

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Setembro 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	10,11	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,10	254
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 50,6 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\$ 0,131

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,130

Resultado total acumulado

R\$ 0,024

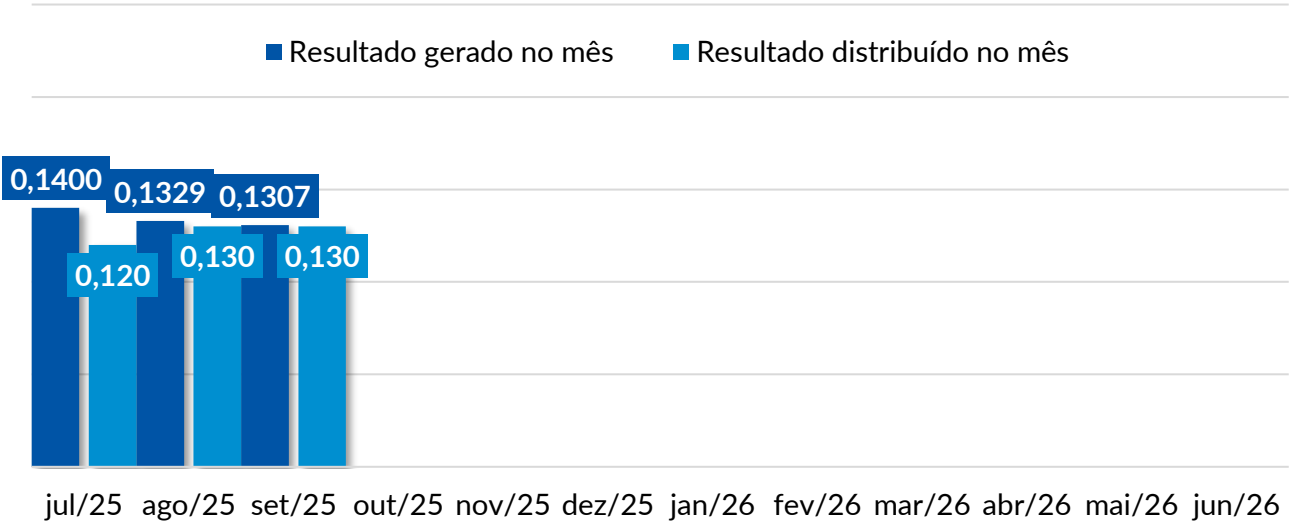
Resultado acumulado

R\$ 0,024

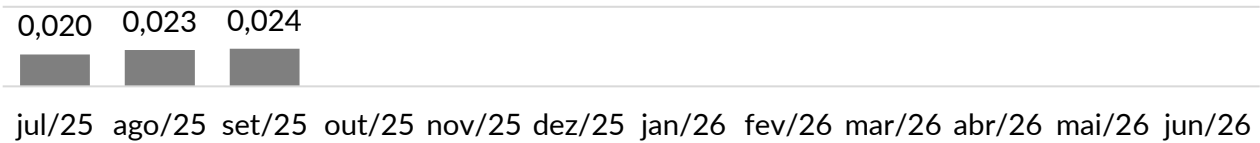
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Retorno de Investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a venda integral do FGR II, considerando o ágio da transação.



TIR anualizada	33,09% a.a.
Valor investido	R\$ 3.284.461,36
Retorno	R\$ 157.438,07
Prazo	3 meses
<i>Duration</i>	0,56 anos
Taxa de aquisição	IPCA + 10,00% a.a.
Taxa de venda	IPCA + 9,00% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em setembro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$653.318,86**. 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\$117.819,17**, ou **R\$0,02** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma desvalorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$10,13**, em agosto para **R\$10,11**, em setembro 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 setembro, anunciados em 14/10/2025 e pagos em 21/10/2025, totalizou **R\$0,13** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,29%** e anual de **16,59%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/10/2025, qual seja de **R\$10,10**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,51% a.m.** e **19,76% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI FGR: Em 26/09/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$3.317.849,60**, referente ao **CRI FGR**, à taxa de **IPCA + 9,00% a.a.** A equipe de gestão optou pela venda total do ativo, com objetivo de capturar o ganho de capital decorrente do fechamento do spread. Esta movimentação tática gerou uma TIR de 33,09% a.a.

