



AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 36.642.293/0001-58)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
AF Invest CRI Fundo de Investimento
Imobiliário Recebíveis Imobiliários
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

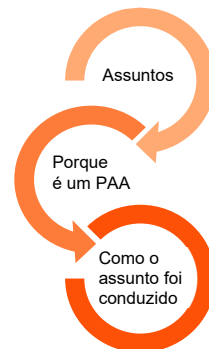
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. 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.





AF Invest CRI Fundo de Investimento
Imobiliário Recebíveis Imobiliários
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.4.1 e 5.2) O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeira estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.	



AF Invest CRI Fundo de Investimento
Imobiliário Recebíveis Imobiliários
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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.
- Obtemos 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 do Fundo. 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 o Fundo 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



AF Invest CRI Fundo de Investimento
Imobiliário Recebíveis Imobiliários
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente 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.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO/2782814866
CPF: 2782814866
Signer Role: SCS
Signing Time: 05 de setembro de 2025 18:07 BRT
O: CFP-Brazil, OU: Secretarias da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC.SERASA@RFB.V5

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Balanco Patrimonial dos exercicios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	113	0,03%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	7.797	1,83%	46.106	10,72%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	424.264	99,42%	388.246	90,24%
Outros créditos		49	0,01%	27	0,01%
Total do ativo		432.110	101,26%	434.492	100,97%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	4.966	1,16%	3.895	0,91%
Impostos e contribuições a recolher		5	0,00%	5	0,00%
Provisões e contas a pagar		410	0,10%	370	0,09%
Total do passivo		5.381	1,26%	4.270	0,99%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	445.253	104,34%	445.253	103,49%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.706)	-1,57%	(6.706)	-1,56%
Lucros (prejuízos) acumulados		(11.818)	-2,77%	(8.325)	-1,94%
Total do patrimônio líquido		426.729	100,00%	430.222	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		432.110	101,26%	434.492	100,99%

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

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	58.436	36.147
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	2.030	2.094
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(8.195)	(3.309)
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	115
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	(86)
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	104
Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	(20)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		52.271	35.045
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		2.695	2.722
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(567)	(600)
		2.128	2.122
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(4.244)	(3.487)
Outras despesas operacionais	10	(439)	(375)
		(4.683)	(3.862)
Lucro líquido do exercício		49.716	33.305
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	4.555.618	4.555.630
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,91	7,31
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		93,67	94,44

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

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		297.556	(6.706)	(462)	290.388
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	147.697	-	-	147.697
Lucro líquido do exercício		-	-	33.305	33.305
Rendimentos declarados	7	-	-	(41.168)	(41.168)
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

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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(4.233)	(3.392)
Outros pagamentos operacionais		(415)	(377)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.695	2.722
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(584)	(599)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.537)	(1.646)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	193.291	101.351
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(308.714)	(282.998)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	76.595	76.443
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	55.081	41.155
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	(4.543)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	5.568
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo imobiliários (FII)		-	104
Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	(21)
Caixa líquido das atividades de investimento		16.253	(62.941)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	147.697
Rendimentos distribuídos	7	(52.138)	(41.473)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(52.138)	106.224
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(38.422)	41.637
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		46.219	4.582
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		7.797	46.219

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

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 20 de outubro de 2020, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado 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 Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

AFHI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	96,85
Agosto	97,03
Setembro	97,23
Outubro	93,13
Novembro	93,64
Dezembro	90,55
Janeiro	87,92
Fevereiro	91,38
Março	93,21
Abril	93,14
Maio	92,90
Junho	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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 05 de setembro de 2025.

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

O Fundo 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 pelo Fundo. 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

O Fundo, 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 o Fundo 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 do Fundo. 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.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. 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 do Fundo. 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo 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 do Fundo, 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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 do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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, o Fundo 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 outros. 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, 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 no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo 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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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 do Fundo, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo 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 do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

4.2.3 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.

