



RELATÓRIO DE GESTÃO

AFHI11

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

Mês Referência

Dezembro de 2025

HIGHLIGHTS DO AFHI11

TAXA DE GESTÃO
E ADMINISTRAÇÃO

1,00%

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
ÚLTIMOS 6 MESES

R\$ 0,73 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 ²
AF Invest Real Estate	05/04/2021	R\$ 94,56	4.555.618
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
BTG Pactual	1,0% a.a.	R\$ 95,91	37.615
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
Não há	R\$ 452,86 M	36.642.293/0001-58	

¹As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração. ²Desconsiderando os recibos da 7^a Emissão de Cotas do Fundo.

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 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 semana de fevereiro.



Canal Oficial - AF Invest Real Estate

A AF Invest Real Estate é uma gestora independente de recursos com foco em operações imobiliárias e de crédito estruturado.

[Inscrever-se no Canal do YouTube](#)

Resultados do Mês

Relatório Gerencial
Dezembro/2025

Resultado gerado no mês
R\$0,97/cota

Resultado distribuído no mês
AFHI11 - R\$1,01/cota
AFHI13 - R\$0,841662159/recibo
AFHI14 - R\$ 0,401904233/recibo

Resultado total acumulado
R\$0,49/cota

Resultado acumulado
R\$0,31/cota

Resultado acumulado de
inflação não distribuído
R\$0,18/cota

RESULTADOS DO MÊS

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído



RESERVA ACUMULADA



RESULTADO

Em dezembro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$4.402.174,77**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$1.617.972,80**, o resultado a distribuir do fundo em dezembro de 2025 totalizava **R\$6.020.147,57, ou R\$1,32** 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\$1.418.973,39**, ou **R\$0,31** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRIs da carteira do fundo totalizava **R\$813.473,66**, ou **R\$0,18** por cota, em 30/12/2025.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$94,54**, em novembro, para **R\$94,56**, em dezembro, em virtude da marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira de CRIs 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 dezembro, anunciados em 15/01/2026 e pagos em 22/01/2026, totalizou **R\$1,01** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,05%** e anual de **13,40%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/01/2026, qual seja de **R\$95,91**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,24% a.m. e 15,92% a.a.**

Nos últimos doze meses (janeiro de 2025 a dezembro de 2025), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$12,10** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **12,62%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/12/2025.

MOVIMENTAÇÕES

CRI Shopping Metrô Itaquera: Em 06/01/2026, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$3.004.641,89**, referente ao **CRI Shopping Metrô Itaquera**, à taxa de **IPCA + 8,96% a.a.** A equipe de gestão realizou uma movimentação estratégica, com a venda parcial do ativo e realizando ganho de capital pela compressão de *spread* entre taxa de aquisição e taxa de venda.

CRI GARE Atacadão: Em 15/01/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$ 19.053.680,68**, referente ao **CRI GARE Atacadão**, à taxa **de IPCA + 9,37% a.a.** Trata-se de uma operação de R\$384.000.000,00 lastreada em recebíveis imobiliários devidos pelo Carrefour S.A., maior rede varejista do Brasil, com presença em todo o país e 1.041 pontos de venda distribuídos por todos os estados. A operação foi estruturada para a aquisição de 15 lojas da bandeira Atacadão pelo Guardian Real Estate (GARE11), localizadas em Araraquara/SP, Atibaia/SP, Barretos/SP, Caraguatatuba/SP, Boa Vista/RR, Presidente Prudente/SP, Campo Grande/MS, Maringá/PR, Santa Bárbara D'Oeste/SP, Anápolis/GO, Fortaleza Eusébio/CE, Lucas do Rio Verde/MT, Cuiabá Tijuca/MT, Barra do Garça/MT e Três Lagoas/MS. A operação conta com alienação fiduciária dos 15 imóveis, avaliados em R\$ 768 milhões, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundo de despesas.

PROJEÇÕES

Durante o mês de dezembro, a equipe de gestão atuou no mercado secundário com duas transações. O fundo realizou a aquisição do CRI GARE Atacadão (*high grade*), em uma taxa superior à taxa média da carteira, e a venda parcial o CRI Shopping Metrô Itaquera, com ganho de capital decorrente da compressão de *spread* entre a taxa de aquisição e a taxa de venda do ativo.

Além das movimentações realizadas no mercado secundário no período, ocorreram pré-pagamentos em três operações da carteira do fundo, quais sejam: (i) VBI Garden; (ii) Yoshii; e (iii) Almeida Júnior – Blumenau Norte; que resultaram em incremento de caixa de R\$ 15.417.713,90 e leve redução do percentual de operações indexadas ao CDI+. Em relação ao CRI VBI Garden, o pré-pagamento decorreu da venda do ativo para um fundo de investimento imobiliário, o que estava previsto desde o investimento inicial no desenvolvimento do ativo. Quanto aos CRI's Yoshii e Almeida Junior – Blumenau Norte, os eventos de pré-pagamento ocorreram dentro do contexto de um mercado de crédito privado com volumes recordes de captação, o que permite que empresas com bom histórico de execução e adimplênci possam se refinanciar em condições mais favoráveis, ou seja, buscando novas emissões com *spreads* de crédito menores.