CRI Grupo Comporte: Em 09/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$589.834,39**, referente ao **CRI Grupo Comporte**, à taxa de **CDI + 3,50% a.a.** A equipe de gestão optou por aumentar a exposição no ativo, com o objetivo de capturar o carregamento do título gerado pelo patamar atual da SELIC e considerando o *duration* curto da operação.

CRI Cahima-Direcional: Em 10/10/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de **R\$4.500.000,00**, referente ao **CRI Cahima-Direcional**, à taxa de **CDI + 2,00% a.a.** Trata-se de um CRI para antecipar os valores correspondentes ao percentual de permuta financeira devido à Cahima em um empreendimento imobiliário lançado pela Direcional em Ribeirão Preto/SP. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, fiança da empresa permutante e seus sócios pessoas físicas e fiança bancária no valor de R\$10 milhões. Considerando o fluxo de arrecadação esperado e o mecanismo de *cash sweep* da operação, a *duration* esperada do CRI é de 1,9 anos.

CRI Embraed: Em 13/10/2025 e 16/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$818.053,73**, referente ao **CRI Embraed**, à taxa de **CDI + 3,50% a.a.** A operação consiste no financiamento de 6 empreendimentos com VGV potencial superior a R\$2 bilhões. A Embraed é uma empresa de 41 anos de história, referência por seus empreendimentos de alto padrão em Santa Catarina e Paraná. A estrutura da operação conta com alienação fiduciária de um terreno localizado em Itajaí, cuja avaliação supera 140% do saldo devedor, cessão fiduciária de recebíveis de 6 empreendimentos, fiança, fundo de reserva com saldo mínimo de 3 PMT's e fundo de despesas.

CRI CashMe: Em 14/10/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume **de R\$377.254,31**, referente ao **CRI CashMe**, à taxa de **IPCA + 10,20% a.a.** Trata-se de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários de titularidade da CashMe Soluções Financeiras S.A., decorrentes de contratos de financiamento de home equity. A estrutura para os CRI's da série Sênior foi constituída com um índice de senioridade de 10%. A carteira é composta por mais de 150 contratos de empréstimos garantidos por alienação fiduciária de imóveis residenciais, os empreendimentos financiados foram desenvolvidos pela Cyrela Brazil Realty S.A.

CRI Muffato: Em 16/10/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$1.498.329,52**, 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, que deve ser limitada a 10% do patrimônio do fundo ao final do sexto mês contado da emissão.

CRI Creditas: Em 17/10/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$960.232,00**, referente ao **CRI Creditas**, à taxa de **IPCA + 11,64% a.a.** Trata-se de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários de titularidade da Creditas Soluções Financeiras S.A., decorrentes de contratos de financiamento de home equity. A estrutura para os CRI's da série Sênior foi constituída com um índice de senioridade de 15%. A carteira é composta por mais de 130 contratos de empréstimos garantidos por alienação fiduciária de imóveis residenciais.

CRI Tibério: Em 22/10/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$2.113.489,11**, 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, que deve ser limitada a 10% do patrimônio do fundo ao final do sexto mês contado da emissão.

PROJEÇÕES

No mês de setembro de 2025, a receita do fundo foi positivamente impactada pela venda do CRI FGR, que resultou em ganho de capital, considerando a compressão entre a taxa de aquisição e a taxa de venda do ativo no mercado secundário. A equipe de gestão optou por manter o rendimento do fundo em R\$0,13 por cota, uma vez que no mês de outubro, foram realizadas novas vendas táticas no mercado secundário que contribuirão positivamente para o resultado do mês.

Conforme demonstrado pelas movimentações do período, a equipe de gestão tem direcionado esforços à aquisição de papéis nos mercados primário e secundário, priorizando operações indexadas ao IPCA+, com spreads elevados, sem deterioração do nível de risco, e operações atreladas ao CDI+, com duration reduzida, buscando capturar o elevado patamar da taxa SELIC no momento.