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

	30/06/2025	30/06/2024
Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI (a)	-	46.106
BTGP Tesouro Selic FI RF Referenciado DI (b)	7.797	-
	7.797	46.106

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por cotas BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI, que é um fundo de investimento de renda fixa referenciado DI, administrado pelo BTG Pactual, que busca acompanhar a taxa DI (taxa de depósito interbancário) e, por consequência, a taxa Selic. Ele investe principalmente em títulos públicos federais, como o Tesouro Selic, e pode utilizar derivativos como parte de sua estratégia.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	424.264	388.246
	424.264	388.246
Circulante	424.264	388.246
Não circulante	-	-

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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:

30/06/2025										
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
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	4	-	4 / 219	22/03/2021	22/03/2031	IPCA+7,80000%	6.093	1.744	1.597
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	5	-	4 / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA+5,50000%	25.036	4.704	4.338
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	-	4 / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA+6,50000%	8.388	7.975	7.543
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	6	-	4 / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	3.090	980	980
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	7	-	4 / 315	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+7,40000%	14.687	15.552	14.272
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	6	-	27 / 1	23/09/2022	25/09/2026	100,00% DI+5,00000%	6.830	1.365	1.364
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	7	-	4 / 279	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+6,40000%	9.920	10.147	9.311
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	-	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65000%	14.847	16.531	15.254
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	7	-	55 / 1	17/10/2022	20/10/2037	IPCA+7,61590%	500	508	478
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	7	-	46 / 1	24/08/2022	05/09/2031	IPCA+7,70000%	5.675	6.460	6.261
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2915218	7	-	277 / 1	14/05/2025	11/03/2030	IPCA+9,00000%	13.000	12.865	12.844
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0031235	8	-	158 / 1	15/08/2024	17/08/2034	IPCA+9,98110%	12.799	12.323	11.802
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J3510318	8	-	208 / 1	22/10/2024	20/10/2032	IPCA+10,00000%	10.000	9.654	9.385
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	3	-	1 / 31	15/02/2019	15/02/2029	100,00% DI+1,70000%	16.759	6.399	6.376
	0,00E+00								438.144	424.264
30/06/2024										
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
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0632150	5	-	323º/1ª	22/12/2020	07/06/2027	PRE + 10%	3.100	245	240
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	5	-	238º/4ª	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,5%	25.036	7.325	6.939
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0683349	6	-	435º/1ª	15/09/2021	15/09/2028	IPCA + 7,5%	5.000	1.509	1.486
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	3	-	431º/1ª	16/08/2021	22/07/2026	CDIE + 6,8%	4.000	2.270	2.270
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	5	-	484º/1ª	27/12/2021	05/07/2028	CDIE + 3,5%	12.035	5.691	5.679
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	4	-	219º/4ª	22/03/2021	24/03/2031	IPCA + 7,8%	6.093	2.817	2.642
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	1	-	27º/1ª	22/10/2020	15/10/2040	IPCA + 6,5%	5.545	2.513	1.971
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	7	-	22º/2ª	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	15.640	13.615	13.656
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950174	7	-	317º/4ª	21/06/2021	01/07/2024	IPCA + 6,4%	10.893	9.841	10.938
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	6	-	47º/4ª	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 2%	3.090	1.127	1.127
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0801132	6	-	380º/1ª	23/09/2021	19/09/2033	CDIE + 2,9%	18.237	16.723	16.610
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	7	-	315º/4ª	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 7,4%	14.687	16.163	15.326
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	AAAsf(bra)	214º/1ª	19/08/2019	30/06/2031	IPCA + 3,883%	51	45	41
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	7	-	345º/1ª	23/12/2020	26/12/2029	IPCA + 5,3%	1.409.607	1.312	1.220
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	-	346º/1ª	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	286.460	316	284
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	7	-	478º/1ª	25/02/2022	26/02/2036	IPCA + 7,5%	10.000	9.507	9.258
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	7	-	279º/4ª	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	9.920	10.511	9.961
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	7	AA	296º/1ª	09/11/2020	19/10/2035	IPCA + 5%	3.818	4.423	3.713
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	-	371º/1ª	27/07/2021	22/07/2027	IPCA + 7,5%	11.750	8.423	8.308
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0004215	8	-	85º/1ª	01/12/2022	25/11/2026	CDIE + 4,5%	15.000	5.214	5.211
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	-	24º/3ª	15/08/2022	17/03/2031	IPCA + 7,8049%	7.000	4.312	4.230
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	8	0	20º/1ª	19/09/2022	28/09/2027	CDIE + 5,5%	4.512	3.623	3.624
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950242	7	-	316º/4ª	21/06/2021	01/07/2024	IPCA + 6,4%	9.733	8.793	9.773
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	-	277º/1ª	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,5%	8.388	8.544	8.343
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	6	-	27º/1ª	23/09/2022	25/09/2026	CDIE + 5%	6.000	4.323	4.317
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23A1688205	1	BBB+(bra)	22º/1ª	16/02/2023	15/02/2027	CDIE + 6%	5.000	4.469	4.469
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	-	43º/1ª	04/05/2023	22/05/2028	CDIE + 3,5%	5.129	4.485	4.506
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	-	65º/3ª	07/06/2023	06/09/2032	IPCA + 7,95%	7.000	6.443	6.171
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1301841	8	-	1º/215ª	03/01/2024	12/01/2036	IPCA + 10%	14.000	14.519	13.997
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	7	-	3º/27ª	09/02/2024	14/02/2039	IPCA + 7,1058%	13.712	13.455	12.942
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	7	-	1º/46ª	24/08/2022	05/09/2031	IPCA + 7,7%	5.675	6.166	6.094
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	-	178º/1ª	29/06/2023	15/06/2029	CDIE + 3,5%	7.674	5.629	5.629
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	7	AA+	38º/1ª	25/08/2022	15/08/2039	IPCA + 8,3292%	5.000	5.449	5.522
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F0010802	5	brAA-	151º/1ª	15/06/2023	15/06/2028	CDIE + 5,5%	5.000	3.479	3.479
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	-	86º/1ª	16/12/2022	17/12/2032	IPCA + 10,5%	15.000	13.352	13.509
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	3	-	109º/1ª	13/01/2023	28/01/2026	CDIE + 2%	3.456	3.437	3.415
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	-	3º/24ª	11/04/2024	11/04/2034	IPCA + 7%	10.638	10.290	10.521
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	3	-	432º/1ª	16/08/2021	22/07/2026	CDIE + 6,8%	5.000	2.838	2.838
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1753853	8	-	1º/35ª	18/10/2023	10/12/2025	CDIE + 5,75%	27.200	22.565	22.555
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	-	2º/204ª	19/09/2023	31/05/2034	IPCA + 9,5%	5.195	4.744	4.577
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23J2268206	8	-	1º/256ª	19/12/2023	21/12/2028	CDIE + 2,5%	11.000	9.811	9.831
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	7	-	1º/27ª	09/02/2024	14/02/2039	IPCA + 7,1058%	7.638	7.656	7.238

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	4	A-	39%/4 ^a	19/07/2022	19/07/2027	IPCA + 8,8517%	8.623	9.284	9.179
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	7	-	1 ^o /216 ^a	19/06/2019	21/06/2034	CDIE + 1,09%	5.304	3.771	3.715
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	6	-	55 ^o /1 ^a	17/10/2022	20/10/2037	IPCA + 7,6159%	4.859	4.893	4.732
BARI SECURITIZADORA S.A.	24D0480929	7	AAA	1 ^o /33 ^a	10/04/2024	25/05/2043	IPCA + 7,25%	10.176	10.096	9.750
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	-	2 ^o /65 ^a	18/11/2022	22/11/2034	IPCA + 7,65%	12.067	13.163	12.700
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	4	-	1 ^o /40 ^a	15/01/2024	15/01/2031	IPCA + 7,1982%	5.340	4.943	4.937
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21A10736590	7	A	1 ^o /470 ^a	16/12/2021	24/12/2036	IPCA + 6,85%	21.907	14.909	14.455
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F0011202	5	BBB+(bra)	157 ^o /1 ^a	15/06/2023	15/06/2028	CDIE + 5,5%	10.000	7.052	7.097
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	6	-	1 ^o /84 ^a	15/12/2022	17/12/2032	CDIE + 2,75%	6.000	5.969	5.963
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	8	-	1 ^o /163 ^a	08/09/2023	18/09/2030	CDIE + 3,5%	9.935	9.972	9.785
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	6	-	1 ^o /200 ^a	13/12/2023	15/12/2033	IPCA + 9,5%	2.037	2.006	1.981
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	8	-	1 ^o /264 ^a	21/03/2024	27/03/2028	IPCA + 10%	15.000	14.846	14.501
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E2267881	7	-	1 ^o /60 ^a	27/05/2024	08/06/2037	IPCA + 11,2%	5.000	5.057	4.991
								393.933	388.246	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br), Isec (www.gruposicbrasil.com.br), Habitasec (www.habitasec.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com/), Opea Securitizadora S.A. (<http://www.opeacapital.com/>), Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (<https://www.reit.net.br/emissoes>), Cia. Província de Securitização de Créditos (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>) e Virgo Companhia de Securitização (<https://sao.inc/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2025						
Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia		30/06/2025
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), (g), (l), (m) e (n)		1.410
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	7	Sociam Administração, Projetos e Representações Ltda.	(a), (e), (g), (j)		11.943
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (b), (e) e (n)		4.338
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (e), (g)		2.172
OPEA SECURITIZADORA S.A.	2106883349	6	3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.	(a), (e), (g)		2.448
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)		1.995
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)		2.496
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	Rede D'Or São Luiz S.A.	(a), (b), (m) e (n)		36
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	7	Companhia Brasileira de Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)		1.051
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	Companhia Brasileira De Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)		28
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	7	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (e), (g)		8.603
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	Cooperativa Agroindustrial Copagril	(a), (b), (e), (j)		7.543
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)		980
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)		14.272
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)		1.364
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)		9.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	7	Companhia Brasileira de Distribuição	(a), (b), (m) e (n)		3.565
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	AlphaVille Urbanismo S.A.	(a), (g)		5.357
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (b), (c), (d), (g), (l), (m) e (n)		3.148
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	8	Vic Engenharia Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h), (k)		2.509
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	MRV Engenharia e Participações S.A.	(a), (e), (g)		3.745
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	RTDR Participações S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)		3.790
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	Zavitt Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (e), (g)		5.670
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (4 SPE's do grupo da Urba)	(a), (b), (e), (g)		2.734
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	8	SPE UVF Jacutinga S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)		17.261
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.	22H1631360	7	Armazém Mateus S.A	(a), (e), (j), (k)		7.569
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0010802	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (e), (g)		2.241
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0011202	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (e), (g)		3.403
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	Morada Urbanização Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)		10.317
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	Sendas Distribuidora S.A.	(k)		9.672
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	7	Sendas Distribuidora S.A.	(k)		4.664
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1753853	8	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)		4.341
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2268206	8	A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda	(a), (b), (h)		7.667
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	Vinci Shopping Centers - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)		15.254
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	6	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	(a), (b), (e), (g)		3.745
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	7	HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)		478
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L0012204	4	Galleria Home Equity FIDC	(a), (b), (c), (d), (e), (g)		5.613
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	7	Athena I - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)		6.261
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.	24C1526928	8	Shopping Metrô Itaquera Participações e Investimentos Ltda.	(a), (b), (c), (g), (h)		12.913
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2983450	7	JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (c), (e), (g)		13.021
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	6	Balarati - Comércio e Materiais de Construção S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)		5.116
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	Genial Malls - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)		15.898
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	6	Bem Brasil Alimentos S.A.	(a)		3.038
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2915218	7	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)		12.844
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0909950	6	Blumenau Norte Shopping Participações S.A.	(a), (b), (g), (j), (k)		4.743
ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	25F2703942	7	JRM Administradora de Imóveis Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)		10.007
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	6	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (e), (g), (j)		5.267
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	6	FGR Incorporações S.A.	(a), (g), (j), (k)		1.689
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)		8.955
BANCO BTG PACTUAL S A	24E2267881	7	Celeste Energia Renovável Nobres MT 001 SPE Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)		4.865
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0031235	8	PRP Participações Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h)		11.802
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
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	5	MRV Engenharia e Participações S.A.	(a), (c), (e), (g)		721
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	8	Viação Piracicabana S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)		13.137
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	3	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)		6.376
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (g), (h)		4.207
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0868989	8	Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a), (e), (h), (k)		6.368
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	4	Galleria Home Equity FIDC	(a), (b), (c), (d), (e), (g)		3.574
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)		142
TRUE SECURITIZADORA S.A.	15L0542353	7	CRAL Empreendimentos e Participações Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)		3.775
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	7	TRX Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g), (j), (k)		6.983
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)		3.429
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1682437	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (c), (e), (g)		8.832
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.	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
						424.264

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2024					
Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2024
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0632150	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (e), (m) e (n)	240
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (b), (e) e (n)	6.939
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	6	3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.	(a), (e), (g)	1.486
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	3	CK Construções e Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)	2.270
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	5	Direcional Engenharia S.A (25 Spe'S do Grupo da Direcional)	(a), (e), (g)	5.679
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	4	Construtora Capital S.A.	(a), (e), (g), (j), (k) e (n)	2.642
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	1	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado Creditas Tem	(a), (b), (c), (d), (g), (l), (m) e (n)	1.971
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	7	Sociam Administração, Projetos e Representações Ltda.	(a), (e), (g), (j)	13.656
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950174	7	Grupo Fartura De Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	10.938
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)	1.127
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0801132	6	Almeida Junior Shopping Centers S.A.	(a), (b), (e), (g)	16.610
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	15.326
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	7	Rede D'Or São Luiz S.A.	(a), (b), (m) e (n)	41
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	7	Companhia Brasileira de Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)	1.220
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	7	Companhia Brasileira De Distribuição	(a), (b), (e), (m) e (n)	284
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	7	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (e), (g)	9.258
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	9.961
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	7	Companhia Brasileira de Distribuição	(a), (b), (m) e (n)	3.713
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	Alphaville Urbanismo S.A.	(a), (g)	8.308
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0004215	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)	5.211
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (b), (c), (d), (g), (j), (l), (m) e (n)	4.230
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	8	Vic Engenharia Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	3.624
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950242	7	Grupo Fartura de Hortifrut S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	9.773
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	Cooperativa Agroindustrial Copagril	(a), (b), (e), (j)	8.343
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	6	Vitacon Participações S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)	4.317
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23A1688205	1	Cia de Fiação e Tecidos Cedro e Cachoeira e Companhia de Fiação e Tecidos	(a), (b), (e), (g)	4.469
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E1295288	6	RTDR Participações S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	4.506
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	Zavitt Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (e), (g)	6.171
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	8	SPE UVF Jacutinga S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)	13.997
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	7	TRX Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	12.942
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	7	Athena I - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)	6.094
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1240696	5	MRV Engenharia e Participações S.A.	(a), (e), (g)	5.629
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	7	Armazém Mateus S.A	(a), (e), (j), (k)	5.522
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F0010802	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (e), (g)	3.479
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	8	Morada Urbanização Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)	13.509
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	3	Spe Hesa 187 – investimentos imobiliários Ltda. do grupo Heibor Empreendim	(a), (e), (h), (k)	3.415
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	7	Sendas Distribuidora S.A.	(k)	10.521
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	3	CK 62 Incorporações SPE Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	2.838
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J1753853	8	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j)	22.555
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1932138	4	Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (4 SPE's do grupo da Urba)	(a), (b), (e), (g)	4.577
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23J2268206	8	A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda	(a), (b), (h)	9.831
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	7	TRX Real Estate - Fundo de Investimento imobiliário	(a), (b), (e), (g), (j), (k)	7.238
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	4	BR12 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado	(a), (b), (c), (g), (j) e (n)	9.179
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	6	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	(a), (b), (e), (g)	3.715
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	7	HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (e), (g)	4.732
BARI SECURITIZADORA S.A.	24D0480929	7	Mateus Supermercados S.A	(a), (e), (j), (k)	9.750
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	Vinci Shopping Centers - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)	12.700
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	4	CashMe Soluções Financeira S.A.	(a), (b), (c), (d), (g), (l), (m) e (n)	4.937
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	Genial Malis - Fundo de Investimento Imobiliário	(a), (b), (g)	14.455
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F0011202	5	Tenda Construtora S.A.	(a), (e), (g)	7.097
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	6	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a), (e), (g), (j)	5.963
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	8	Viação Piracicabana S.A.	(a), (b), (e), (g), (j)	9.785
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	6	FGR Incorporações S.A.	(a), (g), (j), (k)	1.981
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	8	SPL Engenharia Ltda.	(a), (e), (g), (j), (k)	14.501
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E2267881	7	Celeste Energia Renovável Nobres MT 001 SPE Ltda.	(a), (b), (e), (g), (j), (k), (l)	4.991
					388.246

Legendas		Regime de Garantias			
Lastro					
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(5) - Pulverizado	(a) - Regime fiduciário	(f) - Hipoteca	(k) - Alienação fiduciária de ações	
(2) - Escritura de Superfície	(6) - Debênture	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(l) - Fundo de liquidez	
(3) - CCB	(7) - Contrato de locação	(c) - Coobrigação	(h) - Aval	(m) - Direito de retrocesso	
(4) - Contrato de Compra e Venda	(8) - Nota Comercial	(d) - Subordinação	(i) - Fundo de overcollateral	(n) - Carta fiança	
		(e) - Fundo de reserva	(j) - Fiança		

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	289.265
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	282.998
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(101.351)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(3.309)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	36.147
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.094
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(41.155)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(76.443)
Saldo em 30 de junho de 2024	388.246
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	308.714
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(193.291)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(8.195)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	58.436
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.030
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(55.081)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(76.595)
Saldo em 30 de junho de 2025	424.264

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	4.244	3.487
	4.244	3.487

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 do Fundo; ou R\$ 25, após a data do encerramento de uma eventual segunda oferta pública de distribuição de cotas do Fundo; 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).

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo 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:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	49.716	33.305
Despesas operacionais não pagas	97	1
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	8.195	3.309
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	-	86
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.355)	5.008
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	54.653	41.709
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.444)	(541)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.444)	(541)
Rendimentos declarados	53.209	41.168

Rendimentos (a distribuir)	(4.966)	(3.895)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.895	4.200
Rendimentos líquidos pagos no exercício	52.138	41.473

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,36%	98,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.444)	541

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	445.253	4.555.618	445.253	4.555.630
Cotas de investimentos integralizadas	445.253	4.555.618	445.253	4.555.630
Valor por cota (valor expresso em reais)	97,74		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 primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 178.767 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.787.671 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de fevereiro de 2021 e encerrada em 4 de março de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.706, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 53.113 com valor unitário de R\$ 96,47, totalizando 550.569 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 12 de abril de 2022 e encerrada em 25 de maio de 2022.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 65.676 com valor unitário de R\$ 96,41, totalizando 681.213 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de junho de 2022 e encerrada em 04 de agosto de 2022.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 31.125 com valor unitário de R\$ 96,17, totalizando 323.642 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 18 de julho de 2023 e encerrada em 20 de setembro de 2023.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 63.051 com valor unitário de R\$ 96,43, totalizando 653.856 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 8 de janeiro de 2024 e encerrada em 21 de fevereiro de 2024.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 53.521 com valor unitário de R\$ 95,80, totalizando 558.679 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 20 de maio de 2024 e encerrada em 28 de junho de 2024. Em 04 de julho de 2025 houve retratação de 12 cotas, conforme Formulário de Liberação para Negociação de Cotas publicado em 12 de julho de 2025. Dessa forma, totalizando 558.667 cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve emissão de novas cotas.

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 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	6.706	6.706
	6.706	6.706

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 ao Fundo. 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 do Fundo. 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 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	49.716	33.305
Patrimônio líquido inicial	430.222	290.388
Adições/deduções	-	147.697
Cotas de investimentos integralizadas	-	147.697
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	11,56%	7,60%

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

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	4.244	0,99%	3.487	0,99%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	567	0,13%	600	0,17%
Outras receitas/(despesas) operacionais	439	0,10%	375	0,11%
	5.250	1,22%	4.462	1,27%
		430.236		351.117

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, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.797	-	7.797
Certificados de recebíveis imobiliários	-	424.264	-	424.264
Total do ativo	-	432.061	-	432.061

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	46.106	-	46.106
Certificados de recebíveis imobiliários	-	388.246	-	388.246
Total do ativo	-	434.352	-	434.352

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 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 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers 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 do Fundo 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 Em 15 de maio de 2025 a Adminstradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de " AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários" para "AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada". o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 15 de maio de 2025.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8D98BF22-E556-4D04-A3FE-DD78D477F03F
 Assunto: Complete com o Docusign: DF_AF INVEST CRI FII_Junho25.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 16
 Certificar páginas: 8
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Jefferson Pereira
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 jefferson.pereira@pwc.com
 Endereço IP: 134.238.160.202

Rastreamento de registros

Status: Original
 05 de setembro de 2025 | 17:11
 Status: Original
 05 de setembro de 2025 | 18:08

Portador: Jefferson Pereira
 jefferson.pereira@pwc.com
 Portador: CEDOC Brasil
 BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Local: DocuSign
 Local: DocuSign

Eventos do signatário

Fabio de Oliveira Araújo
 ID: 273.828.148-66
 Cargo do Signatário: Sócio
 fabio.araujo@pwc.com
 PwC BR
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
 Tipo de assinatura: ICP-Brasil
 Emissor: AC SERASA RFB v5
 CPF do signatário: 27382814866
 Cargo do Signatário: Sócio
 Assunto: CN=FABIO DE OLIVEIRA
 ARAUJO:27382814866

Assinatura

DocuSigned by:

 1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 134.238.159.50

Política de certificado:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://publicacao.certificadodigital.com.br/epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 05 de setembro de 2025 | 17:13
 Visualizado: 05 de setembro de 2025 | 18:06
 Assinado: 05 de setembro de 2025 | 18:07

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 17:26
 ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b
 Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 17:13
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 17:13 Visualizado: 05 de setembro de 2025 17:47
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 18:08 Visualizado: 05 de setembro de 2025 18:08 Assinado: 05 de setembro de 2025 18:08
João Machado joao.m.machado@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 17:13
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05 de setembro de 2025 17:13
Entrega certificada	Segurança verificada	05 de setembro de 2025 18:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	05 de setembro de 2025 18:07
Concluído	Segurança verificada	05 de setembro de 2025 18:07
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.