

**Classe Única do AF Invest CRI Fundo de
Investimento Imobiliário Recebíveis
Imobiliários Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.642.293/0001-58**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de Junho de 2026 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora da
Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (“Classe”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, da evolução do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e mensuração dos títulos privados

Em 30 de junho de 2026, a Classe detinha investimentos em títulos privados, no montante de R\$ 454.742 mil, correspondentes a 91,79% de seu patrimônio líquido representados por Certificado de Recebíveis Imobiliários, que são registrados e custodiados pela Brasil, Bolsa, Balcão – B3 e mensurados pela Administradora com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 das demonstrações financeiras. Considerando às operações da Classe e a relevância dos saldos destes investimentos, determinamos a custódia e mensuração dos títulos privados como área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros: (i) obtenção da carteira gerencial da Classe e confronto com os seus respectivos registros contábeis; (ii) teste de existência realizado por meio do confronto da posição registrada na carteira da Classe, em 30 de junho de 2026, com os respectivos contratos e informações emitidas pelo custodiante; (iii) teste da mensuração dos títulos privados da carteira em 30 de junho de 2026, por meio do recálculo do valor dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros e avaliação da razoabilidade da metodologia utilizada e as principais premissas adotadas pela Administradora; (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitáveis o registro e mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários detidos pela Classe, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Classe referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório de auditoria datado de 5 de setembro de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora da Classe é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora da Classe pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 25 de setembro de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Dario Ramos da Cunha
Contador
CRC nº 1 SP 214144/O-1

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
CNPJ: 36.642.293/0001-58
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	46.465	9,38%	7.797	1,83%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	454.742	91,79%	424.264	99,42%
Outros créditos		34	0,01%	49	0,01%
		501.241	101,18%	432.110	101,26%
Total do ativo		501.241	101,18%	432.110	101,26%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	5.336	1,08%	4.966	1,16%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	5	0,00%
Provisões e contas a pagar		482	0,10%	410	0,10%
		5.822	1,18%	5.381	1,26%
Total do passivo		5.822	1,18%	5.381	1,26%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	514.980	103,95%	445.253	104,34%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.759)	-1,36%	(6.706)	-1,57%
Lucros (prejuízos) acumulados		(12.802)	-2,58%	(11.818)	-2,77%
Total do patrimônio líquido		495.419	100,00%	426.729	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		501.241	101,18%	432.110	101,26%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários**CNPJ: 36.642.293/0001-58****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	63.652	58.436
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	2.908	2.030
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(8.599)	(8.195)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		57.961	52.271
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		3.700	2.695
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(796)	(567)
		2.904	2.128
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(4.447)	(4.244)
Outras despesas operacionais	10	(437)	(439)
		(4.884)	(4.683)
Lucro líquido do exercício		55.981	49.716
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	5.289.202	4.555.618
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,58	10,91
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		93,67	93,67

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		445.253	(6.706)	(8.325)	430.222
Lucro líquido do exercício		-	-	49.716	49.716
Rendimentos declarados	7	-	-	(53.209)	(53.209)
Em 30 de junho de 2025		445.253	(6.706)	(11.818)	426.729
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	69.727	-	-	69.727
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(53)	-	(53)
Lucro líquido do exercício		-	-	55.981	55.981
Rendimentos declarados	7	-	-	(56.965)	(56.965)
Em 30 de junho de 2026		514.980	(6.759)	(12.802)	495.419

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração e gestão		(4.407)	(4.233)
Outros pagamentos operacionais		(433)	(415)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.700	2.695
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(754)	(584)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.894)	(2.537)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	166.734	193.291
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(265.892)	(308.714)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	70.593	76.595
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	56.048	55.081
Caixa líquido das atividades de investimento		27.483	16.253
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	69.727	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(53)	-
Rendimentos distribuídos	7	(56.595)	(52.138)
Caixa líquido das atividades de financiamento		13.079	(52.138)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		38.668	(38.422)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		7.797	46.219
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		46.465	7.797

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O AF Invest Cri Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários - Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários - Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe é destinada a investidores qualificados, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 20 de outubro de 2020, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 3 de março de 2021.