Para 2026, a equipe de gestão reafirma a estratégia de atuação do Fundo nos mercados primário e secundário, com foco em: (i) aumentar a exposição a 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.

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a amortização extraordinária total dos seguintes CRI's: Yoshii, Almeida Júnior – Blumenau Norte e VBI Garden.

CRI YOSHII



CRI ALMEIDA JÚNIOR –
BLUMENAU NORTE



CRI VBI GARDEN



TIR anualizada

16,56%

24,62%

14,06%

Valor Investido

R\$ 10.873.974

R\$ 1.824.855

R\$ 6.001.676

Retorno

R\$ 2.873.328

R\$ 67.167

R\$ 1.234.160

Prazo

25 meses

3 meses

18 meses

Duration

1,90

0,17

1,371

**Taxa Média de
Aquisição**

CDI + 3,11 % a.a.

CDI + 1,50% a.a.

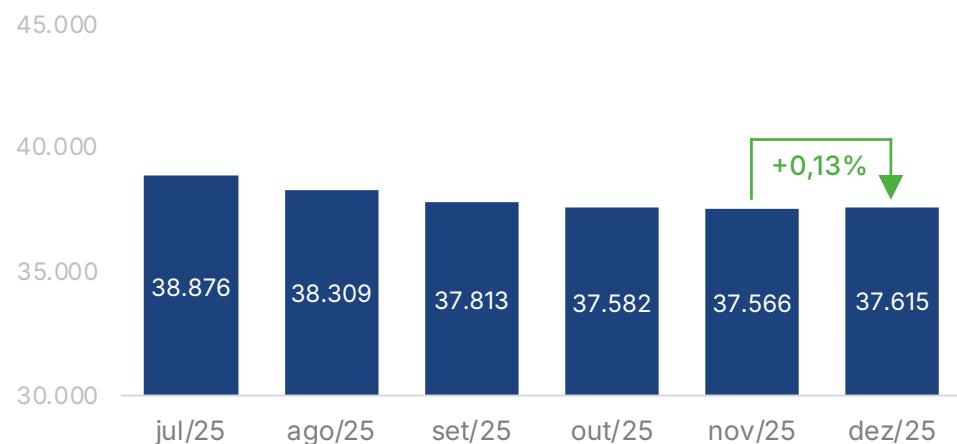
IPCA + 9,75%

DRE CAIXA	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	ÚLTIMOS 6 MESES	2025
Receitas	R\$ 4.249.714,43	R\$ 5.071.176,26	R\$ 4.924.532,74	R\$ 29.518.421,08	R\$ 60.695.998,75
Juros	R\$ 3.416.763,58	R\$ 3.747.958,50	R\$ 3.528.777,15	R\$ 21.904.194,14	R\$ 42.922.424,86
Correção Monetária	R\$ 406.228,85	R\$ 1.060.681,00	R\$ 539.117,07	R\$ 4.896.136,36	R\$ 13.663.279,76
Negociação CRI	R\$ 43.705,68	R\$ 16.200,77	R\$ 770.700,85	R\$ 1.323.384,84	R\$ 1.866.071,24
Renda Fixa	R\$ 383.016,32	R\$ 246.335,99	R\$ 85.937,67	R\$ 1.394.705,74	R\$ 2.244.222,89
Despesas	R\$ 382.948,02	R\$ 388.801,57	R\$ 390.738,02	R\$ 2.346.003,31	R\$ 4.611.742,99
Resultado	R\$ 3.866.766,41	R\$ 4.682.374,69	R\$ 4.402.174,77	R\$ 27.040.797,82	R\$ 55.952.635,81
Cotas	4.555.618	4.555.618	4.555.618		
Resultado por cota	R\$ 0,8488	R\$ 1,0278	R\$ 0,9663	R\$ 5,9357	R\$ 12,2821
Rendimento	R\$ 4.601.174,18	R\$ 4.601.174,18	R\$ 4.601.174,18	R\$ 27.607.045,08	R\$ 55.122.977,80
Rendimento por cota	R\$ 1,0100	R\$ 1,0100	R\$ 1,0100	R\$ 6,0600	R\$ 12,1000
Resultado Acumulado	R\$ 1.536.772,29	R\$ 1.617.972,80	R\$ 1.418.973,39		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,3373	R\$ 0,3552	R\$ 0,3115		

