



## RELATÓRIO DE GESTÃO

# AFHI11

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário  
Recebíveis Imobiliários

**Mês Referência**

Maio de 2025

# HIGHLIGHTS DO AFHI11

TAXA DE GESTÃO  
E ADMINISTRAÇÃO

**1,00%**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA  
ÚLTIMOS 6 MESES

**R\$ 0,95 M**

**SEM TAXA DE  
PERFORMANCE**

**AFHI11**

ECOSSISTEMA  
ARAÚJO FONTES

**35 ANOS**  
DE HISTÓRIA

CINCO OFERTAS COM

**CUSTO ZERO**

PARA O COTISTA

COMPROMISSO DE  
NÃO FAZER EMISSÕES

**ABAIXO DO  
VALOR PATRIMONIAL**

Administrador, Escriturador  
e Custodiante



## OBJETIVO

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

### GESTORA

AF Invest  
Real Estate

### INÍCIO DO FUNDO

05/04/2021

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 94,72

### NÚMERO DE COTAS

4.555.618

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual

### TAXAS DE ADM<sup>1</sup>

1,0% a.a.

### COTA MERCADO

R\$ 92,00

### COTISTAS

40.755

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 431,49 M

### CNPJ

36.642.293/0001-58

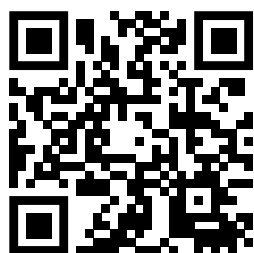
<sup>1</sup>As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração.

## NEWSLETTER

Inscreva-se em nossa Newsletter para receber os comunicados do fundo em tempo real.

### 1º PASSO

Acesse o site <https://afhi11.com.br/newsletter> ou aponte o celular para o QR Code abaixo.



### 2º PASSO

Preencha o formulário com os seus dados e concorde com os termos para se cadastrar.

### 3º PASSO

Confirme o cadastro clicando no link que recebeu por e-mail. Pronto, agora você receberá as novidades do fundo em primeira mão.

## CONTATO

Entre em contato com o nosso time de Relacionamento com Investidores através dos canais listados abaixo.

### E-MAIL



ri@afhi11.com.br

### TELEFONE



(31) 2103-6000

### SITE



[www.afhi11.com.br](http://www.afhi11.com.br)

## PLANILHA DE FUNDAMENTOS

Acesse a planilha de fundamentos no botão abaixo.



Planilha de Fundamentos



## VÍDEO RELATÓRIO

A gestão realizou a iniciativa de gravar vídeos comentados dos Relatório Gerenciais, que serão gravados a cada 2 meses. Abaixo o vídeo sobre os relatórios de março e abril de 2025 da gestão do fundo.



✓ AF Invest Real Estate

### AFHI11 - Relatório Gerencial - Março e Abril de 2025

Rafael Giaretta, Sócio da AF Invest Real Estate e Diretor de Gestão do AFHI11, comenta o relatório gerencial de março e abril de 2025.

Assistir Vídeo ▶

# Resultados do Mês

Relatório Gerencial  
Maio/2025

Resultado gerado no mês

**R\$1,11/cota**

Resultado distribuído no mês

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

Resultado total acumulado

**R\$0,82/cota**

Resultado acumulado

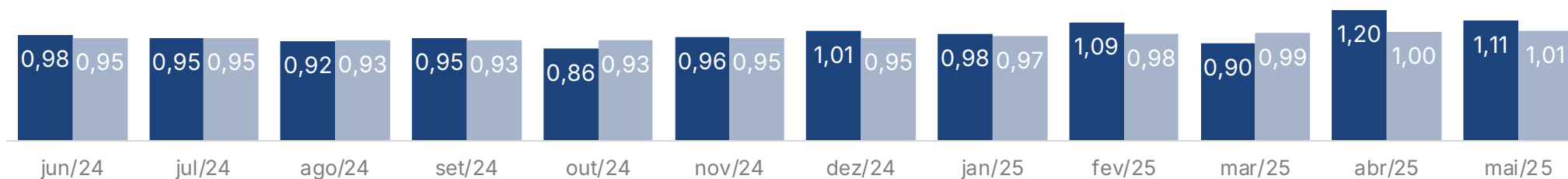
**R\$0,45/cota**

Resultado acumulado de  
inflação não distribuído

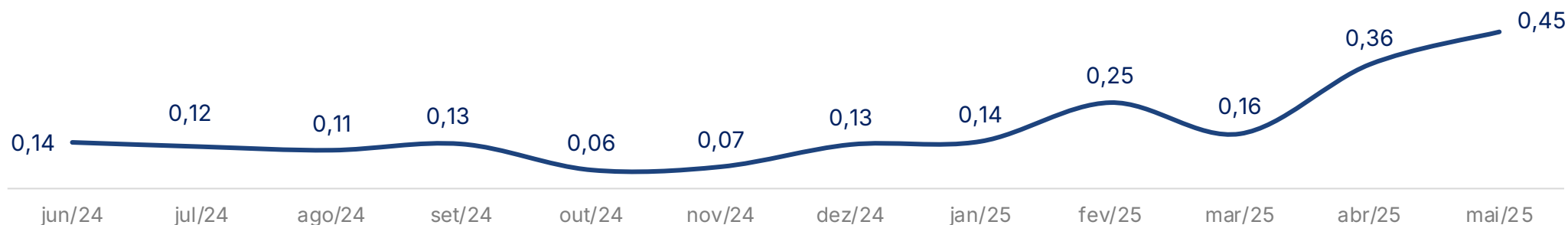
**R\$0,37/cota**

## RESULTADOS DO MÊS

■ Resultado Mês    ■ Resultado Distribuído



## RESERVA ACUMULADA



## RESULTADO

Em maio de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$5.036.689,61**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$1.634.217,13**, o resultado a distribuir do fundo em maio de 2025 totalizava **R\$6.670.906,74 ou R\$1,46** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$1,01** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$2.069.732,56**, ou **R\$0,45** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$1.706.645,60 ou R\$0,37** por cota, em 31/05/2025.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,32**, saindo de **R\$94,40**, em abril, para **R\$94,72**, em maio, em virtude da marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira de CRI's do fundo no período, cujo critério adotado é o spread sobre a NTN-B correspondente à *duration* de cada um dos papéis.

Destacamos que todas as operações do fundo estão **adimplentes** com suas respectivas obrigações.

## RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a maio, anunciados em 13/06/2025 e pagos em 23/06/2025, totalizou **R\$1,01** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,10%** e anual de **14,00%**, considerando o preço de fechamento da cota em 13/06/2025, qual seja de **R\$92,00**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,29% a.m.** e **16,65% a.a.**

Nos últimos doze meses (junho de 2024 a maio de 2025), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$11,54** por cota,

equivalente a um *dividend yield* no período de **12,54%**, considerando o preço de fechamento da cota em 13/06/2025.

## MOVIMENTAÇÕES

**CRI Bem Brasil:** Em 12/06/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$405.444,34**, referente ao **CRI Bem Brasil**, à taxa de **IPCA + 9,25% a.a.** Trata-se da operação já presente na carteira do fundo. Com esta nova alocação, houve um incremento na taxa média de aquisição do CRI, para **IPCA + 9,04% a.a.** A taxa de emissão do CRI é de **IPCA + 5,41% a.a.**

**CRI Vitacon IV:** Em 13/06/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$ R\$159.208,49**, referente ao **CRI Vitacon IV**, à taxa de **CDI + 5,00% a.a.** Trata-se da operação já presente na carteira do fundo, cujos empreendimentos que tiveram as unidades cedidas para a operação estão em fase de repasse bancário, gerando amortizações extraordinárias que devem resultar na liquidação integral do CRI nos próximos meses. A equipe de gestão optou por esta alocação com o objetivo de capturar o carregamento do título, mesmo considerando o horizonte reduzido do investimento.

## PROJEÇÕES

No mês de maio, o resultado foi positivamente impactado por um maior patamar de receita de correção monetária da carteira de CRI's do fundo, decorrente do IPCA apurado em março (0,56%) e do saldo acumulado de correção monetária nos ativos que foi liberado em virtude do IPCA de 1,31% de fevereiro. Diante deste maior patamar de receita, a equipe de gestão optou por aumentar o dividendo referente ao mês de maio, distribuindo R\$1,01 por cota.

A equipe de gestão segue monitorando os índices oficiais de inflação, destacando que o IPCA de maio de 2025 apresentou variação

positiva de 0,26%, abaixo das expectativas de mercado. O COPOM, reiterou a perspectiva de interrupção no ciclo de elevação da taxa básica de juros, com o intuito de avaliar se o atual patamar da Selic será suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta estabelecida no horizonte relevante. Na reunião do dia 18/06/2025, o Comitê deliberou pelo aumento de 0,25% na Taxa Selic, de 14,75% para 15,00% ao ano.

