

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Outubro 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.	10,00	336
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\$ 0,160

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,130

Resultado total acumulado

R\$ 0,053

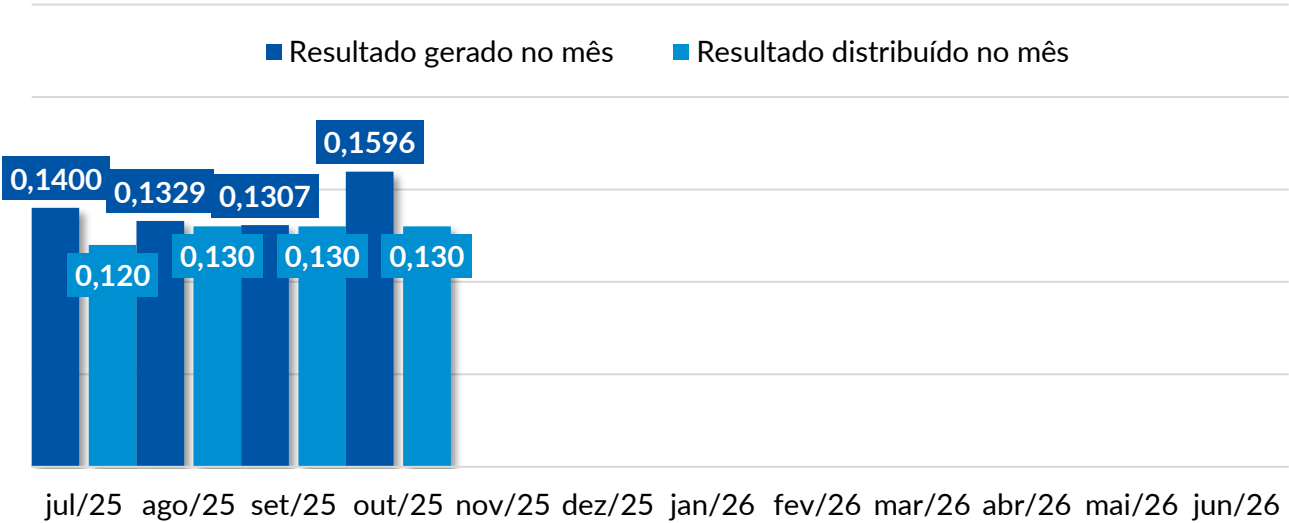
Resultado acumulado

R\$ 0,053

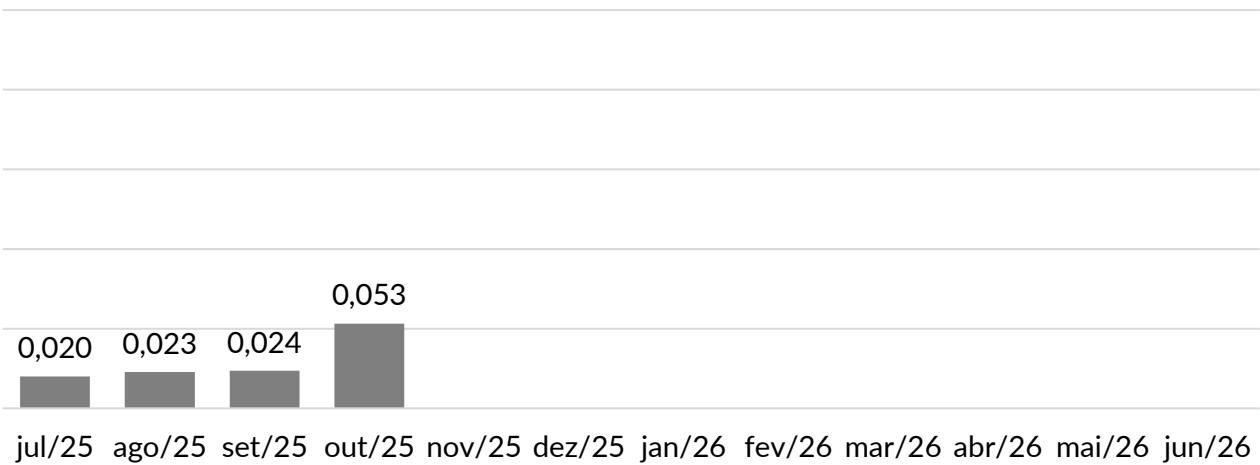
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Retorno de Investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a amortização extraordinária total do CRI Pernambuco Construtora.



TIR anualizada	22,04% a.a.
Valor investido	R\$ 516.653,70
Retorno	R\$ 17.091,87
Prazo	4 meses
<i>Duration</i>	0,37 anos
Taxa de aquisição	CDI + 5,75% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em outubro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$798.156,24**. 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\$265.975,41**, ou **R\$0,05** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,07**, saindo de **R\$10,11**, em setembro para **R\$10,18**, em outubro 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 outubro, anunciados em 14/11/2025 e pagos em 24/11/2025, totalizou **R\$0,13** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,30%** e anual de **16,77%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/11/2025, qual seja de **R\$10,00**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,53% a.m.** e **19,98% a.a**

MOVIMENTAÇÕES

CRI Muffato: Em 30/10/2025 e 19/11/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$3.129.125,85**, 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 MRV: Em 30/10/2024, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume de **R\$3.190.816,21**, referente ao **CRI MRV**, à taxa de **CDI + 3,00% a.a.** A operação consiste na antecipação de recebíveis decorrentes de contratos de confissão de dívida relacionados à compra de unidades de empreendimentos desenvolvidos por SPE's controladas pela MRV Engenharia e Participações S.A. O valor nominal da carteira de recebíveis totalizava R\$94.643.795,84 na data de emissão do CRI. A operação conta com alguns mitigadores de risco, como apólice de seguro garantia, fundo de despesas com saldo inicial de R\$40.000,00, fundo de reserva com saldo inicial de R\$ 9.381.000,00 e saldo mínimo equivalente às 3 próximas PMT's com obrigação de recomposição da MRV sempre que o saldo ficar inferior à próxima PMT.

CRI Creditas: Em 07/11/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$723.046,56**, referente ao **CRI Creditas**, à taxa de **IPCA + 11,49% a.a.** Trata-se de operação já presente na carteira do fundo, 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 VIC Engenharia: Em 19/11/2025, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$726.675,0**, referente ao **CRI Vic Engenharia**, à taxa de **CDI + 4,90% a.a.** Trata-se da segunda tranche do CRI já presente na carteira do fundo, decorrente de 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.

FII 1 e 2: Em 12/11/2025 e 17/11/2025, o fundo comprou, um volume de **R\$122.000,00**, em cotas de dois fundos imobiliários negociados em bolsa. Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação dos respectivos fundos será divulgada 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.

PROJEÇÕES

No mês de outubro de 2025, a receita do fundo foi positivamente impactada pelo resultado na venda de CRI's da carteira. Esta movimentação estratégica, fruto da gestão ativa do fundo, gerou uma receita de **R\$195.060,26** ou, **R\$0,04** por cota. A equipe de gestão optou por manter o valor distribuído em R\$ 0,13 por cota.

A equipe de gestão iniciou a alocação em cotas de FII's que julga alinhados ao perfil de risco do fundo e que vêm sendo negociados abaixo de seu valor patrimonial. 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 carteira pulverizada; (iii) carregos atrativos, considerando o preço de aquisição 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 quando ocorrer o desinvestimento das respectivas cotas.

Em linha com as movimentações do período, a equipe de gestão mantém os esforços voltados à aquisição de papéis nos mercados primário e secundário, priorizando operações indexadas ao IPCA+, com spreads elevados e sem incremento no nível de risco, bem como operações atreladas ao CDI+, com duration reduzida, buscando capturar o elevado patamar da taxa SELIC no cenário atual.

DRE Gerencial

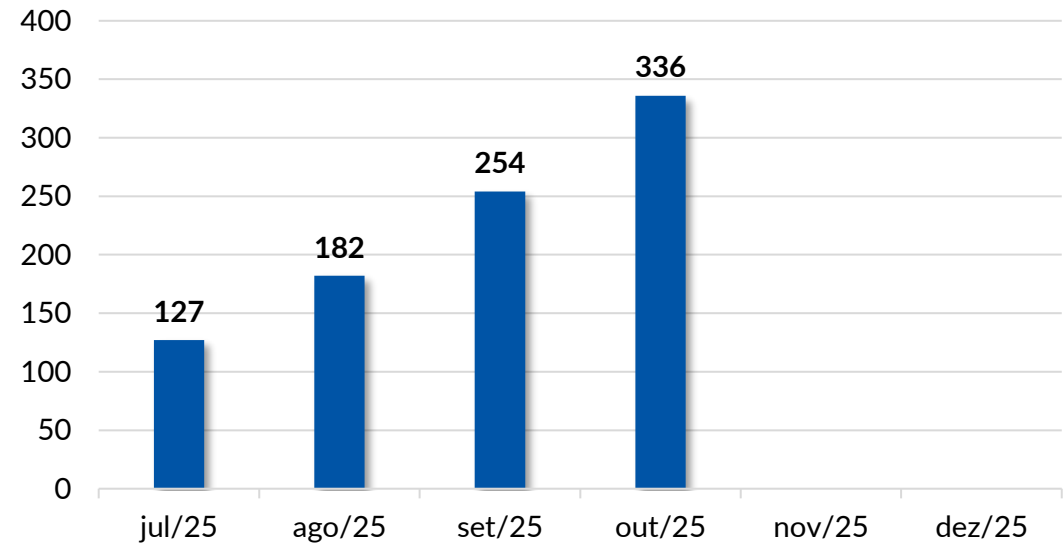
DRE caixa	Agosto	Setembro	Outubro	Últimos 6 meses	2025
(=) Receitas (R\$)	705.036,76	713.122,25	849.065,76	2.974.432,23	2.974.432,23
(+) Juros	662.306,90	604.181,73	538.405,22	2.355.622,91	2.355.622,91
(+) Correção Monetária	17.347,86	8.465,60	-	50.438,32	50.438,32
(+) Negociação CRI	(10.519,59)	54.981,69	223.328,81	267.790,91	267.790,91
(+) Negociação FII	-	-	-	-	-
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	-	-	50.397,18	50.397,18	50.397,18
(+) Renda Fixa	35.901,59	45.493,23	36.934,55	250.182,92	250.182,92
(-) Despesas (R\$)	40.471,79	59.803,39	50.909,52	158.456,82	158.456,82
(=) Resultado (R\$)	664.564,97	653.318,86	798.156,24	2.815.975,41	2.815.975,41
(=) Resultado/Cota	0,1329	0,1307	0,1596	0,5632	0,5632
(=) Rendimento (R\$)	650.000,00	650.000,00	650.000,00	2.550.000,00	2.550.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1300	0,1300	0,1300	0,5100	0,5100
(=) Resultado Acumulado (R\$)	114.500,31	117.819,17	265.975,41		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0229	0,0236	0,0532		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

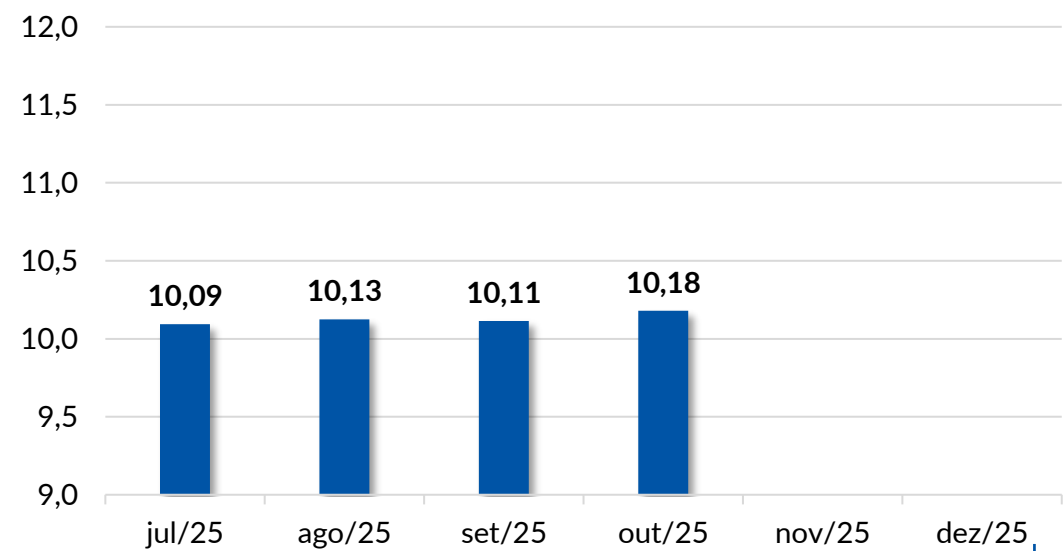
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	-	-	-	-	-
jan/26	-	-	-	-	-
fev/26	-	-	-	-	-
mar/26	-	-	-	-	-
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início					
0,51					
5,10%					
6,00%					
119,23%					

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 19/11/2025

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo de risco	Código	Série	Emissor	Indexador	Spread	Duration	Vencimento	Risco	%	Valor
1	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,29	27/11/2028	High Grade	15,97%	8.216.116,96
2	CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,47	21/06/2035	High Grade	10,67%	5.488.308,88
3	CRI	Ed. Rochaverá	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI	2,60%	2,56	09/02/2029	High Grade	9,72%	5.000.358,05
4	FII	LPLP15											9,55%	4.910.973,44
5	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,76	20/10/2031	High Grade	8,90%	4.580.141,04
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,46	15/02/2029	High Grade	8,49%	4.367.632,66
7	CRI	Almeida Júnior - Blumenau	Shopping Center	Corporativo	19L0909950	Única	Opea	CDI	1,50%	1,64	19/12/2029	High Grade	8,46%	4.349.633,41
8	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	2,50	15/09/2027	High Grade	6,10%	3.139.307,99
9	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,45	22/07/2030	High Yield	4,94%	2.538.340,17
10	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	2,07	18/09/2030	High Yield	4,72%	2.425.363,11
11	CRI	Almeida Júnior - Nações	Shopping Center	Corporativo	20A0982855	Única	Opea	CDI	1,50%	2,47	17/01/2030	High Grade	3,58%	1.843.589,74
12	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	5,02	15/10/2040	High Grade	3,32%	1.709.988,08
13	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	1,07	22/05/2028	High Yield	1,60%	821.848,04
14	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,21	15/01/2031	High Grade	0,71%	366.530,86
15	FII	FII 2											0,08%	42.650,00
16	FII	FII 1											0,15%	79.300,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,02%	1.554.082,58

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

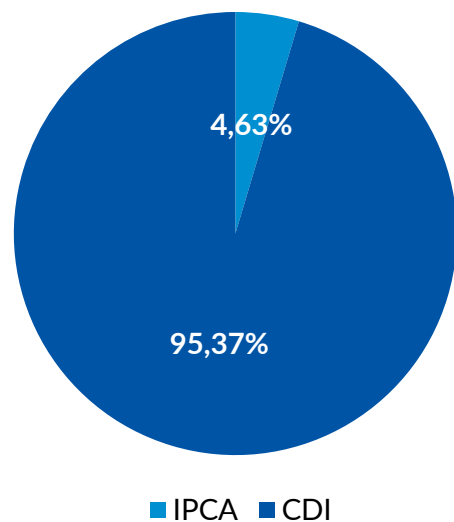
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	84,73%	CDI	2,48%	2,82	-
CRI	4,06%	IPCA	11,38%	4,52	359 bps
FII	9,68%	-			
Caixa	1,53%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

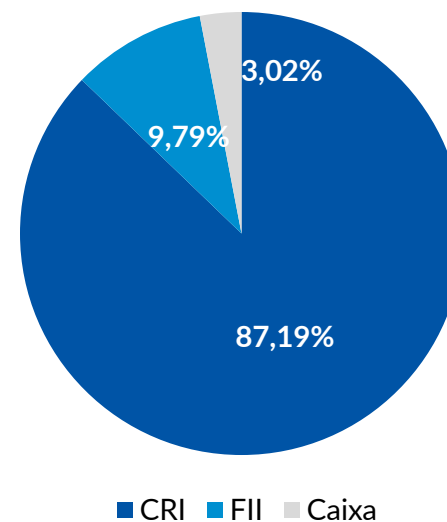
Operação	#	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Venda	CRI	30/10/2025	Muffato	CDI	2,50%	(2.120)	1.004,53	R\$ 2.129.612,62
Compra	CRI	30/10/2025	MRV	CDI	3,00%	6.300	506,48	R\$ 3.190.816,21
Compra	CRI	07/11/2025	Creditas	IPCA	11,49%	3.045	237,45	R\$ 723.046,56
Compra	FII	12/11/2025	FII 1					R\$ 43.000,00
Compra	FII	17/11/2025	FII 2					R\$ 79.000,00
Venda	CRI	19/11/2025	Muffato	CDI	2,50%	(986)	1.013,71	R\$ 999.513,23
Compra	CRI	19/11/2025	VIC Engenharia	CDI	4,90%	715	1.014,93	R\$ 725.675,04

Alocação do Fundo

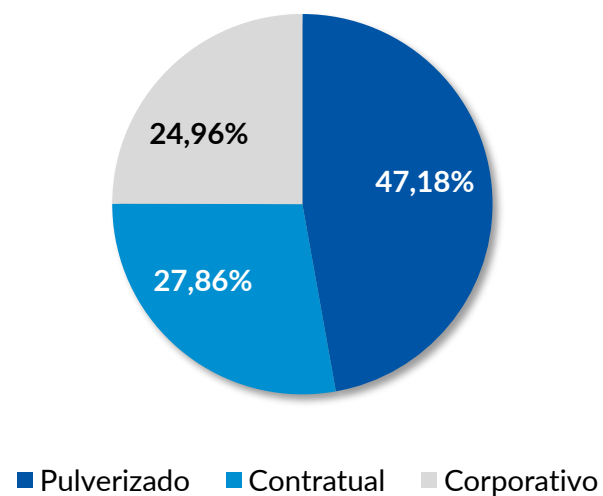
POR INDEXADOR



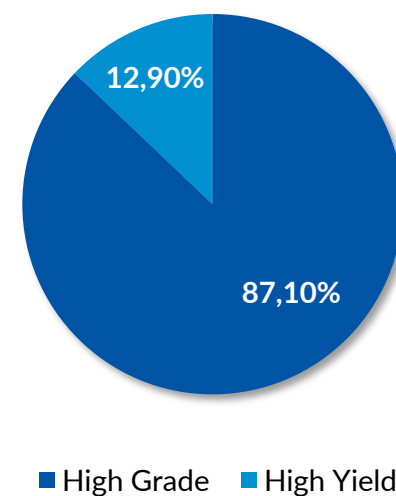
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

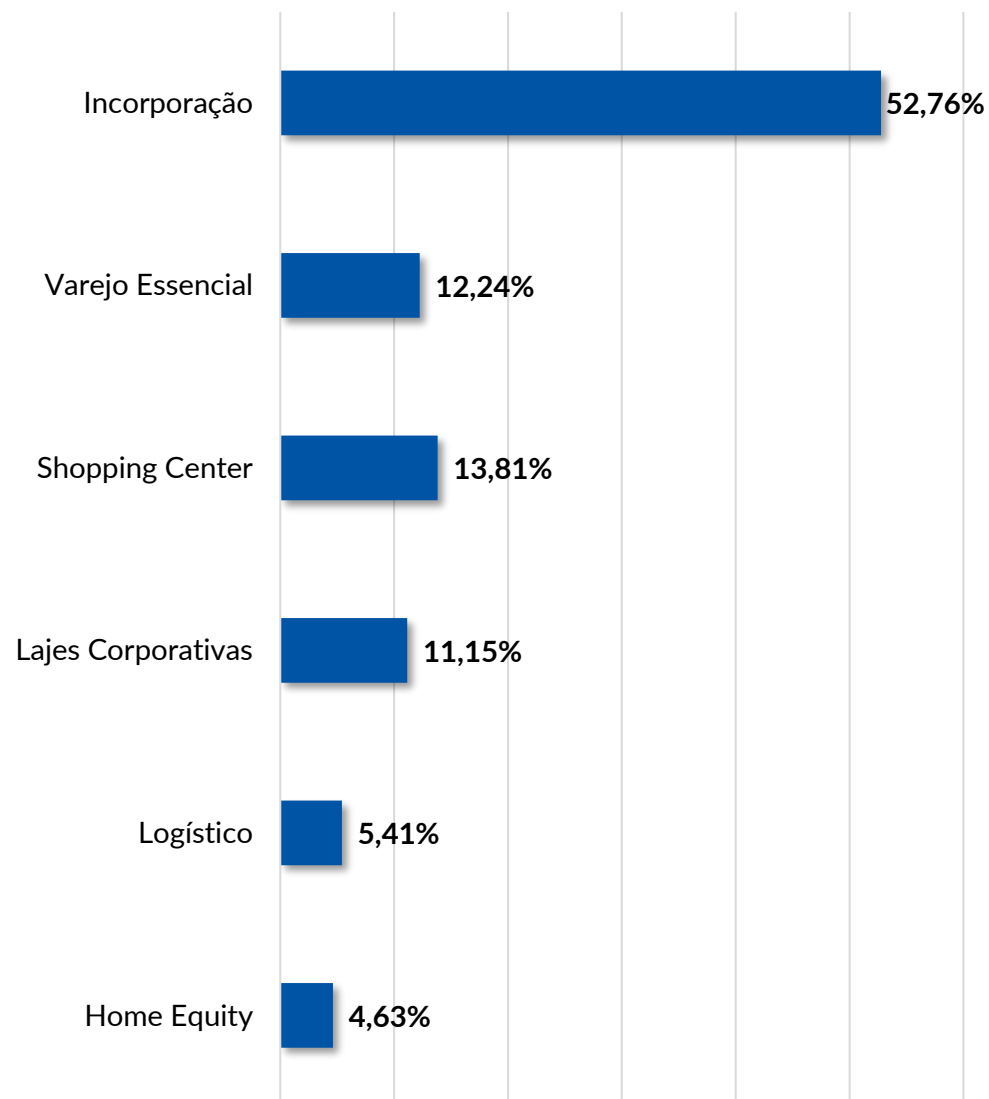


POR RISCO

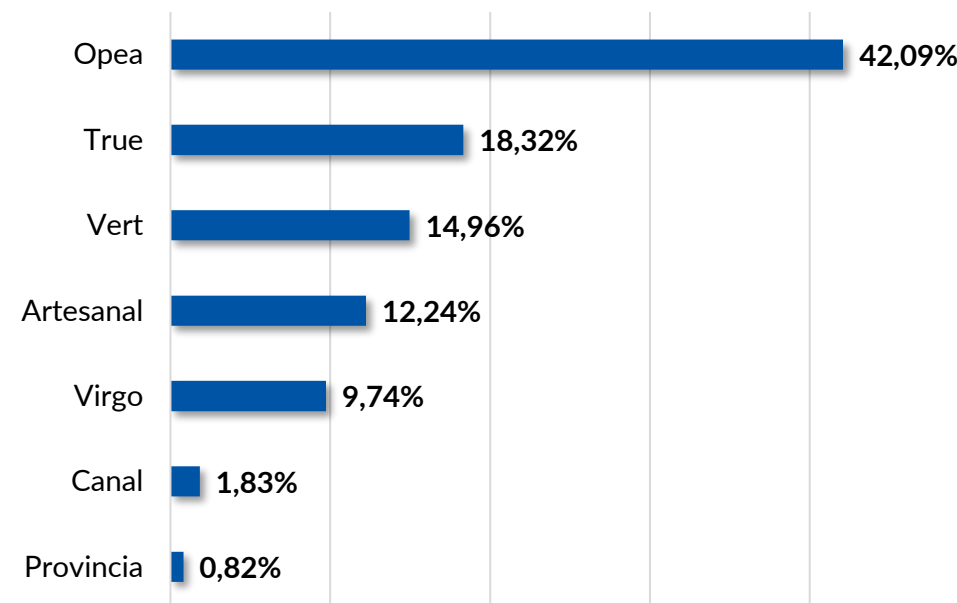


Alocação do Fundo

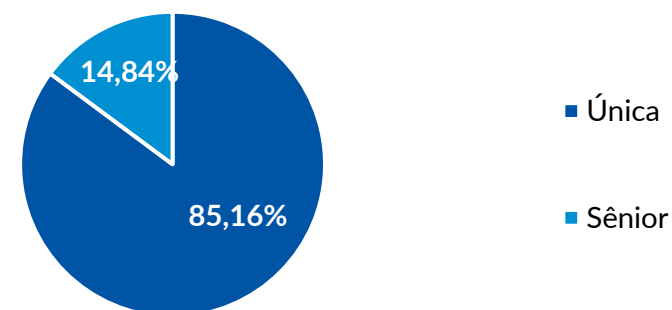
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



1ª Série da 98ª Emissão da True

O fundo adquiriu
R\$ 3.190.816,21 à taxa de
CDI + 3,00% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Seguro contratado para eventual necessidade de pagamento dos CRI's;
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 9.381.000,00; e
- Fundo de Despesas no valor inicial de R\$ 40.000,00.



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