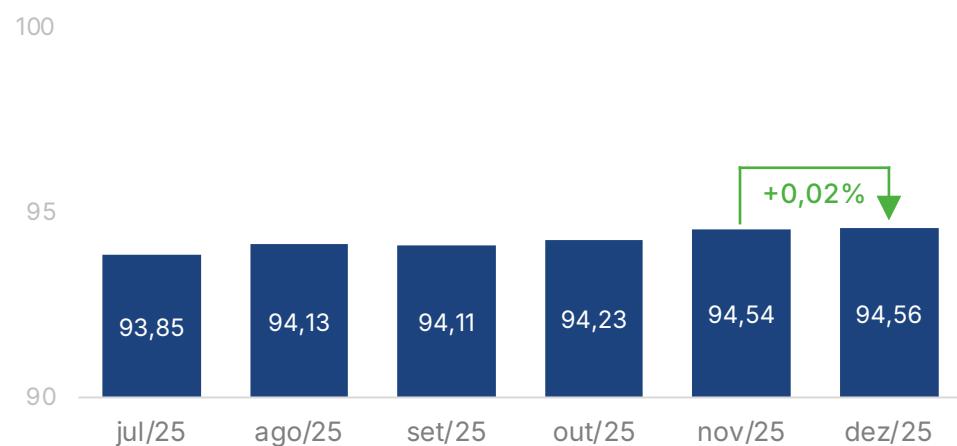
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

DATA BASE	COTAÇÃO	RENDIMENTO	DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
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%
15/jan/26	R\$ 95,91	R\$ 1,01	1,05%	1,24%	101,55%
Desde o Início		R\$ 59,29	87,60%	103,06%	157,69%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL





Composição da Carteira - 15/01/2026

[Download](#)

Relatório Gerencial
Dezembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	GARE ATACADÃO	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA + 9,37%	dez/25	19/12/2029	4,36%	19.779.230,31	7,31
CRI	MUFFATO	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI + 2,50%	nov/25	21/06/2035	4,13%	18.735.967,39	5,34
CRI	CAHIMA - DIRECIONAL	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI + 2,00%	nov/25	20/10/2031	3,90%	17.721.457,26	1,84
CRI	UFV JACUTINGA	Energia	Contratual	24A1301841	Única	Opea	IPCA + 9,50%	out/25	12/01/2036	3,71%	16.838.338,16	5,95
CRI	ED. ROCHAVERÁ	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI + 2,60%	nov/25	09/02/2029	3,51%	15.945.596,27	3,58
CRI	VISC CAMPINAS SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22K1362572	Sênior	Virgo	IPCA + 7,53%	out/25	22/11/2034	3,42%	15.530.695,36	5,66
CRI	GENIAL MALLS	Shopping Center	Corporativo	21L0736590	Sênior	Opea	IPCA + 7,75%	out/25	24/12/2036	3,40%	15.423.888,81	6,70
CRI	TRX LEROY MERLIN	Varejo	Contratual	24B1276268	Única	BariSec	IPCA + 7,54%	set/25	14/02/2039	2,84%	12.877.900,45	5,50
CRI	GRUPO COMPORTE	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI + 3,76%	nov/25	18/09/2030	2,73%	12.408.836,17	2,89
CRI	GRUPO ALDO	Óleo e Gás	Corporativo	24H0031235	Única	Virgo	IPCA + 9,98%	out/25	17/08/2034	2,48%	11.272.226,56	4,69
CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	Única	REIT	IPCA + 10,00%	set/25	28/01/2030	2,45%	11.145.821,69	2,72
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950228	Única	Virgo	IPCA + 7,40%	out/25	27/06/2033	2,19%	9.963.254,53	3,34
CRI	TRX MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	24L0003403	Única	BariSec	IPCA + 9,00%	out/25	08/12/2039	2,17%	9.857.787,25	8,10
CRI	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	Shopping Center	Corporativo	24C1526928	Única	True	IPCA + 9,00%	nov/25	15/03/2039	2,14%	9.727.641,78	8,07
CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA + 7,48%	out/25	11/04/2034	2,07%	9.385.792,00	3,71
CRI	GRUPO MATEUS II	Varejo Essencial	Contratual	24D0480929	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	out/25	25/05/2043	2,04%	9.263.114,72	6,64
CRI	MORADA	Loteamento	Pulverizado	22L1270385	Única	Opea	IPCA + 10,50%	out/25	17/12/2032	2,04%	9.254.830,34	4,46
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	Única	Virgo	IPCA + 6,40%	out/25	27/06/2033	1,97%	8.954.482,42	3,38
CRI	BIM DISTRIBUIDORA	Logístico	Corporativo	24J3510318	Sênior	Virgo	IPCA + 10,00%	out/25	20/10/2032	1,96%	8.913.391,24	4,05
CRI	BROOKFIELD	Lajes Corporativas	Corporativo	22G0282285	Júnior	Opea	IPCA + 8,85%	dez/25	19/07/2027	1,95%	8.868.078,04	2,04
CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI + 1,97%	nov/25	15/02/2029	1,94%	8.814.834,53	1,96
CRI	TIBÉRIO	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI + 2,70%	nov/25	29/11/2028	1,85%	8.413.352,47	1,82
CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	Única	Opea	IPCA + 7,50%	out/25	26/02/2036	1,81%	8.232.566,01	3,57
CRI	JMD HAMOA	Loteamento	Pulverizado	25K1934018	Única	Opea	IPCA + 10,42%	out/25	16/11/2033	1,68%	7.646.142,17	4,45