Seguimos monitorando a cotação de FII's no mercado secundário, aguardando pontos de entrada em determinados ativos.

DRE Gerencial

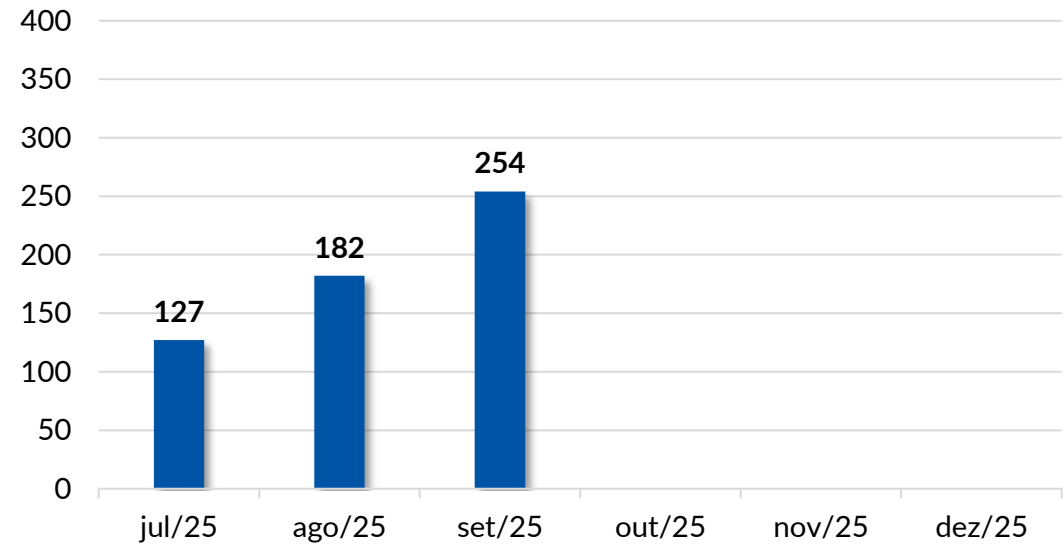
DRE caixa	Julho	Agosto	Setembro	Últimos 6 meses	2025
(=) Receitas (R\$)	707.207,46	705.036,76	713.122,25	2.125.366,47	2.125.366,47
(+) Juros	550.729,06	662.306,90	604.181,73	1.817.217,69	1.817.217,69
(+) Correção Monetária	24.624,85	17.347,86	8.465,60	50.438,32	50.438,32
(+) Negociação CRI	-	(10.519,59)	54.981,69	44.462,10	44.462,10
(+) Negociação FII	-	-	-	-	-
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	-	-	-	-	-
(+) Renda Fixa	131.853,55	35.901,59	45.493,23	213.248,37	213.248,37
(-) Despesas (R\$)	7.272,12	40.471,79	59.803,39	107.547,30	107.547,30
(=) Resultado (R\$)	699.935,34	664.564,97	653.318,86	2.017.819,17	2.017.819,17
(=) Resultado/Cota	0,1400	0,1329	0,1307	0,4036	0,4036
(=) Rendimento (R\$)	600.000,00	650.000,00	650.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1200	0,1300	0,1300	0,3800	0,3800
(=) Resultado Acumulado (R\$)	99.935,34	114.500,31	117.819,17		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,02	0,0229	0,0236		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

