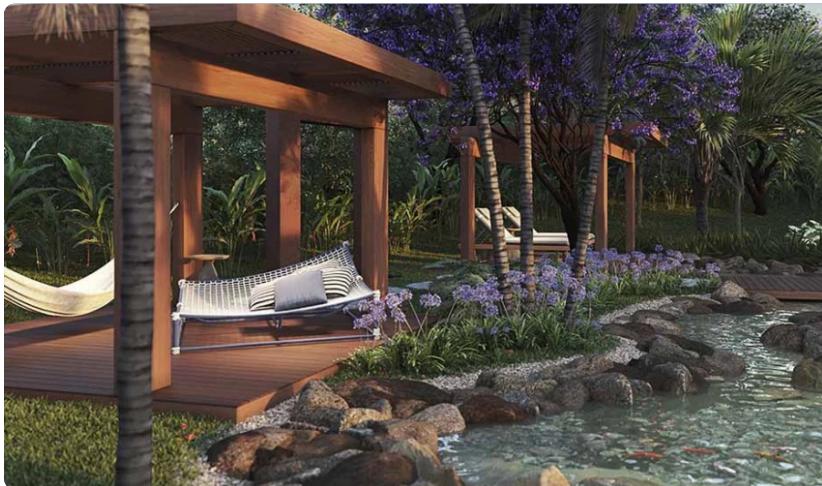


## RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOURO
CRI	64,64%	IPCA	8,54%	10,13%	4,59	225 bps
CRI	1,56%	PRÉ	16,64%	16,34%	3,06	286 bps
CRI	28,28%	CDI	2,85%	3,03%	3,59	
Caixa	5,52%	%CDI				

## MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	TAXA	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
COMPRA	02/12/2025	CRI	JMD Hamoa	IPCA + 10,22%	6.000	R\$ 1.000,00	R\$ 6.000.000,00
COMPRA	02/12/2025	CRI	FGR II	IPCA + 10,00%	7.866	R\$ 968,71	R\$ 7.619.905,07
COMPRA	03/12/2025	CRI	Muffato	CDI + 2,50%	424	R\$ 1.005,52	R\$ 426.344,44
VENDA	04/12/2025	CRI	FGR II	IPCA + 9,00%	7.866	R\$ 979,13	R\$ 7.701.860,89
COMPRA	05/12/2025	CRI	Bem Brasil	IPCA + 9,99%	4.034	R\$ 767,95	R\$ 3.097.900,89
COMPRA	15/12/2025	CRI	JMD Hamoa	IPCA + 11,00%	2.081	R\$ 961,23	R\$ 2.000.324,08
COMPRA	19/12/2025	CRI	Tibério	CDI + 2,70%	6.800	R\$ 438,47	R\$ 2.981.623,57



## CRI JMD HAMOA

### 1ª Série da 515ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu R\$ 8.000.324,08 à taxa de IPCA+ 10,42% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

High Yield

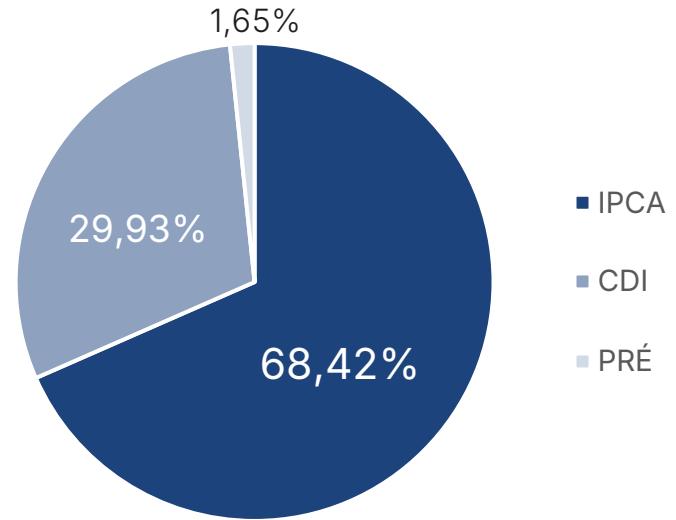
### Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária do estoque dos empreendimentos Hamoa Rio Verde e Hamoa Sorriso, com valor mínimo de R\$80.000.000,00;
- Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do empreendimento Hamoa Rio Verde;
- Alienação fiduciária de cotas da SPE Hamoa Rio Verde;
- Aval da JMD Administradora, Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda., Edilson Pissinati Macedo, Viviane Carvalho Mendonça Macedo, Graziela Barozzi Gomes De Macedo e Walter Felix De Macedo;
- Fundo de reserva, com valor mínimo de R\$ 15.000.000,00; e
- Fundo de Despesas com saldo mínimo equivalente a 12 meses de despesas recorrentes da operação.