Composição da Carteira - 15/01/2026

Relatório Gerencial
Dezembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	TRX OBRAMAX	Varejo	Contratual	24B1276213	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	set/25	14/02/2039	1,65%	7.516.110,66	5,61
CRI	GRUPO MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	Única	Opea	IPCA + 8,51%	set/25	15/08/2039	1,61%	7.318.999,11	8,16
CRI	TENDA II	Incorporação	Pulverizado	24K1682437	Única	Opea	PRÉ + 16,64%	-	18/11/2030	1,52%	6.903.153,48	3,05
CRI	COPAGRIL	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	Única	Virgo	IPCA + 7,16%	out/25	16/06/2031	1,50%	6.834.353,04	3,62
CRI	SPL ENGENHARIA II	Incorporação	Pulverizado	24C1978007	Única	Opea	IPCA + 10,00%	out/25	27/03/2028	1,35%	6.147.605,98	2,86
CRI	ASSAÍ HGRU	Varejo Essencial	Contratual	19L0867734	Única	Opea	CDI + 1,94%	nov/25	28/11/2034	1,34%	6.084.468,56	5,10
CRI	FATN ATHENA	Lajes Corporativas	Contratual	22H1630624	Única	Virgo	IPCA + 7,59%	out/25	05/09/2031	1,32%	5.986.545,48	3,51
CRI	BEM BRASIL	Agronegócio	Corporativo	21I0605705	Única	Vert	IPCA + 9,51%	nov/25	18/09/2029	1,28%	5.830.630,76	2,86
CRI	ZAVIT REAL ESTATE FUND	Logístico	Contratual	23F1447606	Única	Opea	IPCA + 7,95%	out/25	06/09/2032	1,18%	5.370.365,49	2,96
CRI	GALLERIA BANK V	Home Equity	Pulverizado	23L0012204	Sênior	Provincia	IPCA + 9,50%	nov/25	25/08/2038	1,16%	5.247.528,04	3,62
CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22L1125977	Única	Opea	CDI + 2,75%	nov/25	17/12/2032	1,09%	4.954.834,81	3,62
CRI	BALAROTTI	Varejo	Contratual	19J0133907	Única	Opea	CDI + 2,93%	nov/25	24/10/2029	1,02%	4.623.065,98	2,27
CRI	CELESTE	Energia	Contratual	24E2267881	Única	Provincia	IPCA + 11,20%	out/25	08/06/2037	1,00%	4.555.628,40	5,58
CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960647	Única	Opea	IPCA + 7,40%	out/25	11/04/2034	0,98%	4.436.323,87	3,71
CRI	CASHME II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA + 8,20%	nov/25	15/01/2031	0,84%	3.824.451,25	3,23
CRI	SÃO CARLOS	Lajes Corporativas	Corporativo	19F0923004	Única	Opea	CDI + 2,30%	nov/25	21/06/2034	0,84%	3.820.641,47	6,31
CRI	ALPHAVILLE	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	Única	Opea	IPCA + 7,50%	out/25	22/07/2027	0,84%	3.818.414,79	1,09
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	Única	Opea	IPCA + 5,00%	set/25	19/10/2035	0,77%	3.476.690,61	4,18
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	Única	Virgo	IPCA + 6,18%	nov/25	28/09/2033	0,73%	3.306.250,03	2,83
CRI	EMBRAED	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI + 4,25%	nov/25	22/05/2028	0,73%	3.295.239,59	1,65
CRI	GALLERIA BANK VI	Home Equity	Pulverizado	24B1404723	Sênior	Provincia	IPCA + 9,00%	nov/25	25/11/2038	0,69%	3.114.974,72	4,54
CRI	MRV IX	Incorporação	Pulverizado	23F1240696	Única	True	CDI + 4,00%	nov/25	15/06/2029	0,61%	2.755.204,29	1,44
CRI	CASHME	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	Mezanino	True	IPCA + 7,80%	out/25	17/03/2031	0,60%	2.746.147,07	4,45
CRI	SPL ENGENHARIA II	Incorporação	Pulverizado	24C1980162	Única	Opea	IPCA + 10,00%	out/25	27/03/2028	0,52%	2.346.000,36	2,87