A Classe tem por objetivo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar aos cotistas obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo (conforme abaixo definidos) e, subsidiariamente, em Ativos Financeiros (conforme abaixo definidas). O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Classe possui suas cotas negociadas na B3, sob o ticker AFH11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025:

AFH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	92,99	96,85
Agosto	92,04	97,03
Setembro	93,34	97,23
Outubro	94,77	93,13
Novembro	94,67	93,64
Dezembro	95,79	90,55
Janeiro	96,61	87,92
Fevereiro	95,70	91,38
Março	94,91	93,21
Abril	97,40	93,14
Maio	97,11	92,90
Junho	96,24	92,99

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

Não negociados na B3 S.A., as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através da taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locais;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

BTGP Tesouro Selic FI RF Referenciado DI (b)

30/06/2026	30/06/2025
46.465	7.797
46.465	7.797

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos, cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

30/06/2026	30/06/2025
454.742	424.264
454.742	424.264

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros (ao ano)	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486442	3	-	527 / 1	10/10/2025	27/10/2031	100,00% DI+2,00%	21.500	24.018	23.430
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2464853	3	-	175 / 1	07/05/2026	29/04/2030	100,00% DI+2,00%	22.000	21.285	21.284
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24K2582816	7	AAA	230 / 1	16/12/2024	15/12/2037	IPCA+8,11910%	20.016	19.296	19.547
ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	25F2703942	7	-	2 / 1	12/06/2025	21/06/2035	100,00% DI+2,50%	18.530	18.175	18.175
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	8	-	215 / 1	03/01/2024	12/01/2036	IPCA+10,00%	17.627	18.469	16.709
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K1362572	4	-	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65%	14.847	15.956	15.754
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	A	1 / 470	16/12/2021	24/12/2036	IPCA+6,50%	24.857	16.487	15.066
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26E3565497	1	-	147 / 1	20/05/2026	15/06/2034	100,00% DI+2,09%	14.470	14.630	15.001
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	7	-	27 / 3	09/02/2024	14/02/2039	IPCA+7,10580%	13.712	13.657	12.939
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0003403	7	-	40 / 1	03/12/2024	08/12/2039	IPCA+6,80%	16.069	12.979	12.735
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	8	-	163 / 1	08/09/2023	18/09/2030	100,00% DI+3,50%	13.884	11.510	11.498
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25L0014618	5	-	297 / 1	15/12/2025	18/11/2033	IPCA+8,21740%	12.150	11.866	11.474
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0031235	8	-	158 / 1	15/08/2024	17/08/2034	IPCA+9,98110%	12.799	11.487	10.746
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	7	AA+	38 / 1	25/08/2022	15/08/2039	IPCA+7,58940%	10.120	10.307	9.967
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	8	-	286 / 1	26/03/2024	15/03/2039	IPCA+9,11340%	9.708	10.172	9.719
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	-	24 / 3	11/04/2024	11/04/2034	IPCA+7,00%	11.337	10.438	9.614
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0950228	7	-	4 / 315	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+7,40%	14.687	10.587	9.548
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21H0605705	6	-	58 / 1	14/09/2021	18/09/2029	IPCA+5,40680%	11.592	9.438	9.389
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	4	A-	39 / 4	19/07/2022	19/07/2027	IPCA+8,85170%	8.047	9.433	9.210
BARI SECURITIZADORA S.A.	24D0480929	7	AAA	33 / 1	10/04/2024	25/05/2043	IPCA+7,25%	10.176	10.469	9.174
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0950009	7	-	4 / 279	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+6,40%	9.920	9.541	8.597
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24J3510318	8	-	208 / 1	22/10/2024	20/10/2032	IPCA+10,00%	10.000	8.815	8.422
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	-	86 / 1	16/12/2022	17/12/2032	IPCA+10,50%	15.000	8.142	8.221
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	7	-	1 / 478	25/02/2022	26/02/2036	IPCA+7,50%	10.000	8.669	7.858
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	5	-	108 / 1	20/12/2022	20/12/2027	100,00% DI+3,00%	27.347	7.836	7.835
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	7	-	1 / 345	23/12/2020	26/12/2029	IPCA+5,30%	13.254.279	9.685	7.822
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3753716	7	-	499 / 1	26/11/2025	25/11/2037	IPCA+8,76%	7.740	7.953	7.575