Mantendo o compromisso com a previsibilidade de resultados do fundo, a equipe de gestão seguirá adotando a estratégia de linearização dos dividendos. Nos últimos meses, aproveitou oportunidades no mercado secundário para adquirir operações indexadas ao IPCA+ com *spread* de crédito superior à taxa média da carteira e em patamares vistos em poucos momentos. Considerando os últimos dados de inflação divulgados, a equipe de gestão focará em operações indexadas ao CDI+, com duration mais curto, visando aproveitar o carregamento proporcionado pelo atual patamar da taxa SELIC, ainda que o *spread* de crédito seja inferior à taxa média de aquisição do fundo.

| DRE CAIXA                | MARÇO                   | ABRIL                   | MAIO                    | ÚLTIMOS 6 MESES          | 2025                     |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Receitas</b>          | <b>R\$ 4.441.804,46</b> | <b>R\$ 5.863.690,27</b> | <b>R\$ 5.429.252,35</b> | <b>R\$ 30.883.879,67</b> | <b>R\$ 25.901.407,96</b> |
| Juros                    | R\$ 3.239.629,29        | R\$ 3.603.883,57        | R\$ 3.302.415,36        | R\$ 20.848.050,37        | R\$ 17.332.646,48        |
| Correção Monetária       | R\$ 901.904,24          | R\$ 2.030.436,86        | R\$ 1.822.806,41        | R\$ 8.692.972,04         | R\$ 7.292.276,56         |
| Negociação CRI           | R\$ 170.907,14          | R\$ 68.874,97           | R\$ 145.572,75          | R\$ 569.282,55           | R\$ 569.282,55           |
| Renda Fixa               | R\$ 129.363,79          | R\$ 160.494,87          | R\$ 158.457,84          | R\$ 773.574,71           | R\$ 707.202,37           |
| <b>Despesas</b>          | <b>R\$ 363.544,98</b>   | <b>R\$ 381.375,04</b>   | <b>R\$ 392.562,75</b>   | <b>R\$ 2.233.572,19</b>  | <b>R\$ 1.870.681,68</b>  |
| <b>Resultado</b>         | <b>R\$ 4.078.259,49</b> | <b>R\$ 5.482.315,24</b> | <b>R\$ 5.036.689,61</b> | <b>R\$ 28.650.307,47</b> | <b>R\$ 24.030.726,27</b> |
| <b>Rendimento</b>        | <b>R\$ 4.510.061,82</b> | <b>R\$ 4.555.618,00</b> | <b>R\$ 4.601.174,18</b> | <b>R\$ 26.878.146,20</b> | <b>R\$ 22.550.309,10</b> |
| Resultado Acumulado      | R\$ 707.519,90          | R\$ 1.634.217,13        | R\$ 2.069.732,56        |                          |                          |
| Cotas                    | 4.555.618               | 4.555.618               | 4.555.618               |                          |                          |
| Resultado Acumulado/Cota | R\$ 0,1553              | R\$ 0,3587              | R\$ 0,4543              |                          |                          |



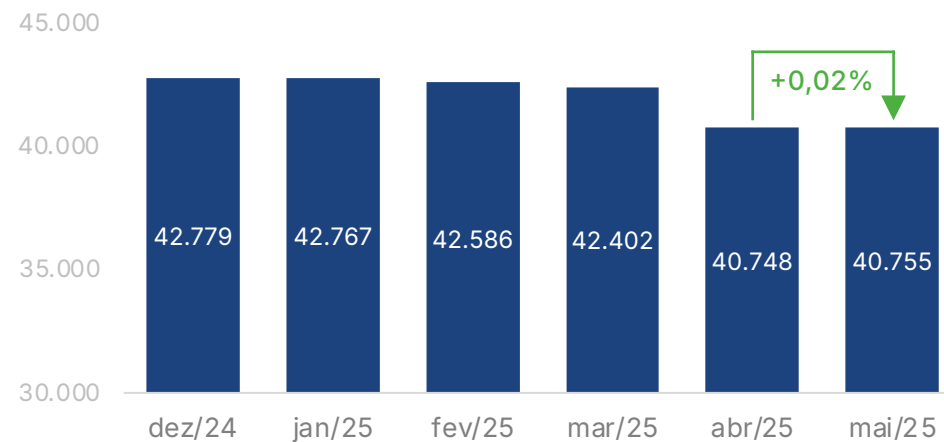
# Histórico do Fundo

Relatório Gerencial  
Maio/2025

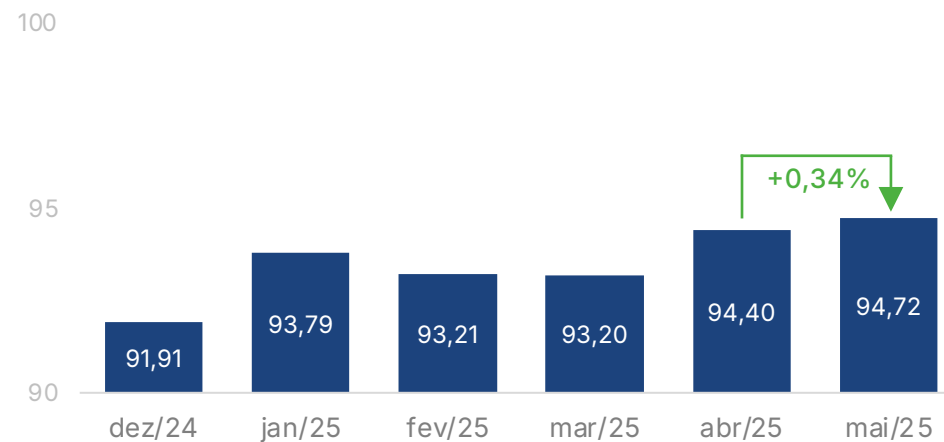
## ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

| DATA BASE      | COTAÇÃO |       | RENDIMENTO |        | DY    | RENTABILIDADE GROSS-UP | RENTABILIDADE GROSS-UP CDI% |
|----------------|---------|-------|------------|--------|-------|------------------------|-----------------------------|
| 12/jul/24      | R\$     | 97,75 | R\$        | 0,95   | 0,97% | 1,14%                  | 144,73%                     |
| 14/ago/24      | R\$     | 97,19 | R\$        | 0,95   | 0,98% | 1,15%                  | 126,37%                     |
| 13/set/24      | R\$     | 97,58 | R\$        | 0,93   | 0,95% | 1,12%                  | 128,88%                     |
| 14/out/24      | R\$     | 95,68 | R\$        | 0,93   | 0,97% | 1,14%                  | 136,13%                     |
| 14/nov/24      | R\$     | 94,89 | R\$        | 0,93   | 0,98% | 1,15%                  | 123,98%                     |
| 13/dez/24      | R\$     | 89,70 | R\$        | 0,95   | 1,06% | 1,25%                  | 157,72%                     |
| 15/jan/25      | R\$     | 91,97 | R\$        | 0,95   | 1,03% | 1,22%                  | 130,67%                     |
| 14/fev/25      | R\$     | 88,85 | R\$        | 0,97   | 1,09% | 1,28%                  | 141,14%                     |
| 18/mar/25      | R\$     | 94,23 | R\$        | 0,98   | 1,04% | 1,22%                  | 123,59%                     |
| 14/abr/25      | R\$     | 92,74 | R\$        | 0,99   | 1,07% | 1,26%                  | 130,82%                     |
| 15/mai/25      | R\$     | 93,44 | R\$        | 1,00   | 1,07% | 1,26%                  | 118,78%                     |
| 13/jun/25      | R\$     | 92,00 | R\$        | 1,01   | 1,10% | 1,29%                  | 113,29%                     |
| Desde o Início |         | R\$   | 52,14      | 66,65% |       | 78,41%                 | 145,34%                     |

