

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Novembro 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	10,18	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,02	412
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 50,9 M	60.077.386/0001-61	

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

Resultados do mês

Resultado gerado no mês

R\$ 0,125

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,130

Resultado total acumulado

R\$ 0,048

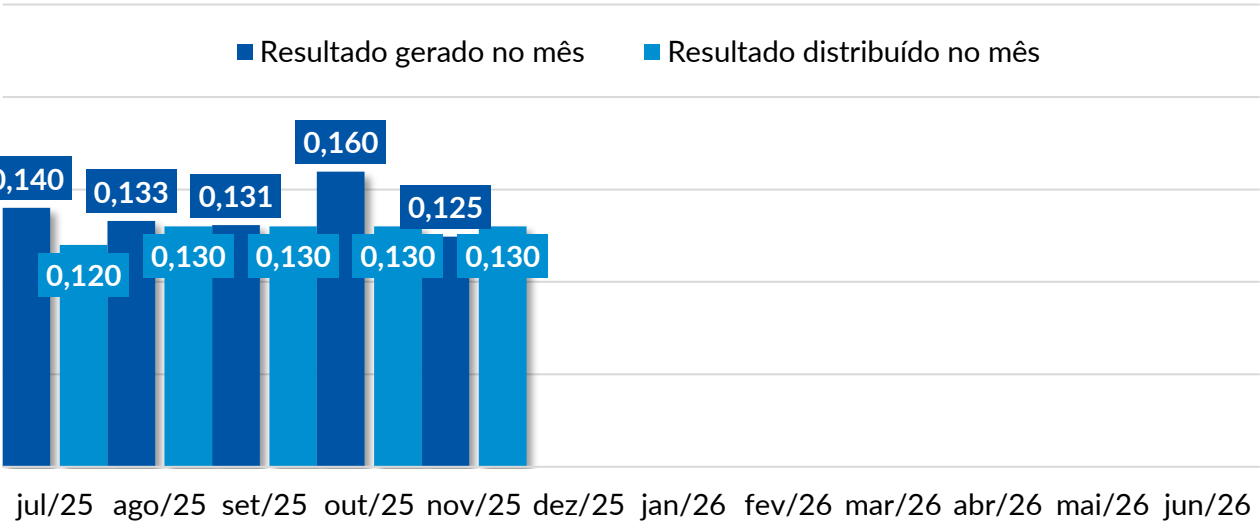
Resultado acumulado

R\$ 0,048

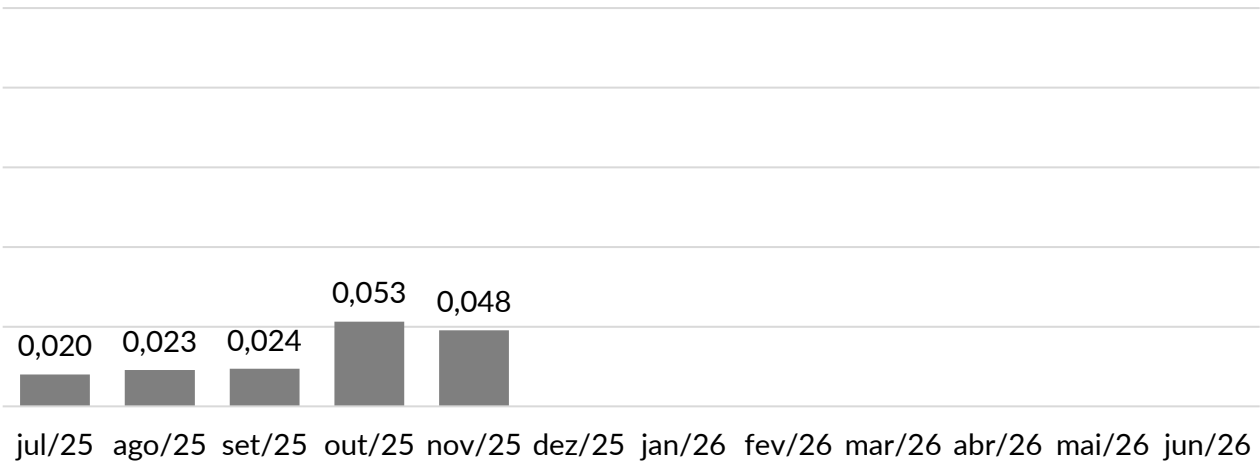
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Palavra do Gestor

RESULTADO

Em novembro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$622.767,09**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$265.975,41**, o resultado a distribuir do fundo em novembro de 2025 totalizava **R\$888.742,50**, ou **R\$0,18** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$0,13** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$238.742,50**, ou **R\$0,05** por cota.