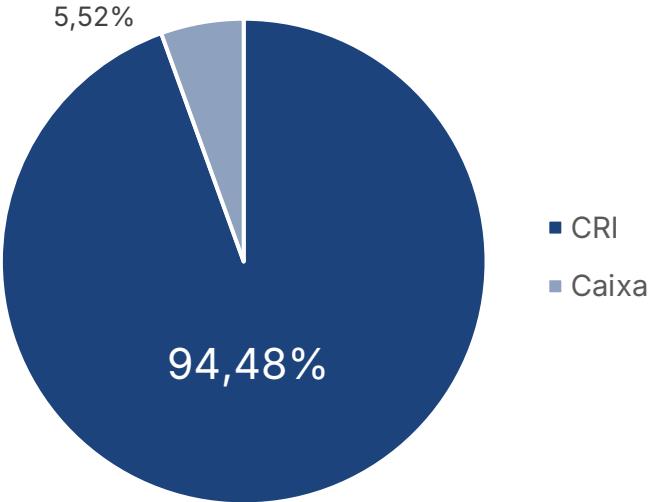
# Alocação do Fundo

Relatório Gerencial  
Novembro/2025

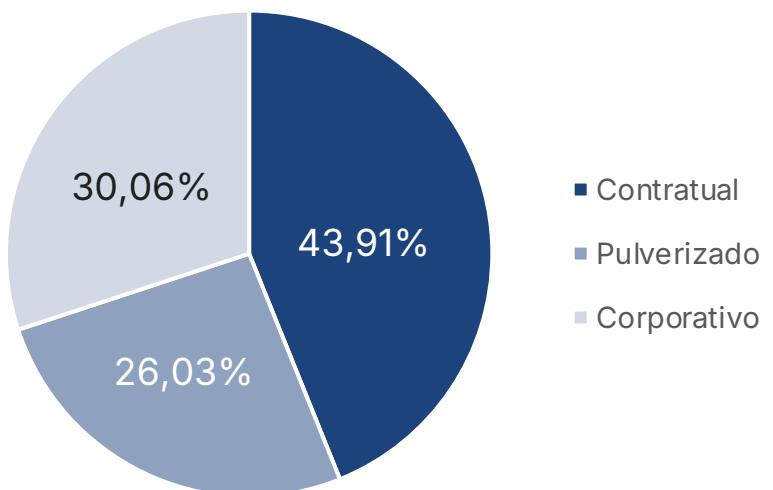
## POR INDEXADOR



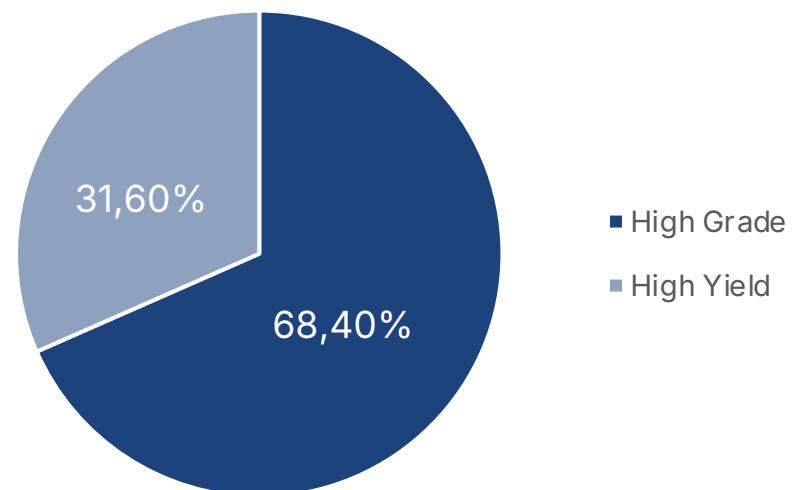
## POR INSTRUMENTO



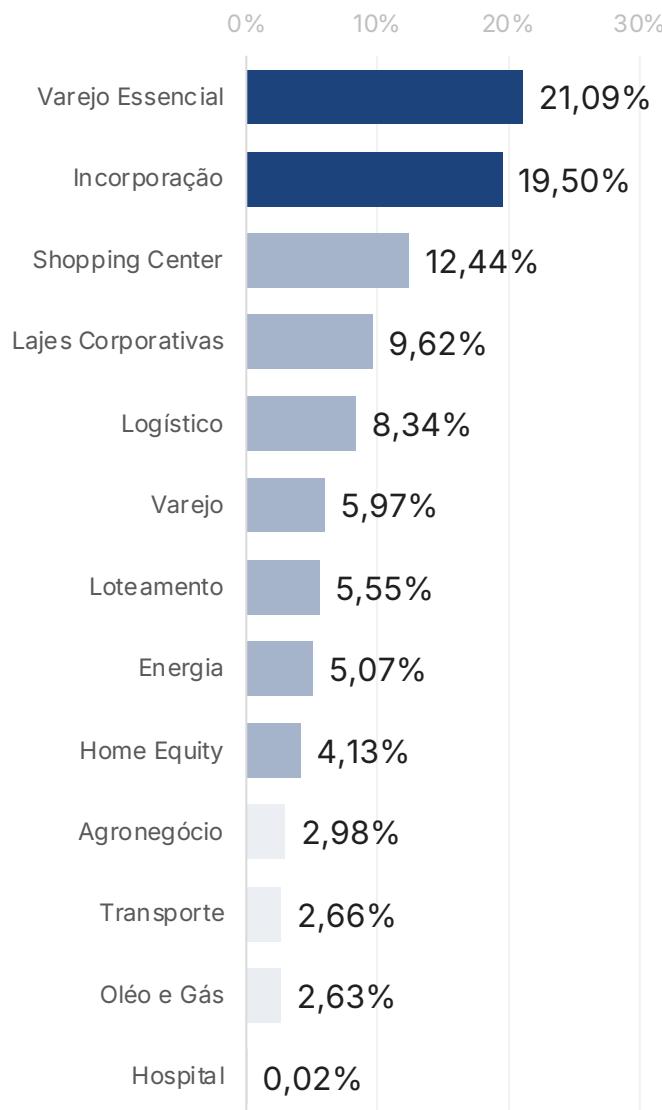
## POR TIPO DE RISCO



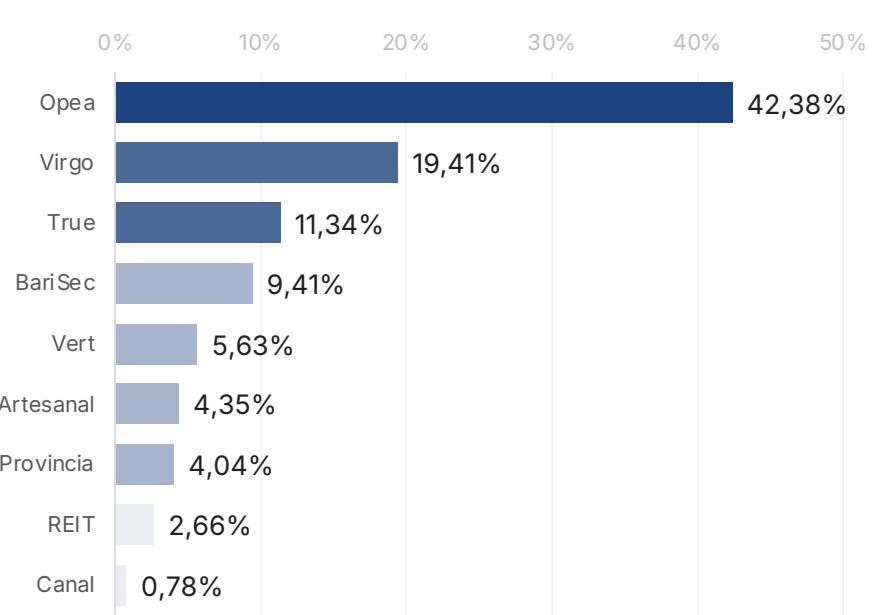
## POR RISCO



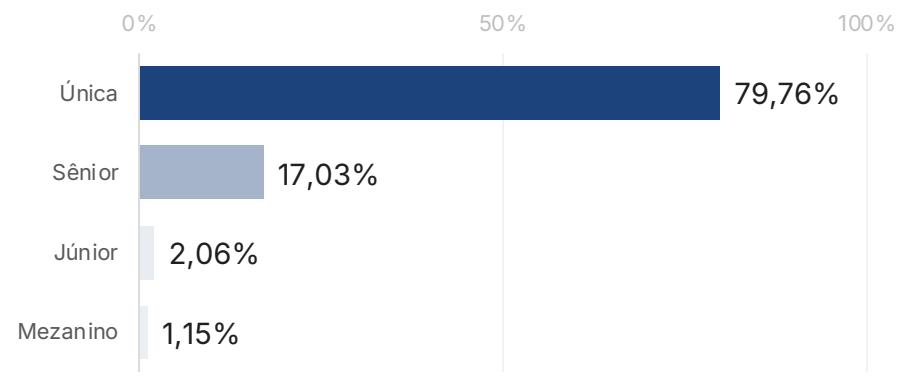
## POR SEGMENTO



## POR SECURITIZADORA



## POR SÉRIE



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Grade      IF 23J2268206



CRI YOSHII

## 1ª Série da 256ª Emissão da TRUE

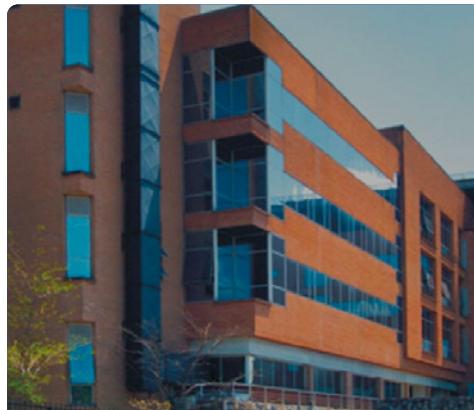
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,11% a.a.

**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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Yield      IF 21I0683349



## CRI 3Z REALTY

### 345<sup>a</sup> Série da 1<sup>a</sup> 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

### 219<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> 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 20J0837185



## CRI CREDITAS

### 27<sup>a</sup> Série da 1<sup>a</sup> 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 Grade      IF 20F0755566



## CRI CREDITAS II

### 1<sup>a</sup> Série da 23<sup>a</sup> Emissão da VERT

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

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis (imóveis objeto de financiamento); Fundo de Reserva...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Grade

