

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Dezembro 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	10,24	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,06	526
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 51,2 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\$ 0,123

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,135

Resultado total acumulado

R\$ 0,036

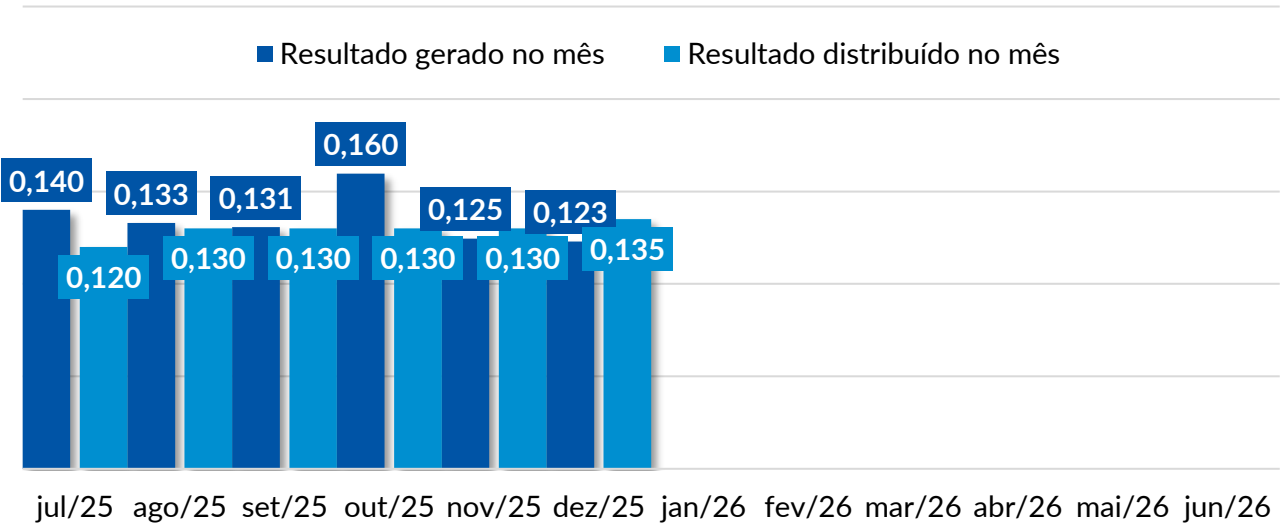
Resultado acumulado

R\$ 0,036

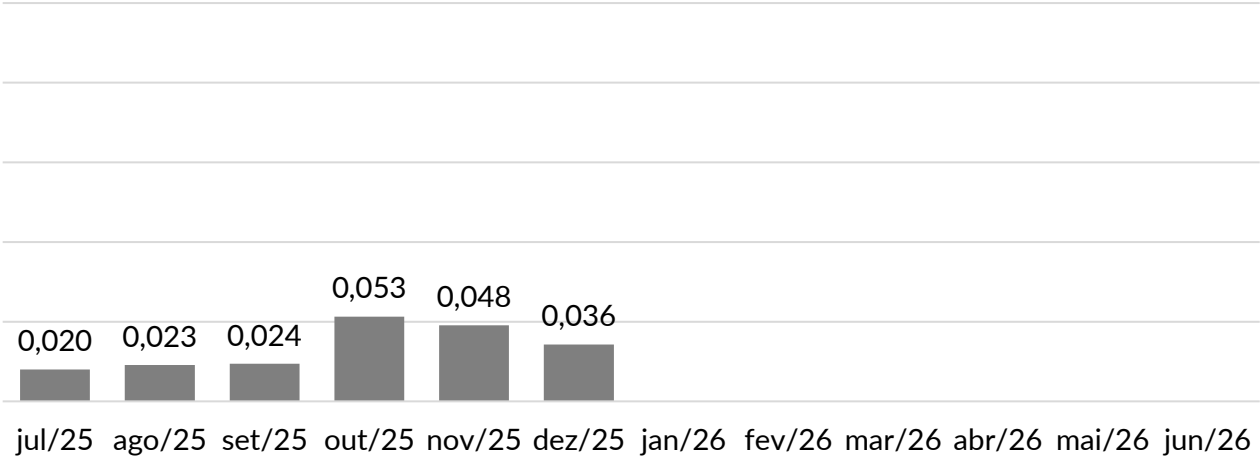
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Retorno de Investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a amortização extraordinária total dos seguintes CRI's: Almeida Júnior – Blumenau Norte e Almeida Júnior – Nações