Composição da Carteira - 15/01/2026

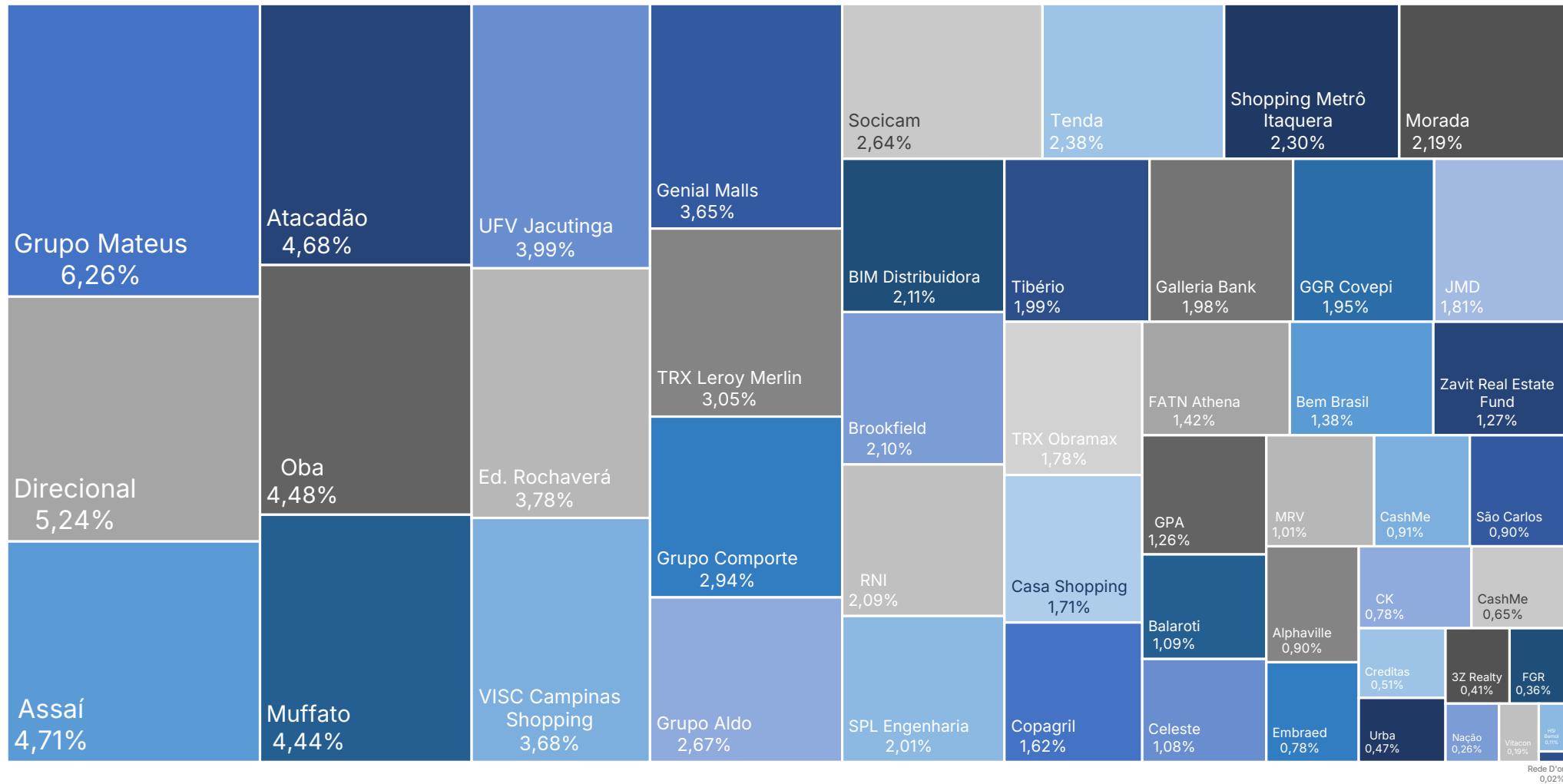
Relatório Gerencial
Dezembro/2025

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22L1125928	Única	Opea	IPCA + 9,35%	out/25	17/12/2032	0,50%	2.283.366,08	2,79
CRI	URBA	Incorporação	Pulverizado	23I1932138	Mezanino	Opea	IPCA + 9,02%	out/25	31/05/2034	0,44%	1.986.804,08	3,85
CRI	TENDA PRÉ	Incorporação	Pulverizado	23F0010802	Única	True	CDI + 5,50%	nov/25	16/06/2028	0,39%	1.777.996,04	1,69
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	Única	True	CDI + 6,80%	nov/25	22/07/2026	0,39%	1.765.701,39	0,70
CRI	3Z REALTY	Incorporação	Pulverizado	21I0683349	Única	True	IPCA + 9,89%	out/25	15/09/2028	0,38%	1.737.097,66	1,74
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	Única	True	IPCA + 8,55%	set/25	26/12/2029	0,34%	1.552.152,06	1,89
CRI	FGR	Loteamento	Pulverizado	23L1279637	Única	Opea	IPCA + 9,50%	nov/25	15/12/2033	0,34%	1.528.097,43	4,95
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	Única	True	CDI + 6,80%	nov/25	22/07/2026	0,31%	1.412.561,11	0,70
CRI	TENDA PÓS	Incorporação	Pulverizado	23F0011202	Única	True	CDI + 5,50%	nov/25	16/06/2028	0,30%	1.376.461,06	1,19
CRI	CREDITAS	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA + 6,45%	set/25	15/10/2040	0,28%	1.258.591,07	7,36
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	Única	True	CDI + 3,50%	nov/25	05/07/2028	0,24%	1.111.562,68	0,82
CRI	NAÇÃO	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	Única	Virgo	IPCA + 9,00%	set/25	24/03/2031	0,24%	1.101.540,94	1,70
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI + 3,00%	nov/25	20/12/2027	0,20%	917.474,73	2,40
CRI	CREDITAS II	Home Equity	Pulverizado	20F0755566	Única	Vert	IPCA + 10,00%	set/25	15/06/2040	0,20%	911.661,37	3,69
CRI	VITACON II	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	Sênior	Virgo	CDI + 3,00%	nov/25	18/09/2029	0,18%	819.014,72	2,40
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI + 3,00%	nov/25	20/12/2027	0,13%	611.328,29	2,40
CRI	HSI BEMOL	Logístico	Contratual	22J0978863	Única	Virgo	IPCA + 8,26%	nov/25	20/10/2037	0,10%	465.788,87	6,91
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	Única	True	IPCA + 5,60%	ago/25	26/12/2035	0,06%	273.792,15	4,38
CRI	REDE D'OR	Hospital	Contratual	19H0235501	Única	True	IPCA + 8,53%	set/25	30/06/2031	0,02%	102.075,73	3,67
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748748	Única	True	CDI + 6,80%	nov/25	20/07/2026	0,02%	100.291,84	0,70
Caixa	ITAU	-	-	-	-	-	-	-	-	7,00%	31.778.824,70	

