

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Agosto 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	10,13	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,10	182
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\$ 0,133

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,130

Resultado total acumulado

R\$ 0,023

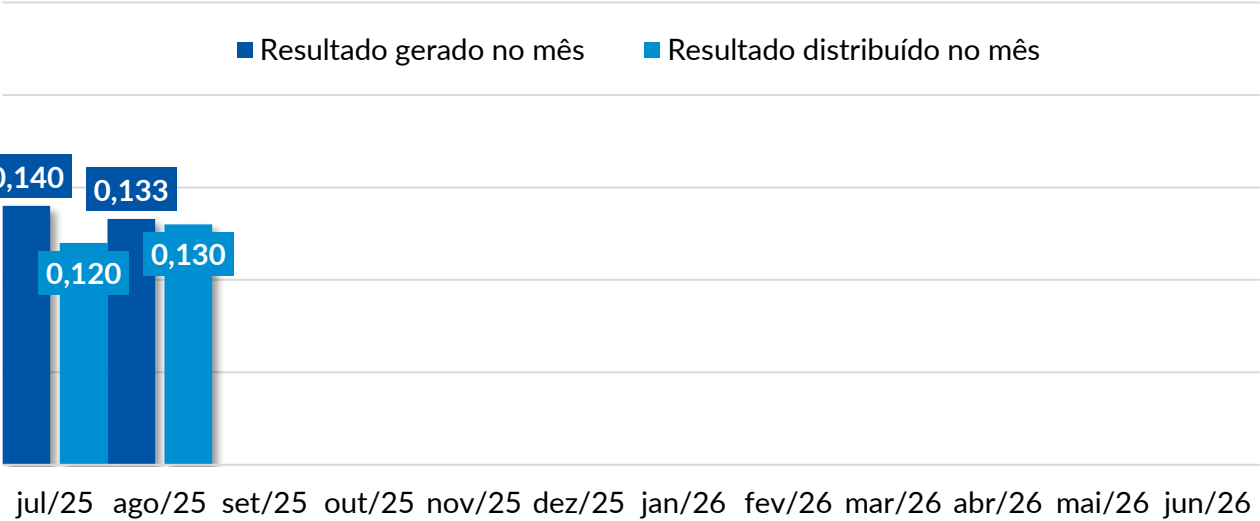
Resultado acumulado

R\$ 0,023

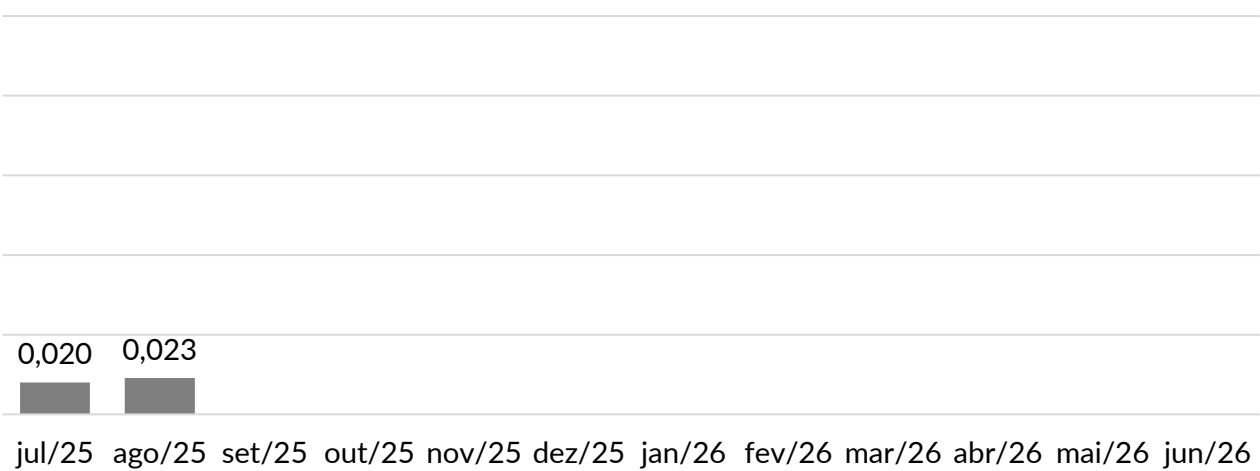
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Retorno de Investimentos

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



TIR anualizada	20,07% a.a.
Valor investido	R\$ 3.793.060,52
Retorno	R\$ 73.855,13
Prazo	1 mês
<i>Duration</i>	0,05
Taxa de aquisição	IPCA + 9,67% a.a.
Taxa de venda	IPCA + 9,60% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em agosto de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$664.564,97**. 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\$114.500,31**, ou **R\$0,02** por cota.