	 ALMEIDA JUNIOR NAÇÕES	 ALMEIDA JUNIOR BLUMENAU NORTE
TIR anualizada	21,10% a.a.	23,87% a.a.
Valor investido	R\$ 1.910.584,00	R\$ 4.762.259,05
Retorno	R\$ 149.560,91	R\$ 407.233,46
Prazo	6 meses	6 meses
Duration	0,56 anos	0,41 anos
Taxa de aquisição	CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em dezembro de 2025, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$614.887,44**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$238.742,50**, o resultado a distribuir do fundo em dezembro de 2025 totalizava **R\$853.629,94**, ou **R\$0,17** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$0,135** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$178.629,94**, ou **R\$0,04** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou valorização de **R\$0,06**, saindo de **R\$10,18**, em novembro, para **R\$10,24** em dezembro, 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 dezembro, anunciados em 15/01/2026 e pagos em 22/01/2026, totalizou **R\$0,135** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,34%** e anual de **17,35%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/01/2026, qual seja de **R\$10,06**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,58% a.m.** e **20,68% a.a.**

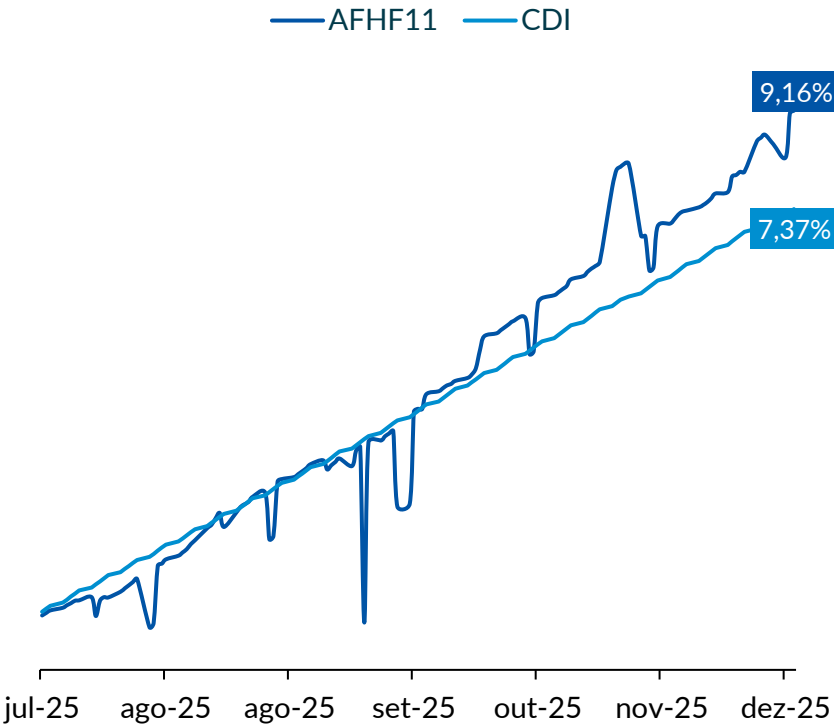
MOVIMENTAÇÕES

CRI GARE Atacadão: Em 15/01/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$2.855.767,49**, referente ao **CRI GARE Atacadão**, à taxa de **IPCA + 9,37% a.a.** Trata-se de uma operação de R\$384.000.000,00 lastreada em recebíveis imobiliários devidos pelo Carrefour S.A., maior rede varejista do país, com presença em todo o país e 1.041 pontos de venda distribuídos por todos os estados. A operação foi estruturada para a aquisição de 15 lojas pelo Guardian Real Estate (GARE11), localizadas em Araraquara/SP, Atibaia/SP, Barretos/SP, Caraguatatuba/SP, Boa Vista/RR, Presidente Prudente/SP, Campo Grande/MS, Maringá/PR, Santa Bárbara D'Oeste/SP, Anápolis/GO, Fortaleza Eusébio/CE, Lucas do Rio Verde/MT, Cuiabá Tijuca/MT, Barra do Garça/MT e Três Lagoas/MS. A operação conta com alienação fiduciária dos 15 imóveis, avaliados em R\$ 768 milhões, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundo de despesas.