A cota patrimonial do fundo não apresentou variação, mantendo em **R\$10,18** em novembro, em virtude da marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira do fundo no período, cujo critério adotado é o spread sobre a NTN-B correspondente à *duration* de cada um dos papéis.

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

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a novembro, anunciados em 12/12/2025 e pagos em 19/12/2025, totalizou **R\$0,13** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,30%** e anual de **16,73%**, considerando o preço de fechamento da cota em 12/12/2025, qual seja de **R\$10,02**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,53% a.m.** e **19,93% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

FII 1,2 e 3: Em 02/12/2025 e 17/12/2025, o fundo adquiriu, um volume de **R\$131.771,03**, referente a três fundos imobiliários negociados em bolsa. Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação dos respectivos fundos será realizada quando: (i) o Fundo concluir a aquisição da posição alvo, alocando todo o montante que a gestão considerar adequado; ou (ii) ocorrer a venda da posição alocada no ativo.

CRI Muffato: Em 03/12/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$425.922,53**, referente ao **CRI Muffato**, à taxa de **CDI + 2,50% a.a.** A equipe de gestão realizou uma redução parcial da posição com o objetivo de adequar a concentração do ativo, considerando que, após seis meses da emissão, o fundo não pode manter exposição superior a 10% em uma única operação.

CRI FGR II: Em 03/12/2025 e 04/12/2025, o fundo realizou uma movimentação estratégica, com a aquisição de **R\$426.361,50**, referente à última tranche do CRI FGR II no mercado primário, à taxa de **IPCA + 10,00% a.a.** e, na sequência, a venda integral da posição à taxa de **IPCA + 9,00% a.a.** A operação gerou ganho financeiro com a compressão de *spread* de **R\$8.587,68**, equivalente a R\$ 0,002 por cota.

CRI Embraed: Em 16/12/2024, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume de **R\$12.680,30**, referente ao **CRI Embraed**, à taxa de **CDI + 3,50% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo. A equipe de gestão optou por esta alocação com o objetivo de capturar o carregamento do título gerado pelo patamar atual da SELIC, considerando a qualidade de crédito da operação.

CRI Tibério: Em 19/12/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$2.981.504,31**, referente ao **CRI Tibério**, à taxa de **CDI + 2,70% a.a.** A equipe de gestão realizou uma redução parcial da posição com o objetivo de adequar a concentração do ativo, considerando que, após seis meses da emissão, o fundo não pode manter exposição superior a 10% em uma única operação.

CRI TRX Mateus: Em 22/12/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de R\$ R\$2.917.309,73, referente ao **CRI TRX Mateus**, à taxa de **IPCA + 9,10%a.a.** Trata-se de uma operação de cessão de créditos imobiliários decorrentes de dois contratos de locação atípico, na modalidade de Built to Suit (BTS), de lojas de varejo localizadas em Juazeiro/BA e Petrolina/PE, cujo cedente é o fundo **TRX REAL ESTATE – TRXF11** e o locatário o **Mateus Supermercados S.A.** A estrutura do CRI é composta pela alienação fiduciária dos imóveis objeto de locação, fiança locatícia do Grupo **Mateus S.A.**, alienação fiduciária de quotas da **TR6** (empresa detida pelo **TRX REAL ESTATE – TRXF11**), fundo de reserva e fundo de despesas.

PROJEÇÕES

No mês de novembro de 2025, a receita do Fundo foi levemente impactada de forma negativa por dois fatores principais: (i) o menor número de dias úteis no intervalo de pagamento dos papéis; e (ii) o início do lançamento do projeto do CRI Cahima em novembro, com expectativa de recebimento de recursos a partir de janeiro. Considerando que a operação foi estruturada com mecanismo de *full cash sweep* de juros e amortização, enquanto não há receitas provenientes da venda das unidades, os juros são incorporados ao saldo devedor. Dessa forma, no mês de dezembro não houve pagamento de juros do título, o que resultou em redução do resultado caixa do período.