Composição da Carteira

Relatório Gerencial
Dezembro/2025

DISTRIBUIÇÃO POR DEVEDOR



RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOURO
CRI	65,62%	IPCA	8,56%	10,07%	4,85	218 bps
CRI	1,52%	PRÉ	16,64%	16,20%	3,05	300 bps
CRI	25,86%	CDI	2,84%	3,01%	3,11	
Caixa	7,00%	%CDI				

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	TAXA	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
VENDA	06/01/2026	CRI	Shopping Metrô Itaquera	IPCA + 8,96%	2.900	R\$ 1.036,08	R\$ 3.004.641,89
COMPRA	15/01/2026	CRI	Gare Atacadão	IPCA + 9,37%	20.016	R\$ 951,92	R\$ 19.053.680,68



CRI GARE ATACADÃO

1ª Série da 230ª Emissão da VIRGO

O fundo adquiriu R\$19.053.680,68 à taxa de IPCA + 9,37% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

High Grade

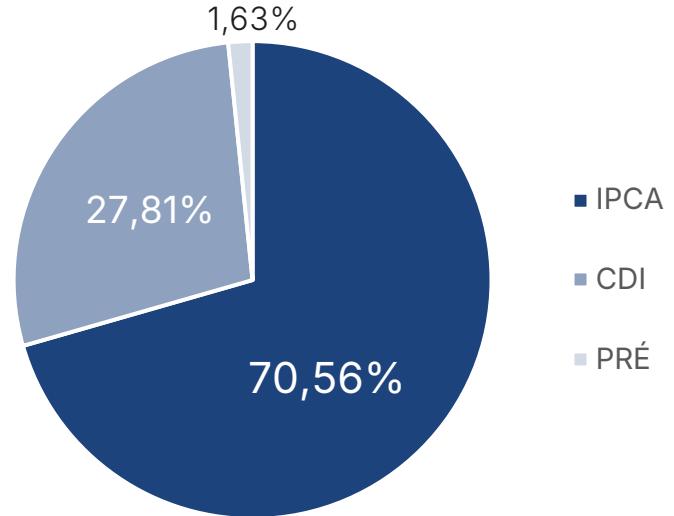
Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de 15 Imóveis, localizados em Araraquara/SP, Atibaia/SP, Barretos/SP, Caraguatatuba/SP, Boa Vista/RR, Presidente Prudente/SP, Campo Grande/MS, Maringá/PR, Santa Bárbara D'Oeste/SP, Anápolis/GO, Fortaleza Eusébio/CE, Lucas do Rio Verde/MT, Cuiabá Tijuca/MT, Barra do Garça/MT, Três Lagoas/MS;
- Cessão fiduciária dos recebíveis de aluguéis dos ativos;
- Fundo de Despesas com valor mínimo de R\$140.000,00.

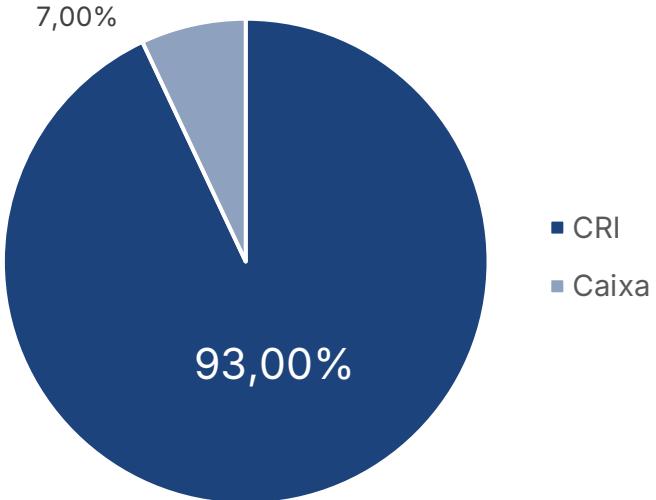
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Dezembro/2025