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	5	-	108 / 2	20/12/2022	20/12/2027	100,00% DI+3,00%	26.379	7.558	7.557
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	7	-	27 / 1	09/02/2024	14/02/2039	IPCA+7,10580%	7.638	7.956	7.425
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K1934018	8	-	515 / 1	21/11/2025	16/11/2033	IPCA+10,22350%	8.081	7.499	7.242
RIZA SECURITIZADORA S.A.	19B0177968	3	-	1 / 31	15/02/2019	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	25.185	7.075	7.024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0777893	6	-	1 / 330	26/11/2020	29/11/2028	100,00% DI+2,70%	20.405	6.509	6.509
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1682437	5	-	349 / 3	15/11/2024	18/11/2030	100,00% DI+2,70%	10.000	6.287	6.212
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0867734	7	-	1 / 281	19/12/2019	28/11/2034	100,00% DI+1,50%	74	5.841	5.867
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22H1630624	7	-	46 / 1	24/08/2022	05/09/2031	IPCA+7,70%	5.675	5.880	5.647
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	-	65 / 3	07/06/2023	06/09/2032	IPCA+7,95%	7.000	5.984	5.247
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0968888	3	-	4 / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA+6,50%	5.891	5.010	4.667
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	6	-	84 / 1	15/12/2022	17/12/2032	100,00% DI+2,75%	6.000	4.574	4.570
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E2267881	7	-	60 / 1	27/05/2024	08/06/2037	IPCA+11,20%	5.000	4.771	4.411
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	7	-	24 / 4	11/04/2024	11/04/2034	IPCA+7,00%	5.105	4.678	4.350
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	7	-	24 / 2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75%	5.241	6.054	4.293
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	6	-	1 / 219	07/10/2019	24/02/2029	100,00% DI+3,00%	16.535	3.936	3.993
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	4	-	40 / 1	15/01/2024	15/01/2031	IPCA+7,19820%	5.340	3.758	3.612
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	8	-	264 / 1	21/03/2024	27/03/2028	IPCA+10,00%	15.000	3.753	3.596
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	7	AA	1 / 296	09/11/2020	19/10/2035	IPCA+5,00%	3.818	4.189	2.875
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21C0777936	5	-	4 / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA+5,50%	25.036	3.023	2.786
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	-	43 / 1	04/05/2023	22/05/2028	100,00% DI+3,50%	5.237	2.679	2.685
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	4	-	56 / 1	20/02/2024	25/11/2038	IPCA+9,00%	4.959.764	2.705	2.599
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	6	-	1 / 216	19/06/2019	21/06/2034	100,00% DI+1,09%	5.357	2.577	2.546
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	brAA-	24 / 3	15/08/2022	17/03/2031	IPCA+7,80490%	7.000	2.721	2.532
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	-	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50%	11.750	2.210	2.175
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	-	178 / 1	29/06/2023	15/06/2029	100,00% DI+3,50%	7.674	2.159	2.159
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L125928	6	-	84 / 2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA+9,95120%	2.580	2.334	2.155
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F075566	6	-	23 / 1	22/06/2020	15/06/2040	IPCA+6,00%	7.200	2.499	2.086
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0637185	1	-	27 / 1	22/10/2020	15/10/2040	IPCA+6,50%	9.232	2.209	1.875
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	6	-	200 / 1	13/12/2023	15/12/2033	IPCA+9,50%	2.037	1.581	1.537
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	8	-	264 / 2	21/03/2024	27/03/2028	IPCA+10,00%	5.000	1.409	1.369
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	-	290 / 2	29/09/2023	31/05/2034	IPCA+9,50%	5.195	1.449	1.332
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H083349	6	-	1 / 435	15/09/2021	15/09/2028	IPCA+7,50%	21.000	1.091	1.086
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	AAAs(bra)	1 / 214	19/08/2019	02/07/2031	IPCA+3,86300%	1.618	1.291	1.015
RIZA SECURITIZADORA S.A.	190739560	6	-	4 / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	3.086	727	727
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	5	-	1 / 484	27/12/2021	05/07/2028	100,00% DI+3,50%	12.035	637	637
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22J0978863	7	-	55 / 1	17/10/2022	20/10/2037	IPCA+7,61590%	500	510	457
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21C0708963	4	-	4 / 219	22/03/2021	22/03/2031	IPCA+7,80%	6.093	344	319
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	-	1 / 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA+5,60%	286.460	301	262
									476.953	454.742