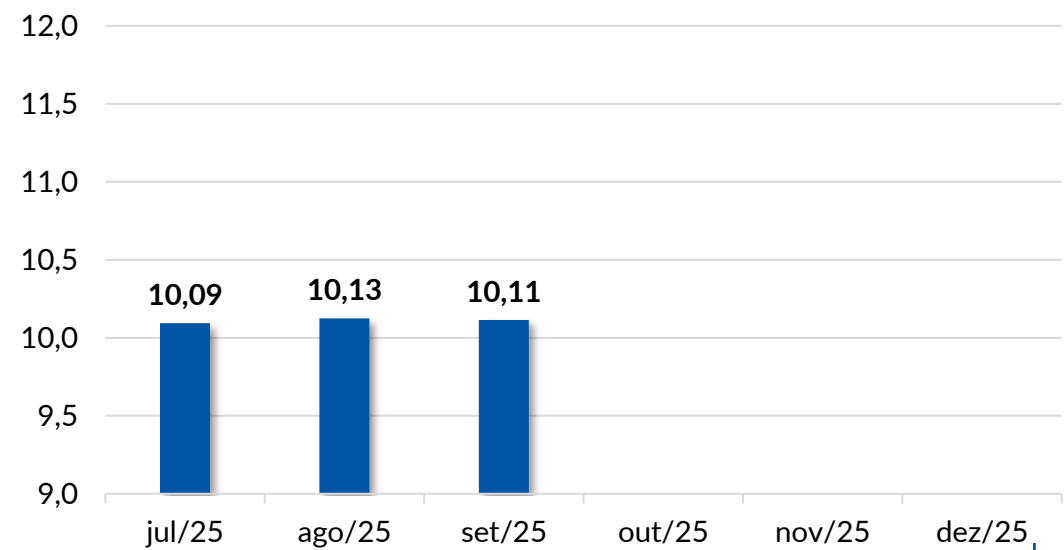
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	-	-	-	-	-
dez/25	-	-	-	-	-
jan/26	-	-	-	-	-
fev/26	-	-	-	-	-
mar/26	-	-	-	-	-
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início					
		0,38	4,80%	5,65%	152,43%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 22/10/2025

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo de risco	Código	Série	Emissor	Indexador	Spread	Duration	Vencimento	Risco	%	Valor
1	CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,54	21/06/2035	High Grade	16,84%	8.525.532,02
2	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,31	27/11/2028	High Grade	16,70%	8.454.124,93
3	CRI	Ed. Rochaverá	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI	2,60%	2,58	09/02/2029	High Grade	9,89%	5.006.900,87
4	FII	LPLP15											9,70%	4.910.973,44
5	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,82	20/10/2031	High Grade	8,94%	4.522.818,26
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,52	15/02/2029	High Grade	8,76%	4.433.267,56
7	CRI	Almeida Júnior - Blumenau	Shopping Center	Corporativo	19L0909950	Única	Opea	CDI	1,50%	1,71	19/12/2029	High Grade	8,75%	4.431.025,09
8	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	2,11	18/09/2030	High Yield	4,76%	2.409.227,85
9	CRI	Almeida Júnior - Nações	Shopping Center	Corporativo	20A0982855	Única	Opea	CDI	1,50%	2,54	17/01/2030	High Grade	3,67%	1.859.149,24
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,48	22/07/2030	High Yield	3,53%	1.785.999,95
11	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	5,09	15/10/2040	High Grade	1,90%	961.250,03
12	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	1,14	22/05/2028	High Yield	1,60%	810.628,29
13	CRI	CashMe	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,28	15/01/2031	High Grade	0,73%	369.818,50
14	CRI	Pernambuco Construtora	Incorporação	Pulverizado	23J1753853	Única	Habitasec	CDI	5,75%	0,13	10/12/2025	High Yield	0,13%	64.414,75
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,09%	2.067.851,42

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

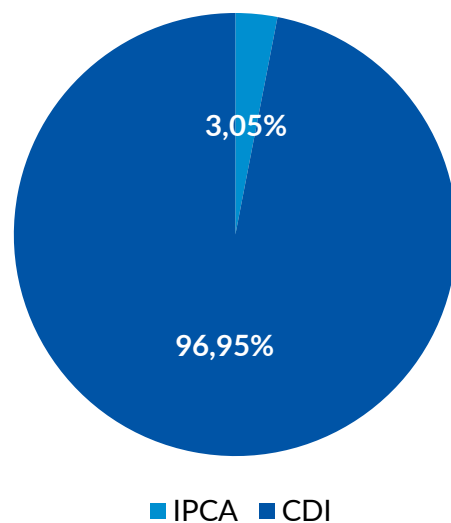
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	83,58%	CDI	2,45%	3,00	-
CRI	2,63%	IPCA	11,24%	3,68	331 bps
FII	9,70%	-			
Caixa	4,09%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

