

RELATÓRIO DE GESTÃO

AFHI11

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

Mês Referência

Fevereiro de 2026

HIGHLIGHTS DO AFHI11



OBJETIVO

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

ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE



GESTORA

AF Invest
Real Estate

INÍCIO DO FUNDO

05/04/2021

NÚMERO DE COTAS

4.789.190

COTISTAS

38.231

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 456,18 M

COTA PATRIMONIAL

R\$ 95,25

COTA MERCADO

R\$ 96,15

TAXAS DE ADM¹

1,00% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

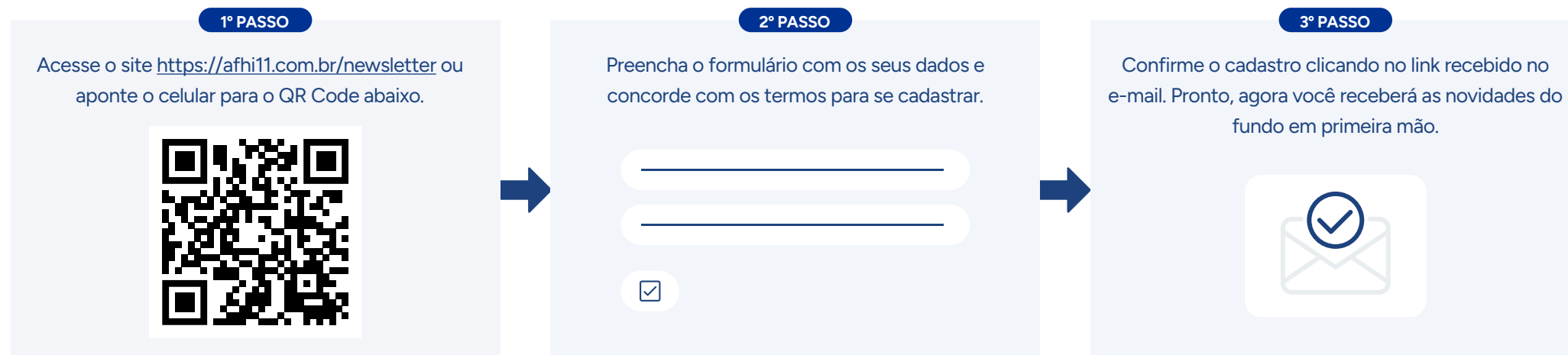
CNPJ

36.642.293/0001-58

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

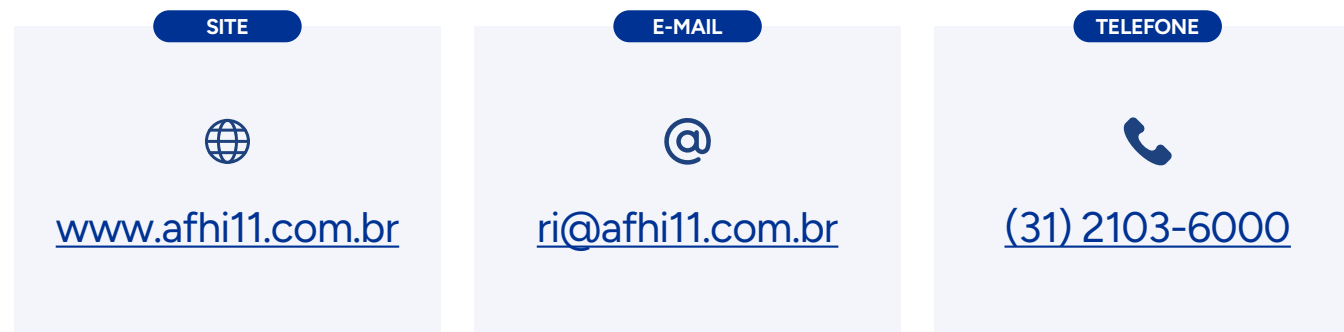
NEWSLETTER

Inscriva-se em nossa Newsletter e receba, em tempo real, todos os comunicados oficiais, relatórios gerenciais, informes mensais e demais atualizações relevantes sobre o fundo.



CONTATO

Entre em contato com o nosso time de Relacionamento com Investidores para esclarecer dúvidas, solicitar informações ou obter suporte sobre o fundo. Utilize os canais de atendimento listados abaixo.



PLANILHA DE FUNDAMENTOS

Faça o download da planilha de fundamentos completa utilizando o botão abaixo.



VÍDEO RELATÓRIO

A equipe de gestão divulgará vídeos comentados dos Relatórios Gerenciais gravados a cada 2 meses. O vídeo sobre os relatórios de janeiro e fevereiro de 2026 da gestão do fundo será disponibilizado na primeira semana de abril.



✓ AF Invest Real Estate

AFHI11 - Relatório Gerencial - Novembro e Dezembro de 2025

Rafael Giaretta, Sócio da AF Invest Real Estate e Diretor de Risco do AFHI11, comenta os relatórios de gestão referente aos meses de novembro e dezembro de 2025.

Assistir Vídeo ▶

AFHI11 - Relatório Gerencial
Setembro e Outubro de 2025

Assistir Vídeo ▶

AFHI11 - Relatório Gerencial
Julho e Agosto de 2025

Assistir Vídeo ▶

Resultado gerado no mês

R\$ 1,01/cota

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,97/cota

Resultado total acumulado

R\$ 0,41/cota

Resultado acumulado

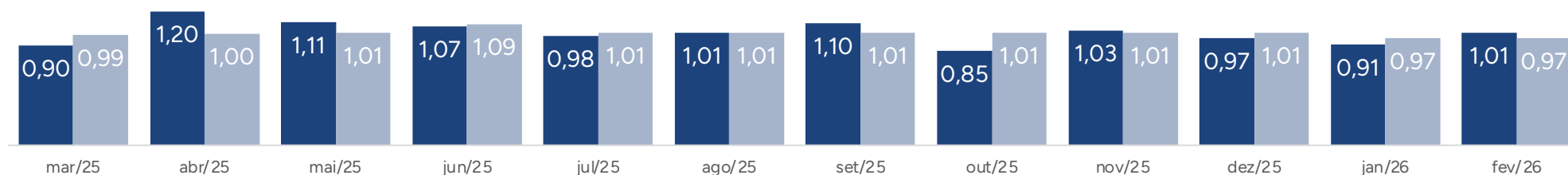
R\$ 0,28/cota

Resultado acumulado de
inflação não distribuído

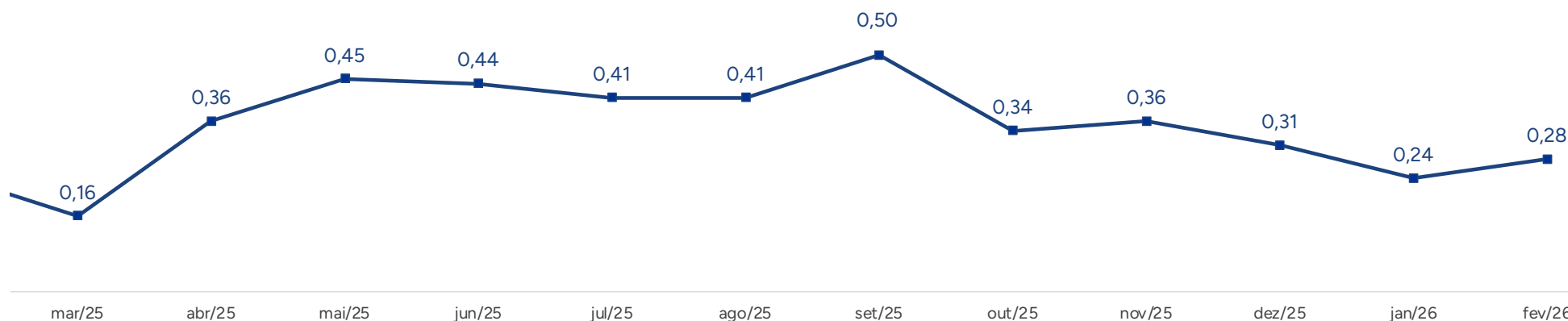
R\$0,13/cota

RESULTADOS DO MÊS

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído



RESERVA ACUMULADA



RESULTADO

Em fevereiro de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$4.844.837,39**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$ 1.137.613,18**, o resultado a distribuir do fundo em fevereiro de 2026 totalizava **R\$ 5.982.450,57, ou R\$ 1,25** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$ 0,97** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$ 1.336.936,27**, ou **R\$0,28** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRIs da carteira do fundo totalizava **R\$617.522,72**, ou **R\$0,13** por cota, em 27/02/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,17**, saindo de **R\$95,08**, em janeiro, para **R\$95,25**, em fevereiro, 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 fevereiro, anunciada em 13/03/2026 e pagos em 20/03/2026, totalizou **R\$0,97** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,01%** e anual de **12,80%**, considerando o preço de fechamento da cota em 13/03/2026, qual seja de **R\$96,15**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,19% a.m.** e **15,21% a.a.**

Nos últimos doze meses (março de 2025 a fevereiro de 2026), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$12,09** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **12,57%**, considerando o preço de fechamento da cota em 13/03/2026.