A equipe de gestão manteve a alocação em fundos imobiliários que julga alinhados ao perfil de risco do fundo e que vêm sendo negociados abaixo de seu valor patrimonial. Reforçando o texto publicado no relatório gerencial de outubro de 2025, a estratégia consiste em alocar capital em fundos que apresentem: (i) gestão alinhada aos cotistas e com histórico consistente no mercado; (ii) ativos de qualidade e pulverizados; (iii) carregamento atrativo, considerando o preço de entrada das cotas; e (iv) assimetria entre o valor de negociação e a qualidade dos ativos subjacentes. Conforme mencionado na aba “Movimentações”, o fundo divulgará aos cotistas a tese de alocação de cada ativo sempre que atingir a posição alvo ou, alternativamente, quando vier a desinvestir as respectivas cotas.

Em linha com as movimentações do período, a equipe de gestão aproveitou para realizar a aquisição de papéis nos mercados primário e secundário, priorizando operações indexadas ao IPCA+, com *spreads* elevados e sem deterioração do nível de risco, bem como operações atreladas ao CDI+, com *duration* reduzida, buscando capturar o elevado juro real vigente no cenário atual. Adicionalmente, foram realizadas vendas pontuais de posições com o objetivo de adequar a concentração dos ativos, abaixo de 10% do patrimônio do Fundo.

Por fim, a equipe de gestão deseja a todos um Feliz Natal e um 2026 próspero, com grandes realizações.

DRE Gerencial

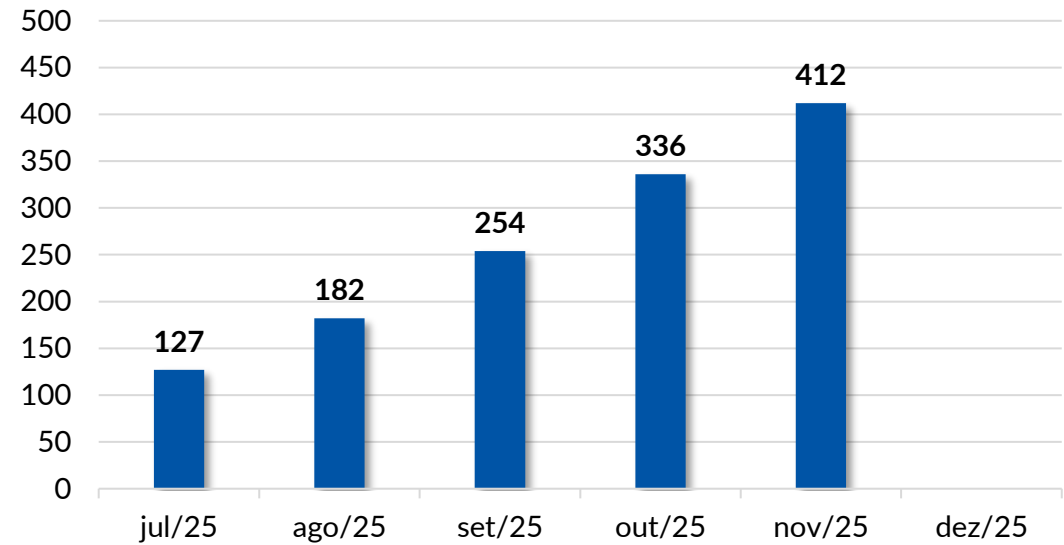
DRE caixa	Setembro	Outubro	Novembro	Últimos 6 meses	2025
(=) Receitas (R\$)	713.122,25	849.065,76	675.819,35	3.650.251,58	3.650.251,58
(+) Juros	604.181,73	538.405,22	576.290,07	2.931.912,98	2.931.912,98
(+) Correção Monetária	8.465,60	-	776,63	51.214,94	51.214,94
(+) Negociação CRI	54.981,69	223.328,81	11.571,47	279.362,38	279.362,38
(+) Negociação FII	-	-	-	-	-
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	-	50.397,18	77.660,82	128.058,00	128.058,00
(+) Renda Fixa	45.493,23	36.934,55	9.520,36	259.703,28	259.703,28
(-) Despesas (R\$)	59.803,39	50.909,52	53.052,26	211.509,08	211.509,08
(=) Resultado (R\$)	653.318,86	798.156,24	622.767,09	3.438.742,50	3.438.742,50
(=) Resultado/Cota	0,1307	0,1596	0,1246	0,6877	0,6877
(=) Rendimento (R\$)	650.000,00	650.000,00	650.000,00	3.200.000,00	3.200.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1300	0,1300	0,1300	0,6400	0,6400
(=) Resultado Acumulado (R\$)	117.819,17	265.975,41	238.742,50		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0236	0,0532	0,0477		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