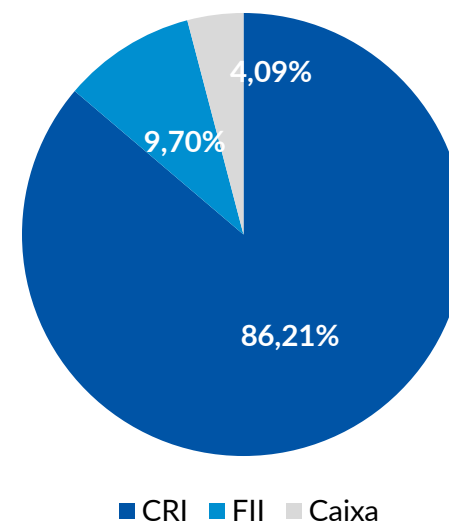
Operação	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Venda	26/09/2025	FGR II	IPCA	9,00%	(3.298)	1.006,02	R\$ 3.317.849,60
Compra	09/10/2025	Grupo Comporte	CDI	3,50%	626	942,23	R\$ 589.834,39
Compra	10/10/2025	Cahima - Direcional	CDI	2,00%	4.500	1.000,00	R\$ 4.500.000,00
Compra	13/10/2025	Embraed	CDI	3,50%	1.000	743,55	R\$ 743.553,17
Compra	14/10/2025	CashMe	IPCA	10,20%	500	754,51	R\$ 377.254,31
Compra	16/10/2025	Embraed	CDI	3,50%	100	745,01	R\$ 74.500,56
Venda	16/10/2025	Muffato	CDI	2,50%	(1.480)	1.012,38	R\$ 1.498.329,52
Compra	17/10/2025	Creditas	IPCA	11,64%	3.909	245,65	R\$ 960.232,00
Venda	22/10/2025	Tibério	CDI	2,70%	(4.500)	469,66	R\$ 2.113.489,11

Alocação do Fundo

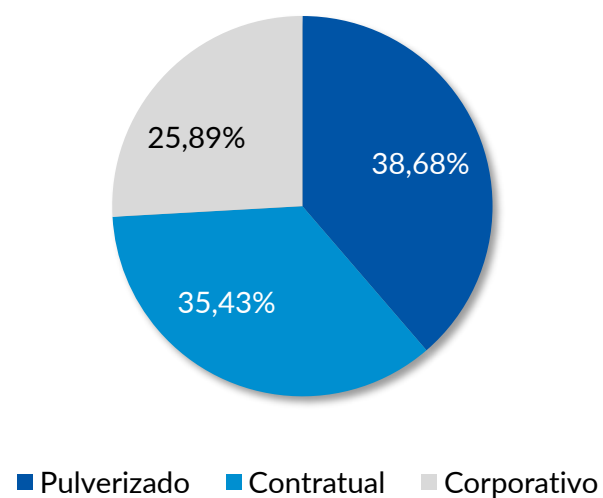
POR INDEXADOR



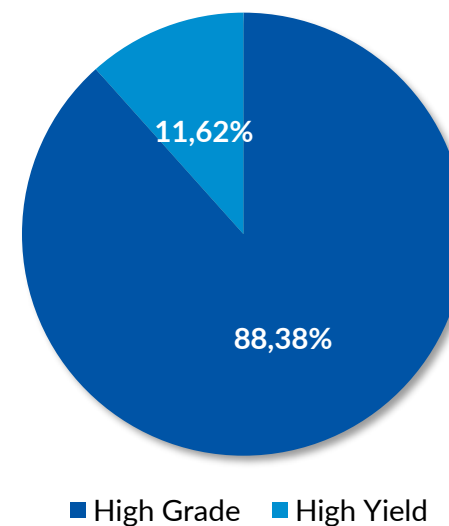
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