IF 22B0945873

GGR

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 20K0010253

GPA

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

GPA

CRI GPA

## 345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

GPA

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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Yield

IF 21F09688888

**Copagril**

**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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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**

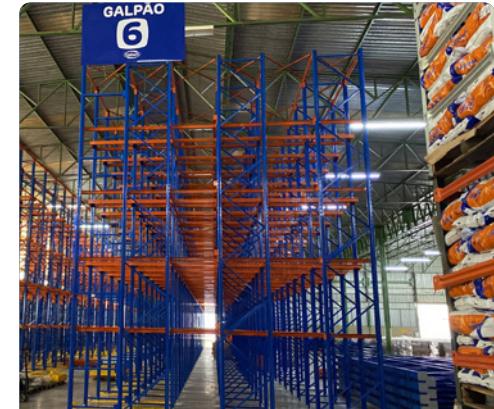
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,00% a.a.

**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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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 22L1125928



## 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; Cesão...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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 UFV 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  
Novembro/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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Grade

IF 24D2960594



## CRI ASSAÍ

### 3ª Série da 24ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,48% 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 + 1,94% 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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Grade

IF 21L0736590

genial

## 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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



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

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Grade      IF 21I0605705



## CRI BEM BRASIL

### 1ª Série da 58ª Emissão da Vert

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,51% 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



High Grade      IF 19L0909950



## CRI ALMEIDA JÚNIOR - BLUMENAU NORTE

### 1ª Série da 246ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 1,25% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de 71,0% da fração ideal do Norte Shopping Blumenau; Cessão de...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Novembro/2025



High Yield

IF 25K1934018



## CRI JMD HAMOA

### 1ª Série da 515ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,42% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária do estoque do empreendimento Hamoa Rio Verde e...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



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](http://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

+55 (31) 2103-6000



@afhi11



@afhi11\_fii



/af-realestate

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, consequentemente, 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.