O lucro em regime de caixa do fundo no mês de agosto foi menor do que o resultado do mês de julho, uma vez que no primeiro mês do fundo não houve cobrança da taxa de gestão e administração. Em contrapartida, em julho de 2025, foram pagas despesas referentes à constituição do fundo, com B3, ANBIMA e SELIC.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,04**, saindo de **R\$10,09**, em julho para **R\$10,13**, em julho 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 agosto, anunciados em 12/09/2025 e pagos em 19/09/2025, 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 12/09/2025, 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 CRAL Pátio Limeira: Em 13/08/2025, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de R\$3.595.895,32, referente ao CRI CRAL Pátio Limeira, à taxa de IPCA + 9,60% a.a. A taxa de aquisição do ativo na carteira do fundo é de IPCA + 9,67% a.a. A decisão pela venda teve como objetivo capturar o ganho de capital decorrente do fechamento do spread, bem como realocar o caixa em ativos indexados ao CDI+, com retorno nominal maior no curto prazo.

FII LPLP16: Em 18/09/2025, o fundo comprou, no mercado primário, um volume de R\$ 5.000.343,90, referente ao FII Lago de Pedra. Trata-se de um veículo estruturado com lastro em empreendimentos residenciais da Direcional Engenharia S.A. A operação foi realizada via *follow on* para o desenvolvimento de 5 novos projetos imobiliários. O investimento prevê remuneração equivalente a **CDI + 3,00% a.a.**, com distribuições mensais aos cotistas, em uma estrutura de *equity* preferencial. Importante destacar que o fundo já conta em sua carteira com 15 projetos performados, o que garante maior previsibilidade de fluxo de rendimentos. Além disso, o FII conta com um contrato de Preço Máximo Garantido (PMG), pelo qual a Direcional Engenharia assume integralmente os riscos de eventuais estouros de custos de obra, permanecendo também responsável pelas vendas, gestão de clientes e repasses. A estrutura do veículo se assemelha a de um CRI com séries seniores e subordinadas, com travas de responsabilidade do FII e risco diversificado.

PROJEÇÕES

Em 17 de setembro de 2025, o COPOM optou pela manutenção da Taxa Selic em 15,00% a.a. A ata da reunião registrou que o comitê não vislumbra cortes no ano de 2025, com o ciclo de afrouxamento da política monetária se iniciando apenas no primeiro trimestre de 2026. Desta forma, a perspectiva é de manutenção de retornos elevados no curto prazo para as alocações em CDI+, enquanto os retornos dos ativos indexados ao IPCA serão impactados negativamente, considerando a deflação de -0,11% registrada em agosto/2025. No entanto, a projeção da ANBIMA para os meses seguintes sinaliza uma inflação acima da meta, com IPCA projetado de 0,54% em setembro/2025 e 0,27% em outubro/2025.

O desempenho positivo dos fundos imobiliários nas últimas semanas reflete maior apetite dos investidores, mas o nível ainda elevado das NTNBS longas representa um obstáculo para uma valorização mais consistente das cotas no curto prazo.

Diante desse contexto, a equipe de gestão permanece monitorando o mercado secundário de FII's e CRI's que possam gerar ganho de capital no curto prazo e atuando na estruturação de novas operações de CRI's.