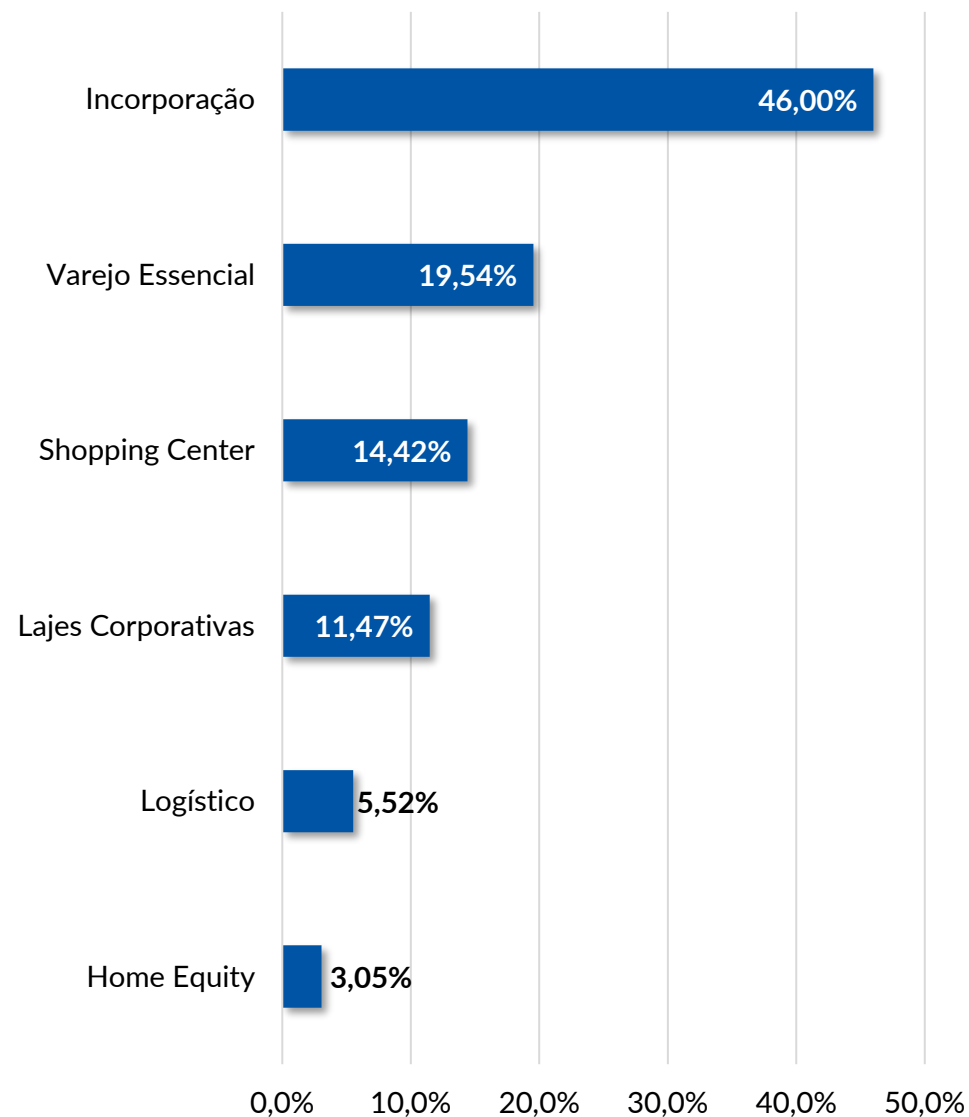


POR RISCO

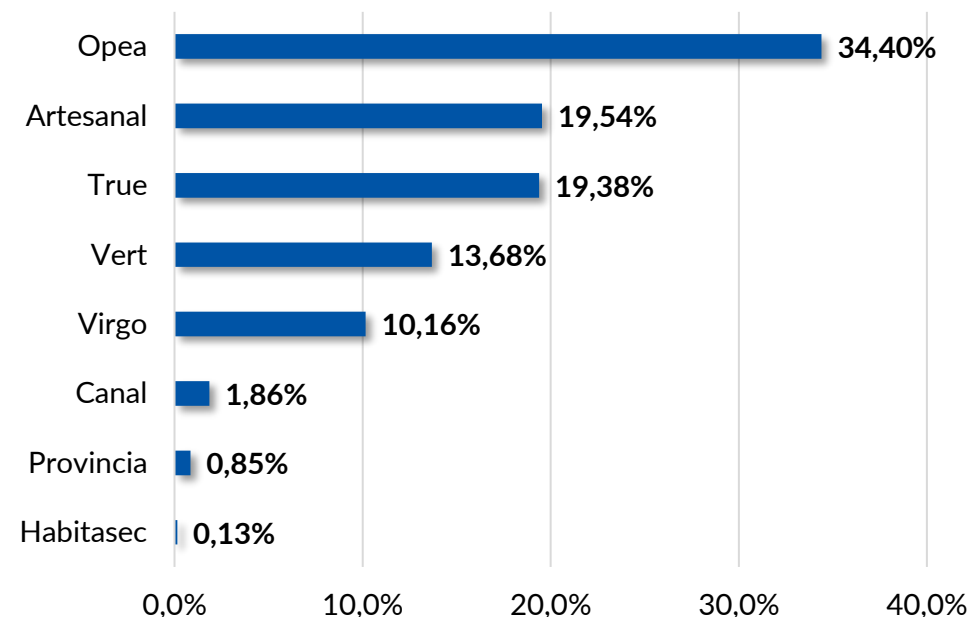


Alocação do Fundo

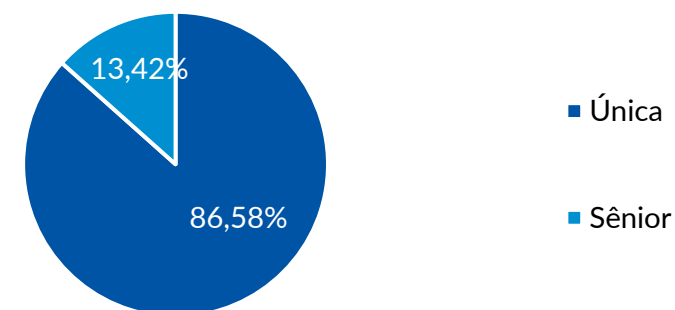
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



DIRECIONAL

CRI CAHIMA - DIRECIONAL

1ª Série da 527ª Emissão da Opea

O fundo adquiriu
R\$ 4.500.000,00 à taxa de
CDI + 2,00% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária de terrenos avaliados em R\$36.151.235,27;
- Fiança da empresa permutante e sócios pessoas físicas;
- Fiança bancária no valor de R\$10 milhões ou do saldo devedor, o que for menor; e
- Fundo de Despesas.



EMBRAED
EMPREENHIMENTOS

CRI EMBRAED

1ª Série da 43ª Emissão da Canal

O fundo adquiriu
R\$ 818.053,73 à taxa de CDI
+ 3,50% a.a.

High Yield

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária de Recebíveis de 6 empreendimentos;
- Alienação Fiduciária de Imóvel com valor de mercado de 1,95x o valor da dívida;
- Fundo de Reserva equivalente a 3 PMT's;
- Fundo de Despesas; e
- Fiança dos Sócios.

Operações Adquiridas



CashMe

High Grade

CRI CASHME

**1ª Série da 40ª Emissão da
Província**

O fundo adquiriu
R\$ 377.254,31 à taxa de IPCA
+ 10,20% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização dos créditos imobiliários;
- Alienação Fiduciária de Imóveis (imóveis objeto de financiamento);
- Fundo de Despesas; e
- Apólices de Seguro.



Creditas

High Grade

CRI CREDITAS

**1ª Série da 27ª Emissão da
Vert**

O fundo adquiriu
R\$ 960.232,00 à taxa de IPCA
+ 11,64% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de Imóveis (imóveis objeto de financiamento);
- Fundo de Reserva equivalente a 1 PMT;
- Fundo de Despesas; e
- Apólices de Seguro.



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