MOVIMENTAÇÕES

CRI MAC: Em 26/02/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume total de **R\$4.000.222,41**, referente ao **CRI MAC**, à taxa de **IPCA + 12,00% a.a.** Trata-se de uma operação de adiantamento de recebíveis do loteamento Joanes Parque, localizado em Lauro de Freitas, no Estado da Bahia. O projeto possui mais de 85% das unidades vendidas e 45% de obras já executadas. A operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento, alienação fiduciária do estoque, fiança da empresa e dos sócios até o nível da pessoa física, fundo de reserva com valor mínimo de 3 PMT's, fundo de obras e fundo de despesas. A equipe de gestão realizou esta alocação em caráter tático, com garantia de recompra por uma gestora parceira em até 90 dias da data de aquisição.

CRI MRV: Nos dias 18/03/2026 e 19/03/2026, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume de **R\$ 15.220.803,25**, referente ao **CRI MRV**, à taxa de **CDI + 3,00% a.a.** A operação consiste na antecipação de recebíveis decorrentes de contratos de confissão de dívida relacionados à compra de unidades de empreendimentos desenvolvidos por SPE's controladas pela MRV Engenharia e Participações S.A. O valor nominal da carteira de recebíveis totalizava R\$355.057.129,73 na data de emissão do CRI e o valor da operação foi de R\$340.000.000,00. A operação conta com alguns mitigadores de risco, como apólice de seguro garantia com cobertura de R\$14.202.285,19, fundo de despesas com saldo inicial de R\$110.000,00, fundo de reserva com saldo inicial de R\$34.300.000,00 e saldo mínimo equivalente às 3 próximas PMT's com obrigação de recomposição da MRV sempre que o saldo ficar inferior à próxima PMT.

CRI Bem Brasil: Em 18/03/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$795.692,02**, referente ao **CRI Bem Brasil**, à taxa de **IPCA + 9,20% 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.

Esclarecimento sobre a exposição aos CRI's relacionados ao GPA

Neste mês, a equipe de gestão optou por incluir este tópico no Relatório Gerencial com o objetivo de trazer a visão em relação aos potenciais impactos sobre as operações presentes na carteira do fundo, em virtude da recuperação extrajudicial do Grupo Pão de Açúcar (PCAR3).

Em primeiro lugar, vale destacar que a recuperação extrajudicial do GPA abrange apenas as obrigações financeiras da companhia, não envolvendo quaisquer obrigações operacionais, como pagamentos de aluguéis dos imóveis, colaboradores e fornecedores.

Atualmente, o fundo possui exposição em três operações de CRI, estruturadas com lastro em recebíveis imobiliários provenientes de contratos de locação de ativos locados pelo GPA, que totalizam 1,02% do patrimônio líquido do AFHI11, quais sejam 20K0010253 (0,65%), 20L0687041 (0,31%) e 20L0687133 (0,06%).

Todas as três operações presentes na carteira do AFHI11 contam com alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis de contratos de locação. Apesar da denominação de CRI GPA, parte relevante das garantias destas operações estão vinculadas a lojas locadas para o Assaí (ASAI3). Vale destacar que, quando tais operações foram emitidas, ASAI3 e PCAR3 integravam a mesma empresa, até 25 de fevereiro de 2021 quando ocorreu o *spin off* do Assaí. Todas as lojas que compõem as garantias dos CRI's estão localizadas em regiões comerciais consolidadas, que certamente teriam demanda de outros varejistas, em caso de desocupação por parte do locatário.

Adicionalmente, os créditos lastros das operações foram cedidos por fundos imobiliários proprietários dos imóveis, com portfólios diversificados e baixa alavancagem, o que adiciona uma camada adicional de conforto aos CRI's.

PROJEÇÕES

Em fevereiro de 2026, o resultado do fundo foi impactado positivamente pelo pré-pagamento do CRI Rochaverá (IF:24A2983450), que gerou um prêmio de R\$0,07 por cota. Conforme divulgado em 12/03/2026, o IPCA de fevereiro registrou alta de 0,70%, o que deverá impactar positivamente o resultado do fundo nos próximos meses, considerando a defasagem média de dois meses na correção monetária dos CRIs indexados ao IPCA.

Como demonstram as movimentações apresentadas neste relatório, a equipe de gestão mantém os esforços para a aquisição de ativos nos mercados primário e secundário, priorizando operações indexadas ao IPCA+, com *spreads* superiores às taxas médias da carteira, sem deterioração do nível de risco, bem como operações atreladas ao CDI+, com *duration* reduzida, buscando capturar o elevado patamar atual da taxa SELIC.

A equipe de gestão segue estruturando duas novas operações indexada ao CDI+, com perspectiva de liquidação ao longo do mês de abril.

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a amortização extraordinária total do CRI Edifício Rochaverá.

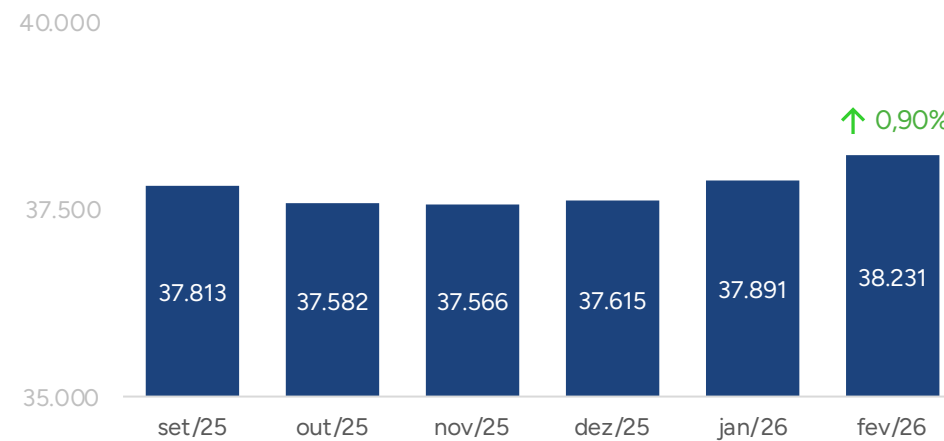
CRI EDIFÍCIO ROCHAVERÁ	
 Safr	
TIR Anualizada	18,23%
Valor Investido	R\$ 13.000.759,86
Retorno	R\$ 3.077.215,58
Prazo	17 meses
Duration	1,29
Taxa Média de Aquisição	CDI + 2,60% a.a.