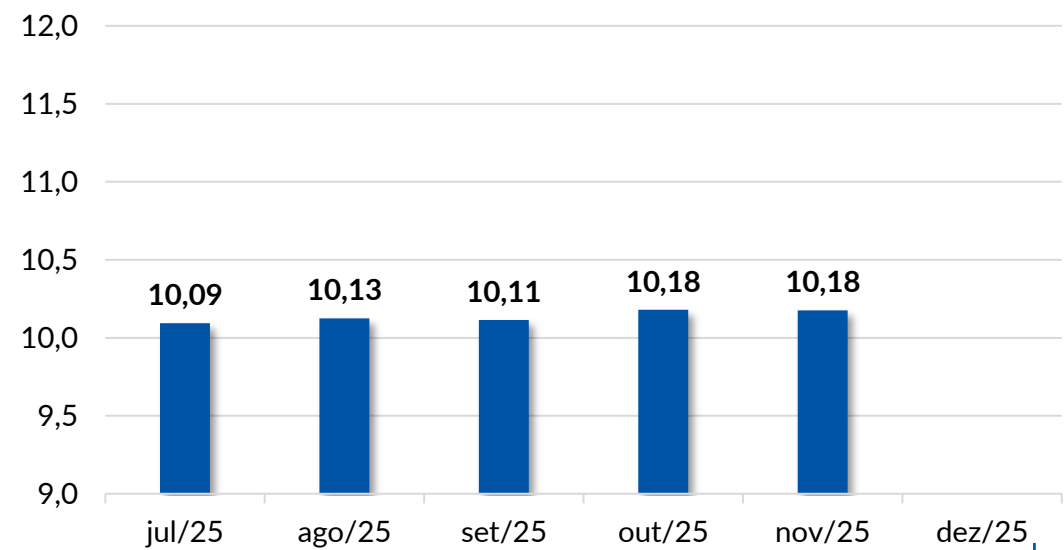
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	10,10	0,13	1,29%	1,51%	130,54%
out/25	10,10	0,13	1,29%	1,51%	124,12%
nov/25	10,00	0,13	1,30%	1,53%	119,49%
dez/25	10,02	0,13	1,30%	1,53%	145,37%
jan/26	-	-	-	-	-
fev/26	-	-	-	-	-
mar/26	-	-	-	-	-
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início	0,64	6,60%	7,76%	126,56%	

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 22/12/2025

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo de risco	Código	Série	Emissor	Indexador	Spread	Duration	Vencimento	Risco	%	Valor
1	CRI	Ed. Rochaverá	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI	2,60%	2,48	09/02/2029	High Grade	9,88%	5.006.862,11
2	CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,44	21/06/2035	High Grade	9,86%	4.993.332,90
3	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,44	27/11/2028	High Grade	9,70%	4.913.515,42
4	FII	LPLP15											9,64%	4.881.124,50
5	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,68	20/10/2031	High Grade	9,17%	4.644.035,94
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,40	15/02/2029	High Grade	8,57%	4.342.079,08
7	CRI	Almeida Júnior - Blumenau	Shopping Center	Corporativo	19L0909950	Única	Opea	CDI	1,50%	1,63	19/12/2029	High Grade	8,46%	4.284.455,55
8	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,65	15/09/2027	High Grade	6,27%	3.176.146,42
9	CRI	TRX Mateus	Varejo Essencial	Contratual	24K0003803	Única	BariSec	IPCA	9,10%	5,55	09/11/2039	High Grade	5,76%	2.917.309,72
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,36	22/07/2030	High Yield	4,94%	2.501.000,00
11	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	2,46	18/09/2030	High Yield	4,74%	2.402.359,58
12	CRI	Almeida Júnior - Nações	Shopping Center	Corporativo	20A0982855	Única	Opea	CDI	1,50%	2,46	17/01/2030	High Grade	3,59%	1.819.127,87
13	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	5,05	15/10/2040	High Grade	3,19%	1.617.111,88
14	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	1,17	22/05/2028	High Yield	1,37%	695.497,98
15	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,22	15/01/2031	High Grade	0,71%	359.604,07
16	FII	FII 1											0,24%	121.950,00
17	FII	FII 2											0,17%	86.650,00
18	FII	FII 3											0,10%	52.500,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,63%	1.838.980,49