## HISTÓRICO DE COTISTAS



## HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



# Volume e Cota do Mercado

Relatório Gerencial  
Maio/2025



# Composição da Carteira - 23/06/2025



Relatório Gerencial  
Maio/2025

| ATIVO | DEVEDOR           | SEGMENTO           | TIPO DE RISCO | CÓDIGO     | SÉRIE  | EMISSION | INDEXADOR     | BASE INDEXADOR | VENCIMENTO | % DA CARTEIRA | VALOR (R\$)   | DURATION |
|-------|-------------------|--------------------|---------------|------------|--------|----------|---------------|----------------|------------|---------------|---------------|----------|
| CRI   | UFV JACUTINGA     | Energia            | Contratual    | 24A1301841 | Única  | Opea     | IPCA + 9,50%  | mar/25         | 12/01/2036 | 3,99%         | 17.114.708,58 | 6,31     |
| CRI   | GENIAL MALLS      | Shopping Center    | Corporativo   | 21L0736590 | Sênior | Opea     | IPCA + 7,75%  | mar/25         | 24/12/2036 | 3,71%         | 15.938.024,88 | 4,21     |
| CRI   | VISC SHOPPING     | Shopping Center    | Corporativo   | 22K1362572 | Sênior | Virgo    | IPCA + 7,53%  | mar/25         | 22/11/2034 | 3,53%         | 15.135.048,29 | 5,89     |
| CRI   | OBA               | Varejo Essencial   | Contratual    | 21F0950228 | Única  | Virgo    | IPCA + 7,40%  | mar/25         | 27/06/2033 | 3,35%         | 14.380.207,78 | 3,56     |
| CRI   | TRX LEROY MERLIN  | Varejo             | Contratual    | 24B1276268 | Única  | BariSec  | IPCA + 7,54%  | fev/25         | 14/02/2039 | 3,08%         | 13.217.094,60 | 5,75     |
| CRI   | GRUPO COMPORTE    | Logístico          | Contratual    | 23I1270600 | Única  | Opea     | CDI + 3,76%   | abr/25         | 18/09/2030 | 3,05%         | 13.089.562,64 | 3,19     |
| CRI   | ED. ROCHAVERÁ     | Lajes Corporativas | Corporativo   | 24A2983450 | Única  | Vert     | CDI + 2,60%   | abr/25         | 09/02/2029 | 3,02%         | 12.979.051,66 | 2,91     |
| CRI   | SHOPPING ITAQUERA | Shopping Center    | Corporativo   | 24C1526928 | Única  | True     | IPCA + 9,00%  | abr/25         | 15/03/2039 | 2,98%         | 12.790.312,74 | 8,28     |
| CRI   | GGR COVEPI II     | Logístico          | Contratual    | 25E2915218 | Única  | Virgo    | IPCA + 9,00%  | mar/25         | 11/03/2030 | 2,98%         | 12.780.354,55 | 2,90     |
| CRI   | SOCICAM           | Transporte         | Pulverizado   | 21G0707741 | Única  | REIT     | IPCA + 10,00% | fev/25         | 28/01/2030 | 2,83%         | 12.151.976,84 | 3,04     |
| CRI   | GRUPO ALDO        | Óleo e Gás         | Corporativo   | 24H0031235 | Única  | Virgo    | IPCA + 9,98%  | mar/25         | 17/08/2034 | 2,73%         | 11.714.656,63 | 4,99     |
| CRI   | FGR II            | Loteamento         | Pulverizado   | 24I2268708 | Única  | Canal    | IPCA + 10,00% | abr/25         | 19/09/2041 | 2,41%         | 10.330.485,75 | 9,37     |
| CRI   | MORADA            | Loteamento         | Pulverizado   | 22L1270385 | Única  | Opea     | IPCA + 10,50% | mar/25         | 17/12/2032 | 2,40%         | 10.290.035,57 | 4,83     |
| CRI   | SPL ENGENHARIA II | Incorporação       | Pulverizado   | 24C1978007 | Única  | Opea     | IPCA + 10,00% | mar/25         | 27/03/2028 | 2,24%         | 9.634.928,28  | 3,48     |
| CRI   | ASSAÍ             | Varejo Essencial   | Contratual    | 24D2960594 | Única  | Opea     | IPCA + 7,40%  | mar/25         | 11/04/2034 | 2,24%         | 9.601.166,08  | 3,94     |
| CRI   | GRUPO MATEUS II   | Varejo Essencial   | Contratual    | 24D0480929 | Única  | BariSec  | IPCA + 7,50%  | mar/25         | 25/05/2043 | 2,21%         | 9.473.335,04  | 6,84     |
| CRI   | OBA               | Varejo Essencial   | Contratual    | 21F0950009 | Única  | Virgo    | IPCA + 6,40%  | mar/25         | 27/06/2033 | 2,18%         | 9.377.440,50  | 3,59     |
| CRI   | BIM DISTRIBUIDORA | Logístico          | Corporativo   | 24J3510318 | Sênior | Virgo    | IPCA + 10,00% | mar/25         | 20/10/2032 | 2,17%         | 9.321.585,75  | 4,37     |
| CRI   | BROOKFIELD        | Lajes Corporativas | Corporativo   | 22G0282285 | Júnior | Opea     | IPCA + 8,85%  | mai/25         | 19/07/2027 | 2,14%         | 9.191.241,69  | 2,75     |
| CRI   | TENDA II          | Incorporação       | Pulverizado   | 24K1682437 | Única  | Opea     | PRÉ + 16,64%  | -              | 18/11/2030 | 2,04%         | 8.746.966,86  | 3,10     |
| CRI   | GGR COVEPI        | Logístico          | Contratual    | 22B0945873 | Única  | Opea     | IPCA + 7,50%  | mar/25         | 26/02/2036 | 2,02%         | 8.670.839,83  | 3,75     |
| CRI   | GRU ELEMENTS      | Logístico          | Contratual    | 23E1226516 | Única  | Canal    | IPCA + 9,00%  | mar/25         | 17/05/2033 | 1,84%         | 7.901.791,42  | 5,10     |
| CRI   | YOSHII            | Incorporação       | Corporativo   | 23J2268206 | Única  | True     | CDI + 3,11%   | abr/25         | 21/12/2028 | 1,78%         | 7.641.413,69  | 2,21     |