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	8	-	215 / 1	03/01/2024	12/01/2036	IPCA+10,00%	17.627	18.484	17.261
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	A	1 / 470	16/12/2021	24/12/2036	IPCA+6,50%	24.857	15.615	15.897
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	-	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65%	14.847	16.531	15.254
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0950228	7	-	4 / 315	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+7,40%	14.687	15.552	14.272
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	7	-	27 / 3	09/02/2024	14/02/2039	IPCA+7,10580%	13.712	13.592	13.343
OPEA SECURITIZADORA S.A.	231270600	8	-	163 / 1	08/09/2023	18/09/2039	100,00% DI+3,50%	13.884	13.475	13.137
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2983450	7	-	126 / 1	31/01/2024	09/02/2029	100,00% DI+2,60%	12.904	13.021	13.021
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	8	-	286 / 1	26/03/2024	15/03/2039	IPCA+9,11340%	12.608	13.041	12.913
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2915218	7	-	277 / 1	14/05/2025	11/03/2030	IPCA+9,00%	13.000	12.865	12.844
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	7	-	2 / 22	26/07/2021	26/01/2039	IPCA+10,00%	15.640	12.317	11.943
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0031235	8	-	158 / 1	15/08/2023	17/08/2034	IPCA+9,98110%	12.799	12.323	11.802
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	8	-	115 / 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA+9,50%	10.332	10.272	10.434
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	-	86 / 1	16/12/2022	17/12/2032	IPCA+10,50%	15.000	10.169	10.317
ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	25F2703942	7	-	2 / 1	12/06/2025	21/06/2035	100,00% DI+2,50%	10.000	10.006	10.007
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	-	24 / 3	11/04/2024	11/04/2034	IPCA+7,00%	10.638	10.031	9.672
BARI SECURITIZADORA S.A.	24D0480929	7	AAA	33 / 1	10/04/2024	25/05/2043	IPCA+7,25%	10.176	10.275	9.485
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J21651318	8	-	208 / 1	22/10/2024	20/10/2032	IPCA+10,00%	10.000	9.654	9.385
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	7	-	4 / 279	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+6,40%	9.920	10.147	9.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	4	A-	39 / 4	19/07/2022	19/07/2027	IPCA+8,85170%	8.623	9.640	9.224
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	8	-	264 / 1	21/03/2024	27/03/2028	IPCA+10,00%	15.000	9.455	8.955
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1682437	5	-	349 / 3	15/11/2024	18/11/2030	0,166364	10.000	8.764	8.832
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	7	-	1 / 478	25/02/2022	26/02/2036	IPCA+7,50%	10.000	9.154	8.603
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2262026	7	-	65 / 3	07/06/2023	21/12/2028	100,00% DI+2,00%	11.000	7.654	7.667
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	7	AA+	38 / 1	25/08/2022	15/08/2039	IPCA+7,58940%	7.359	7.229	7.589
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	-	4 / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA+6,50%	8.388	7.975	7.543
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	7	-	27 / 1	09/02/2024	14/02/2039	IPCA+7,10580%	7.638	8.077	6.983
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	3	-	1 / 31	15/02/2019	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	16.759	6.399	6.376
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0868989	8	-	57 / 1	09/09/2022	15/09/2030	IPCA+9,75%	5.512	6.336	6.368
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1163624	7	-	46 / 1	24/08/2022	05/09/2031	IPCA+7,70%	5.675	6.460	6.261
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	-	65 / 3	07/06/2023	06/09/2032	IPCA+7,95%	7.000	6.163	5.670
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L0012204	4	-	45 / 4	21/12/2023	25/08/2038	IPCA+9,50%	11.446.830	5.691	5.613
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	-	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50%	11.750	5.564	5.357
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	6	-	84 / 1	15/12/2022	17/12/2032	100,00% DI+2,75%	6.000	5.272	5.267
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	6	-	1 / 219	07/10/2019	24/10/2029	100,00% DI+3,00%	16.298	4.991	5.116
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E2267881	7	-	60 / 1	27/05/2024	08/06/2037	IPCA+11,20%	5.000	5.103	4.885
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0099560	7	-	1 / 248	15/12/2019	19/12/2029	100,00% DI+1,25%	8.822	4.739	4.743
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	7	-	24 / 4	11/04/2024	11/04/2034	IPCA+7,00%	5.105	4.882	4.684
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1753853	8	-	35 / 1	18/10/2023	10/12/2025	100,00% DI+5,75%	24.009	4.342	4.341
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	5	-	4 / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA+5,50%	25.036	4.704	4.338
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	4	-	40 / 1	15/01/2024	15/01/2031	IPCA+7,19820%	5.340	4.357	4.207
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	-	43 / 1	04/05/2023	22/05/2028	100,00% DI+3,50%	5.129	3.778	3.790
TRUE SECURITIZADORA S.A.	15L0542353	7	-	1 / 22	09/12/2015	07/12/2027	IPCA+9,67%	73	3.781	3.775
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	-	178 / 1	29/06/2023	15/06/2029	100,00% DI+3,50%	7.674	3.745	3.745
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	6	-	1 / 216	19/06/2019	21/06/2034	100,00% DI+1,09%	5.304	3.795	3.745
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	4	-	56 / 1	20/02/2024	25/11/2038	IPCA+9,00%	4.959.764	3.676	3.574
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	7	AA	1 / 296	09/11/2020	19/10/2035	IPCA+5,00%	3.818	4.477	3.565
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	8	-	264 / 2	21/03/2024	27/03/2028	IPCA+10,00%	5.000	3.547	3.429
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0011202	7	BBB-(bra)	157 / 1	15/06/2023	16/06/2028	100,00% DI+5,50%	10.000	3.391	3.463
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	tr-AA-	24 / 3	15/08/2022	17/03/2031	IPCA+7,80490%	7.000	3.325	3.148
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	6	-	58 / 1	14/09/2021	18/09/2029	IPCA+5,40660%	3.155	3.057	3.038
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	-	290 / 2	29/09/2023	31/05/2034	IPCA+9,50%	5.195	2.925	2.734
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	8	0	20 / 1	19/09/2022	28/09/2027	100,00% DI+5,50%	4.512	2.509	2.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	3	-	1 / 432	16/08/2021	22/07/2026	100,00% DI+6,80%	5.000	2.496	2.496
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0633349	5	-	1 / 435	15/09/2021	15/09/2028	IPCA+7,50%	15.000	2.501	2.485
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0010802	5	tr-AA-	157 / 1	15/06/2023	15/06/2028	100,00% DI+5,50%	5.000	2.241	2.241
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	5	-	1 / 484	27/12/2021	05/07/2028	100,00% DI+3,50%	12.035	2.175	2.172
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	3	-	1 / 431	16/08/2021	22/07/2026	100,00% DI+6,80%	4.000	1.997	1.995
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	7	-	1 / 281	19/12/2019	28/11/2034	100,00% DI+1,50%	24	1.973	1.947
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0962855	6	-	1 / 248	15/01/2020	17/01/2030	100,00% DI+1,50%	2.908	1.901	1.900
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L1279637	6	-	200 / 1	13/12/2023	15/12/2033	IPCA+9,50%	2.037	1.772	1.689
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C10708963	6	-	4 / 219	22/03/2021	22/03/2031	IPCA+7,80%	6.093	1.744	1.597
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	1	-	27 / 1	22/10/2020	15/10/2040	IPCA+6,50%	5.545	1.849	1.410
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	6	-	27 / 1	23/09/2022	25/09/2026	100,00% DI+5,00%	6.830	1.365	1.364
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	7	-	1 / 345	23/12/2020	26/12/2029	IPCA+5,30%	1.410.607	1.079	1.051
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	6	-	4 / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	3.090	980	980
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L1198360	5	-	108 / 2	20/12/2022	20/12/2027	100,00% DI+3,00%	1.875	721	721
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1983863	7	-	56 / 1	17/10/2022	20/10/2037	IPCA+7,6590%	500	478	478
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	-	1 / 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA+5,60%	286.460	312	282
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	3	-	1 / 430	16/08/2021	22/07/2026	100,00% DI+6,80%	284	142	142
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	AAAsf(bra)	1 / 214	19/08/2019	02/07/2031	IPCA+3,88300%	51	41	36
									438.144	424.264