DRE CAIXA	DEZEMBRO/25	JANEIRO/26	FEVEREIRO/26	ÚLTIMOS 6 MESES	2026
Receitas	R\$ 4.924.532,74	R\$ 4.785.401,70	R\$ 5.252.191,17	R\$ 29.685.715,99	R\$ 10.037.592,87
Juros	R\$ 3.528.777,15	R\$ 3.407.845,39	R\$ 3.671.711,18	R\$ 21.477.133,64	R\$ 7.079.556,57
Correção Monetária	R\$ 539.117,07	R\$ 664.251,23	R\$ 1.001.232,64	R\$ 4.621.903,74	R\$ 1.665.483,87
Negociação CRI	R\$ 770.700,85	R\$ 388.412,39	R\$ 349.333,50	R\$ 1.977.132,76	R\$ 737.745,89
Renda Fixa	R\$ 85.937,67	R\$ 324.892,69	R\$ 229.913,85	R\$ 1.609.545,85	R\$ 554.806,54
Despesas	R\$ 390.738,02	R\$ 421.247,61	R\$ 407.353,78	R\$ 2.401.630,85	R\$ 828.601,39
Resultado	R\$ 4.402.174,77	R\$ 4.364.154,09	R\$ 4.844.837,39	R\$ 27.152.465,19	R\$ 9.208.991,48
Cotas	4.555.618	4.789.190	4.789.190		
Resultado por Cota	R\$ 0,9663	R\$ 0,9113	R\$ 1,0116	R\$ 5,8616	R\$ 1,9229
Rendimento	R\$ 4.601.174,18	R\$ 4.645.514,30	R\$ 4.645.514,30	R\$ 27.695.725,32	R\$ 9.291.028,60
Rendimento por Cota	R\$ 1,0100	R\$ 0,9700	R\$ 0,9700	R\$ 5,9800	R\$ 1,9400
Resultado Acumulado	R\$ 1.418.973,39	R\$ 1.137.613,18	R\$ 1.336.936,27		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,3115	R\$ 0,2375	R\$ 0,2792		

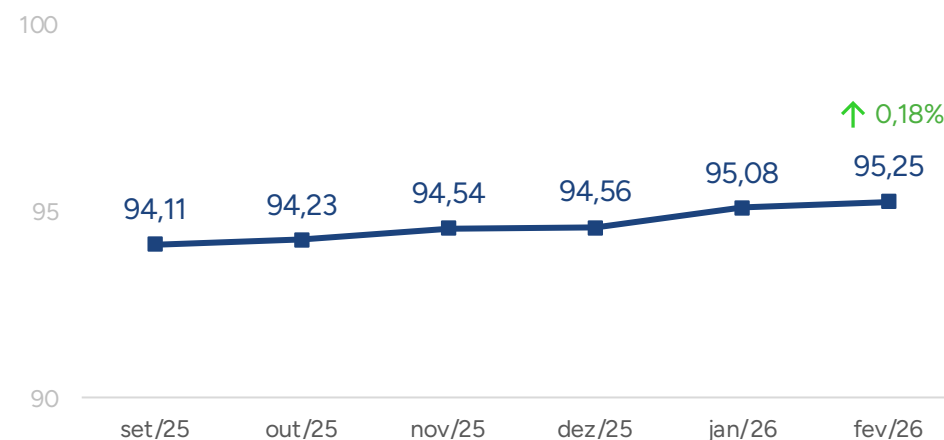
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

DATA BASE	COTAÇÃO		RENDIMENTO		DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
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%
13/fev/26	R\$	97,04	R\$	0,97	1,00%	1,18%	101,38%
13/mar/26	R\$	96,15	R\$	0,97	1,01%	1,19%	118,69%
Desde o Início		R\$ 61,23	91,52%	107,67%	155,34%		