# Composição da Carteira - 23/06/2025

Relatório Gerencial  
Maio/2025

| ATIVO | DEVEDOR           | SEGMENTO           | TIPO DE RISCO | CÓDIGO     | SÉRIE    | EMISSION  | INDEXADOR     | BASE INDEXADOR | VENCIMENTO | % DA CARTEIRA | VALOR (R\$)  | DURATION |
|-------|-------------------|--------------------|---------------|------------|----------|-----------|---------------|----------------|------------|---------------|--------------|----------|
| CRI   | GRUPO MATEUS      | Varejo Essencial   | Contratual    | 22H1631360 | Única    | Opea      | IPCA + 8,51%  | fev/25         | 15/08/2039 | 1,75%         | 7.498.192,84 | 8,24     |
| CRI   | COPAGRIL          | Agronegócio        | Corporativo   | 21F0968888 | Única    | Virgo     | IPCA + 7,16%  | mar/25         | 16/06/2031 | 1,75%         | 7.497.999,17 | 3,99     |
| CRI   | TRX OBRAMAX       | Varejo             | Contratual    | 24B1276213 | Única    | BariSec   | IPCA + 7,50%  | fev/25         | 14/02/2039 | 1,61%         | 6.917.727,37 | 5,53     |
| CRI   | GALLERIA BANK V   | Home Equity        | Pulverizado   | 23L0012204 | Sênior   | Provincia | IPCA + 9,50%  | abr/25         | 25/08/2038 | 1,52%         | 6.522.643,89 | 3,82     |
| CRI   | VBI GARDEN        | Lajes Corporativas | Corporativo   | 22I0868989 | Única    | Opea      | IPCA + 9,75%  | mar/25         | 15/09/2030 | 1,47%         | 6.317.324,91 | 4,20     |
| CRI   | FATN ATHENA       | Lajes Corporativas | Contratual    | 22H1630624 | Única    | Virgo     | IPCA + 7,59%  | mar/25         | 05/09/2031 | 1,45%         | 6.221.609,28 | 3,93     |
| CRI   | ZAVIT FUND        | Logístico          | Contratual    | 23F1447606 | Única    | Opea      | IPCA + 7,95%  | mar/25         | 06/09/2032 | 1,31%         | 5.628.072,48 | 3,16     |
| CRI   | ALPHAVILLE        | Loteamento         | Pulverizado   | 21G0856704 | Única    | Opea      | IPCA + 7,50%  | mar/25         | 22/07/2027 | 1,28%         | 5.510.739,57 | 1,57     |
| CRI   | BALAROTI          | Varejo             | Contratual    | 19J0133907 | Única    | Opea      | CDI + 2,93%   | abr/25         | 24/10/2029 | 1,23%         | 5.273.897,74 | 2,50     |
| CRI   | CASA SHOPPING     | Shopping Center    | Corporativo   | 22L1125977 | Única    | Opea      | CDI + 2,75%   | abr/25         | 17/12/2032 | 1,22%         | 5.249.537,85 | 3,86     |
| CRI   | CELESTE           | Energia            | Contratual    | 24E2267881 | Única    | Provincia | IPCA + 11,20% | mar/25         | 08/06/2037 | 1,12%         | 4.824.575,22 | 5,75     |
| CRI   | ASSAÍ             | Varejo Essencial   | Contratual    | 24D2960647 | Única    | Opea      | IPCA + 7,40%  | mar/25         | 11/04/2034 | 1,08%         | 4.629.771,79 | 3,93     |
| CRI   | DIRECIONAL        | Incorporação       | Pulverizado   | 21C0777936 | Única    | Virgo     | IPCA + 6,18%  | abr/25         | 28/09/2033 | 1,04%         | 4.446.562,42 | 2,91     |
| CRI   | PERNAMBUCO II     | Incorporação       | Pulverizado   | 23J1753853 | Única    | Habitasec | CDI + 5,75%   | abr/25         | 10/12/2025 | 1,01%         | 4.324.460,99 | 0,64     |
| CRI   | CASHME II         | Home Equity        | Pulverizado   | 24A1781654 | Sênior   | Provincia | IPCA + 8,20%  | abr/25         | 15/01/2031 | 0,97%         | 4.182.911,38 | 3,51     |
| CRI   | GALLERIA BANK VI  | Home Equity        | Pulverizado   | 24B1404723 | Sênior   | Provincia | IPCA + 9,00%  | abr/25         | 25/11/2038 | 0,93%         | 4.006.702,24 | 4,78     |
| CRI   | EMBRAED           | Incorporação       | Pulverizado   | 23E1295288 | Única    | Canal     | CDI + 4,25%   | abr/25         | 22/05/2028 | 0,88%         | 3.777.152,25 | 1,88     |
| CRI   | SÃO CARLOS        | Lajes Corporativas | Corporativo   | 19F0923004 | Única    | Opea      | CDI + 2,30%   | abr/25         | 21/06/2034 | 0,87%         | 3.734.773,91 | 6,60     |
| CRI   | MRV IX            | Incorporação       | Pulverizado   | 23F1240696 | Única    | True      | CDI + 4,00%   | abr/25         | 15/06/2029 | 0,87%         | 3.731.728,45 | 1,65     |
| CRI   | SPL ENGENHARIA II | Incorporação       | Pulverizado   | 24C1980162 | Única    | Opea      | IPCA + 10,00% | mar/25         | 27/03/2028 | 0,86%         | 3.689.504,59 | 3,49     |
| CRI   | GPA               | Varejo Essencial   | Contratual    | 20K0010253 | Única    | Opea      | IPCA + 5,00%  | fev/25         | 19/10/2035 | 0,82%         | 3.534.038,01 | 4,45     |
| CRI   | TENDA PÓS         | Incorporação       | Pulverizado   | 23F0011202 | Única    | True      | CDI + 5,50%   | abr/25         | 16/06/2028 | 0,79%         | 3.390.467,24 | 1,39     |
| CRI   | CASHME            | Home Equity        | Pulverizado   | 22H1697882 | Mezanino | True      | IPCA + 7,80%  | mar/25         | 17/03/2031 | 0,73%         | 3.126.083,63 | 4,68     |