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: true (www.truesecuritizadora.com.br), Habitasec (www.habitasec.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Opea Securitizadora S.A. (https://www.opsecapital.com/), Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (https://www.reit.net.br/emissoes/), Cia. Provincia de Securitização de Créditos (https://www.provinciasecuritizadora.com.br/), Virgo Companhia de Securitização (https://virgo.linc/), Riza Sec (https://rizasec.com/), Artesanal Securitizadora (https://www.artesanalsec.com.br/), Bari Securitizadora (https://barisec.com.br/) e Canal Securitização (https://www.canalsecuritizadora.com.br/).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2026					
Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486442	3	Cahima Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	(a), (b), (d), (e), (f), (i)	23.430
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2464853	3	Econ Participações S.A.	(a), (b), (d), (e), (f)	21.284
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24K2582816	7	Atacado S.A.	(a), (b), (a), (i)	19.547
ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	25F2703942	7	JRM Administradora de Imóveis Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)	18.175
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	8	SPE UFV Jacutina S.A.	(a), (b), (e), (a), (i), (k), (l)	16.709
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K1362572	4	Vinci Shopping Centers - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (a), (i)	15.554
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (a)	15.083
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26E3565497	1	FIDC Direto	(a), (b), (d), (e)	15.001
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	7	TRX Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (a), (i), (k)	12.939
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0003403	7	Mateus Supermercados S.A.	(a), (b), (i), (k), (l)	12.735
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	8	Viação Piracicabana S.A.	(a), (b), (e), (a), (i)	11.498
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25L0014618	5	Direcional Engenharia S.A. (Empresas pertencentes)	(a), (b), (d), (e)	11.474
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24H0031235	8	PRP Participações Ltda.	(a), (e), (g), (h)	10.746
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	7	Armazém Mateus S.A.	(a), (e), (i), (k)	9.967
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	8	Shopping Metrô Itaquera Participações e Investimentos Ltda.	(a), (b), (c), (a), (h)	9.719
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	Sendas Distribuidora S.A.	(k)	9.614
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0950228	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (a), (i), (f), (m) e (n)	9.548
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	6	Bem Brasil Alimentos S.A.	(a)	9.389
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	4	BR12 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado	(a), (b), (c), (a), (i) e (n)	9.210
BARI SECURITIZADORA S.A.	24D0480929	7	Mateus Supermercados S.A.	(a), (e), (i), (k)	9.174
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0950009	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (a), (i), (f), (m) e (n)	8.597
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24J3510318	8	BIM Distribuidora Ltda.	(a), (d), (e), (g), (h)	8.422
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	Morada Urbanização Ltda.	(a), (e), (a), (i), (k)	