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

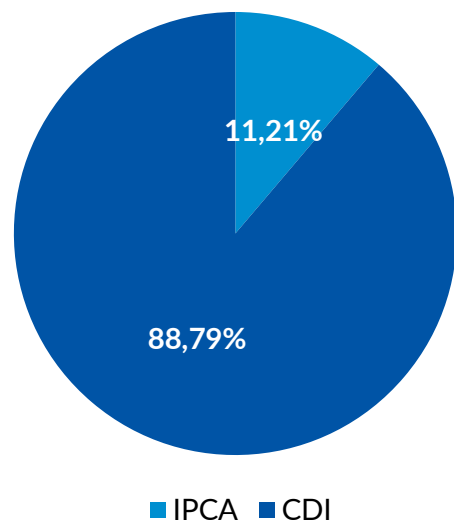
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	76,56%	CDI	2,51%	2,80	-
CRI	9,66%	IPCA	10,02%	5,14	215 bps
FII	10,15%	-			
Caixa	3,63%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

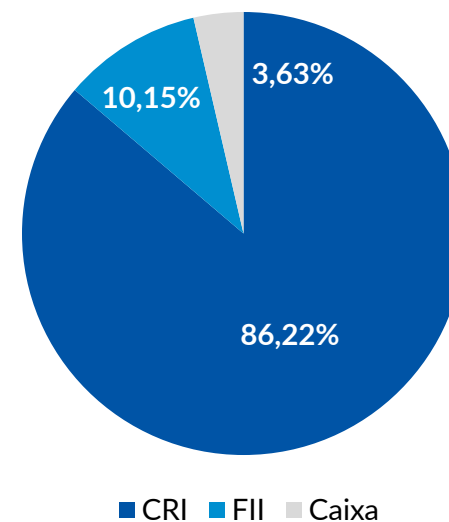
Operação	#	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	FII	02/12/2025	FII 1					R\$ 39.911,03
Compra	FII	02/12/2025	FII 2					R\$ 42.500,00
Venda	CRI	03/12/2025	Muffato	CDI	2,50%	(424)	1.004,53	-R\$ 425.922,53
Compra	CRI	03/12/2025	FGR II	IPCA	10,00%	440	969,00	R\$ 426.361,50
Venda	CRI	04/12/2025	FGR II	IPCA	9,00%	(440)	988,52	-R\$ 434.949,18
Compra	CRI	16/12/2025	Embraed	CDI	3,50%	20	634,02	R\$ 12.680,30
Compra	FII	17/12/2025	FII 3					R\$ 49.360,00
Venda	CRI	19/12/2025	Tibério	CDI	2,70%	(6.800)	438,46	-R\$ 2.981.504,31
Compra	CRI	22/12/2025	TRX Mateus	IPCA	9,10%	3.233	902,35	R\$ 2.917.309,73