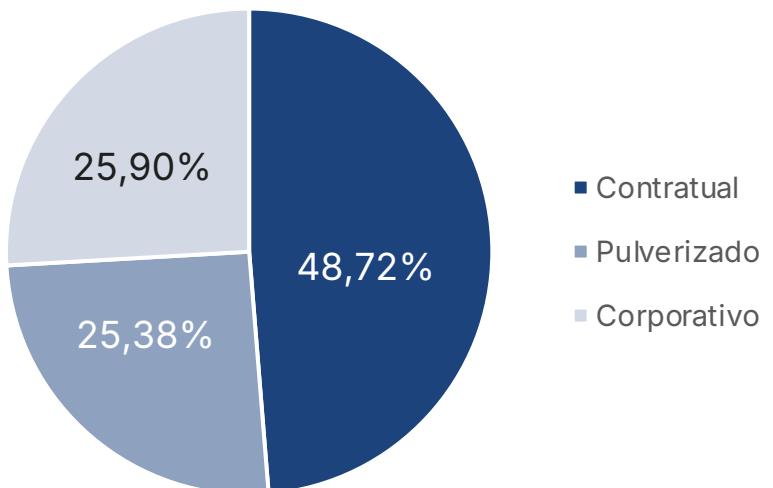
POR INDEXADOR



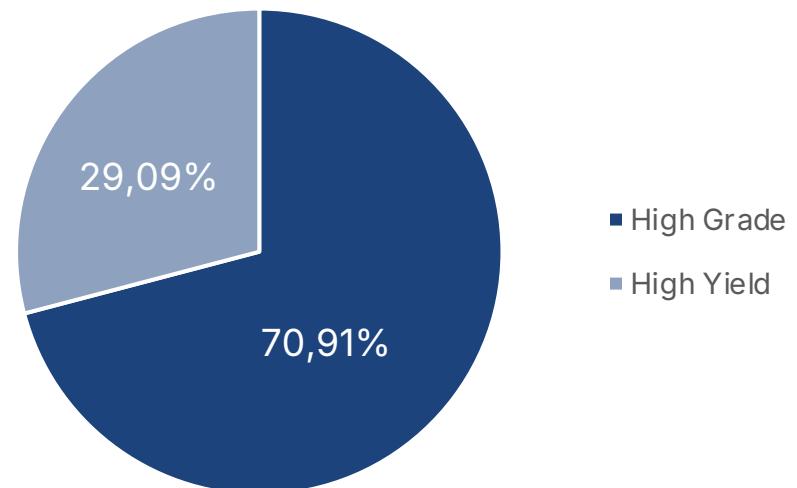
POR INSTRUMENTO



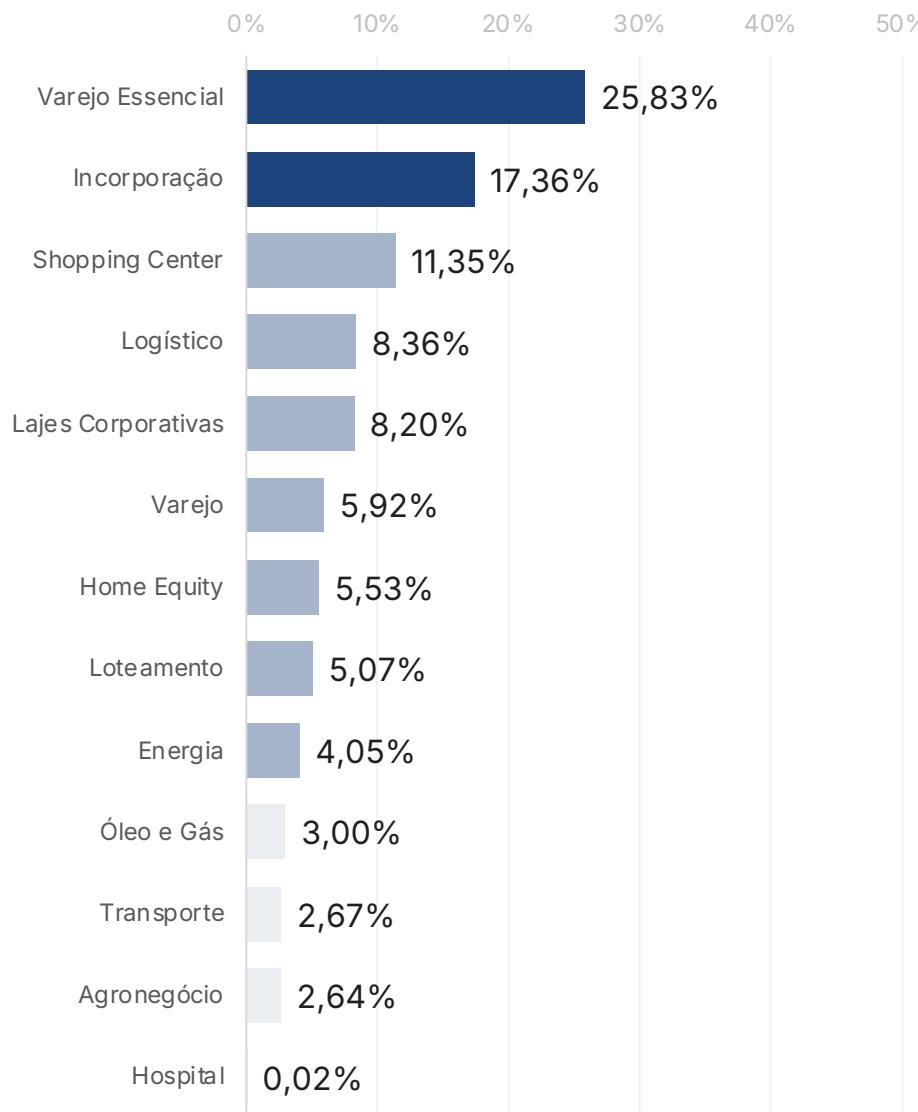
POR TIPO DE RISCO



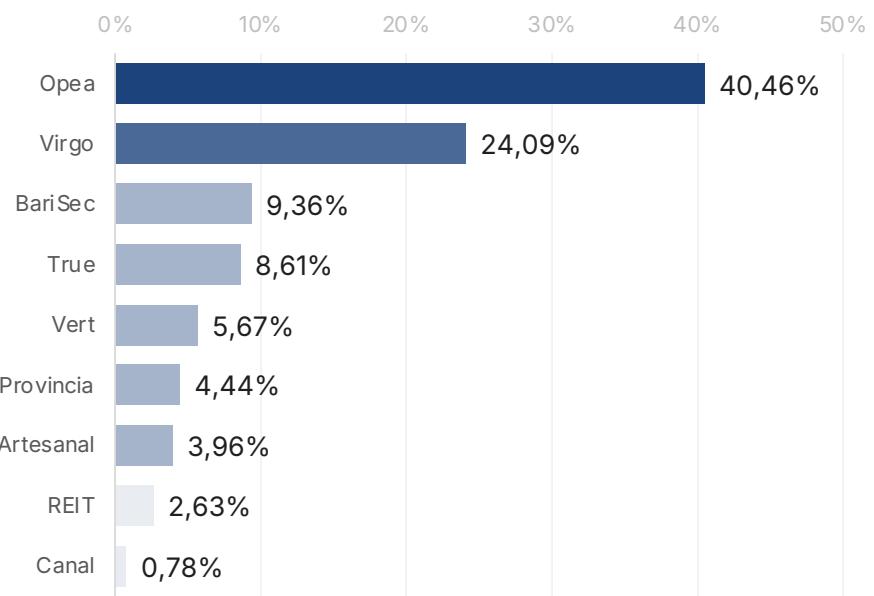
POR RISCO



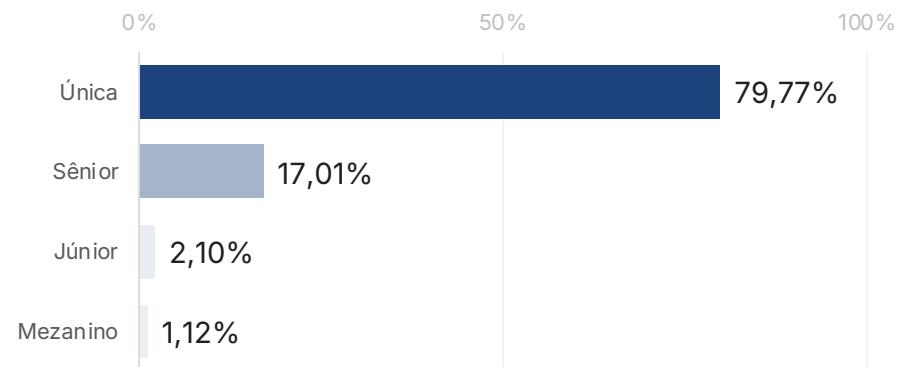
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE





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.

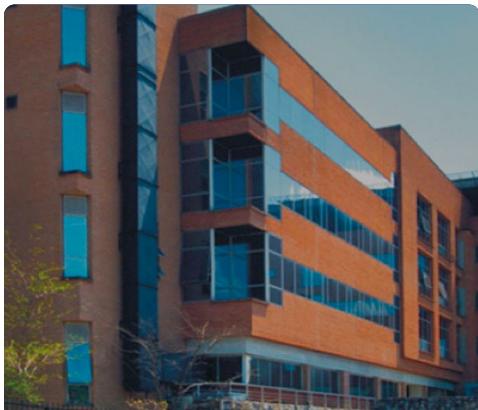
Garantias da Operação: Alienação fiduciária de terrenos avaliados em R\$36.151.235,27; Fiança da empresa...

Tipo de Série: Sênior.

→ Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Dezembro/2025



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

PORTO MARINA
ESTADOS UNIDOS

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 20J0837185

Creditas

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 Grade

IF 20F0755566

Creditas

CRI CREDITAS II

1ª Série da 23ª 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



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

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Dezembro/2025



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 + 8,55% 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 Yield

IF 21F0968888



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 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 Grade IF 19I0739560



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 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



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



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 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 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 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 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 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 23L1270600



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



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



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 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 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 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 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 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 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

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Dezembro/2025



High Yield

IF 24C1526928



CRI SHOPPING METRÔ 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 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 lotamentos 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 + 9,51% 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 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



High Grade IF 24K2582816



CRI GARE ATACADÃO

1ª Série da 230ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,37% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária dos 15 Imóveis, localizados em (Araraquara/SP, Atibaia/SP, Barretos...

Tipo de Série: Única.

→ Visualizar operação

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

 +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.