

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Julho de 2025



Administrador, Escriturador e Custodiante

BancoDaycoval

OBJETIVO

Recebimento de rendimentos e apuração de ganhos de capital por meio de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), ativos reais e ações listadas de companhias do setor imobiliário.

GESTORA	INÍCIO DO FUNDO	COTA PATRIMONIAL	NÚMERO DE COTAS
AF Invest Real Estate	01 de julho de 2025	10,09	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,05	127
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 50,5 M	60.077.386/0001-61	

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

Tese de investimento | AFHF11

Instrumento	Exemplos
Crédito estruturado (CRI's)	• Financiamento de construção de imóveis, como galpões logísticos, lojas de varejo urbano, expansão de shoppings; • Crédito para incorporadoras com <i>track record</i> e baixo risco de obras; e • Estrutura robusta de garantias e análise da equipe de gestão do AFHF11.
Fundos imobiliários (FII's)	• Fundos imobiliários negociando com valor de tela abaixo do valor intrínseco dos ativos do portfólio.
Ativos reais (equity)	• Imóveis de qualidade, com contratos atípicos e bons inquilinos.
Companhias listadas (B3)	• Alocação tática em ações que encontram-se com um <i>valuation</i> atrativo, buscando ganho de capital nesse tipo de operação.

Resultados do mês

Resultado gerado no mês

R\$ 0,14

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,12

Resultado total acumulado

R\$ 0,02

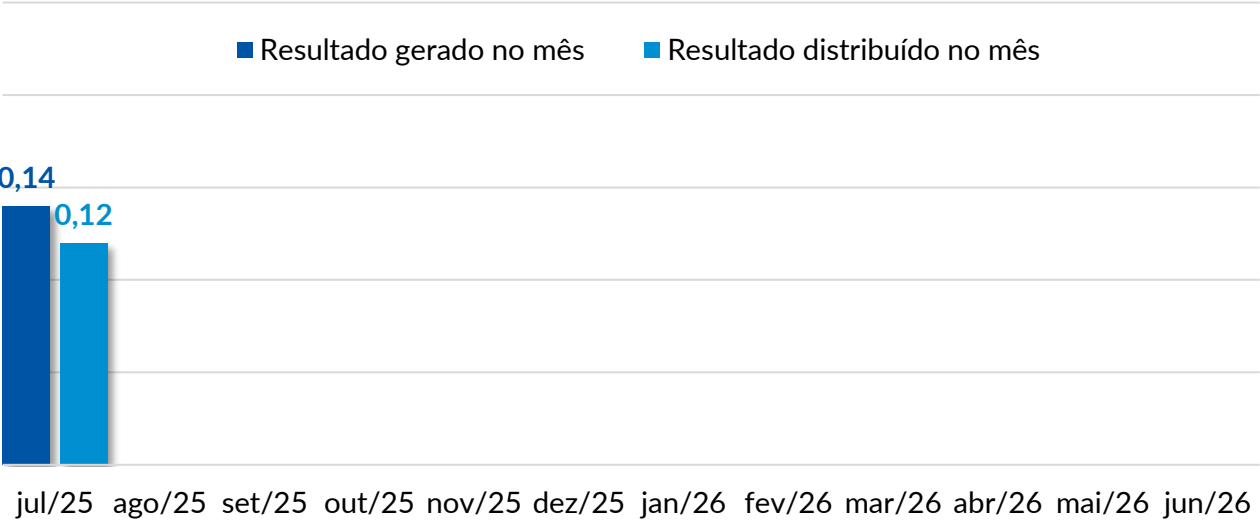
Resultado acumulado

R\$ 0,02

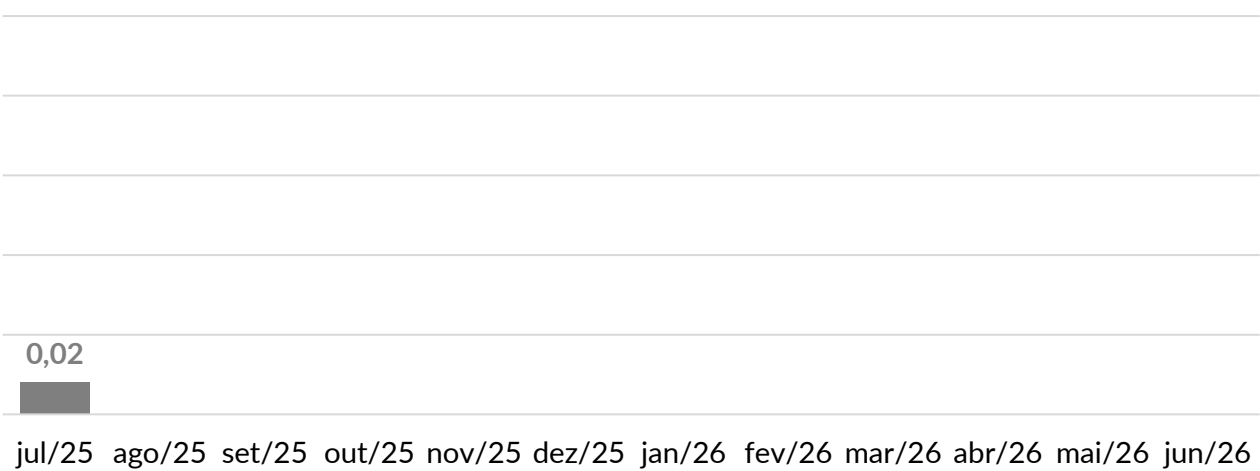
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Palavra do Gestor

RESULTADO

Em julho de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$699.935,34**. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$0,12** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$99.935,34**, ou **R\$0,02** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,09**, saindo de **R\$10,00**, em 01/07/2025, data da liquidação do fundo, para **R\$10,09**, em dia 31/07/2025.

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

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a julho, anunciados em 14/08/2025 e pagos em 21/08/2025, totalizou **R\$0,12** por cota. Este valor equivale a um dividend yield mensal de **1,19%** e anual de **15,31%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/08/2025, qual seja de **R\$10,05**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,40% a.m.** e **18,22% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI Muffato: Em 02/07/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de **R\$10.023.044,29**, referente ao **CRI Muffato**, à taxa de **CDI + 2,50% a.a.** Trata-se de emissão de dívida no valor de R\$184.000.000,00 para uma empresa patrimonial de um dos sócios fundadores do Grupo Muffato, uma das maiores redes de varejo alimentar do Brasil, com forte presença nos Estados do Paraná e São Paulo. Seu ecossistema inclui 49 unidades de varejo, entre supermercados, hipermercados e lojas gourmet, 58 lojas de atacarejo operando sob a bandeira Max Atacadista, além de 6 centros de distribuição. Em 2024, o Grupo Muffato registrou um faturamento de R\$ 17,4 bilhões, ocupando a 6ª posição no ranking nacional da ABRAS. A operação conta com alienação fiduciária de 8 imóveis com valor de liquidação forçada de R\$238.300.000,00 (equivalente a um LTV de 72%), cessão fiduciária de 16 imóveis com receita mensal equivalente a 132,1% da parcela mensal de juros e amortização do CRI, fiança dos sócios e fundo de reserva equivalente a 2 PMT's.

CRI FGR: Em 04/07/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de **R\$3.284.461,36**, referente ao **CRI FGR**, à taxa de **IPCA + 10,00% a.a.** Trata-se de uma captação de recursos no montante de R\$255.000.000,00, destinados ao financiamento do loteamento Jardins Berlim, localizado em Senador Canedo/GO. O empreendimento será desenvolvido em uma área de 545.851²m e contará 628 unidades, das quais 619 já foram vendidas e 9 unidades permanecem em estoque. O projeto possui 44,67% de evolução de obra, com base no relatório disponibilizado pelo agente de monitoramento na data base de julho de 2025. A operação conta com garantia de cessão fiduciária de recebíveis do loteamento Jardins Berlim, cujo saldo devedor nominal da carteira de recebíveis totaliza R\$1.138.294.717,16 e o valor presente, considerando o desconto pela taxa da operação, soma R\$403.823.096,67, perfazendo uma razão de garantia de 160%. Como reforço de garantia, a operação conta com alienação fiduciária de quotas da SPE titular do empreendimento, aval dos sócios, fundo de obras, fundo de reserva de R\$1.500.000,00, fundo de despesas e fundo de liquidez.

A estruturação da operação prevê a integralização dos recursos em tranches, conforme a evolução da obra, sendo que, a partir da primeira integralização, 50% do excedente de arrecadação será destinado à amortização extraordinária e os outros 50% ao depósito no fundo de liquidez. Após a última integralização, todos os recursos excedentes serão direcionados para amortização extraordinária.

CRI CRAL Pátio Limeira: Em 04/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$3.790.135,18**, referente ao **CRI CRAL Pátio Limeira**, à taxa de **IPCA + 9,67% a.a.** Trata-se de uma operação de antecipação de recebíveis de locação das lojas do Pátio Limeira Shopping e lajes do Edifício Pátio Office. A proprietária dos ativos é a CRAL Empreendimentos e Participações Ltda., veículo patrimonial controlado pelo principal acionista e fundador do Oba Hortifruti. A operação conta com alienação fiduciária do Pátio Limeira Shopping e do Edifício Pátio Office. O shopping, inaugurado em 2003, possui 21.396,65m² de ABL e está localizado em região central e privilegiada de Limeira, um dos mais relevantes polos industriais do Estado de São Paulo. O ativo apresenta um conjunto qualificado de marcas premium em seu portfólio de locatários, além de 7 lojas âncoras, 4 semiâncoras e 3 megalojas. O complexo conta ainda com o Edifício Pátio Office, centro empresarial integrado ao shopping, com 7.911m² de ABL e ocupação por inquilinos de reconhecida qualidade. Além dos recebíveis cedidos, a estrutura da operação contempla também a fiança do Oba Hortifruti e fundo de reserva equivalente a 2 PMT's.

CRI Pernambuco Construtora: Em 10/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$516.653,70**, referente ao **CRI Pernambuco Construtora**, à taxa de **CDI + 5,75% a.a.** Trata-se de uma operação de captação de recursos estruturada pela equipe de *Debt Capital Markets* (DCM) do grupo Araújo Fontes, destinada ao financiamento de dois empreendimentos imobiliários da devedora, denominados Candeias Prince e Agamenon Rooftop. A operação conta com fundo de reserva, fundo de despesas, cessão fiduciária dos recebíveis provenientes da venda das unidades dos dois empreendimentos, bem como alienação fiduciária das unidades remanescentes em

estoque. Adicionalmente, foi constituída alienação fiduciária de terreno localizado em Ipojuca, avaliado em R\$22.998.000,00. O empreendimento Candeias Prince já foi concluído e os recebíveis cedidos já tiveram repasse bancário e quitação junto à operação, enquanto o Agamenon Rooftop apresenta 93,4% de evolução de obras e encontra-se em fase de repasse bancário, o que deve resultar na liquidação da operação nos próximos meses.

CRI Almeida Júnior - Nações: Em 11/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$1.910.584,00**, referente ao **CRI Almeida Júnior - Nações**, à taxa de **CDI + 1,50% a.a.** Trata-se de uma operação lastreada em créditos imobiliários da Nações Shopping Participações S.A. As garantias incluem a alienação fiduciária de 69,9% do Nações Shopping, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, alienação fiduciária de quotas da devedora, fiança pessoal do fundador Jaimes Bento de Almeida Júnior e fundo de despesas. O Nações Shopping, inaugurado em 2016 em Criciúma/SC, possui 19.192m² de ABL, cerca de 220 lojas e 1.800 vagas de estacionamento. O ativo integra o portfólio do Grupo Almeida Júnior, companhia fundada em 1980, que consolidou sua atuação como a maior rede de shopping centers de Santa Catarina, reunindo seis empreendimentos de destaque no Estado, incluindo Balneário Shopping, Garten Shopping e Neumarkt Shopping.

CRI Almeida Júnior – Blumenau Norte: Em 11/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$4.762.259,05**, referente ao **CRI Almeida Júnior – Blumenau Norte**, à taxa de **CDI + 1,50% a.a.** Trata-se de uma operação lastreada em créditos imobiliários devidos pela Blumenau Norte Shopping Participações S.A., com garantias que incluem a alienação fiduciária de 71% da fração ideal do Norte Shopping, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, alienação fiduciária de quotas da devedora, fiança pessoal do fundador Jaimes Bento de Almeida Júnior e fundo de despesas. O Norte Shopping, inaugurado em 2011 em Blumenau/SC, possui 36.000m² de ABL, cerca de 260 lojas e 1.500 vagas de estacionamento.

CRI RNI: Em 11/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$4.729.338,18**, referente ao **CRI RNI**, à taxa de **CDI + 1,70% a.a.** Trata-se de uma operação de financiamento de 4 loteamentos já performados, nas cidades de Londrina/PR, Montes Claros/MG e Uberaba/MG, desenvolvidos pela RNI Negócios Imobiliários S.A. (RDNI3), empresa com mais de 30 anos de atuação, tendo lançado mais de 74 mil unidades e construído 7,4 milhões de m². A RNI é uma empresa integrante do grupo Rodobens S.A. (RBNS11), plataforma de serviços financeiros, alavancada em um ecossistema de varejo automotivo, que nasceu em São José do Rio Preto/SP, mais de 70 anos atrás e, atualmente, conta com mais de 3.600 pontos de venda e 4.800 agentes comissionados em todo o Brasil. Além da cessão fiduciária de recebíveis dos 4 empreendimentos, a operação conta com o aval da Rodobens S.A.

CRI Tibério: Em 11/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$12.102.645,23**, referente ao **CRI Tibério**, à taxa de **CDI + 2,70% a.a.** Trata-se de emissão de dívida no valor de R\$150.000.000,00 para a Tibério Construções e Incorporações S.A., tradicional incorporadora e construtora com foco em empreendimentos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo e mais de 60 anos de atuação. A operação conta com alienação fiduciária de imóveis com valor total de R\$241.777.318,20 e fiança dos sócios e das SPE's. O CRI possui mecanismo de amortização extraordinária (*cash sweep*) com 50% dos recursos recebidos pela empresa com a venda das unidades em estoque e índice de cobertura, calculado pela razão dos valores dos imóveis alienados sobre saldo devedor do CRI mínimo de 2x (atualmente tal índice está em patamar de 2,90x).

CRI Grupo Comporte: Em 14/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$2.000.087,38**, referente ao **CRI Grupo Comporte**, à taxa de **CDI + 3,50% a.a.** Trata-se de uma captação de recursos no montante de R\$135.000.000,00 pela holding formada por empresas líderes nos segmentos de transporte rodoviário e urbano de passageiros e cargas, além de investimentos imobiliários, cuja receita anual ultrapassou R\$3,2 bilhões em 2024. A operação conta com alienação fiduciária de 15 imóveis, cujo valor de mercado totaliza R\$227.352.000,00, cessão fiduciária de contratos de locação, cujo fluxo mensal deve corresponder a 1,3x da parcela de juros e amortização do CRI, aval da Comporte Participações S.A., e fundo de reserva correspondente a 1 PMT e fundo de despesas.

CRI Ed. Rochaverá: Em 24/07/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$5.013.473,44**, referente ao **CRI Ed. Rochaverá**, à taxa de **CDI + 2,60% a.a.** Trata-se de uma captação de recursos no montante de R\$135.000.000,00 para a aquisição de 40% do Rochaverá Corporate Towers - Torres Ebony e Marble, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 em São Paulo, SP pelo fundo JS Real Estate Multigestão (JSRE11). O ativo possui 56.744m² de ABL, com classificação AAA emitida pelo Buildings (Fev/2021) e está localizado em um importante eixo comercial. O ativo possui inquilinos com baixo risco de crédito e forte fluxo de arrecadação mensal. Ademais, a operação foi estruturada com a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de locação do edifício Rochaverá com performance mínima de 2,5x o valor da PMT, LTV (Saldo devedor do CRI/Valor de avaliação dos ativos do fundo) < 0,25, fundo de reserva de 1 PMT e fundo de despesas.

CRI VIC Engenharia: Em 01/08/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de R\$5.013.473,44, referente ao CRI VIC Engenharia, à taxa de CDI + 4,90% a.a. A operação consiste na emissão de CRI's lastrados nos créditos imobiliários devidos pela VIC Engenharia Ltda. A operação conta com cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros da carteira de *pro soluto* de 15 empreendimentos, cujo valor presente líquido deve ser maior que 150% do saldo devedor, alienação fiduciária de quotas das sociedades proprietárias dos empreendimentos cujos recebíveis foram cedidos, fundo de reserva no valor inicial de R\$4.900.000,00, fundo de despesas e fiança.

PROJEÇÕES

Em 01 de julho de 2025, foi publicado o Anúncio de Encerramento da oferta pública de cotas do AFHF11, com a distribuição total das 5.000.000 de cotas, totalizando R\$50.000.000,00 captados. A equipe de gestão agradece a confiança dos investidores e informa que, mensalmente, será publicado o relatório gerencial do fundo, para fins de apresentação dos resultados, movimentações da carteira, projeções e demais informações relevantes do fundo.

O AFHF11 é um hedge fund imobiliário, com mandato flexível para investir em diferentes classes de ativos do setor, incluindo FIIs, ações, imóveis e CRI's. Essa abordagem possibilita a adaptação aos ciclos de mercado, buscando otimização dos retornos e mitigação dos riscos, além de proporcionar diversificação e acesso a operações estruturadas que normalmente não estão disponíveis ao investidor individual.

No cenário atual, a equipe de gestão decidiu direcionar a alocação majoritariamente para CRI's, considerando a relação risco retorno desses instrumentos e as condições de mercado especialmente favoráveis para esse tipo de investimento. Durante o mês de julho, foram alocados R\$49.917.681,80 em 11 operações, quase a totalidade dos recursos captados na oferta. A carteira inicial do fundo foi composta majoritariamente por ativos indexados ao CDI, que representam 86,02% do portfólio, com taxa média de CDI + 2,50% a.a. Já os ativos indexados ao IPCA correspondem a 13,98% da carteira, com taxa média de IPCA + 9,83% a.a.

O IFIX encerrou o mês de julho de 2025 com queda de -1,36%, o que não acontecia desde janeiro de 2025. O único segmento que fechou o mês com valorização foi o Varejo (+0,24%). Na ponta negativa, os destaques foram Shopping Centers (-2,33%), Lajes Corporativas (-1,92%), FOF's (-1,86%) e Híbridos (-1,69%). Os fundos de papel recuaram -0,81% no mês. O IFIX é negociado a 0,87x P/VP, com um dividend yield de 12,1% a.a. De janeiro a julho de 2025, o IFIX registrou alta de 10,23%. A equipe de gestão está monitorando alguns ativos selecionados e que podem representar uma oportunidade de alocação para o AFHF11, visando ganho de capital, especialmente em caso de redução da SELIC.

DRE Gerencial

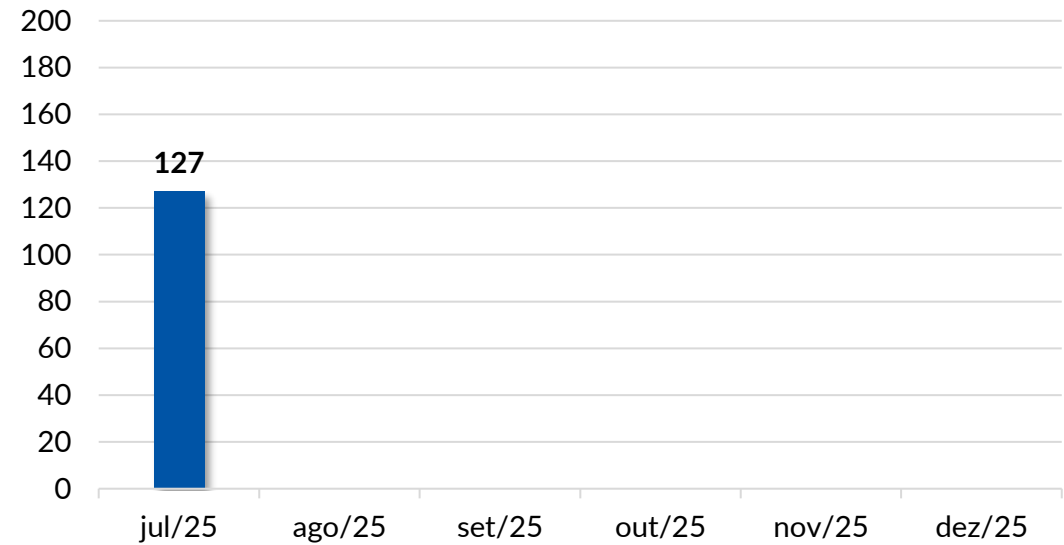
DRE caixa		Julho	Últimos 6 meses	2025
(=)	Receitas (R\$)	707.207,46	707.207,46	707.207,46
(+)	Juros	550.729,06	550.729,06	550.729,06
(+)	Correção Monetária	24.624,85	24.624,85	24.624,85
(+)	Negociação CRI	-	-	-
(+)	Renda Fixa	131.853,55	131.853,55	131.853,55
(-)	Despesas (R\$)	7.272,12	7.272,12	7.272,12
(=)	Resultado (R\$)	699.935,34	699.935,34	699.935,34
(=)	Resultado/Cota	0,14	0,14	0,14
(=)	Rendimento (R\$)	600.000,00	600.000,00	600.000,00
(=)	Rendimento/Cota	0,12	0,12	0,12
(=)	Resultado Acumulado (R\$)	99.935,34	99.935,34	99.935,34
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,02	0,02	0,02
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Histórico do Fundo

ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

Data base	Cotação	Rendimento	DY	Rentabilidade gross-up	Rentabilidade gross-up CDI%
ago/25	10,05	0,12	1,19%	1,40%	109,75%
set/25	-	-	-	-	-
out/25	-	-	-	-	-
nov/25	-	-	-	-	-
dez/25	-	-	-	-	-
jan/26	-	-	-	-	-
fev/26	-	-	-	-	-
mar/26	-	-	-	-	-
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Desde o Início		0,12	1,70%	2,00%	156,25%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 12/08/2025

Ativo	Devedor	Segmento	Tipo de risco	Código	Série	Emissor	Indexador	Spread	Duration	Vencimento	Risco	%	Valor
CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,41	27/11/2028	High Grade	22,83%	11.607.262,00
CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,54	21/06/2035	High Grade	19,86%	10.097.846,70
CRI	Ed. Rochaverá	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI	2,60%	2,72	09/02/2029	High Grade	9,96%	5.066.285,98
CRI	Almeida Júnior - Blumenau	Shopping Center	Corporativo	19L0909950	Única	Opea	CDI	1,50%	1,76	19/12/2029	High Grade	9,23%	4.691.167,07
CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,66	15/02/2029	High Grade	9,14%	4.649.321,43
CRI	Pátio Limeira	Shopping Center	Corporativo	15L0542353	Única	True	IPCA	9,67%	1,14	07/12/2027	High Grade	7,01%	3.564.265,53
CRI	FGR	Loteamento	Pulverizado	24I2268708	Única	Canal	IPCA	10,00%	6,35	19/09/2041	High Yield	6,46%	3.284.947,55
CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	2,15	18/09/2030	High Yield	3,79%	1.928.962,68
CRI	Almeida Júnior - Nações	Shopping Center	Corporativo	20A0982855	Única	Opea	CDI	1,50%	2,59	17/01/2030	High Grade	3,74%	1.900.226,11
CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,58	22/07/2030	High Yield	3,53%	1.793.958,06
CRI	Pernambuco Construtora	Incorporação	Pulverizado	23J1753853	Única	Habitasec	CDI	5,75%	0,33	10/12/2025	High Yield	0,81%	411.662,21
Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,65%	1.855.921,08

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

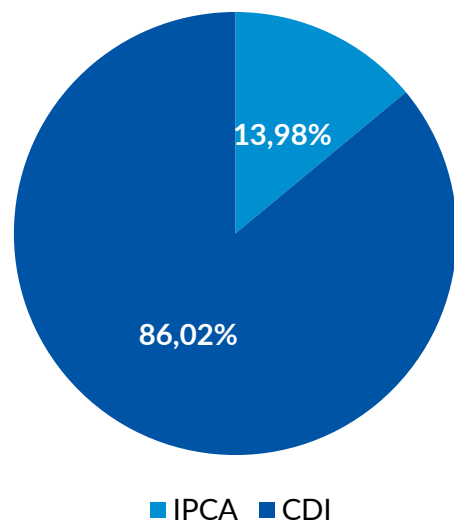
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	82,88%	CDI	2,50%	2,75	-
CRI	13,47%	IPCA	9,83%	3,64	175 bps
Caixa	3,65%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

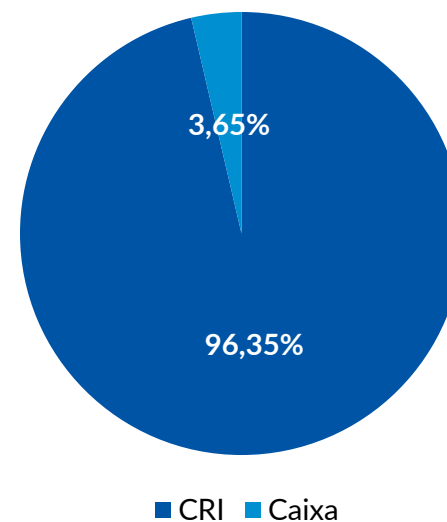
Operação	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	02/07/2025	Muffato	CDI	2,50%	15.000	1.001,97	R\$ 10.023.044,29
Compra	04/07/2025	FGR	IPCA	10,00%	3.298	995,89	R\$ 3.284.461,36
Compra	04/07/2025	Pátio Limeira	IPCA	9,67%	73	51.919,66	R\$ 3.790.135,18
Compra	10/07/2025	Pernambuco Construtora	CDI	5,75%	3.191	161,91	R\$ 516.653,70
Compra	11/07/2025	Almeida Júnior - Nações	CDI	1,50%	2.908	657,01	R\$ 1.910.584,00
Compra	11/07/2025	Almeida Júnior - Blumenau Norte	CDI	1,50%	8.822	539,82	R\$ 4.762.259,05
Compra	11/07/2025	RNI	CDI	1,70%	12.309	384,22	R\$ 4.729.338,18
Compra	11/07/2025	Tibério	CDI	2,70%	22.500	537,90	R\$ 12.102.645,23
Compra	14/07/2025	Grupo Comporte	CDI	3,50%	2.045	978,04	R\$ 2.000.087,38
Compra	24/07/2025	Ed. Rochaverá	CDI	2,60%	4.977	1.007,33	R\$ 5.013.473,44
Compra	01/08/2025	VIC Engenharia	CDI	4,90%	1.785	1.000,00	R\$ 1.785.000,00

Alocação do Fundo

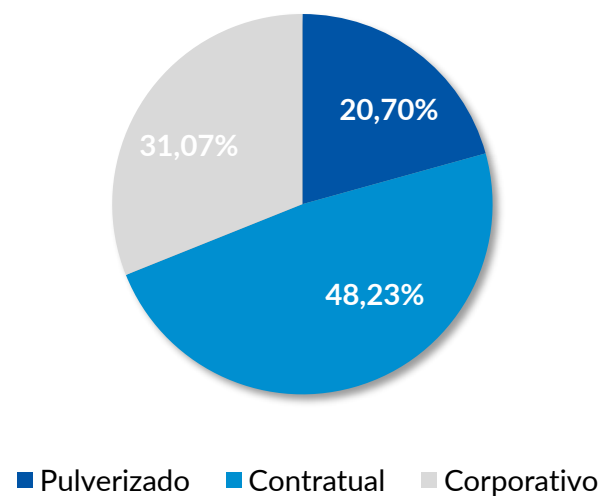
POR INDEXADOR



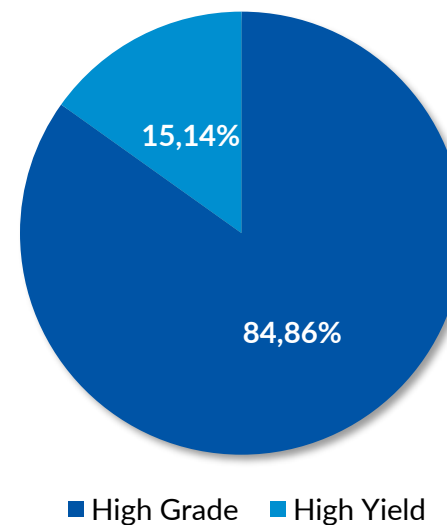
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

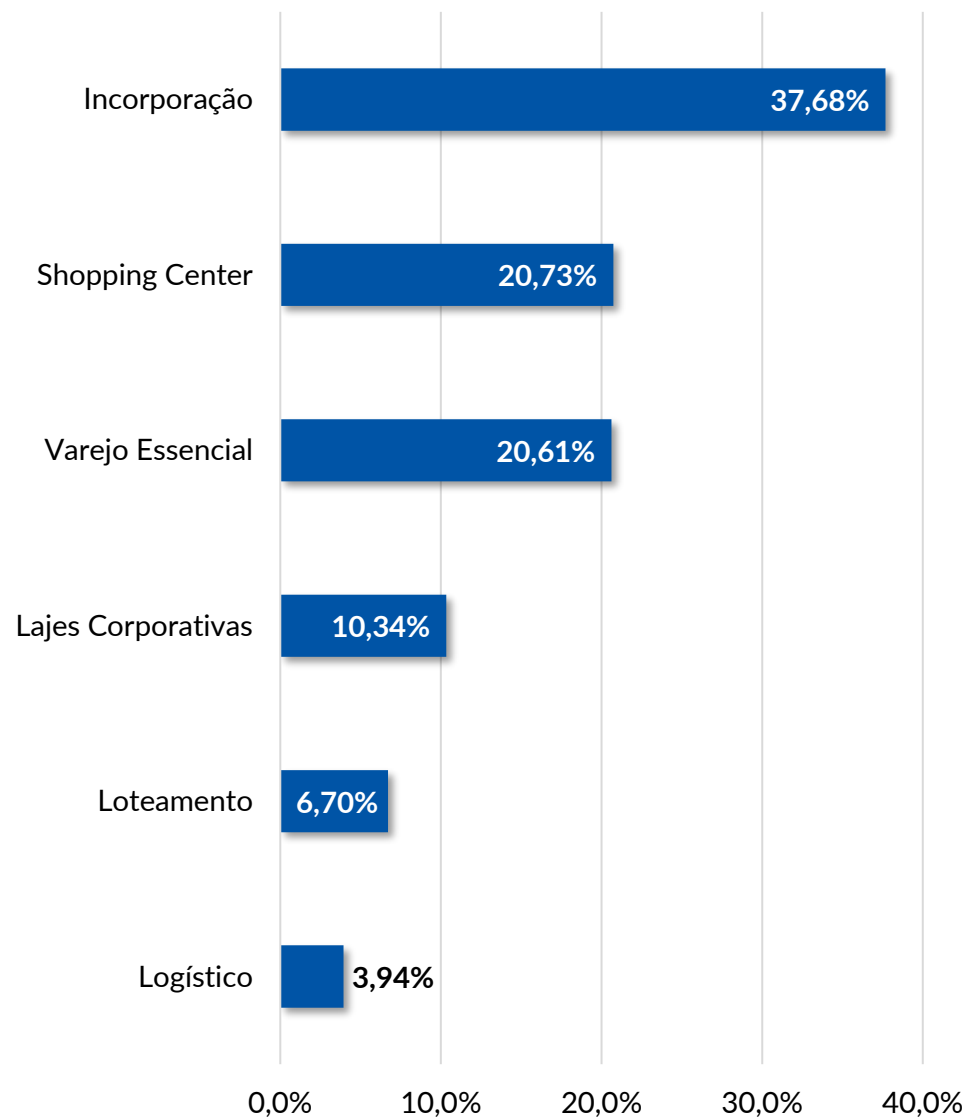


POR RISCO

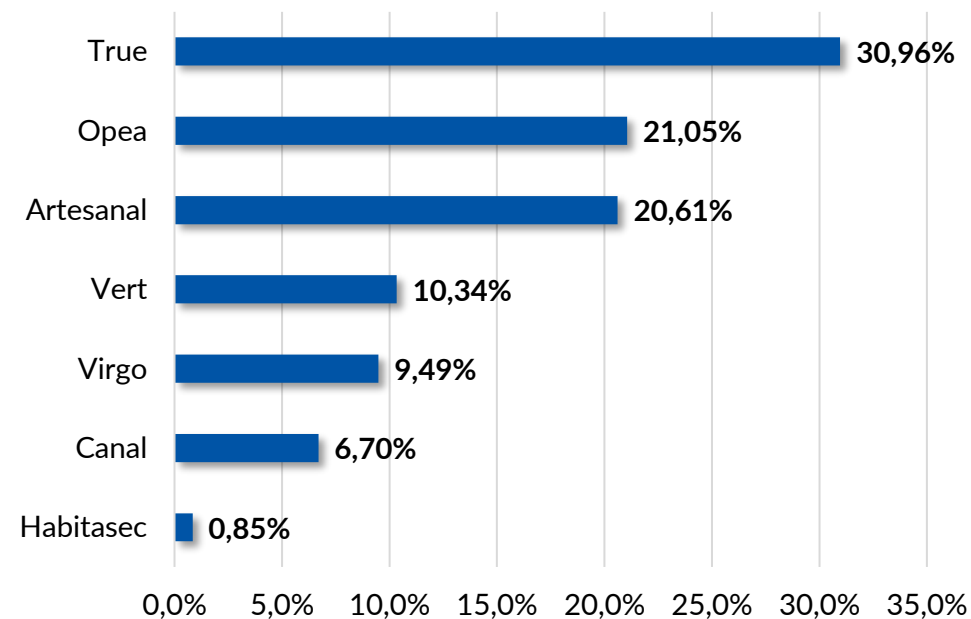


Alocação do Fundo

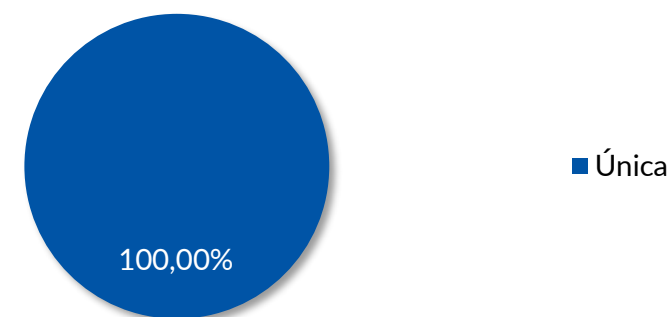
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



CRI MUFFATO

1ª Série da 2ª Emissão da Artesanal

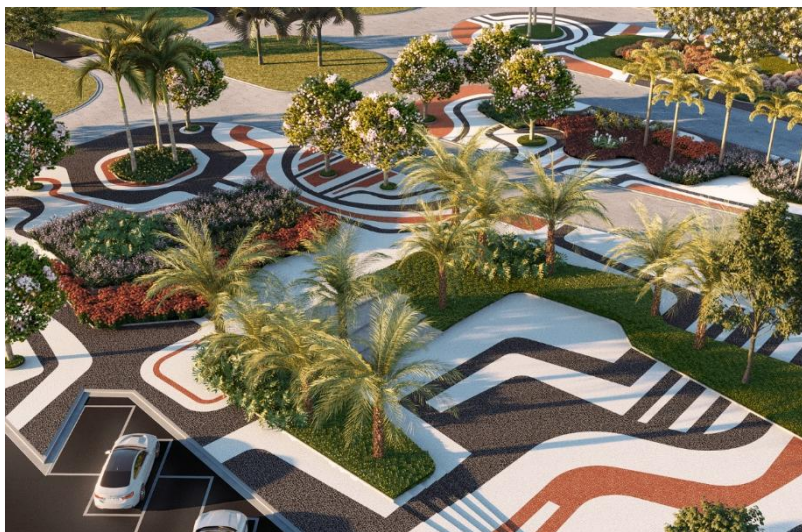
O fundo adquiriu
R\$ 10.023.044,29 à taxa de
CDI + 2,50% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de 8 imóveis com valor de liquidação forçada de R\$ 238.300.000,00 (equivalente a um LTV de 72%);
- Cessão fiduciária de recebíveis de locação de 16 imóveis cujo valor mensal arrecadado representa 132,1% da PMT;;
- Fiança dos sócios; e
- Fundo de reserva equivalente a 2 PMT's.



CRI FGR

1ª Série da 115ª Emissão da Canal

O fundo adquiriu
R\$ 3.284.461,36 à taxa de
IPCA + 10,00% a.a.

High Yield

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios atuais e futuros do Empreendimento Jardins Berlim;
- Alienação fiduciária de quotas da SPE titular dos recebíveis e estoque;
- Aval dos sócios;
- Fundo de reserva no montante de R\$ 1.500.000,00;
- Fundo de liquidez, onde serão depositados os excedentes de arrecadação da carteira;
- Fundo de despesas; e
- Fundo de obras.

Operações Adquiridas



CRI PÁTIO LIMEIRA

1ª Série da 22ª Emissão da True

O fundo adquiriu
R\$ 3.790.135,18 à taxa de
IPCA + 9,67% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
- Cessão fiduciária de recebíveis de locação do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office, cujo valor arrecadado represente, no mínimo, 115% da próxima PMT;
- Fiança do Oba Hortifruti; e
- Fundo de reserva equivalente a 2 PMT's;



CRI PERNAMBUCO CONSTRUTORA

1ª Série da 35ª Emissão da Habitasec

O fundo adquiriu
R\$ 516.653,70 à taxa de
CDI + 5,75% a.a.

High Yield

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de estoque dos empreendimentos "Candeias Prince" e "Rooftop Agamenon Prince";
- Alienação fiduciária de terreno situado em Ipojuca;
- Fiança dos sócios (pessoas físicas);
- Fundo de reserva no valor de 2 PMT's subsequentes; e
- Fundo de Despesas com saldo mínimo equivalente a 12 meses de despesas recorrentes da operação.

Operações Adquiridas



High Grade

CRI ALMEIDA JÚNIOR NAÇÕES

1ª Série da 248ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu
R\$ 1.910.584,00 à taxa de
CDI + 1,50% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária de 67,25% da fração ideal do Shopping Nações;
- Cessão fiduciária de 67,25% dos recebíveis de locação do Shopping Nações
- Fiança pessoal: Jaimes Bento de Almeida Junior;
- Alienação fiduciária de quotas da Nações Shopping Participações;
- ICSD (Arrecadação/PMT) maior que 110%; e
- Fundo de Despesas com saldo mínimo equivalente a 12 meses de despesas recorrentes da operação.



High Grade

CRI ALMEIDA JÚNIOR BLUMENAU NORTE

1ª Série da 246ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu
R\$ 4.762.259,05 à taxa de
CDI + 1,50% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de 71,0% da fração ideal do Norte Shopping Blumenau;
- Cessão Fiduciária de 71,0% da fração ideal do Norte Shopping Blumenau;
- Fiança pessoal: Jaimes Bento de Almeida Junior;
- Alienação fiduciária que quotas da Norte Shopping Participações;
- ICSD (Arrecadação/PMT) maior que 110%; e
- Fundo de Despesas com saldo mínimo equivalente a 12 meses de despesas recorrentes da operação.

Operações Adquiridas



CRI RNI

1ª Série da 31ª Emissão da Virgo

O fundo adquiriu
R\$ 4.729.338,18 à taxa de
CDI + 1,70% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária de Recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues; e
- Aval da GV Holding (Rodobens S.A).



CRI TIBÉRIO

1ª Série da 330ª Emissão da True

O fundo adquiriu
R\$ 12.102.645,23 à taxa de
CDI + 2,70% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária de imóveis com valor total de R\$ 241.777.318,20 (equivalente a um LTV de 35%);
- Amortização extraordinária (cash sweep) com 50% dos recursos recebidos pela empresa com a venda das unidades em estoque; e
- Fiança dos sócios e das SPes.

Operações Adquiridas



CRI GRUPO COMPORTE

1ª Série da 163ª Emissão da True

O fundo adquiriu
R\$ 2.000.087,38 à taxa de
CDI + 3,50% a.a.

High Yield

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de 15 imóveis com valor de mercado de R\$ 227.352.000,00;
- Cessão Fiduciária de Contratos de Locação, perfazendo um volume mensal mínimo de 1,30 x da PMT;
- Fundo de Reserva de 1 PMT; e
- Aval da Comporte Participações S.A.



CRI ED. ROCHAVERÁ

1ª Série da 126ª Emissão da Vert

O fundo adquiriu
R\$ 5.013.473,44 à taxa de
CDI + 2,60% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de locação do edifício Rochaverá, cujo valor arrecadado corresponda a no mínimo 2,5x o valor da PMT;
- LTV (Saldo devedor do CRI / Valor de avaliação dos ativos do fundo) < 0,25;
- Fundo de Reserva equivalente a 1 PMT; e
- Fundo de Despesas.

Operações Adquiridas



CRI VIC ENGENHARIA

1ª Série da 477ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu
R\$ 1.785.000,00 à taxa de
CDI + 4,90% a.a.

High Yield

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária de recebíveis atuais e futuros da carteira de pro soluto de 15 empreendimentos, cujo valor presente líquido deve ser maior que 150% do saldo devedor;
- Alienação Fiduciária de quotas das sociedades proprietárias dos empreendimentos cujos recebíveis foram cedidos;
- Fundo de Reserva no valor inicial de R\$ 4.900.000,00;
- Fundo de Despesas; e
- Fiança.

Alto Desempenho, Alinhamento e Segurança

Fundada em 2006, a AF Invest é a maior gestora de recursos independente de Minas Gerais. Dedicada a investimentos em crédito privado e renda variável no mercado de Wealth e Asset Management. Possui especializado e sólido time de análise e gestão, com rígido compliance e controle de riscos.

SÃO PAULO

RUA TABAPUA 1123, CONJ 94
EDIFÍCIO SPAZIO DEL SOLE
ITAIM BIBI, SÃO PAULO, SP
04.533-014

TEL: + 55 (11) 3078-7314
FAX: + 55 (16)3620-8786

BELO HORIZONTE

RUA SERGIPE, 1440, 6º ANDAR
SAVASSI, BELO HORIZONTE, MG
30130-174

TEL: + 55 (31)2103-6000
FAX: + 55 (31)2103-6001