Alocação do Fundo

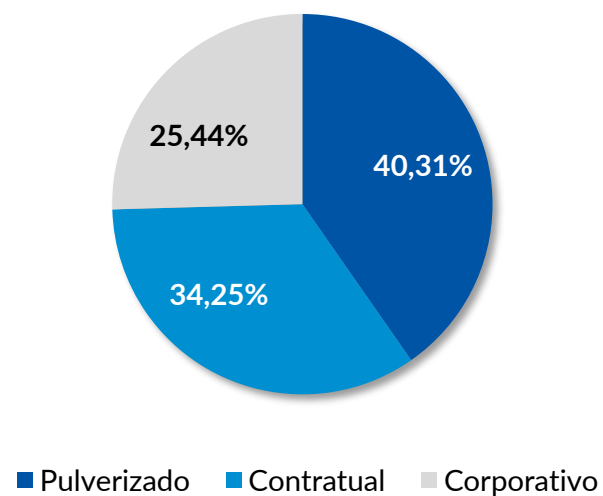
POR INDEXADOR



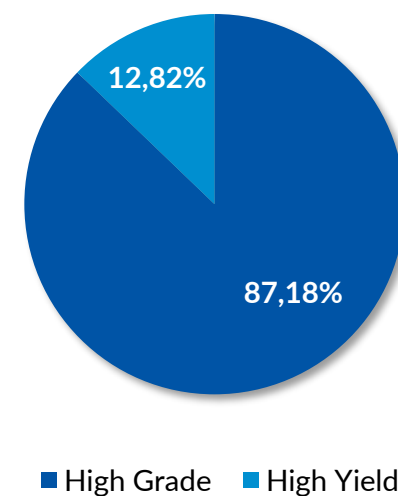
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