# Composição da Carteira - 23/06/2025

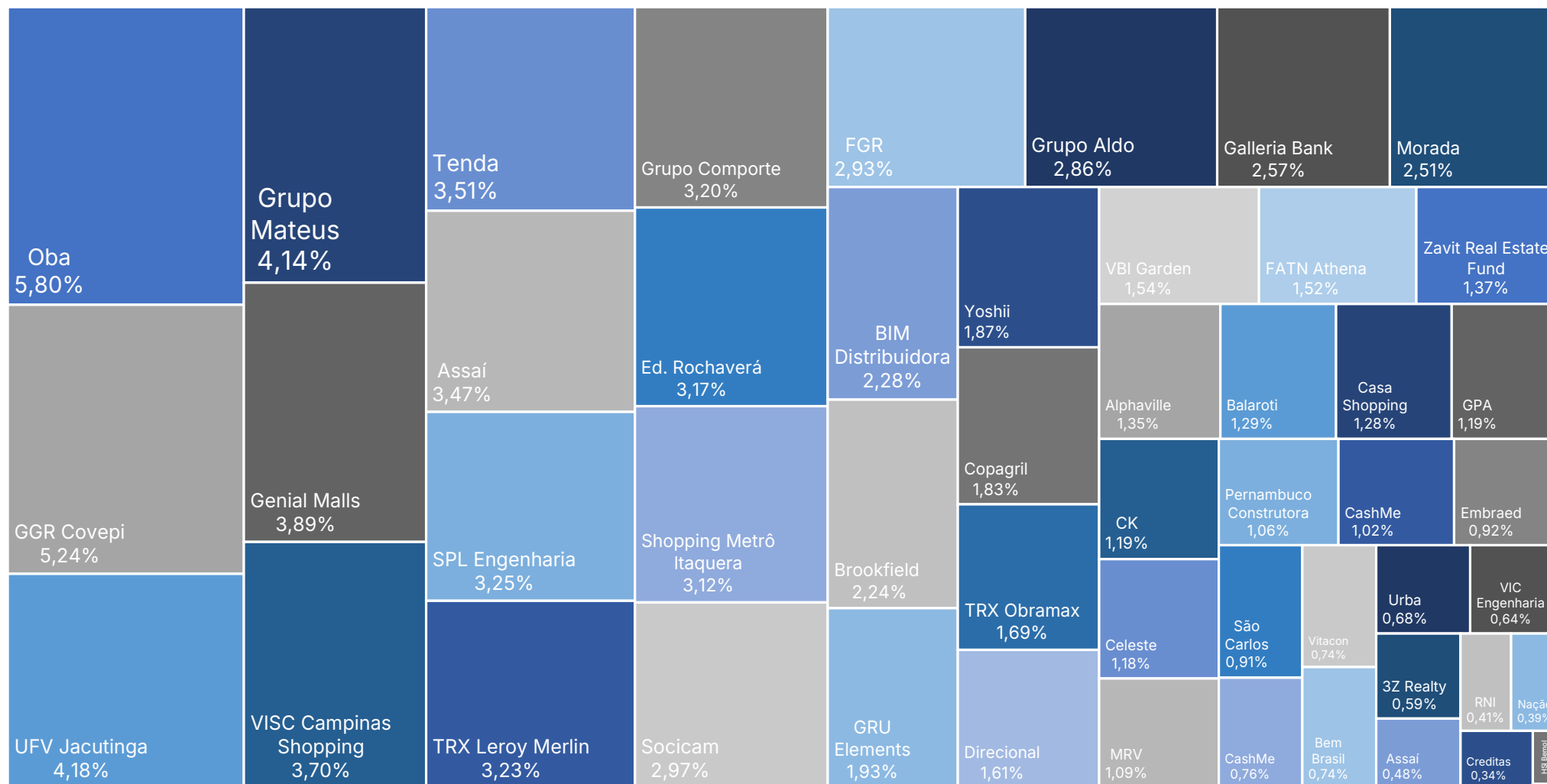
Relatório Gerencial  
Maio/2025

| ATIVO | DEVEDOR               | SEGMENTO         | TIPO DE RISCO | CÓDIGO     | SÉRIE    | EMISSOR   | INDEXADOR    | BASE INDEXADOR | VENCIMENTO | % DA CARTEIRA | VALOR (R\$)   | DURATION |
|-------|-----------------------|------------------|---------------|------------|----------|-----------|--------------|----------------|------------|---------------|---------------|----------|
| CRI   | <b>BEM BRASIL</b>     | Agronegócio      | Corporativo   | 21I0605705 | Única    | Vert      | IPCA + 9,04% | abr/25         | 18/09/2029 | 0,70%         | 3.022.826,58  | 2,16     |
| CRI   | <b>URBA</b>           | Incorporação     | Pulverizado   | 23I1932138 | Mezanino | Opea      | IPCA + 9,02% | mar/25         | 31/05/2034 | 0,65%         | 2.794.613,40  | 3,85     |
| CRI   | <b>VIC ENGENHARIA</b> | Incorporação     | Pulverizado   | 22I0867063 | Única    | Provincia | CDI + 5,50%  | abr/25         | 28/09/2027 | 0,61%         | 2.635.749,98  | 1,42     |
| CRI   | <b>CK</b>             | Incorporação     | Pulverizado   | 21H0748795 | Única    | True      | CDI + 6,80%  | abr/25         | 22/07/2026 | 0,61%         | 2.620.530,39  | 1,41     |
| CRI   | <b>3Z REALTY</b>      | Incorporação     | Pulverizado   | 21I0683349 | Única    | True      | IPCA + 9,89% | mar/25         | 15/09/2028 | 0,57%         | 2.436.691,89  | 2,01     |
| CRI   | <b>TENDA PRÉ</b>      | Incorporação     | Pulverizado   | 23F0010802 | Única    | True      | CDI + 5,50%  | abr/25         | 16/06/2028 | 0,52%         | 2.232.869,73  | 2,01     |
| CRI   | <b>DIRECIONAL</b>     | Incorporação     | Pulverizado   | 21L0730011 | Única    | True      | CDI + 3,50%  | abr/25         | 05/07/2028 | 0,50%         | 2.164.793,99  | 0,97     |
| CRI   | <b>CK</b>             | Incorporação     | Pulverizado   | 21H0748781 | Única    | True      | CDI + 6,80%  | abr/25         | 22/07/2026 | 0,49%         | 2.093.712,35  | 1,41     |
| CRI   | <b>VITACON IV</b>     | Incorporação     | Pulverizado   | 22I1555753 | Sênior   | Virgo     | CDI + 5,00%  | abr/25         | 25/09/2026 | 0,48%         | 2.057.371,95  | 1,61     |
| CRI   | <b>ASSAÍ HGRU</b>     | Varejo Essencial | Contratual    | 19L0867734 | Única    | Opea      | CDI + 2,35%  | abr/25         | 28/11/2034 | 0,46%         | 1.975.437,68  | 5,20     |
| CRI   | <b>RNI</b>            | Incorporação     | Pulverizado   | 19B0177968 | Única    | Virgo     | CDI + 1,99%  | abr/25         | 15/02/2029 | 0,39%         | 1.687.801,85  | 1,94     |
| CRI   | <b>FGR</b>            | Loteamento       | Pulverizado   | 23L1279637 | Única    | Opea      | IPCA + 9,50% | abr/25         | 15/12/2033 | 0,39%         | 1.676.369,88  | 5,24     |
| CRI   | <b>NAÇÃO</b>          | Loteamento       | Pulverizado   | 21C0708963 | Única    | Virgo     | IPCA + 9,00% | fev/25         | 24/03/2031 | 0,37%         | 1.587.369,56  | 1,91     |
| CRI   | <b>CREDITAS</b>       | Home Equity      | Pulverizado   | 20J0837185 | Sênior   | Vert      | IPCA + 6,45% | fev/25         | 15/10/2040 | 0,33%         | 1.396.656,81  | 7,58     |
| CRI   | <b>GPA</b>            | Varejo Essencial | Contratual    | 20L0687041 | Única    | True      | IPCA + 5,43% | fev/25         | 26/12/2029 | 0,25%         | 1.068.635,48  | 2,13     |
| CRI   | <b>VITACON II</b>     | Incorporação     | Pulverizado   | 19I0739560 | Sênior   | Virgo     | CDI + 3,00%  | abr/25         | 18/09/2029 | 0,23%         | 976.419,67    | 2,77     |
| CRI   | <b>MRV</b>            | Incorporação     | Pulverizado   | 22L1198360 | Única    | True      | CDI + 3,00%  | abr/25         | 20/12/2027 | 0,17%         | 718.832,65    | 2,98     |
| CRI   | <b>HSI BEMOL</b>      | Logístico        | Contratual    | 22J0978863 | Única    | Virgo     | IPCA + 8,26% | abr/25         | 20/10/2037 | 0,11%         | 473.584,98    | 7,28     |
| CRI   | <b>GPA</b>            | Varejo Essencial | Contratual    | 20L0687133 | Única    | True      | IPCA + 5,60% | jan/25         | 26/12/2035 | 0,07%         | 282.325,85    | 4,57     |
| CRI   | <b>CK</b>             | Incorporação     | Pulverizado   | 21H0748748 | Única    | True      | CDI + 6,80%  | abr/25         | 20/07/2026 | 0,03%         | 148.846,13    | 1,41     |
| CRI   | <b>REDE D'OR</b>      | Hospital         | Contratual    | 19H0235501 | Única    | True      | IPCA + 4,49% | fev/25         | 30/06/2031 | 0,01%         | 36.808,92     | 4,00     |
| Caixa | <b>ITAÚ</b>           |                  |               |            |          |           |              |                |            | 4,57%         | 19.628.190,63 |          |

# Composição da Carteira

Relatório Gerencial  
Maio/2025

## DISTRIBUIÇÃO POR DEVEDOR



Rede D'or  
0,01%

## RESUMO DA CARTEIRA

| ATIVO | % ALOCADO | INDEXADOR | TAXA MÉDIA | TAXA MTM | DURATION MÉDIA | SPREAD TESOURO |
|-------|-----------|-----------|------------|----------|----------------|----------------|
| CRI   | 74,17%    | IPCA      | 8,52%      | 10,14%   | 4,73           | 246 bps        |
| CRI   | 2,04%     | PRÉ       | 16,64%     | 16,59%   | 3,10           | 320 bps        |
| CRI   | 19,22%    | CDI       | 3,76%      | 3,91%    | 2,60           |                |
| Caixa | 4,57%     | %CDI      |            |          |                |                |

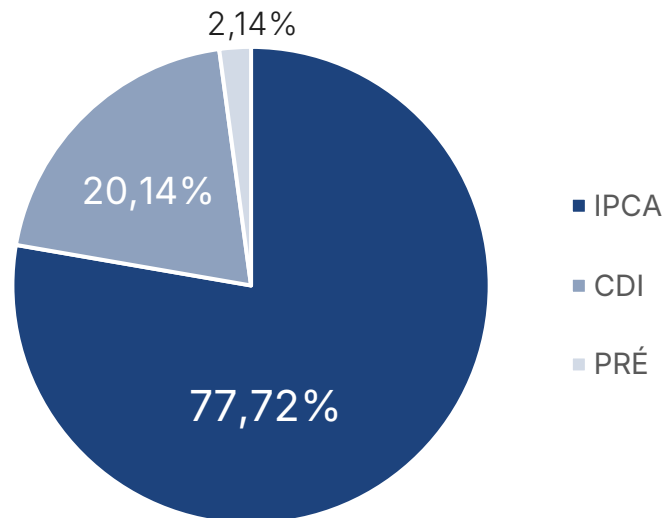
## MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

| OPERAÇÃO | DATA       | ATIVO | NOME       | TAXA         | QUANTIDADE | PREÇO MÉDIO | FINANCEIRO     |
|----------|------------|-------|------------|--------------|------------|-------------|----------------|
| COMPRA   | 12/06/2025 | CRI   | Bem Brasil | IPCA + 9,25% | 420        | R\$ 965,34  | R\$ 405.444,34 |
| COMPRA   | 13/06/2025 | CRI   | Vitacon IV | CDI + 5,00%  | 530        | R\$ 300,39  | R\$ 159.208,49 |