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



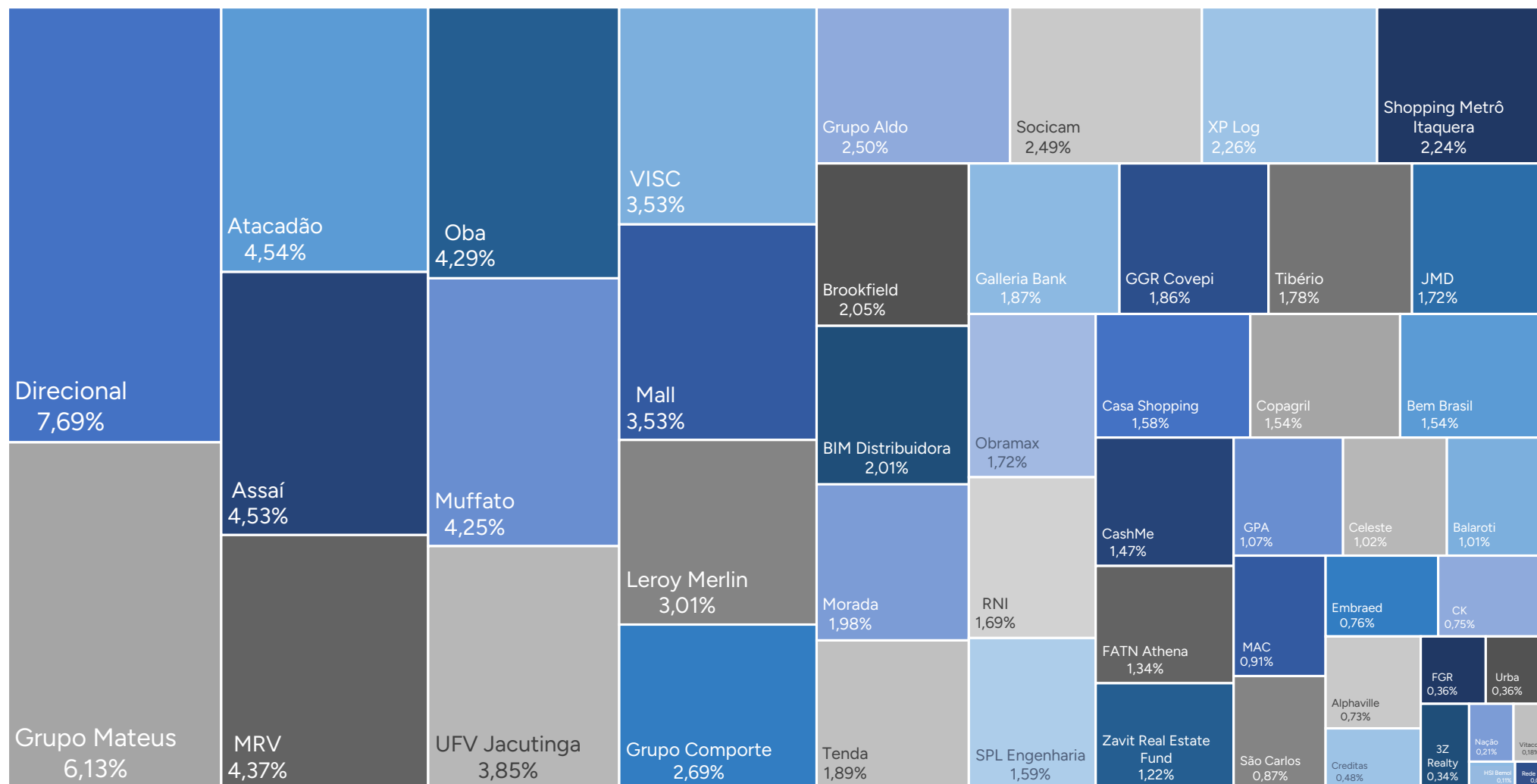


#	ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
1	CRI	GARE ATACADÃO	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA + 9,37%	fev/26	15/12/2037	4,36%	19.862.834,81	7,12
2	CRI	MUFFATO	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI + 2,50%	jan/26	21/06/2035	4,08%	18.597.159,33	5,21
3	CRI	CAHIMA - DIRECIONAL	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI + 2,00%	jan/26	20/10/2031	3,94%	17.968.683,91	1,81
4	CRI	UFV JACUTINGA	Energia	Contratual	24A1301841	Única	Opea	IPCA + 9,50%	dez/25	12/01/2036	3,70%	16.855.855,04	5,85
5	CRI	VISC CAMPINAS SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22K1362572	Sênior	Virgo	IPCA + 7,53%	jan/26	22/11/2034	3,39%	15.450.888,12	5,55
6	CRI	GENIAL MALLS	Shopping Center	Corporativo	21L0736590	Sênior	Opea	IPCA + 7,75%	dez/25	24/12/2036	3,38%	15.423.336,62	6,60
7	CRI	TRX LEROY MERLIN	Varejo	Contratual	24B1276268	Única	BariSec	IPCA + 7,54%	dez/25	14/02/2039	2,88%	13.141.780,49	5,48
8	CRI	GRUPO COMPORTE	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI + 3,76%	nov/25	18/09/2030	2,58%	11.756.320,49	2,80
9	CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	25L0014618	Sênior	Virgo	IPCA + 9,04%	jan/26	16/11/2033	2,55%	11.625.706,13	4,85
10	CRI	GRUPO ALDO	Óleo e Gás	Corporativo	24H0031235	Única	Virgo	IPCA + 9,98%	dez/25	17/08/2034	2,40%	10.953.951,34	4,62
11	CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	Única	REIT	IPCA + 10,00%	dez/25	28/01/2030	2,38%	10.872.873,98	2,63
12	CRI	TRX MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	24L0003403	Única	BariSec	IPCA + 9,00%	nov/25	08/12/2039	2,22%	10.120.894,69	8,07
13	CRI	XP LOG	Logístico	Contratual	25K3753716	Sênior	Opea	IPCA + 8,90%	dez/25	25/11/2037	2,17%	9.903.116,72	9,98
14	CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950228	Única	Virgo	IPCA + 7,40%	dez/25	27/06/2033	2,17%	9.872.374,26	3,27
15	CRI	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	Shopping Center	Corporativo	24C1526928	Única	True	IPCA + 9,00%	jan/26	15/03/2039	2,15%	9.799.577,39	7,88
16	CRI	GRUPO MATEUS II	Varejo Essencial	Contratual	24D0480929	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	dez/25	25/05/2043	2,05%	9.348.571,98	6,56
17	CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA + 7,48%	dez/25	11/04/2034	2,05%	9.343.969,73	3,64
18	CRI	BROOKFIELD	Lajes Corporativas	Corporativo	22G0282285	Júnior	Opea	IPCA + 8,85%	dez/25	19/07/2027	1,97%	8.978.509,14	1,84
19	CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	Única	Virgo	IPCA + 6,40%	dez/25	27/06/2033	1,95%	8.878.785,70	3,30
20	CRI	BIM DISTRIBUIDORA	Logístico	Corporativo	24J3510318	Sênior	Virgo	IPCA + 10,00%	dez/25	20/10/2032	1,93%	8.791.202,51	3,96
21	CRI	MORADA	Loteamento	Pulverizado	22L1270385	Única	Opea	IPCA + 10,50%	fev/26	17/12/2032	1,89%	8.638.511,70	4,38
22	CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	Única	Opea	IPCA + 7,50%	dez/25	26/02/2036	1,79%	8.152.121,98	3,51
23	CRI	TIBÉRIO	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI + 2,70%	jan/26	29/11/2028	1,71%	7.776.898,40	1,74

#	ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
24	CRI	TRX OBRAMAX	Varejo	Contratual	24B1276213	Única	BariSec	IPCA + 7,50%	dez/25	14/02/2039	1,65%	7.534.372,13	5,53
25	CRI	JMD HAMOA	Loteamento	Pulverizado	25K1934018	Única	Opea	IPCA + 10,22%	jan/26	16/11/2033	1,65%	7.542.218,97	4,28
26	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI + 1,97%	dez/25	15/02/2029	1,62%	7.393.059,35	1,85
27	CRI	GRUPO MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	Única	Opea	IPCA + 8,51%	nov/25	15/08/2039	1,61%	7.353.606,73	7,96
28	CRI	COPAGRIL	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	Única	Virgo	IPCA + 7,16%	nov/25	16/06/2031	1,48%	6.736.999,10	3,46
29	CRI	BEM BRASIL	Agronegócio	Corporativo	21I0605705	Única	Vert	IPCA + 9,51%	-	18/09/2029	1,47%	6.713.381,20	2,65
30	CRI	TENDA II	Incorporação	Pulverizado	24K1682437	Única	Opea	PRÉ + 16,64%	dez/25	18/11/2030	1,45%	6.604.000,88	3,47
31	CRI	ASSAÍ HGRU	Varejo Essencial	Contratual	19L0867734	Única	True	CDI + 1,94%	dez/25	28/11/2034	1,32%	6.031.987,20	4,97
32	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI + 3,00%	jan/26	20/12/2027	1,85%	8.423.232,31	2,23
33	CRI	FATN ATHENA	Lajes Corporativas	Contratual	22H1630624	Única	Virgo	IPCA + 7,59%	dez/25	05/09/2031	1,28%	5.858.539,28	3,43
34	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI + 3,00%	jan/26	20/12/2027	1,80%	8.196.559,90	2,23
35	CRI	ZAVIT REAL ESTATE FUND	Logístico	Contratual	23F1447606	Única	Opea	IPCA + 7,95%	dez/25	06/09/2032	1,17%	5.322.354,22	2,89
36	CRI	GALLERIA BANK V	Home Equity	Pulverizado	23L0012204	Sênior	Provincia	IPCA + 9,50%	jan/26	25/08/2038	1,13%	5.164.537,38	3,53
37	CRI	SPL ENGENHARIA II	Incorporação	Pulverizado	24C1978007	Única	Opea	IPCA + 10,00%	jan/26	27/03/2028	1,11%	5.048.589,71	2,68
38	CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22L1125977	Única	Opea	CDI + 2,75%	jan/26	17/12/2032	1,04%	4.721.552,43	3,54
39	CRI	CELESTE	Energia	Contratual	24E2267881	Única	Provincia	IPCA + 11,20%	dez/25	08/06/2037	0,98%	4.476.678,50	5,50
40	CRI	BALAROTI	Varejo	Contratual	19J0133907	Única	Opea	CDI + 2,93%	dez/25	24/10/2029	0,97%	4.430.941,45	2,19
41	CRI	ASSAÍ	Varejo Essencial	Contratual	24D2960647	Única	Opea	IPCA + 7,40%	jan/26	11/04/2034	0,97%	4.413.819,44	3,64
42	CRI	MAC	Loteamento	Pulverizado	24L2414794	Única	Leverage	IPCA + 12,00%	jan/26	23/12/2036	0,87%	3.988.355,53	7,60
43	CRI	SÃO CARLOS	Lajes Corporativas	Corporativo	19F0923004	Única	Opea	CDI + 2,30%	nov/25	21/06/2034	0,83%	3.785.806,80	6,12
44	CRI	CASHME II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA + 8,20%	dez/25	15/01/2031	0,82%	3.741.319,22	3,07
45	CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	Única	Opea	IPCA + 5,00%	jan/26	19/10/2035	0,65%	2.965.978,60	4,14
46	CRI	EMBRAED	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI + 4,25%	jan/26	22/05/2028	0,72%	3.304.337,85	1,46

#	ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
47	CRI	ALPHAVILLE	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	Única	Opea	IPCA + 7,50%	jan/26	22/07/2027	0,70%	3.174.231,10	0,96
48	CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	Única	Virgo	IPCA + 6,18%	dez/25	28/09/2033	0,69%	3.152.331,33	2,81
49	CRI	GALLERIA BANK VI	Home Equity	Pulverizado	24B1404723	Sênior	Provincia	IPCA + 9,00%	jan/26	25/11/2038	0,66%	3.017.844,89	4,45
50	CRI	CASHME	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	Mezanino	True	IPCA + 7,80%	dez/25	17/03/2031	0,59%	2.678.883,79	4,29
51	CRI	MRV IX	Incorporação	Pulverizado	23F1240696	Única	True	CDI + 4,00%	dez/25	15/06/2029	0,55%	2.486.755,15	1,30
52	CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Corporativo	22L1125928	Única	Opea	IPCA + 9,35%	dez/25	17/12/2032	0,48%	2.204.921,31	2,74
53	CRI	SPL ENGENHARIA II	Incorporação	Pulverizado	24C1980162	Única	Opea	IPCA + 10,00%	jan/26	27/03/2028	0,42%	1.924.863,97	2,68
54	CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	Única	True	CDI + 6,80%	jan/26	22/07/2026	0,39%	1.770.009,05	0,50
55	CRI	TENDA PRÉ	Incorporação	Pulverizado	23F0010802	Única	True	CDI + 5,50%	dez/25	16/06/2028	0,36%	1.660.146,89	1,53
56	CRI	FGR	Loteamento	Pulverizado	23L1279637	Única	Opea	IPCA + 9,50%	jan/26	15/12/2033	0,35%	1.578.169,20	4,85
57	CRI	URBA	Incorporação	Pulverizado	23I1932138	Mezanino	Opea	IPCA + 9,02%	nov/25	31/05/2034	0,34%	1.561.702,29	3,84
58	CRI	3Z REALTY	Incorporação	Pulverizado	21I0683349	Única	True	IPCA + 9,89%	jan/26	15/09/2028	0,33%	1.489.947,05	1,59
59	CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	Única	True	IPCA + 8,55%	nov/25	26/12/2029	0,31%	1.435.213,20	1,79
60	CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	Única	True	CDI + 6,80%	nov/25	22/07/2026	0,31%	1.416.007,24	0,50
61	CRI	CREDITAS	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA + 6,45%	jan/26	15/10/2040	0,27%	1.222.086,13	7,17
62	CRI	NAÇÃO	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	Única	Virgo	IPCA + 9,00%	nov/25	24/03/2031	0,20%	931.348,35	1,65
63	CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	Única	True	CDI + 3,50%	jan/26	05/07/2028	0,19%	881.603,42	0,79
64	CRI	CREDITAS II	Home Equity	Pulverizado	20F0755566	Única	Vert	IPCA + 10,00%	jan/26	15/06/2040	0,19%	880.009,78	3,55
65	CRI	VITACON II	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	Sênior	Virgo	CDI + 3,00%	jan/26	18/09/2029	0,17%	766.984,92	2,30
66	CRI	HSI BEMOL	Logístico	Contratual	22J0978863	Única	Virgo	IPCA + 8,26%	jan/26	20/10/2037	0,10%	466.897,16	6,81
67	CRI	REDE D'OR	Hospital	Contratual	19H0235501	Única	True	IPCA + 8,53%	nov/25	30/06/2031	0,08%	352.813,03	3,49
68	CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	Única	True	IPCA + 5,60%	out/25	26/12/2035	0,06%	271.722,98	4,33
69	CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748748	Única	True	CDI + 6,80%	jan/26	20/07/2026	0,02%	100.536,51	0,50
	CAIXA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,09%	18.630.350,57	