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

RIZA SECURITIZADORA S.A.	21C0777936	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (b), (e) e (n)	2.786
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	RTDR Participações S.A.	(a), (b), (e), (q), (r)	2.685
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	4	Galleria Home Equity FIDC	(a), (b), (c), (d), (e), (q)	2.599
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	6	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	(a), (b), (e), (q)	2.546
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (b), (c), (d), (q), (r), (m) e (n)	2.532
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	Alphaville Urbanismo S.A.	(a), (q)	2.175
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	MRV Engenharia e Participações S.A.	(a), (e), (g)	2.159
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125928	6	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (e), (q), (r)	2.155
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755566	1	FIDC Não Padronizado Creditas Tempu	(a), (b), (c), (d), (q), (r), (m) e (n)	2.086
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	1	FIDC Não Padronizado Creditas Tempu	(a), (b), (c), (d), (q), (r), (m) e (n)	1.875
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	6	FGR Incorporações S.A.	(a), (q), (r), (k)	1.537
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (q), (r), (k)	1.369
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	Urbia Desenvolvimento Urbano S.A. (4 SPE's do grupo da Urbia)	(a), (b), (e), (q)	1.332
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	6	3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.	(a), (e), (q)	1.086
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	Rede D'O'r São Luiz S.A.	(a), (b), (m) e (n)	1.015
RIZA SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)	727
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0730011	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (e), (g)	637
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22J0978863	7	HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (q)	457
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21C0708963	4	Construtora Capital S.A.	(a), (e), (q), (r), (k) e (n)	319
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	Companhia Brasileira De Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)	262
					454.742