DRE Gerencial

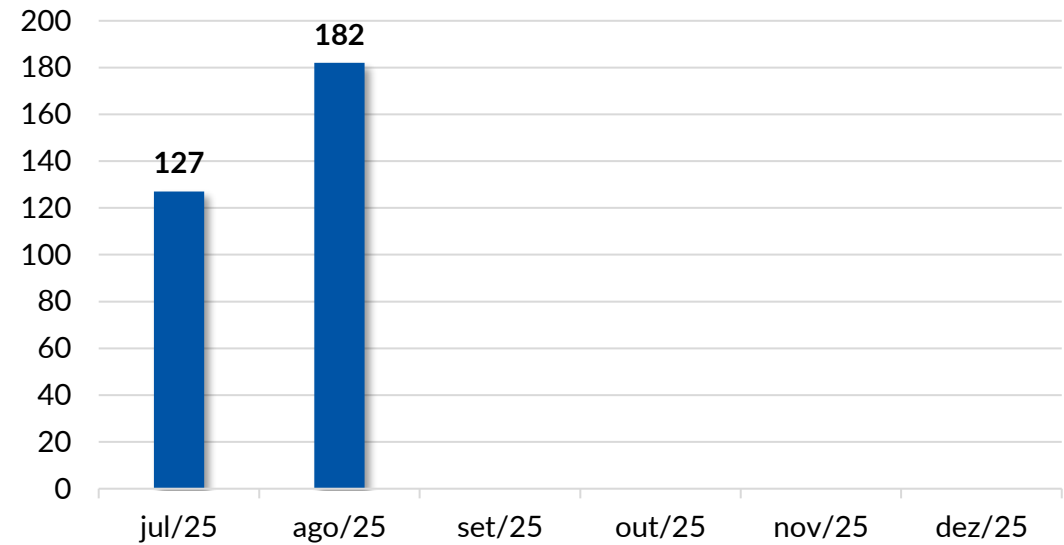
DRE caixa		Julho	Agosto	Últimos 6 meses	2025
(=)	Receitas (R\$)	707.207,46	705.036,76	1.412.244,22	1.412.244,22
(+)	Juros	550.729,06	662.306,90	1.213.035,96	1.213.035,96
(+)	Correção Monetária	24.624,85	17.347,86	41.972,71	41.972,71
(+)	Negociação CRI	-	(10.519,59)	(10.519,59)	(10.519,59)
(+)	Negociação FII	-	-	-	-
(+)	Rendimentos de Fundo Imobiliários	-	-	-	-
(+)	Renda Fixa	131.853,55	35.901,59	167.755,14	167.755,14
(-)	Despesas (R\$)	7.272,12	40.471,79	47.743,91	47.743,91
(=)	Resultado (R\$)	699.935,34	664.564,97	1.364.500,31	1.364.500,31
(=)	Resultado/Cota	0,1400	0,1329	0,2729	0,2729
(=)	Rendimento (R\$)	600.000,00	650.000,00	1.250.000,00	1.250.000,00
(=)	Rendimento/Cota	0,1200	0,1300	0,2500	0,2500
(=)	Resultado Acumulado (R\$)	99.935,34	114.500,31		
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,02	0,0229		
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

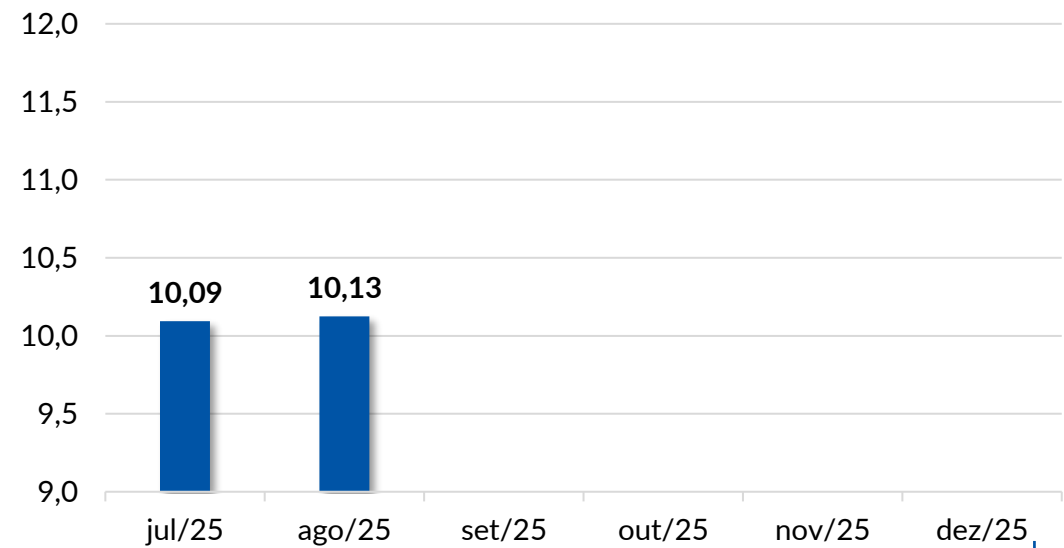
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	-	-	-	-	-
nov/25	-	-	-	-	-
dez/25	-	-	-	-	-
jan/26	-	-	-	-	-
fev/26	-	-	-	-	-
mar/26	-	-	-	-	-
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início	0,25	3,50%	4,12%	167,74%	

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 19/09/2025

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%	1,35	27/11/2028	High Grade	22,24%	11.195.681,67
CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,50	21/06/2035	High Grade	19,87%	9.999.999,40
CRI	Ed. Rochaverá	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI	2,60%	2,63	09/02/2029	High Grade	9,94%	5.003.644,25
FII	LPLP16											9,93%	5.000.343,90
CRI	Almeida Júnior - Blumenau	Shopping Center	Corporativo	19L0909950	Única	Opea	CDI	1,50%	1,74	19/12/2029	High Grade	8,94%	4.501.666,37
CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,59	15/02/2029	High Grade	8,90%	4.479.740,67
CRI	FGR	Loteamento	Pulverizado	24I2268708	Única	Canal	IPCA	10,00%	6,34	19/09/2041	High Yield	6,40%	3.223.179,08
CRI	Almeida Júnior - Nações	Shopping Center	Corporativo	20A0982855	Única	Opea	CDI	1,50%	2,57	17/01/2030	High Grade	3,72%	1.870.366,90
CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	2,15	18/09/2030	High Yield	3,71%	1.865.364,69
CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,50	22/07/2030	High Yield	3,60%	1.812.665,15
CRI	Pernambuco Construtora	Incorporação	Pulverizado	23J1753853	Única	Habitasec	CDI	5,75%	0,22	10/12/2025	High Yield	0,35%	176.395,84
Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,40%	1.209.592,76

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

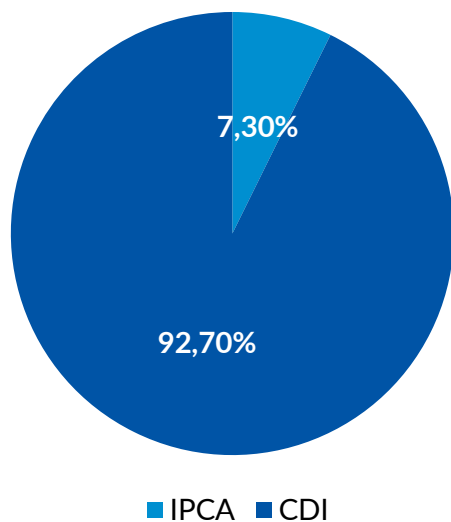
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	81,26%	CDI	2,49%	2,73	-
CRI	6,41%	IPCA	10,00%	6,34	222 bps
FII	9,93%	-			
Caixa	2,40%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

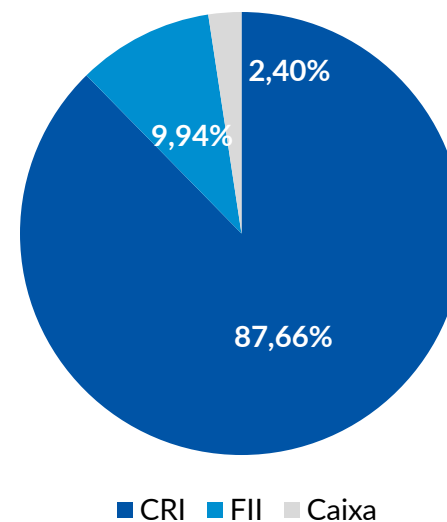
Operação	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Venda	02/07/2025	Pátio Limeira	IPCA	9,00%	(73)	49.258,84	R\$ 3.595.895,32
Compra	04/07/2025	LPLP16			6.190	807,81	R\$ 5.000.343,90

Alocação do Fundo

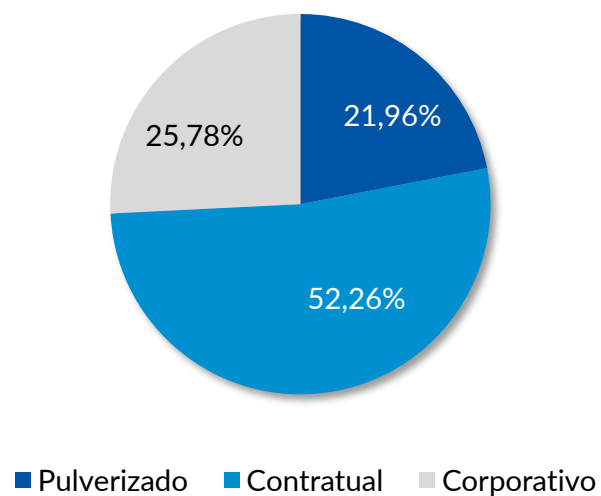
POR INDEXADOR



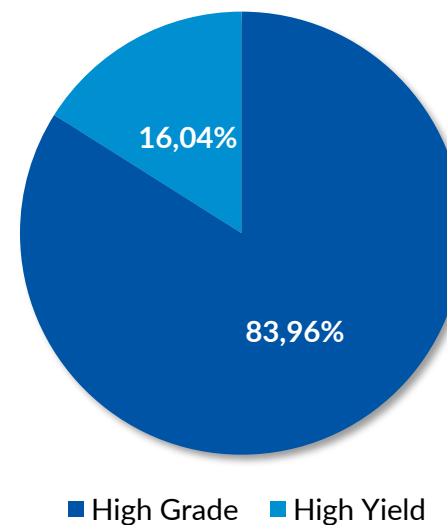
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

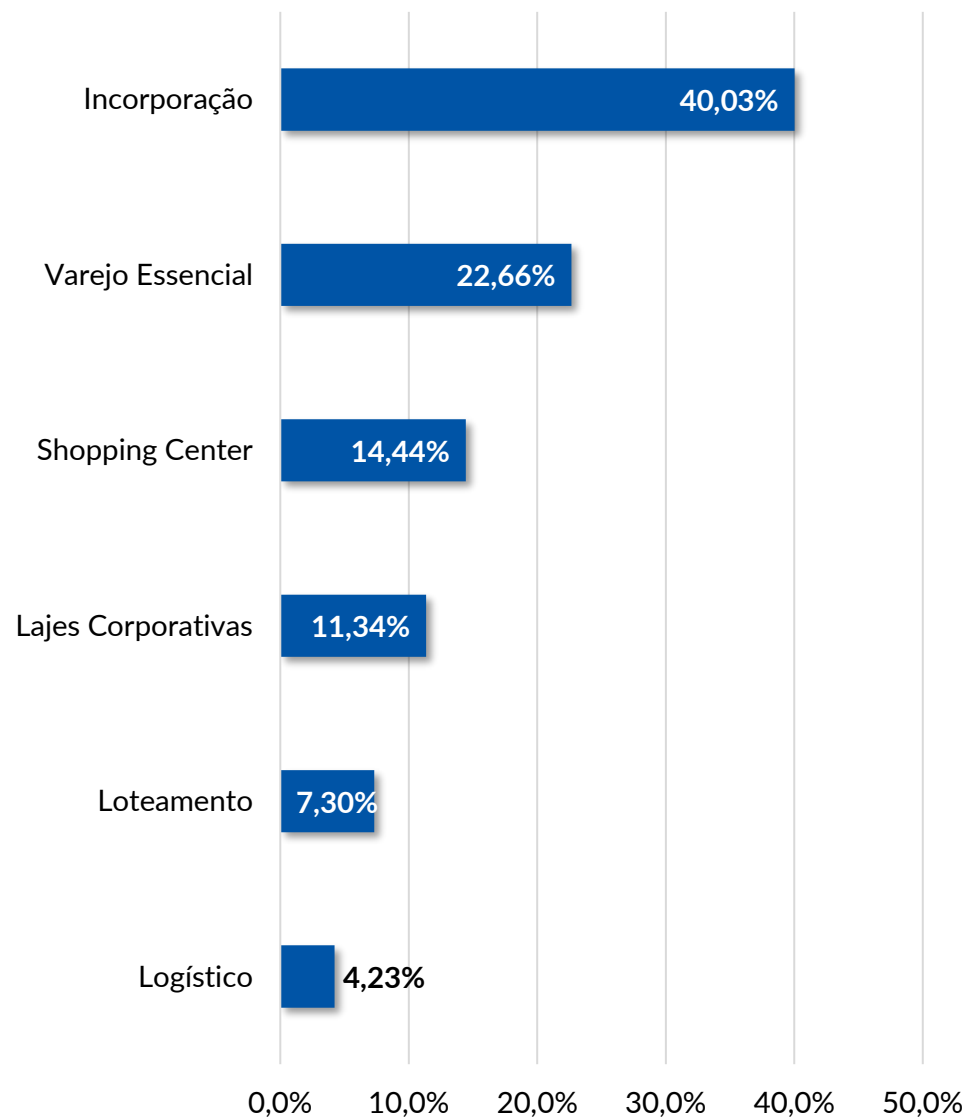


POR RISCO

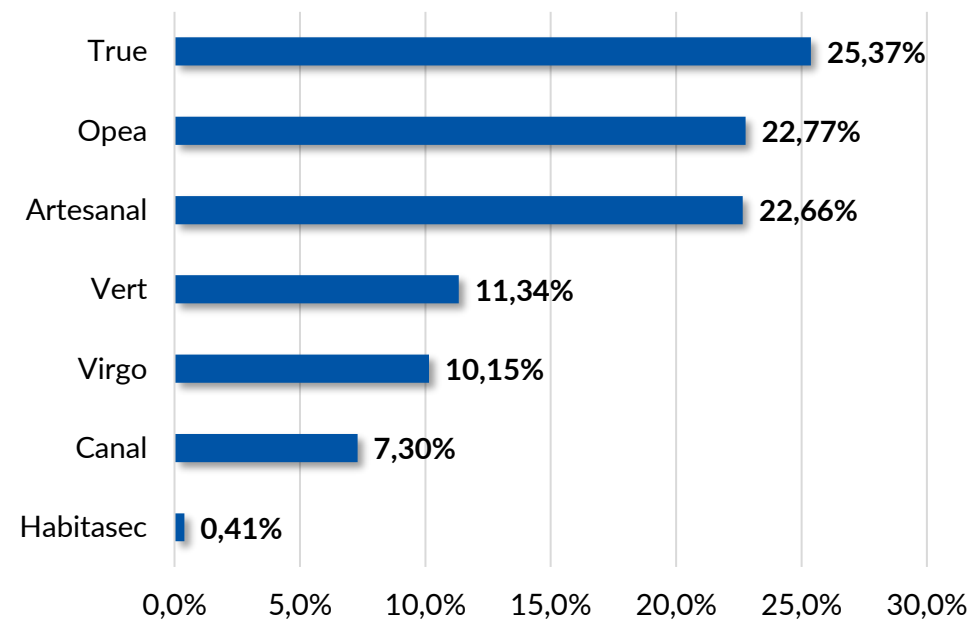


Alocação do Fundo

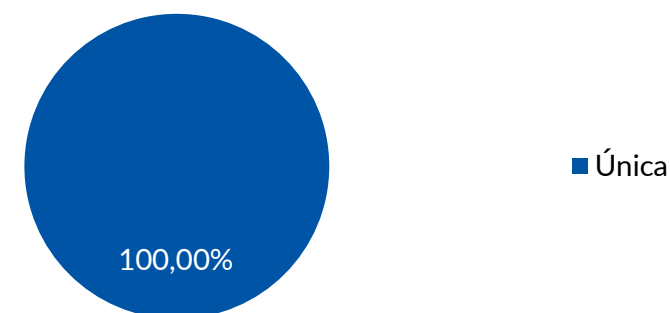
POR SEGMENTO



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