DISTRIBUIÇÃO POR DEVEDOR



RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOIRO
CRI	70,02%	IPCA	8,62%	9,93%	4,88	209 bps
CRI	1,45%	PRÉ	16,64%	16,73%	3,47	259 bps
CRI	24,44%	CDI	2,86%	2,97%	2,88	
Caixa	4,09%	%CDI				

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	TAXA	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
COMPRA	26/02/2026	CRI	Mac Empreendimentos	IPCA + 12,00%	3.830	R\$ 1.044,44	R\$ 4.000.222,41
COMPRA	18/03/2026	CRI	MRV	CDI + 3,00%	33.000	R\$ 310,56	R\$ 10.248.508,48
COMPRA	18/03/2026	CRI	BEM BRASIL	IPCA + 9,20%	1.000	R\$ 795,69	R\$ 795.692,02
COMPRA	19/03/2026	CRI	MRV	CDI + 3,00%	16.000	R\$ 310,77	R\$ 4.972.294,45

NOME DA OPERAÇÃO

EMIÇÃO

GARANTIAS DA OPERAÇÃO



CRI MAC

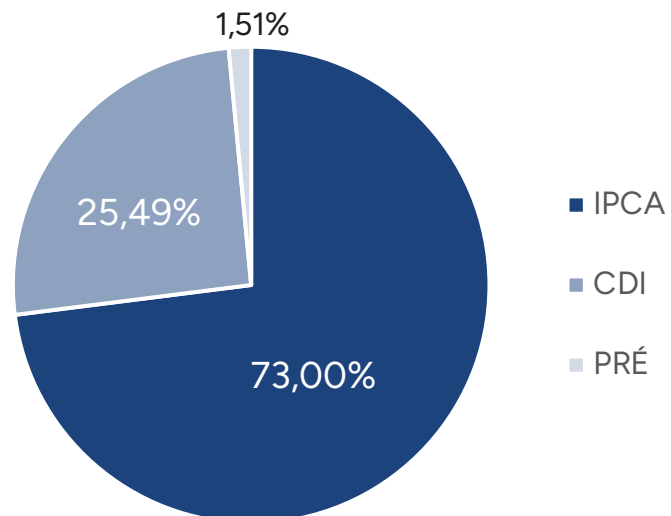
1ª Série da 27ª Emissão da Leverage

O fundo adquiriu R\$
4.000.222,41 à taxa de
IPCA + 12,00% a.a.

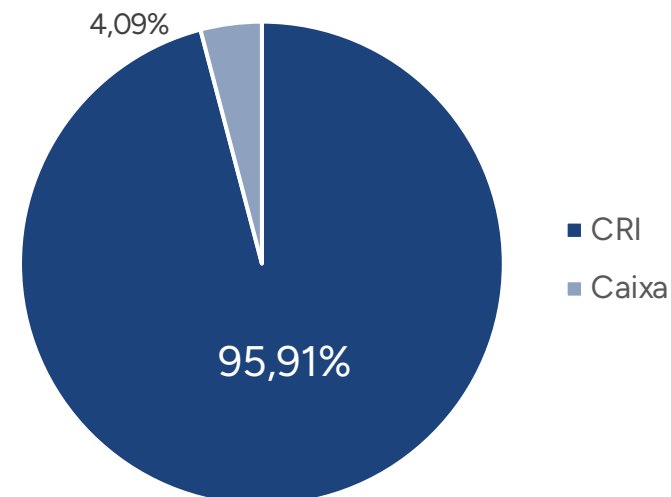
TIPO DE RISCO
Pulverizado

1. Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento Joanes Parque;
2. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento;
3. Fiança da Mac Empreendimentos Imobiliários, das holdings dos sócios e das pessoas físicas;
4. Fundo de reserva equivalente a 3 parcelas de juros; e
5. Fundo de despesas no valor inicial de R\$150.000,00.