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	8	SPE UFV Jacutinga S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)	17.261
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)	15.898
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	Vinci Shopping Centers - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)	15.254
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	7	Grupo Fatura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	14.272
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	7	TRX Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	13.343
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	8	Viação Piracicabana S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	13.137
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2963450	7	JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (c), (e), (g)	13.021
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	8	Shopping Metrô Itaquera Participações e Investimentos Ltda.	(a), (b), (c), (g), (h)	12.913
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2915218	7	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)	12.844
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	7	Socicom Administração, Projetos e Representações Ltda.	(a), (e), (g), (j)	11.943
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0031235	8	PRP Participações Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h)	11.802
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	8	FGR Incorporações Jardins Berlin SPE Ltda.	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (k), (l)	10.434
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	Morada Urbanização Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)	10.317
ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	25F2703942	7	JRM Administradora de Imóveis Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)	10.007
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	Sendas Distribuidora S.A.	(k)	9.672
BARI SECURITIZADORA S.A.	24D0480929	7	Mateus Supermercados S.A	(a), (e), (j), (k)	9.485
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J3510318	8	BIM Distribuidora Ltda.	(a), (d), (e), (g), (h)	9.385
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	7	Grupo Fatura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	9.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	4	BR12 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado	(a), (b), (c), (g), (j) e (n)	9.224
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)	8.955
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1682437	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (c), (e), (g)	8.832
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	7	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (e), (g)	8.603
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2268206	8	A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda	(a), (b), (h)	7.667
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	7	Armazém Mateus S.A	(a), (e), (j), (k)	7.569
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	Cooperativa Agroindustrial Copagril	(a), (b), (e), (j)	7.543
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	7	TRX Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	6.983
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	3	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	6.376
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0689899	8	Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a), (e), (h), (k)	6.368
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	7	Athena I - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)	6.261
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	6	Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (e), (g)	5.670
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L0012204	4	Galleria Home Equity FIDC	(a), (b), (c), (d), (e), (g)	5.613
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	Alphaville Urbanismo S.A.	(a), (g)	5.357
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	6	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (e), (g), (j)	5.287
OPEA SECURITIZADORA S.A.	16J0133907	6	Balardi - Comércio e Materiais de Construção S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	5.116
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E2267881	7	Celeste Energia Renovável Nobres MT 001 SPE Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)	4.865
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0909950	6	Blumenau Norte Shopping Participações S.A.	(a), (b), (g), (j), (k)	4.743
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	7	Sendas Distribuidora S.A.	(k)	4.684
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1753853	8	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)	4.341
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (b), (e) e (n)	4.338
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (g), (h)	4.207
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	RTDR Participações S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	3.790
TRUE SECURITIZADORA S.A.	15L0542353	7	CRAL Empreendimentos e Participações Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)	3.775
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	MRV Engenharia e Participações S.A.	(a), (e), (g)	3.745
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	6	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	(a), (b), (e), (g)	3.745
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	4	Galleria Home Equity FIDC	(a), (b), (c), (d), (e), (g)	3.574
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	7	Companhia Brasileira de Distribuição	(a), (b), (m) e (n)	3.565
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)	3.429
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0011202	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (e), (g)	3.403
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (b), (c), (d), (g), (j), (m) e (n)	3.148
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	6	Bem Brasil Alimentos S.A.	(a)	3.038
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	Urbia Desenvolvimento Urbano S.A. (4 SPE's do grupo da Urbia)	(a), (b), (e), (g)	2.734
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	8	Vic Engenharia Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	2.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	2.496
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	6	3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.	(a), (e), (g)	2.448
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0010802	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (e), (g)	2.241
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0730011	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (e), (g)	2.172
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	1.985
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0867734	7	Sendas Distribuidora S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	1.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0982855	6	Nações Shopping Participações S.A.	(a), (b), (g), (j), (k)	1.900
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	6	FGR Incorporações S.A.	(a), (g), (j), (k)	1.689
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	4	Construtora Capital S.A.	(a), (e), (g), (j), (k) e (n)	1.597
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	1	FIDC Não Padronizado Creditas Tempu	(a), (b), (c), (d), (q), (r), (m) e (n)	1.410
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)	1.364
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	7	Companhia Brasileira de Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)	1.051
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)	980
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	5	MRV Engenharia e Participações S.A.	(a), (c), (e), (g)	721
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	7	HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)	478
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	Companhia Brasileira De Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)	282
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	142
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	Rede D'O'r São Luiz S.A.	(a), (b), (m) e (n)	36
					424.264