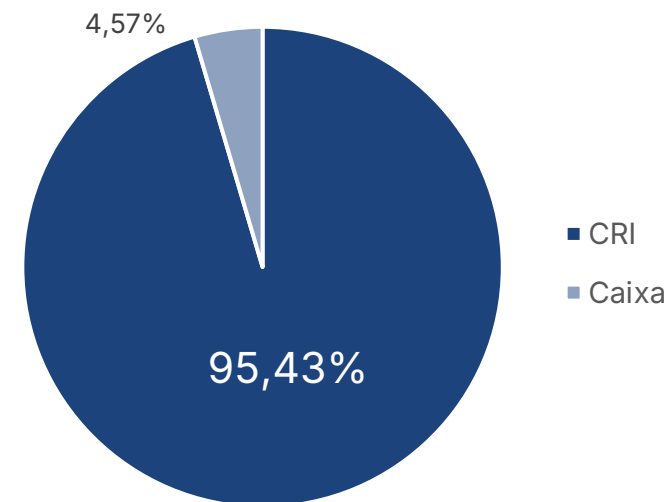
# Alocação do Fundo

Relatório Gerencial  
Maio/2025

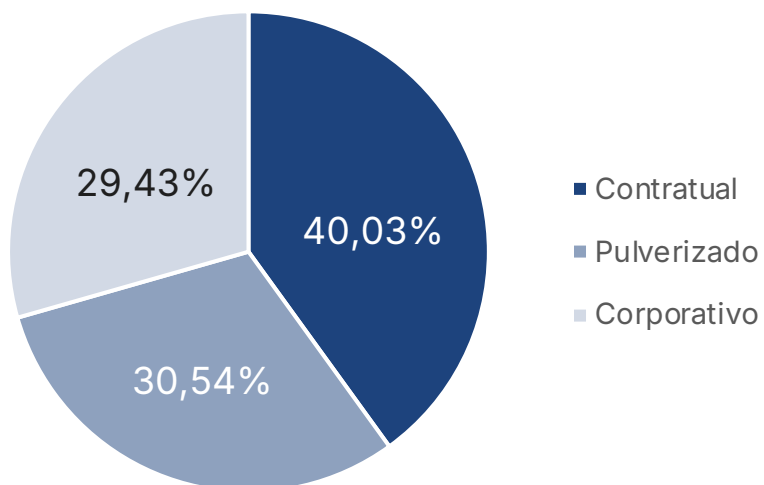
## POR INDEXADOR



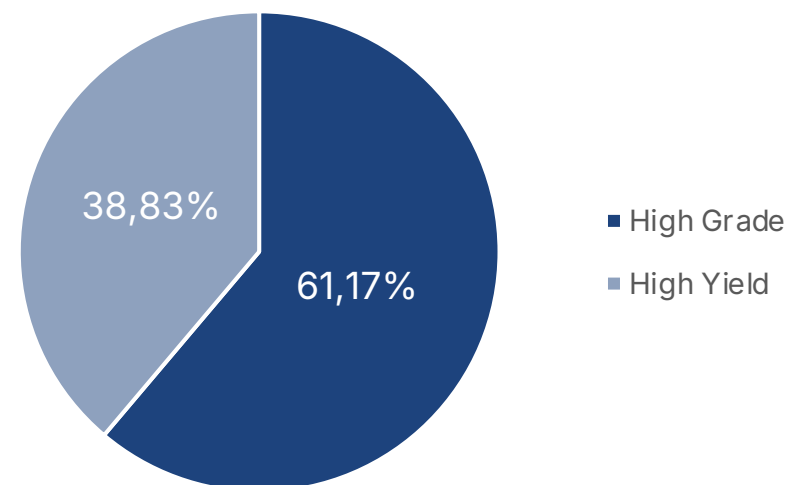
## POR INSTRUMENTO



## POR TIPO DE RISCO



## POR RISCO

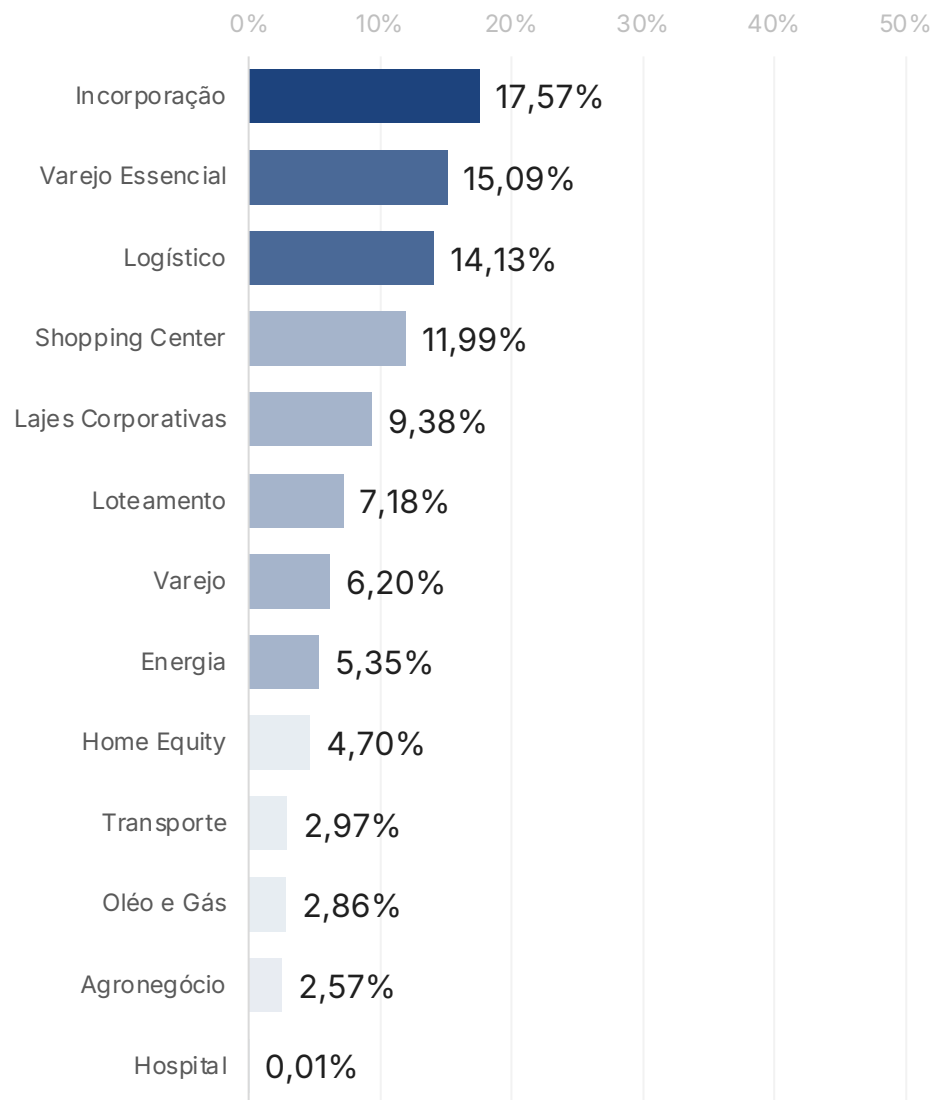




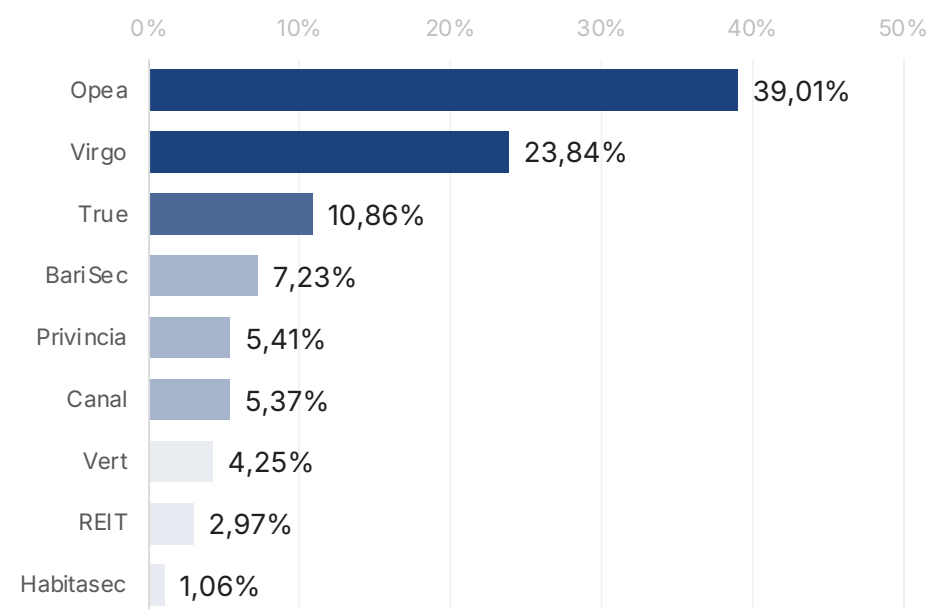
# Alocação do Fundo

Relatório Gerencial  
Maio/2025

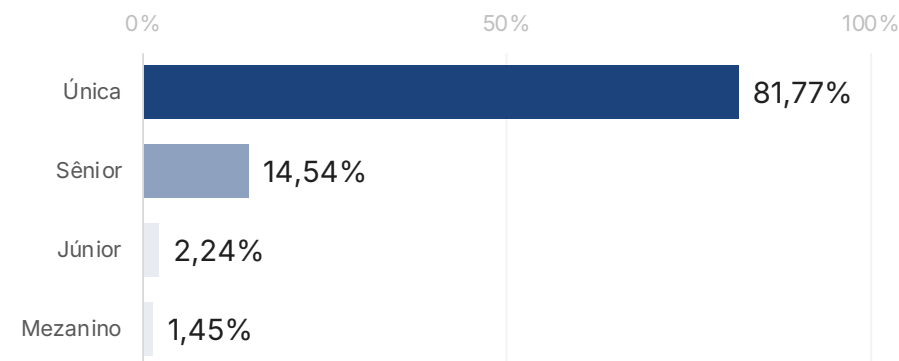
## POR SEGMENTO



## POR SECURITIZADORA



## POR SÉRIE



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 21G0856704

alphaville

## CRI ALPHAVILLE

### 371ª Série da 1ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21C0777936

DIRECIONAL

## CRI DIRECIONAL PULVERIZADO I

### 238ª Série da 4ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,18% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21L0730011

DIRECIONAL

## CRI DIRECIONAL PULVERIZADO III

### 484ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 23J2268206

A.YOSHII

## CRI YOSHII

### 1ª Série da 256ª Emissão da TRUE

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

**Tipo de Risco:** Corporativo.

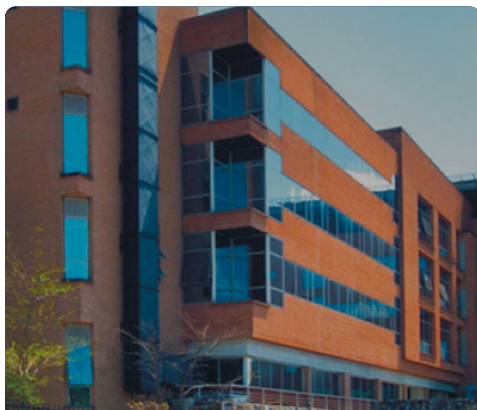
**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de imóveis perfazendo LTV Máximo de 60%; Aval dos sócios...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 19H0235501



## CRI REDE D'OR

### 214ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 4,49% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Fundo de Despesas e Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21H0748781



## CRI CK

### 431ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,80% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21H0748795



## CRI CK

### 432ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,80% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21I0683349



## CRI 3Z REALTY

### 345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Yield

IF 21C0708963

PORTO MARINA  
REAL ESTATE

## CRI NAÇÃO

### 219ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20J0837185

CC credits

## CRI CREDITAS

### 27ª Série da 1ª Emissão da VERT

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,45% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis e Apólices de Seguro.

**Tipo de Série:** Sênior.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22B0945873

GGR

## CRI GGR COVEPI

### 1ª Série da 478ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 25E2915218

GGR

## CRI GGR COVEPI II

### 1ª Série da 277ª Emissão da Virgo

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de recebíveis de 2 contratos de locação (Ambev e Aptiv), Alienação...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Yield

IF 23J1753853



## CRI PERNAMBUCO CONSTRUTORA II

### 1ª Série da 35ª Emissão da HABITASEC

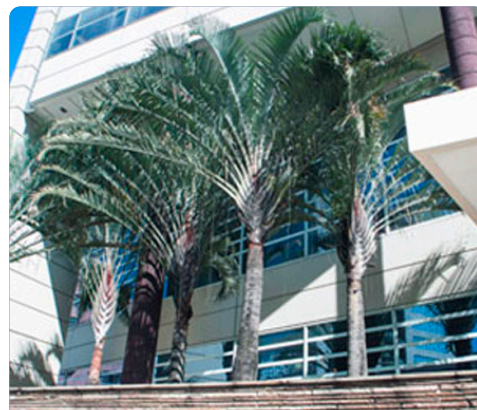
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,75% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Alienação Fiduciária de unidades em ...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20K0010253



## CRI GPA

### 296ª Série da 1ª Emissão da OPEA

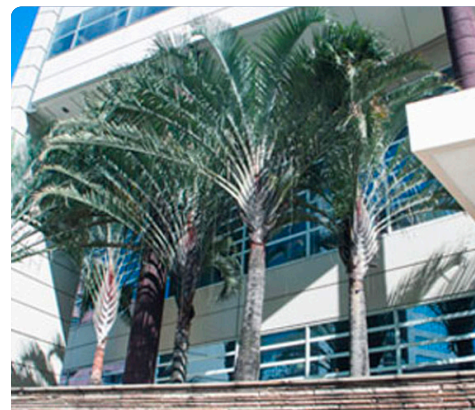
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20L0687041



## CRI GPA

### 345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

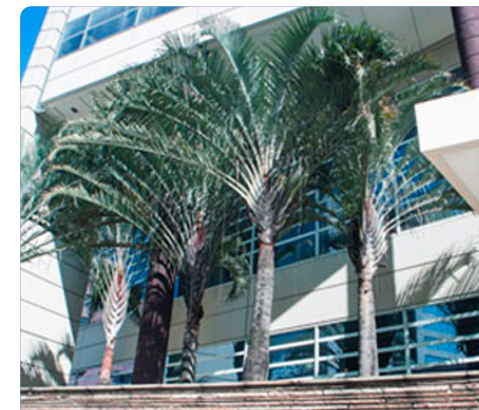
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,43% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 20L0687133



## CRI GPA

### 346ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,60% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

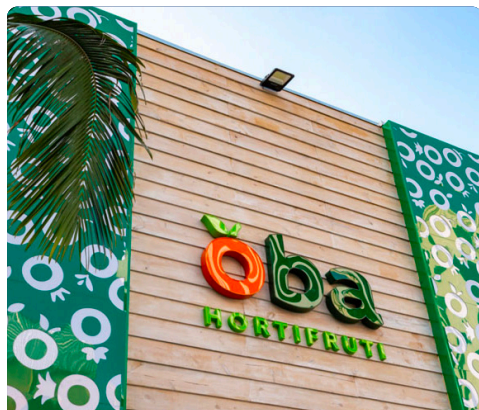
**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 21F0950009



## CRI OBA - CAMPINAS

### 279ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

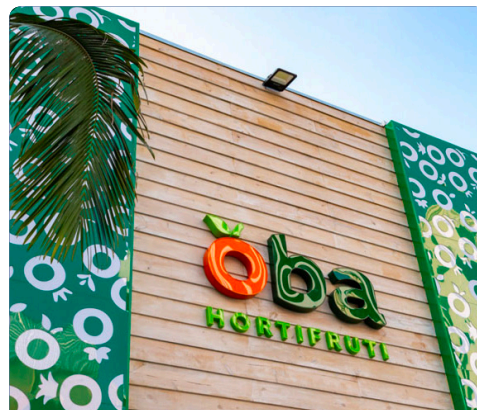
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,40% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21F0950228



## CRI OBA - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### 315ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

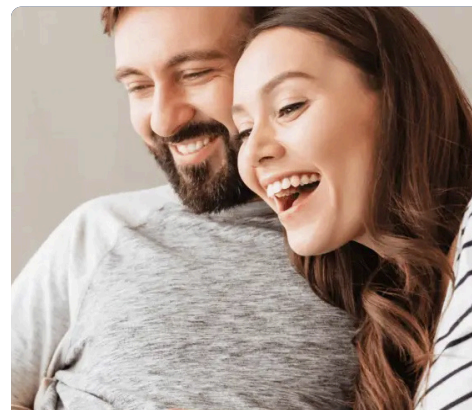
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22H1697882



## CRI CASHME

### 3ª Série da 24ª Emissão da TRUE

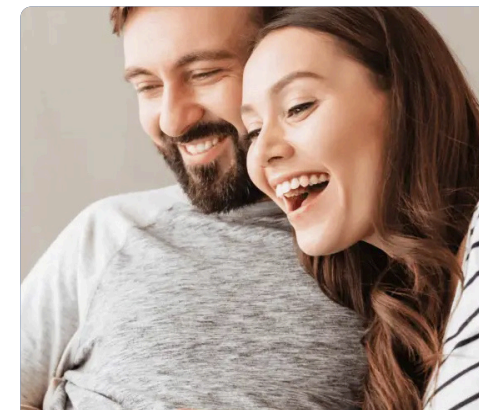
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,80% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

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

**Tipo de Série:** Mezanino.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24A1781654



## CRI CASHME II

### 1ª Série da 40ª Emissão da Província

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

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

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

**Tipo de Série:** Sênior.

→ Visualizar operação



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Yield

IF 21F0968888

**Copagrill**

## CRI COPAGRIL

### 2ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

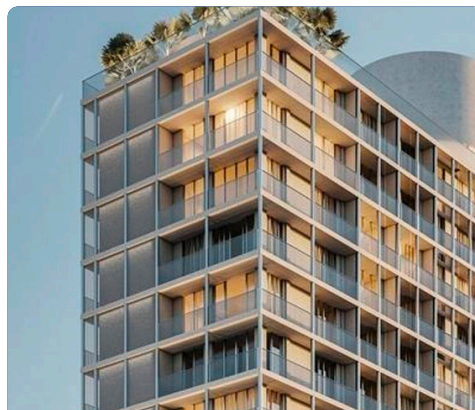
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,16% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19I0739560

**VITACON**  
LIFE IS ON

## CRI VITACON II

### 47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

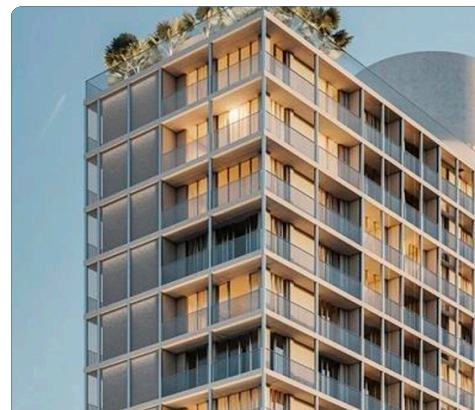
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação...

**Tipo de Série:** Sênior.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22I1555753

**VITACON**  
LIFE IS ON

## CRI VITACON IV

### 1ª Série da 27ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação...

**Tipo de Série:** Sênior.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22L1270385

**MORADA**  
Imóveis

## MORADA URBANIZAÇÃO LTDA

### 1ª Série da 86ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 22J0978863



## CRI HSI BEMOL

### 1ª Série da 55ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,26% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Créditos imobiliários relativos aos Contratos de locação do imóvel em Manaus...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22I0867063



## CRI VIC ENGENHARIA

### 1ª Série da 20ª Emissão da PROVINCIA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24C1978007



## CRI SPL ENGENHARIA II

### 1ª Série da 264ª Emissão da OPEA

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

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis com valor presente de R\$50.625.483,98...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24C1980162



## CRI SPL ENGENHARIA II

### 2ª Série da 264ª Emissão da OPEA

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

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis com valor presente de R\$50.625.483,98...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 22G0282285

## Brookfield

### CRI BROOKFIELD

#### 4ª Série da 39ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,85% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de 100% dos Imóveis, Cessão Fiduciária dos Recebíveis...

**Tipo de Série:** Júnior.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22H1631360



### CRI GRUPO MATEUS

#### 1ª Série da 38ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,51% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Fiança e Alienação Fiduciária de cotas do FII, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24D0480929



### CRI GRUPO MATEUS II

#### 1ª Série da 33ª Emissão da BARI

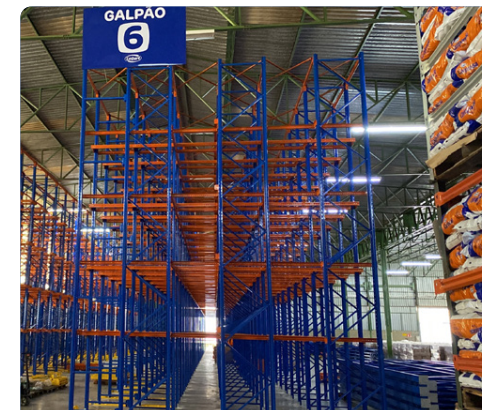
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

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

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 23F1447606

**ZAVIT**CAPITAL

### CRI ZAVIT

#### 65ª Série da 3ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,95% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos; Seguro fiança de locação...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Yield

IF 23E1295288



## CRI EMBRAED

### 1ª Série da 43ª Emissão da CANAL

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,25% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de ...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23F0010802



## CRI TENDA PRÉ-CHAVES

### 1ª Série da 151ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a uma perda...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23F0011202



## CRI TENDA PÓS-CHAVES

### 1ª Série da 157ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a uma perda...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24K1682437



## CRI TENDA II

### 3ª Série da 349ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu a operação com taxa prefixada de 16,64% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de despesas com saldo mínimo de...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Yield

IF 23I1932138



## CRI URBA

### 2ª Série da 204ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,02% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis (Com ou Sem Alienação Fiduciária das unidades)...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 21G0707741



## CRI SOCICAM

### 22ª Série da 2ª Emissão da REIT

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

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Coobrigação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23I1270600



## CRI GRUPO COMPORTE

### 1ª Série da 163ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,76% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de 12 imóveis com valor de mercado de R\$223.740.000,00; Cessão...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22L1125977



## CRI CASA SHOPPING

### 1ª Série da 84ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,75% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária dos direitos creditórios referentes ao recebimento de aluguel...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 19F0923004



## CRI SÃO CARLOS

### 1ª Série da 216ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,30% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23L1279637



## CRI FGR

### 1ª Série da 200ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização de lotes ou unidades...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24I2268708



## CRI FGR II

### 1ª Série da 115ª Emissão da Canal

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

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios atuais e futuros do Empreendimento Jardins...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24A1301841

## UFV JACUTINGA

## CRI UFW JACUTINGA

### 1ª Série da 215ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária das máquinas e equipamentos financiados; Alienação Fiduciária...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 24B1276213



## CRI OBRAMAX

### 1ª Série da 27ª Emissão da BariSec

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva equivalente a 3 PMT's. Alienação Fiduciária...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 23F1240696



## CRI MRV IX

### 1ª Série da 178ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de Despesas e Fundo de reserva no...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 22L1198360



## CRI MRV II

### 2ª Série da 108ª Emissão da True

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Seguro garantia no valor de R\$14.202.285,19...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24B1276268



## CRI LEROY MERLIN

### 3ª Série da 27ª Emissão da BariSec

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,54% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

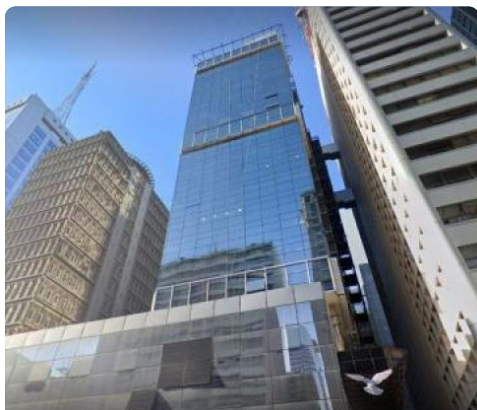
**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva equivalente a 3 PMT's. Alienação Fiduciária...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 22H1630624

**FATN11**

**CRI FATN ATHENA**

**1ª Série da 46ª Emissão da VIRGO**

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,60% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

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

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24D2960594



**CRI ASSAÍ**

**3ª Série da 24ª Emissão da Opea**

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de 17 imóveis, locados pelo Assaí...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24D2960647



**CRI ASSAÍ**

**4ª Série da 24ª Emissão da Opea**

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel, futuro detentor de 17 imóveis, locados pelo Assaí...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19L0867734



**CRI ASSAÍ HGRU**

**1ª Série da 281ª Emissão da Opea**

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,35% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação fiduciária dos imóveis, Cessão dos aluguéis, e Fiança locatícia do Assaí.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação





High Grade

IF 22K1362572



## CRI VISC CAMPINAS SHOPPING

### 2ª Série da 65ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de 55% do Campinas Shopping, avaliado em R\$226.270.000...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24E2267881

## CELESTE

## CRI CELESTE

### 1ª Série da 60ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 11,20% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis em Segundo Grau; Cessão Fiduciária de Recebíveis...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 23L0012204



## CRI GALLERIA BANK V

### 4ª Série da 45ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,50% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs; Cessão Fiduciária dos recebíveis das CCBs;...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24B1404723



## CRI GALLERIA BANK VI

### 1ª Série da 56ª Emissão da Província

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs; Cessão Fiduciária dos recebíveis das CCBs;...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 21L0736590



## CRI GENIAL MALLS

### 1ª Série da 470ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,75% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

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

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24C1526928



## CRI SHOPPING METRO ITAQUERA

### 1ª Série da 286ª Emissão da True

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de Direito Real de Uso do Shopping Metrô Itaquera; Cessão...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 22I0868989



## CRI VBI GARDEN

### 1ª Série da 57ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,75% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** AF de 100% das Quotas da VBI Holding S.A, que detém 90% da SPE desenvolvedora do projeto; Aval do...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 19B0177968



## CRI RNI

### 1ª Série da 31ª Emissão da Virgo

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 1,99% a.a.

**Tipo de Risco:** Pulverizado.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Grade

IF 19J0133907



## CRI BALAROTI

### 1ª Série da 219ª Emissão da Opea

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,93% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de 7 lojas locadas para a Balaroti, equivalente a 127,5% do Saldo...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24H0031235



## CRI GRUPO ALDO

### 1ª Série da 158ª Emissão da Virgo

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,98% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária de imóveis com valor de venda forçada equivalente a, no mínimo...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Yield

IF 24J3510318



## CRI BIM DISTRIBUIDORA

### 1ª Série da 208ª Emissão da Virgo

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

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Cessão fiduciária de aplicações financeiras equivalentes a 110% do saldo devedor...

**Tipo de Série:** Sênior.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 24A2983450



## CRI ED. ROCHAVERÁ

### 1ª Série da 126ª Emissão da Vert

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,60 % a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de locação do edifício....

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação

# Resumo das Operações

Relatório Gerencial  
Maio/2025



High Yield

IF 23E1226516

## GRU ELEMENTS

### CRI GRU ELEMENTS

#### 1ª Série da 46ª Emissão da Canal

O fundo adquiriu R\$ 8.000.544,03 à taxa de IPCA + 9,00% a.a.

**Tipo de Risco:** Contratual.

**Garantias da Operação:** Alienação Fiduciária do Galpão; Cessão Fiduciária dos Recebíveis de Locação do Galpão...

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



High Grade

IF 21I0605705



### CRI BEM BRASIL

#### 1ª Série da 58ª Emissão da Vert

O fundo adquiriu R\$ 2.143.461,75 à taxa de IPCA + 9,04% a.a.

**Tipo de Risco:** Corporativo.

**Garantias da Operação:** Fiança dos sócios.

**Tipo de Série:** Única.

→ Visualizar operação



## ClubeFII

CLUBEFII ENTREVISTA - CULTURA, CRITÉRIO E CUIDADO: OS PILARES DA AF INVEST

Publicado em 20 de junho de 2025

Assistir Vídeo ▶





Administrador, Escriturador  
e Custodiante



## Atendimento local. Atuação global.

A empresa é uma subsidiária da AF Invest, a maior gestora de investimentos independente de Minas Gerais, com mais de R\$2,0 bilhões em ativos sob gestão e integra o Grupo Araújo Fontes, que já atuou em mais de 250 transações concluídas de M&A e nos últimos 12 meses estruturou mais de R\$2 bilhões de CRI's e CRA's.

Acesse o nosso site no endereço [www.afrealestate.com.br](http://www.afrealestate.com.br) e saiba mais.

### SÃO PAULO

Ed. Spazio del Sole

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

Itaim Bibi, São Paulo, SP

04533-014



@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.