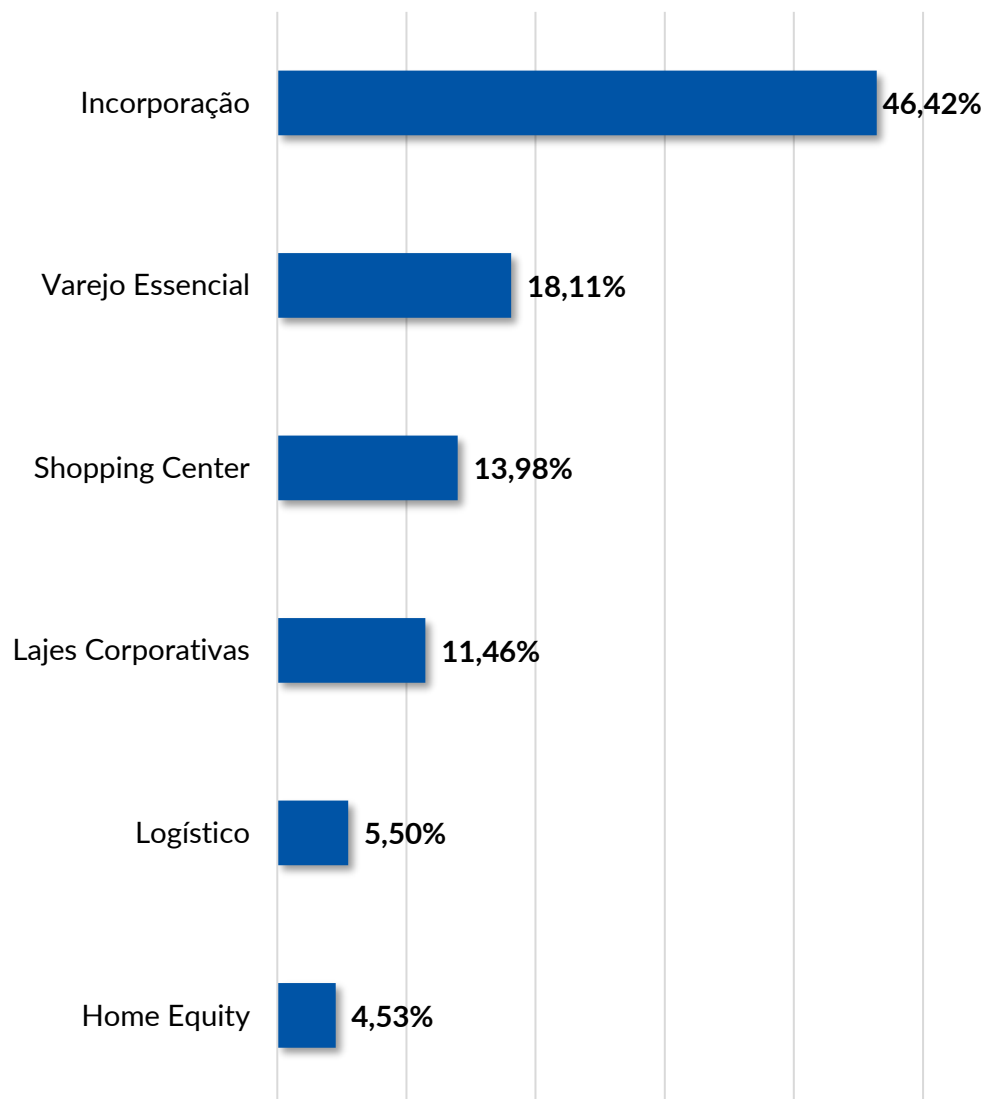


POR RISCO

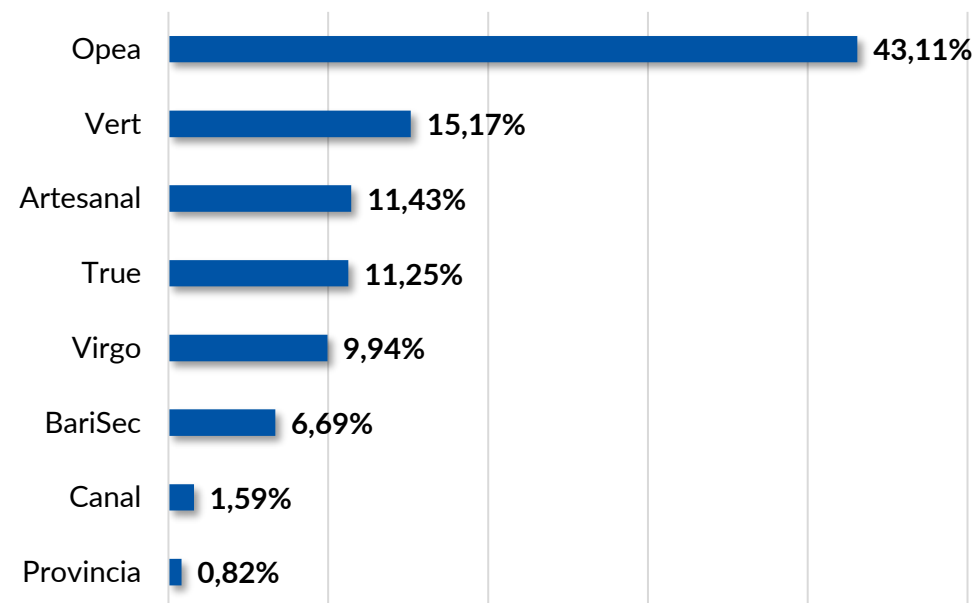


Alocação do Fundo

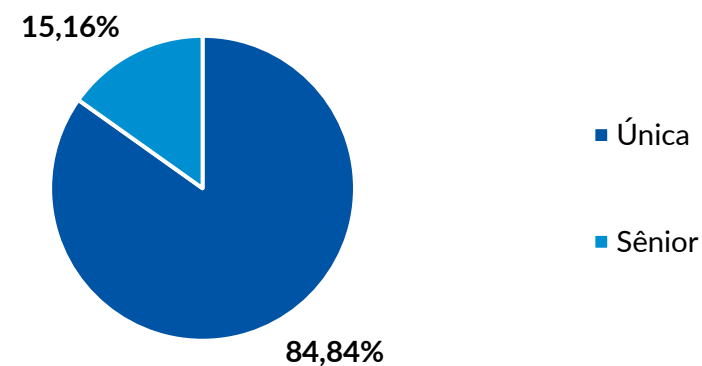
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



1ª Série da 37ª Emissão da Bari

O fundo adquiriu
R\$ 2.917.309,73 à taxa de
IPCA + 9,10% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de dois imóveis, localizados em Juazeiro - BA e Petrolina - PE;
- Alienação fiduciária de quotas da TR6, empresa detida pelo TRX REAL ESTATE - TRXF11;
- Fiança Locatícia do Grupo Mateus S.A.;
- Fundo de Reserva no valor inicial de R\$ 907.041,42; e
- Fundo de Despesas.



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