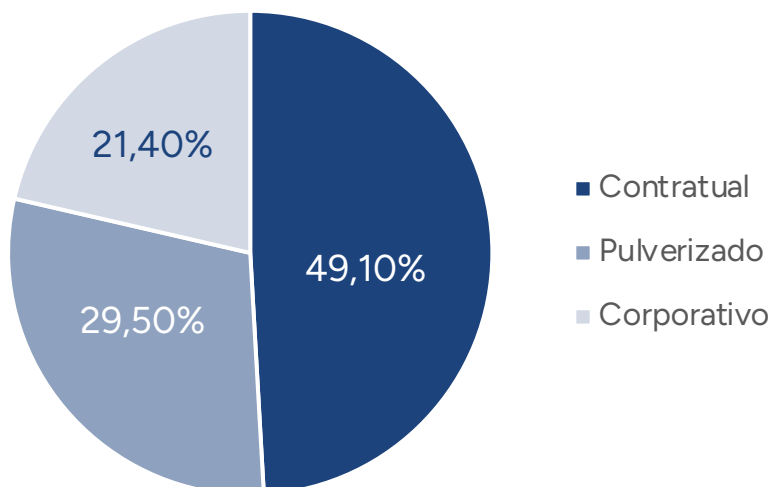
POR INDEXADOR



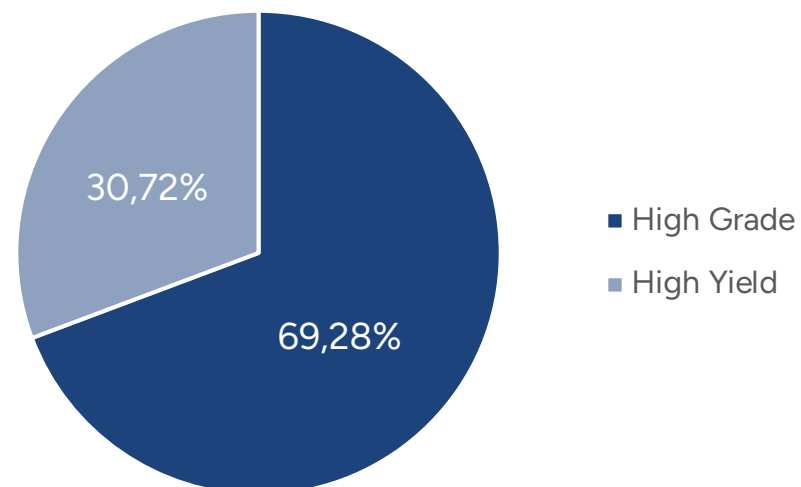
POR INSTRUMENTO



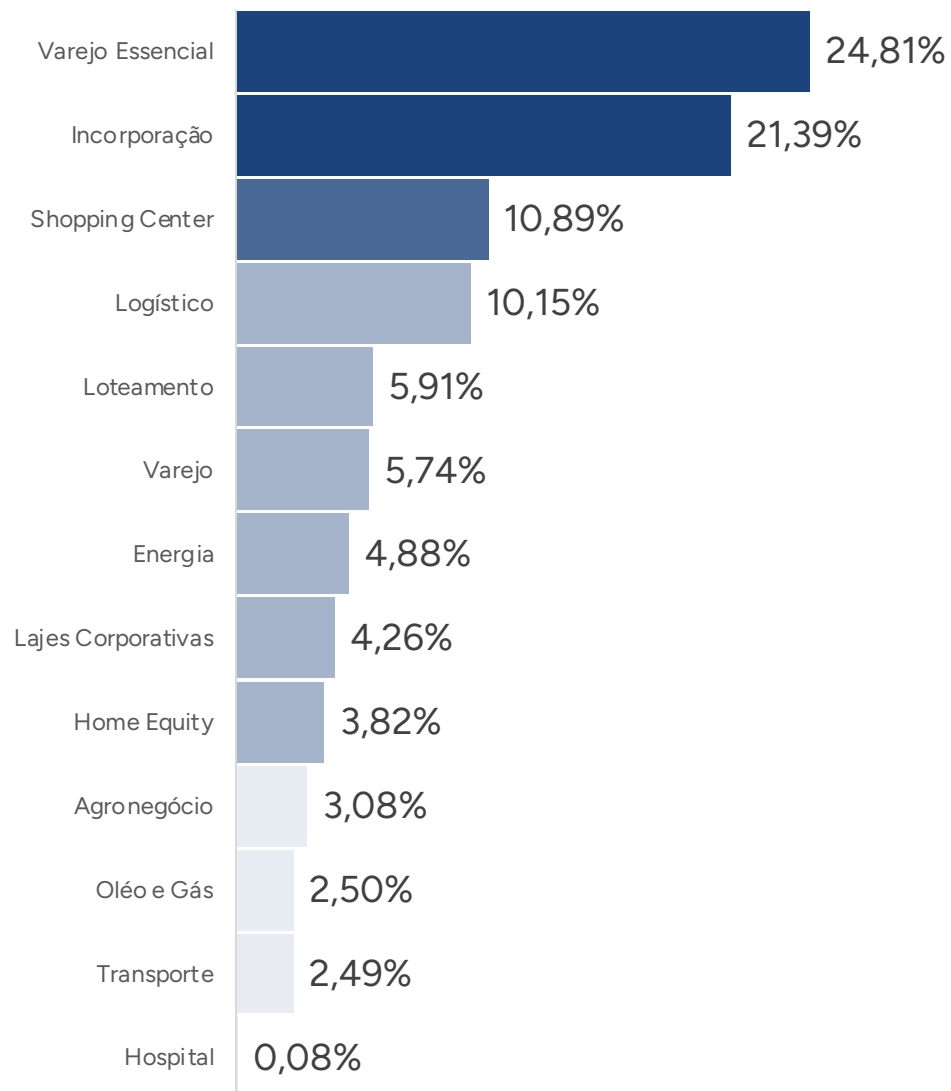
POR TIPO DE RISCO



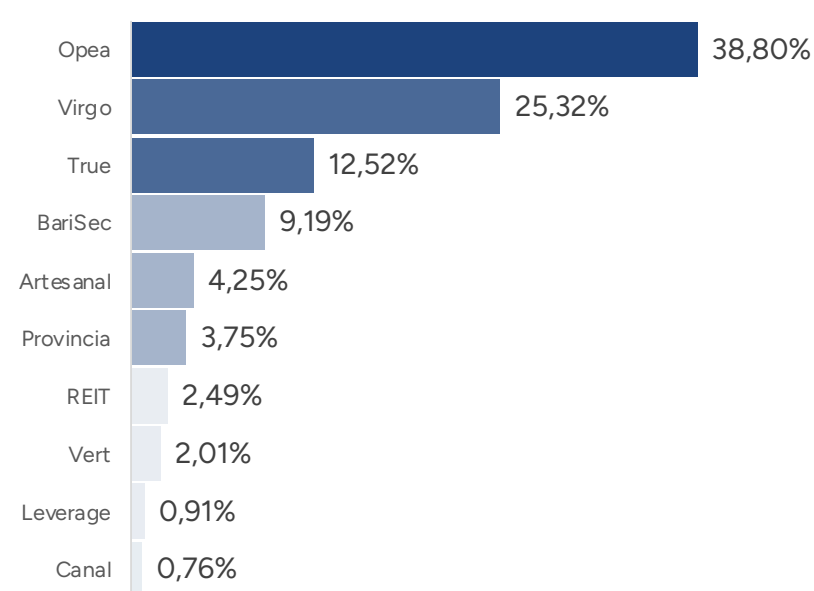
POR RISCO



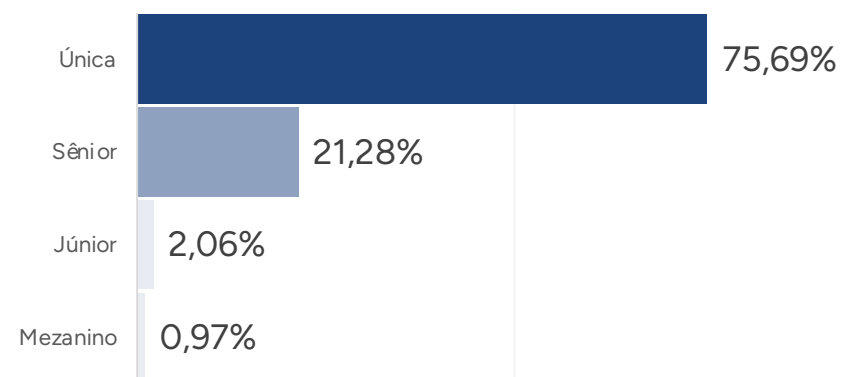
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE





High Grade

DIRECIONAL

**CRI DIRECIONAL
PULVERIZADO I**

IF

21C0777936

EMIÇÃO

238ª Série da 4ª Emissão da TRUE

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

DIRECIONAL

**CRI DIRECIONAL
PULVERIZADO III**

21L0730011

484ª Série da 1ª Emissão da TRUE

CDI + 3,50% a.a.

Pulverizado

Fundo de Despesas e Fundo de
Reserva.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

DIRECIONAL

CRI CAHIMA - DIRECIONAL

25J2486442

1ª Série da 527ª Emissão da OPEA

CDI + 2,00% a.a.

Contratual

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

Sênior

[Visualizar operação](#)



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL

25L0014618

1ª Série da 297ª Emissão da VIRGO

IPCA + 9,04% a.a.

Pulverizado

Alienação fiduciária dos
imóveis vinculados aos créditos
imobiliários cedidos à operação...

Sênior

[Visualizar operação](#)



High Grade

alphaville 

CRI ALPHAVILLE

IF

21G0856704

EMIÇÃO

371ª Série da 1ª Emissão da OPEA

TAXA MÉDIA

IPCA + 7,50% a.a.

TIPO DE RISCO

Pulverizado

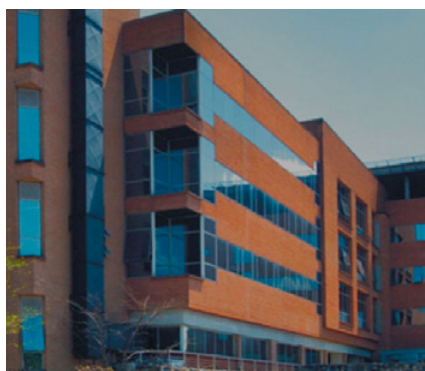
GARANTIAS
DA OPERAÇÃO

Cessão Fiduciária de Recebíveis,
Fundo de Reserva e Fundo de
Despesas.

TIPO DE SÉRIE

Única

 Visualizar operação



High Grade

REDE D'OR
SÃO JUIZ

CRI REDE D'OR

19H0235501

214ª Série da 1ª Emissão da TRUE

IPCA + 9,01% a.a.

Contratual

Fundo de Despesas e Alienação
Fiduciária de Imóveis.

Única

 Visualizar operação



High Yield

CK
Construções e
Empreendimentos

CRI CK

21H0748781

431ª Série da 1ª Emissão da TRUE

CDI + 6,80% a.a.

Pulverizado

Alienação Fiduciária de Imóveis,
Alienação Fiduciária de Quotas,
Fiança, Fundo de...

Única

 Visualizar operação



High Yield

CK
Construções e
Empreendimentos

CRI CK

21H0748795

432ª Série da 1ª Emissão da TRUE

CDI + 6,80% a.a.

Pulverizado

Alienação Fiduciária de Imóveis,
Alienação Fiduciária de Quotas,
Fiança, Fundo de...

Única

 Visualizar operação



High Yield



CRI 3Z REALTY

IF

2110683349

EMIÇÃO

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

TAXA MÉDIA

IPCA + 9,89% 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



CRI NAÇÃO

21C0708963

219ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

IPCA + 9,00% a.a.

Pulverizado

Alienação Fiduciária de Quotas,
Cessão Fiduciária de Recebíveis,
Fiança e Fundo de...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI CREDITAS

20J0837185

27ª Série da 1ª Emissão da VERT

IPCA + 6,45% a.a.

Pulverizado

Alienação Fiduciária de Imóveis e
Apólices de Seguro.

Sênior

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI CREDITAS

20F0755566

1ª Série da 23ª Emissão da VERT

IPCA + 10,00% a.a.

Pulverizado

Alienação Fiduciária de
Imóveis (imóveis objeto de
financiamento)...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

GGR

CRI GGR COVEPI

IF

22B0945873

EMIÇÃO

1ª Série da 478ª Emissão da OPEA

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

GPA

CRI GPA

20K0010253

296ª Série da 1ª Emissão da OPEA

IPCA + 5,00% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de Imóveis e
Fundo de Despesas.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

GPA

CRI GPA

20L0687041

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

IPCA + 8,55% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de Imóveis,
Fundo de Reserva e Fundo de
Despesas.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

GPA

CRI GPA

20L0687133

346ª Série da 1ª Emissão da TRUE

IPCA + 5,60% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de Imóveis,
Fundo de Reserva e Fundo de
Despesas.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI OBA - CAMPINAS

IF

21F0950009

EMIÇÃO

279ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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



CRI OBA - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

21F0950228

315ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

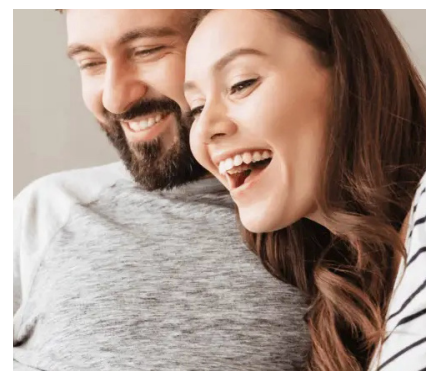
IPCA + 7,40% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de Imóveis,
Cessão Fiduciária de Recebíveis,
Fundo de Despesas...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI CASHME

22H1697882

3ª Série da 24ª Emissão da TRUE

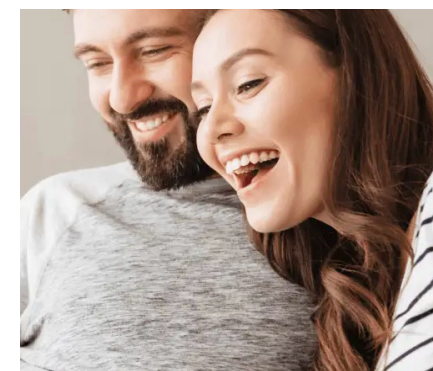
IPCA + 7,80% a.a.

Pulverizado

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

Mezanino

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI CASHME II

24A1781654

1ª Série da 40ª Emissão da Província

IPCA + 8,20% a.a.

Pulverizado

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

Sênior

[Visualizar operação](#)



High Yield

Copagríl

CRI COPAGRIL

IF

21F0968888

EMIÇÃO

2ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

TAXA MÉDIA

IPCA + 7,16% a.a.

TIPO DE RISCO

Corporativo

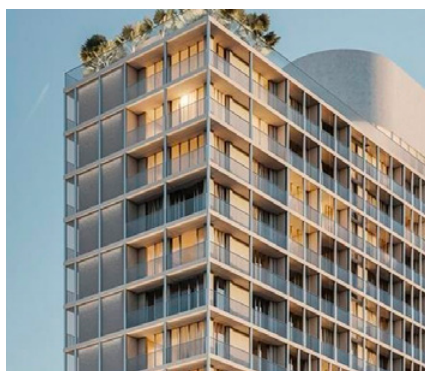
GARANTIAS
DA OPERAÇÃO

Alienação Fiduciária de Imóveis,
Aval, Fundo de Despesas e Fundo
de Reserva.

TIPO DE SÉRIE

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON II

19I0739560

47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

CDI + 3,00% a.a.

Pulverizado

Fiança, Alienação Fiduciária de
Imóveis, Cessão Fiduciária de
Recebíveis, Alienação...

Sênior

[Visualizar operação](#)



High Yield

MORADA
Imóveis

**CRI MORADA
URBANIZAÇÃO LTDA**

22L1270385

1ª Série da 86ª Emissão da OPEA

IPCA + 10,50% a.a.

Pulverizado

Cessão Fiduciária de Recebíveis,
Alienação Fiduciária de Quotas,
Fiança, Fundo...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

HSI

CRI HSI BEMOL

22J0978863

1ª Série da 55ª Emissão da VIRGO

IPCA + 8,26% a.a.

Contratual

Créditos imobiliários relativos ao
Contratos de locação do imóvel
em Manaus...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

Brookfield

CRI BROOKFIELD

IF

22G0282285

EMIÇÃO

4ª Série da 39ª Emissão da OPEA

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

SPL
ENGENHARIA

CRI SPL ENGENHARIA II

24C1978007

1ª Série da 264ª Emissão da OPEA

IPCA + 10,00% a.a.

Pulverizado

Cessão Fiduciária de Recebíveis com valor presente de R\$50.625.483,98...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield

SPL
ENGENHARIA

CRI SPL ENGENHARIA II

24C1980162

2ª Série da 264ª Emissão da OPEA

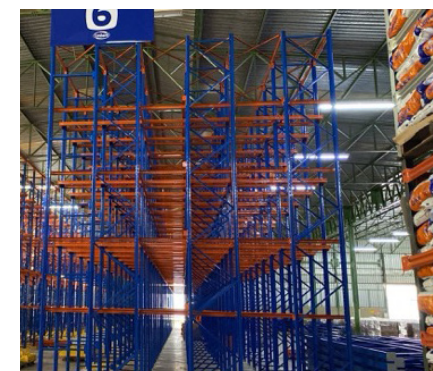
IPCA + 10,00% a.a.

Pulverizado

Cessão Fiduciária de Recebíveis com valor presente de R\$50.625.483,98...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

ZAVIT CAPITAL

CRI ZAVIT

23F1447606

65ª Série da 3ª Emissão da OPEA

IPCA + 7,95% a.a.

Contratual

Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos; Seguro fiança de locação...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI EMBRAED

IF

23E1295288

EMIÇÃO

1ª Série da 43ª Emissão da CANAL

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



CRI GRUPO MATEUS

22H1631360

1ª Série da 38ª Emissão da OPEA

IPCA + 8,51% a.a.

Contratual

Fiança e Alienação Fiduciária de cotas do FII, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI GRUPO MATEUS II

24D0480929

1ª Série da 33ª Emissão da BARI

IPCA + 7,50% a.a.

Contratual

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI TRX MATEUS

24L0003403

1ª Série da 40ª Emissão da BARI

IPCA + 9,00% a.a.

Contratual

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI URBA

IF

23I1932138

EMIÇÃO

2ª Série da 204ª Emissão da OPEA

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



CRI TENDA PRÉ-CHAVES

23F0010802

1ª Série da 151ª Emissão da TRUE

CDI + 5,50% a.a.

Pulverizado

Cessão Fiduciária dos Recebíveis,
Fundo de reserva equivalente a
uma perda...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI TENDA II

24K1682437

3ª Série da 349ª Emissão da OPEA

Taxa prefixada de 16,64% a.a.

Pulverizado

Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
Fundo de despesas com saldo
mínimo de...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI SOCICAM

21G0707741

22ª Série da 2ª Emissão da REIT

IPCA + 10,00% a.a.

Pulverizado

Coobrigação, Cessão Fiduciária
de Recebíveis, Fiança e Fundo de
Reserva.

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI CASA SHOPPING

IF

22L1125977

EMIÇÃO

1ª Série da 84ª Emissão da OPEA

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



CRI CASA SHOPPING

22L1125928

2ª Série da 84ª Emissão da OPEA

IPCA + 9,35% a.a.

Corporativo

Cessão Fiduciária dos direitos creditórios referentes ao recebimento de aluguel...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI GRUPO COMPORTE

23I1270600

1ª Série da 163ª Emissão da OPEA

CDI + 3,76% a.a.

Contratual

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI SÃO CARLOS

19F0923004

1ª Série da 216ª Emissão da OPEA

CDI + 2,30% a.a.

Corporativo

Alienação Fiduciária de lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI FGR

IF

23L1279637

EMIÇÃO

1ª Série da 200ª Emissão da OPEA

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

UFV JACUTINGA

CRI UFW JACUTINGA

24A1301841

1ª Série da 215ª Emissão da OPEA

IPCA + 9,50% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária das máquinas e equipamentos financiados; Alienação Fiduciária...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI OBRAMAX

24B1276213

1ª Série da 27ª Emissão da BariSec

IPCA + 7,50% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva equivalente a 3 PMT's. Alienação Fiduciária...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI LEROY MERLIN

24B1276268

3ª Série da 27ª Emissão da BariSec

IPCA + 7,54% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva equivalente a 3 PMT's. Alienação Fiduciária...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI MRV IX

IF

23F1240696

EMIÇÃO

1ª Série da 178ª Emissão da TRUE

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



CRI MRV II

22L1198360

2ª Série da 108ª Emissão da TRUE

CDI + 3,00% a.a.

Pulverizado

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI MRV II

22L1198359

1ª Série da 108ª Emissão da TRUE

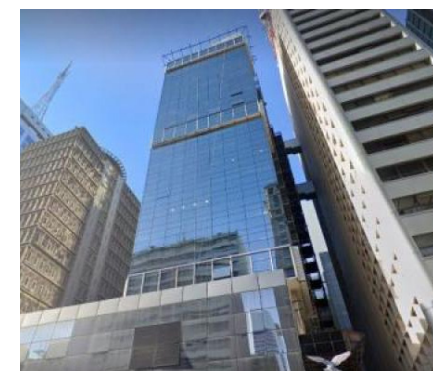
CDI + 3,00% a.a.

Pulverizado

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

FATN11

CRI FATN ATHENA

22H1630624

1ª Série da 46ª Emissão da VIRGO

IPCA + 7,60% a.a.

Contratual

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI ASSAÍ

IF

24D2960594

EMIÇÃO

3ª Série da 24ª Emissão da OPEA

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



CRI ASSAÍ

24D2960647

4ª Série da 24ª Emissão da OPEA

IPCA + 7,40% a.a.

Contratual

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI ASSAÍ HGRU

19L0867734

1ª Série da 281ª Emissão da OPEA

CDI + 1,94% a.a.

Contratual

Alienação fiduciária dos imóveis, Cessão dos aluguéis, e Fiança locatícia do Assaí.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI VISC CAMPINAS SHOPPING

22K1362572

2ª Série da 65ª Emissão da VIRGO

IPCA + 7,50% a.a.

Corporativo

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI GALLERIA BANK V

IF

23L0012204

EMIÇÃO

4ª Série da 45ª Emissão da Província

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...

TIPO DE SÉRIE

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI GALLERIA BANK VI

24B1404723

1ª Série da 56ª Emissão da Província

IPCA + 9,00% a.a.

Pulverizado

Alienação Fiduciária dos imóveis
em garantia das CCBs; Cessão
Fiduciária dos recebíveis das...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield

CELESTE

CRI CELESTE

24E2267881

1ª Série da 60ª Emissão da Província

IPCA + 11,20% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de Imóveis
em Segundo Grau;
Cessão Fiduciária de Recebíveis...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI GENIAL MALLS

21L0736590

1ª Série da 470ª Emissão da OPEA

IPCA + 7,75% a.a.

Corporativo

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



**CRI SHOPPING
METRO ITAQUERA**

IF

24C1526928

EMIÇÃO

1ª Série da 286ª Emissão da TRUE

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



CRI RNI

19B0177968

1ª Série da 31ª Emissão da VIRGO

CDI + 1,97% a.a.

Pulverizado

Cessão Fiduciária de Recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI BALAROTI

19J0133907

1ª Série da 219ª Emissão da OPEA

CDI + 2,93% a.a.

Contratual

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

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI GRUPO ALDO

24H0031235

1ª Série da 158ª Emissão da VIRGO

IPCA + 9,98% a.a.

Corporativo

Alienação Fiduciária de imóveis com valor de venda forçada equivalente a, no mínimo...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield

BIM DISTRIBUINDO
SEGUEZA COM INOVAÇÃO
E RESULTADO

CRI BIM DISTRIBUIDORA

IF

24J3510318

EMIÇÃO

1ª Série da 208ª Emissão da VIRGO

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

BemBrasil
Alimentando bons momentos

CRI BEM BRASIL

21I0605705

1ª Série da 58ª Emissão da VERT

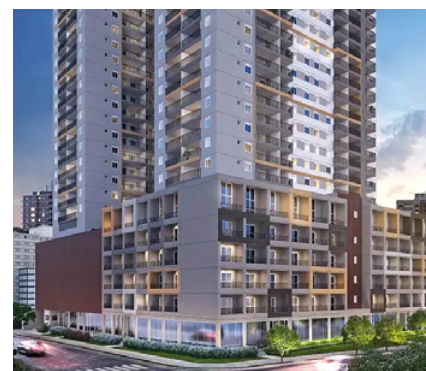
IPCA + 9,51% a.a.

Corporativo

Fiança dos sócios.

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

TIBÉRIO

CRI TIBÉRIO

20K0777893

1ª Série da 330ª Emissão da TRUE

CDI + 2,70% a.a.

Corporativo

Alienação fiduciária de imóveis com valor total de R\$241.777.318,20 (equivalente a...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade

GRUPO MUFFATO

CRI MUFFATO

25F2703942

1ª Série da 2ª Emissão da Artesanal

CDI + 2,50% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de 8 imóveis com valor de liquidação forçada de...

Única

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI JMD HAMOA

IF

25K1934018

EMIÇÃO

1ª Série da 515ª Emissão da OPEA

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



CRI GARE ATACADÃO

24K2582816

1ª Série da 230ª Emissão da VIRGO

IPCA + 9,37% a.a.

Corporativo

Alienação Fiduciária dos 15 Imóveis, localizados em (Araraquara/SP, Atibaia/SP...

Única

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI XP LOG

25K3753716

1ª Série da 499ª Emissão da OPEA

IPCA + 8,90% a.a.

Contratual

Alienação Fiduciária de Imóveis dos ativos logísticos Guarulhos, Extrema WT, Franco da Rocha...

Sênior

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI MAC

24L2414794

1ª Série da 27ª Emissão da Leverage

IPCA + 12,00% a.a.

Pulverizado

Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento Joanes Parque...

Única

[Visualizar operação](#)

**PODCAST CAFÉ
COM FII**

EPISÓDIO # 09

Fundos Imobiliários
AFH11 e AFHF11



Rafael Giaretta



Lucas Araújo

Café com FII | Andreia S. Costa

Publicado em 04 de março de 2026

Episódio de hoje é com Rafael Giaretta & Lucas Araújo que são gestores do AFH11 & AFHF11 da AF Invest.

Assistir Vídeo 

Atendimento local. Atuação global.

A empresa é subsidiária da AF Invest, maior gestora independente de investimentos de Minas Gerais, com mais de R\$ 4,4 bilhões em ativos sob gestão, e integra o Grupo Araújo Fontes, que já atuou na estruturação de mais de R\$ 20 bilhões em operações de dívida.

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

SÃO PAULO

Ed. Spazio del Sole

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

Itaim Bibi, São Paulo, SP

04533-014



@afhi11



@afhi11_fii



/af-realestate



+55 (31) 2103-6000

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