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota Comercial

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva

- (f) - Hipoteca
(q) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(l) - Fiança

- (k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRT's)

Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

388.246
308.714
(193.291)
(8.195)
58.436
2.030
(55.081)
(76.595)
424.264

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	265.892
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(166.734)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.599)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	63.652
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.908
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(56.048)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(70.593)
Saldo em 30 de junho de 2026	454.742

6. Encargos e taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	4.447	4.244
	4.447	4.244

A Taxa de Administração é composta de: (i) o equivalente a 0,15% a.a. à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de: (a) R\$ 20, até a data do encerramento de uma eventual segunda oferta pública de distribuição de cotas da Classe; ou R\$ 25, após a data do encerramento de uma eventual segunda oferta pública de distribuição de cotas da Classe; em ambos os casos, atualizado anualmente no mês de janeiro, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (ii) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente no mês de janeiro, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros ou a Administradora, caso preste os serviços de escrituração; (iii) uma Taxa de Gestão correspondente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; (iv) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("Componente por Destituição"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, do Regulamento, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio, sendo certo que o pagamento do Componente por Destituição não prejudicará o direito de recebimento pela Administradora dos componentes da Taxa de Administração descritos nos itens (i) e (ii).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga diretamente pelo Fundo à Administradora, à Gestora e/ou demais prestadores de serviços, conforme o caso, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observado, em relação ao Componente por Destituição, o disposto no item (iv).

Não será cobrada da Classe taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	55.981	49.716
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	8.599	8.195
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.604)	(3.355)
Despesas operacionais não pagas	1.649	97
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	58.625	54.653
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.660)	(1.444)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.660)	(1.444)
Rendimentos declarados	56.965	53.209
 Rendimentos (a distribuir)	(5.336)	(4.966)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.966	3.895
Rendimentos líquidos pagos no exercício	56.595	52.138
 Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	11	11,44
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,17%	97,36%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.660)	(1.444)

(*) Rendimentos pagos anteriormente a venda de CRIs com prejuízo.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2026		30/06/2025	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
514.980	5.289.202	445.253	4.555.618
514.980	5.289.202	445.253	4.555.618
	97,36		97,74

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo, após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá realizar emissões subsequentes de cotas, sem limite em relação à quantidade ou ao número de séries, (i) por decisão da Administradora, considerando a recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, no montante total de até R\$3.000.000 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo ("Capital Autorizado"), desde que o valor da cota a ser emitida seja igual ou superior ao seu valor patrimonial; ou (ii) mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. Na hipótese descrita no item (i) acima, a decisão relativa à eventual emissão subsequente de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora, por meio de fato relevante, informando as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 21.986 com valor unitário de R\$ 94,11, totalizando 233.625 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de novembro de 2025 e encerrada em 23 de dezembro de 2025. Em 29 de dezembro de 2025 houve retratação de 53 cotas, conforme Formulário de Liberação para Negociação de Cotas. Dessa forma, totalizando cotas 233.572 cotas.

A oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 47.741 com valor unitário de R\$ 95,48, totalizando 500.012 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de maio de 2026 e encerrada em 23 de junho de 2026.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	6.759	6.706
	6.759	6.706

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 53 (2025 - R\$ 0) registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. O valor da reserva de contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou recomposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo regime de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	55.981	49.716
Patrimônio líquido inicial	426.729	430.222
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	69.727	-
Gastos com colocação de cotas	(53)	-
	69.674	-
	11,28%	11,56%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial a Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Classe Única do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 36.642.293/0001-58

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração e gestão
Outras despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
4.447	0,99%	4.244	0,99%
437	0,10%	439	0,10%
4.884	1,09%	4.683	1,09%
		447.846	430.236

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	46.465	-	46.465
-	454.742	-	454.742
-	501.207	-	501.207

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	7.797	-	7.797
-	7.797	-	7.797

As demonstrações das mudanças no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na nota 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve alteração no Regulamento da Classe.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP - 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *