

# AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

*Relatório de Gestão*

Mês Referência  
Janeiro de 2026



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       | 10,19              | 5.000.000       |
| ADMINISTRADOR                     | TAXAS DE ADM <sup>1</sup> | COTA MERCADO       | COTISTAS        |
| Banco Daycoval                    | 1,03% a.a.                | 10,07              | 647             |
| TAXA DE PERFORMANCE               | PATRIMÔNIO LÍQUIDO        | CNPJ               |                 |
| 15% do que exceder<br>100% do CDI | R\$ 50,9 M                | 60.077.386/0001-61 |                 |

<sup>1</sup> As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração.

# Resultados do mês

Resultado gerado no mês

R\$ 0,101

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,120

Resultado total acumulado

R\$ 0,016

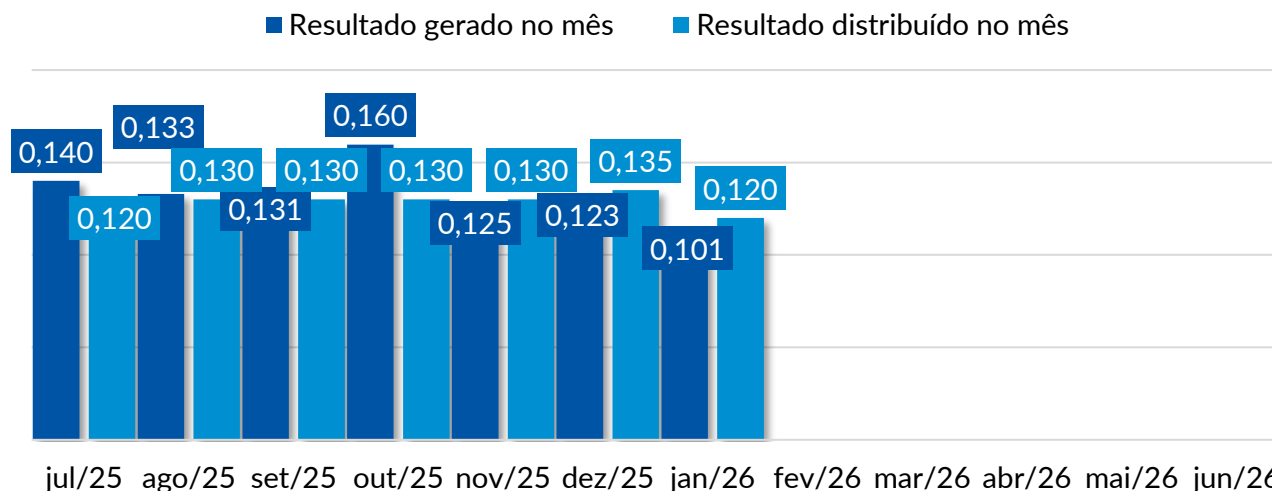
Resultado acumulado

R\$ 0,016

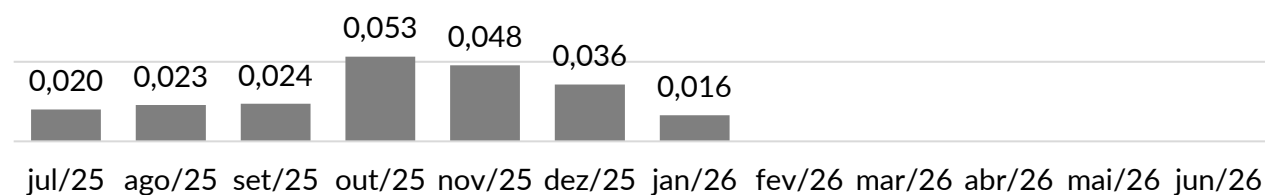
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

## RESULTADOS DO MÊS



## RESERVA ACUMULADA



# Palavra do Gestor

---

## RESULTADO

Em janeiro de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$503.116,98**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$178.629,94**, o resultado a distribuir do fundo em janeiro de 2026 totalizava **R\$681.746,92**, ou **R\$0,14** por cota. 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\$81.746,92**, ou **R\$0,02** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou desvalorização de **R\$0,05**, saindo de **R\$10,24**, em dezembro, para **R\$10,19** em janeiro, em virtude (i) 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; e (ii) do pagamento da taxa de performance relativa ao segundo semestre de 2025.

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

## RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a janeiro, anunciados em 13/02/2026 e pagos em 24/02/2026, totalizou **R\$0,12** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,19%** e anual de **15,28%**, considerando o preço de fechamento da cota em 13/02/2026, qual seja de **R\$10,06**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,40% a.m.** e **18,18% a.a.**

---

## MOVIMENTAÇÕES

FII CLIN11: Em 12/11/2025, o fundo iniciou a alocação no fundo CLIN11, concluída em 02/12/2025, a um preço médio de compra de R\$85,50. Em 18/01/2026, a equipe de gestão optou por iniciar a liquidação da posição, diante da forte valorização do ativo, concluindo as vendas em 30/01/2026 a um preço médio de R\$92,02. A operação gerou uma TIR de 32,85% a.a.

A tese de investimento em CLIN11 se baseou: (i) na qualidade da carteira de crédito do fundo; (ii) qualidade da equipe de gestão do fundo e do sócio controlador da gestora; e (iii) assimetria entre o valor patrimonial e o valor de mercado do fundo.

---

## PROJEÇÕES

Em janeiro de 2026, o resultado do fundo foi negativamente impactado por três fatores, sendo: (i) redução na receita de correção monetária dos CRIs indexados ao IPCA na competência de janeiro, que em virtude da defasagem de dois meses na aplicação do índice incorporou o IPCA de novembro de 2025, qual seja de 0,18%; (ii) menor quantidade de dias úteis entre as datas de aniversário dos papéis em relação à média dos meses anteriores, reduzindo proporcionalmente o carregamento da carteira; e (iii) pagamento da taxa de performance relativa ao segundo semestre de 2025, no valor de R\$109.650,74, equivalente a R\$0,02 por cota.

A equipe de gestão tem direcionado esforços para a aquisição de ativos 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 reduzido, buscando capturar o elevado patamar da taxa SELIC no momento.

Por fim, a equipe de gestão está estruturando uma nova operação indexada ao CDI+, atualmente em fase inicial. Seguimos também monitorando as cotações de FII's no mercado secundário, aguardando pontos de entrada oportunos em ativos selecionados.

# DRE Gerencial

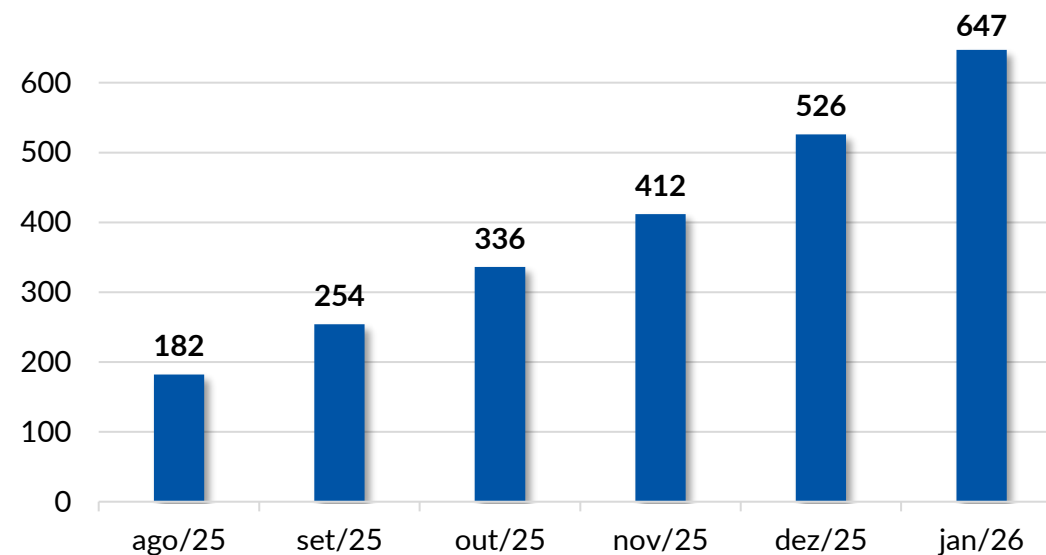
| DRE caixa                             | Novembro   | Dezembro   | Janeiro    | Últimos 6 meses | 2026       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|------------|
| (=) Receitas (R\$)                    | 675.819,35 | 660.823,49 | 663.767,85 | 4.267.635,46    | 663.767,85 |
| (+) Juros                             | 576.290,07 | 510.709,95 | 416.407,80 | 3.308.301,67    | 416.407,80 |
| (+) Correção Monetária                | 776,63     | 5.110,66   | 7.306,86   | 39.007,62       | 7.306,86   |
| (+) Negociação CRI                    | 11.571,47  | 52.315,72  | 99.526,61  | 431.204,70      | 99.526,61  |
| (+) Negociação FII                    | -          | -          | 7.291,70   | 7.291,70        | 7.291,70   |
| (+) Rendimentos de Fundo Imobiliários | 77.660,82  | 65.837,49  | 71.158,17  | 265.053,66      | 71.158,17  |
| (+) Renda Fixa                        | 9.520,36   | 26.849,67  | 62.076,71  | 216.776,11      | 62.076,71  |
| (-) Despesas (R\$)                    | 53.052,26  | 45.936,05  | 160.650,87 | 410.823,88      | 160.650,87 |
| (=) Resultado (R\$)                   | 622.767,09 | 614.887,44 | 503.116,98 | 3.856.811,58    | 503.116,98 |
| (=) Resultado/Cota                    | 0,1246     | 0,1230     | 0,1006     | 0,7714          | 0,1006     |
| (=) Rendimento (R\$)                  | 650.000,00 | 675.000,00 | 600.000,00 | 3.875.000,00    | 600.000,00 |
| (=) Rendimento/Cota                   | 0,1300     | 0,1350     | 0,1200     | 0,7750          | 0,1200     |
| (=) Resultado Acumulado (R\$)         | 238.742,50 | 178.629,94 | 81.746,92  |                 |            |
| (=) Resultado Acumulado/Cota          | 0,0477     | 0,0357     | 0,0163     |                 |            |
| (#) Cotas                             | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  |                 |            |

# Histórico do Fundo

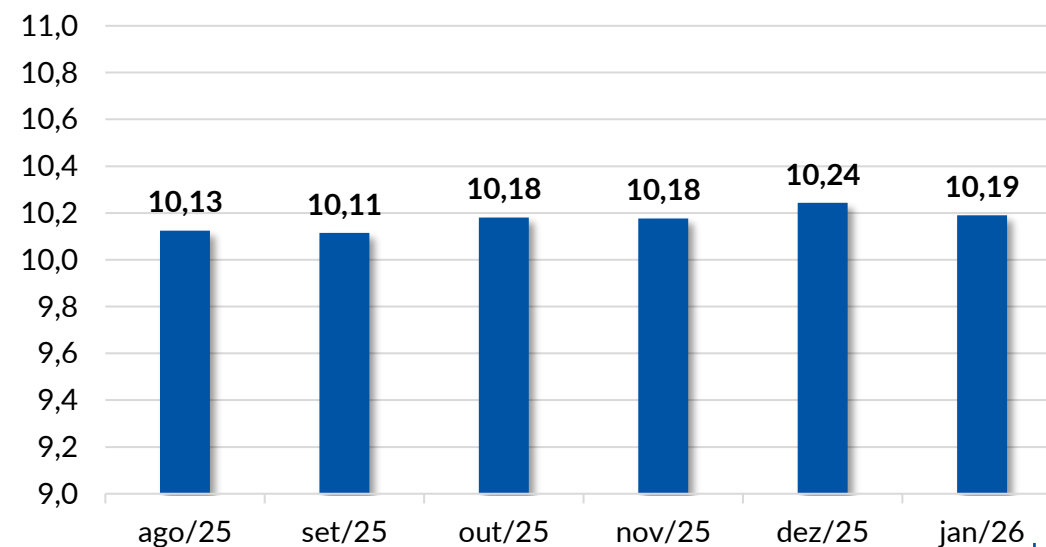
## ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

| Data base              | Cotação | Rendimento | DY     | Rentabilidade gross-up | Rentabilidade gross-up CDI% |
|------------------------|---------|------------|--------|------------------------|-----------------------------|
| ago/25                 | 10,05   | 0,120      | 1,19%  | 1,40%                  | 109,75%                     |
| set/25                 | 10,10   | 0,130      | 1,29%  | 1,51%                  | 130,54%                     |
| out/25                 | 10,10   | 0,130      | 1,29%  | 1,51%                  | 124,12%                     |
| nov/25                 | 10,00   | 0,130      | 1,30%  | 1,53%                  | 119,49%                     |
| dez/25                 | 10,02   | 0,130      | 1,30%  | 1,53%                  | 145,37%                     |
| jan/26                 | 10,06   | 0,135      | 1,34%  | 1,58%                  | 129,41%                     |
| fev/26                 | 10,07   | 0,120      | 1,19%  | 1,40%                  | 120,86%                     |
| mar/26                 | -       | -          | -      | -                      | -                           |
| abr/26                 | -       | -          | -      | -                      | -                           |
| mai/26                 | -       | -          | -      | -                      | -                           |
| jun/26                 | -       | -          | -      | -                      | -                           |
| jul/26                 | -       | -          | -      | -                      | -                           |
| Retorno desde o início | 0,90    | 9,65%      | 11,35% | 130,85%                |                             |

## HISTÓRICO DE COTISTAS



## HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



# Composição da Carteira | 13/02/2026

| #  | 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%  | 5,32     | 21/06/2035 | High Grade | 9,89%  | 5.026.809,68 |
| 2  | CRI   | Ed. Rochaverá       | Lajes Corporativas | Corporativo   | 24A2983450 | Única  | Vert      | CDI       | 2,60%  | 2,41     | 09/02/2029 | High Grade | 9,83%  | 4.993.801,77 |
| 4  | FII   | LPLP15              |                    |               |            |        |           |           |        |          |            |            | 9,60%  | 4.881.124,50 |
| 3  | CRI   | Cahima - Direcional | Incorporação       | Contratual    | 25J2486442 | Sênior | Opea      | CDI       | 2,00%  | 1,82     | 20/10/2031 | High Grade | 9,36%  | 4.756.508,53 |
| 5  | CRI   | Tibério             | Incorporação       | Pulverizado   | 20K0777893 | Única  | True      | CDI       | 2,70%  | 1,25     | 27/11/2028 | High Grade | 8,84%  | 4.492.353,44 |
| 6  | CRI   | RNI                 | Incorporação       | Pulverizado   | 19B0177968 | Única  | Virgo     | CDI       | 1,70%  | 1,27     | 15/02/2029 | High Grade | 7,23%  | 3.674.133,66 |
| 7  | CRI   | TRX Mateus          | Varejo Essencial   | Contratual    | 24K0003803 | Única  | BariSec   | IPCA      | 9,10%  | 5,52     | 09/11/2039 | High Grade | 6,22%  | 3.159.223,06 |
| 8  | CRI   | MRV                 | Incorporação       | Pulverizado   | 22I1423539 | Única  | Opea      | CDI       | 3,00%  | 2,47     | 15/09/2027 | High Grade | 6,01%  | 3.055.524,12 |
| 9  | CRI   | GARE Atacadão       | Varejo Essencial   | Contratual    | 24K2582816 | Única  | Virgo     | IPCA      | 9,37%  | 4,84     | 15/12/2037 | High Grade | 5,67%  | 2.880.153,07 |
| 10 | CRI   | VIC Engenharia      | Incorporação       | Pulverizado   | 25G5321935 | Única  | Opea      | CDI       | 4,90%  | 2,29     | 22/07/2030 | High Yield | 4,98%  | 2.532.703,81 |
| 11 | CRI   | Grupo Comporte      | Logístico          | Contratual    | 23I1270600 | Única  | Opea      | CDI       | 3,50%  | 1,98     | 18/09/2030 | High Yield | 4,68%  | 2.377.935,65 |
| 12 | CRI   | Creditas            | Home Equity        | Pulverizado   | 20J0837185 | Sênior | Vert      | IPCA      | 11,64% | 4,97     | 15/10/2040 | High Grade | 3,12%  | 1.583.601,19 |
| 13 | CRI   | Embraed             | Incorporação       | Pulverizado   | 23E1295288 | Única  | Canal     | CDI       | 3,50%  | 1,11     | 22/05/2028 | High Yield | 1,40%  | 710.095,33   |
| 14 | CRI   | CashMe II           | Home Equity        | Pulverizado   | 24A1781654 | Sênior | Provincia | IPCA      | 10,20% | 2,12     | 15/01/2031 | High Grade | 0,70%  | 353.608,86   |
| 15 | FII   | FII 1               |                    |               |            |        |           |           |        |          |            |            | 0,34%  | 171.000,00   |
| 16 | FII   | FII 2               |                    |               |            |        |           |           |        |          |            |            | 0,09%  | 44.900,00    |
|    | Caixa | Daycoval            | -                  | -             | -          | -      | -         | -         | -      | -        | -          | -          | 12,06% | 6.127.491,39 |

# Alocação do Fundo

## RESUMO DA CARTEIRA

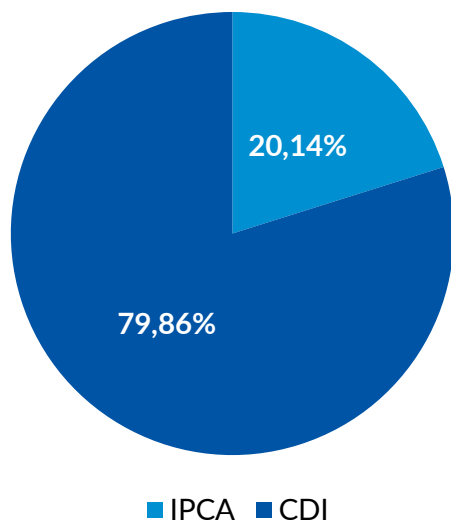
| Ativo | % Alocado | Indexador | Taxa média | Duration média | Spread tesouro |
|-------|-----------|-----------|------------|----------------|----------------|
| CRI   | 62,22%    | CDI       | 2,71%      | 2,42           | -              |
| CRI   | 15,70%    | IPCA      | 9,75%      | 5,01           | 210 bps        |
| FII   | 10,02%    | -         |            |                |                |
| Caixa | 12,06%    | %CDI      |            |                |                |

## MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

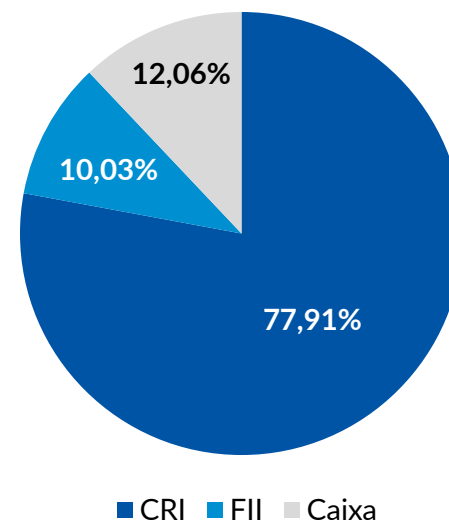
Sem movimentações no mês.

# Alocação do Fundo

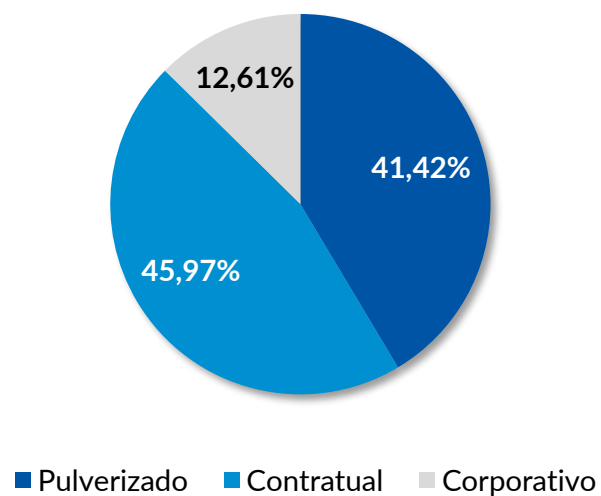
## POR INDEXADOR



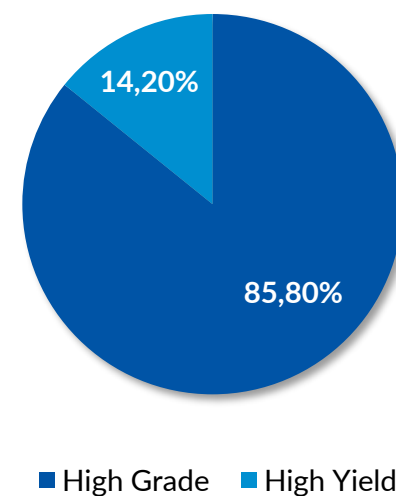
## POR INSTRUMENTO



## POR TIPO DE RISCO

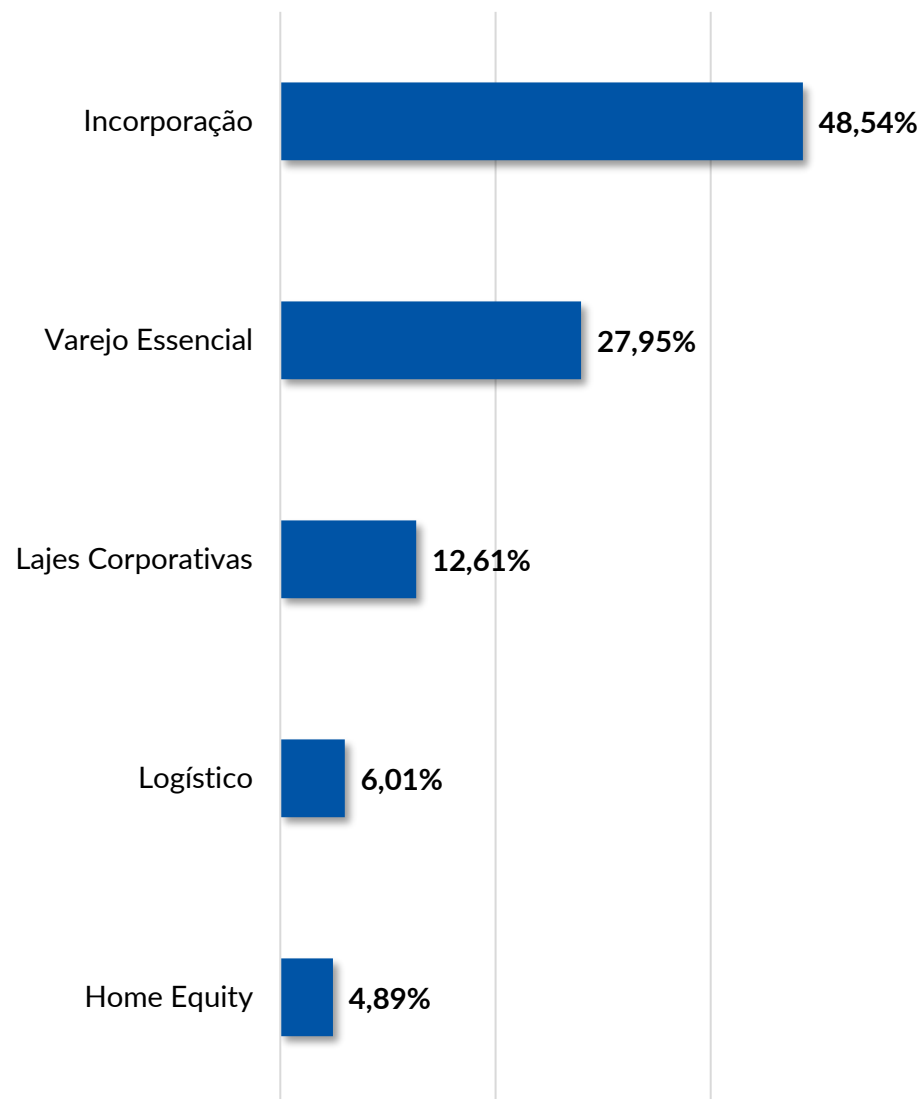


## POR RISCO

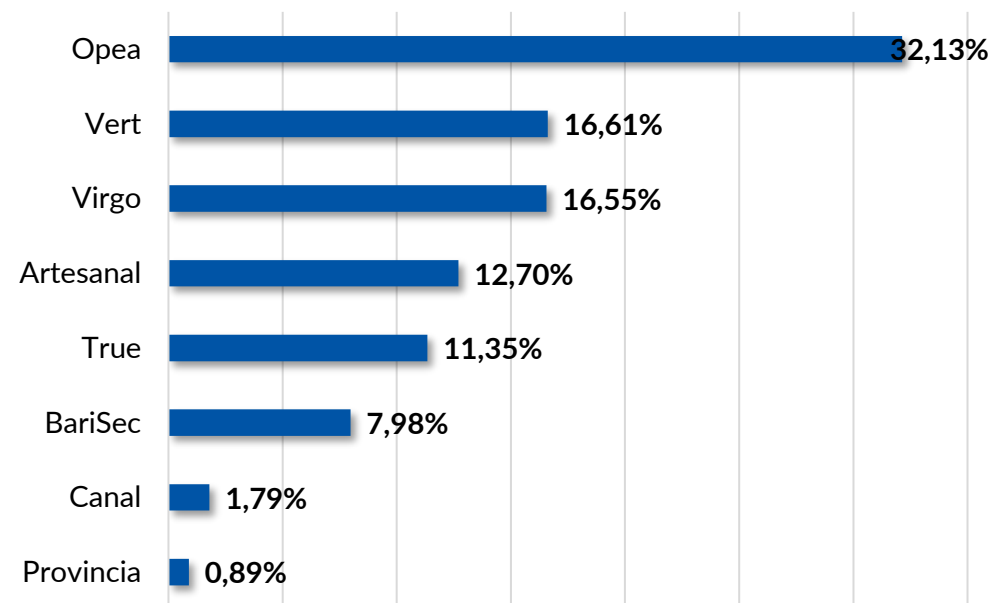


# Alocação do Fundo

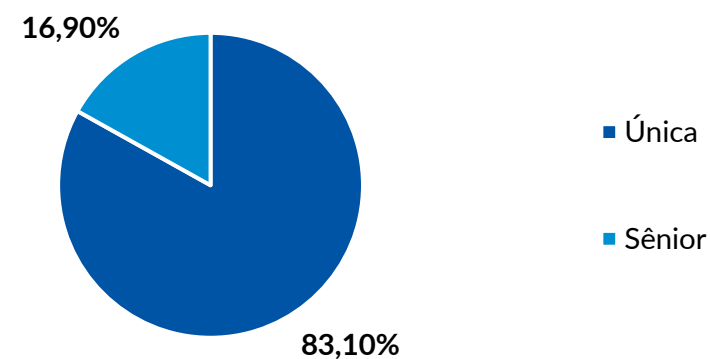
## POR SEGMENTO



## POR SECURITIZADORA



## POR SÉRIE





## 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