PROJEÇÕES

Ao final de dezembro de 2025, o AFHF11 completou seis meses desde o IPO, a equipe de gestão gostaria de agradecer a confiança dos cotistas que participaram da oferta. Neste período, o fundo movimentou, entre compras e vendas, mais de R\$87 milhões, equivalente a 1,76x o patrimônio líquido, demonstrando estratégia de gestão ativa do veículo. Abaixo alguns *highlights* do período.

RENTABILIDADE¹



RETORNO DOS INVESTIMENTOS

Data	Setembro	Outubro	Dezembro	Dezembro	Consolidado
Devedor					-
TIR	33,09%	22,04%	21,10%	23,87%	23,72%
Valor Investido	3.284.461	516.654	1.910.584	4.762.259	10.473.958
Retorno	157.438	17.092	149.561	407.233	731.324
Duration	0,56 anos	0,37 anos	0,56 anos	0,41 anos	0,54 anos

¹ Devido à baixa liquidez, foi considerada a rentabilidade do fundo com a Cota a Valor Patrimonial.

DRE Gerencial

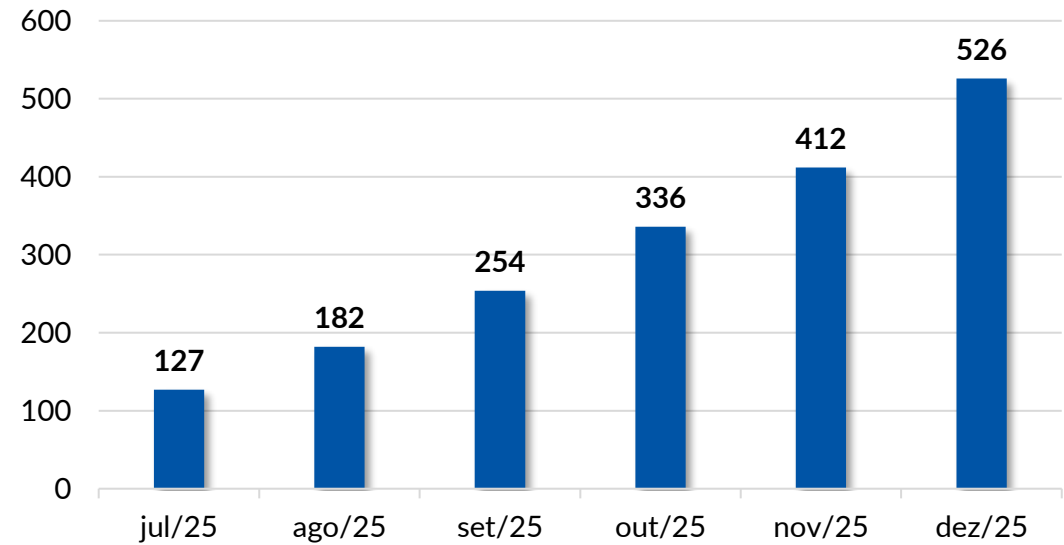
DRE caixa	Outubro	Novembro	Dezembro	Últimos 6 meses	2025
(=) Receitas (R\$)	849.065,76	675.819,35	660.823,49	4.311.075,07	4.311.075,07
(+) Juros	538.405,22	576.290,07	510.709,95	3.442.622,93	3.442.622,93
(+) Correção Monetária	-	776,63	5.110,66	56.325,61	56.325,61
(+) Negociação CRI	223.328,81	11.571,47	52.315,72	331.678,09	331.678,09
(+) Negociação FII	-	-	-	-	-
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	50.397,18	77.660,82	65.837,49	193.895,49	193.895,49
(+) Renda Fixa	36.934,55	9.520,36	26.849,67	286.552,95	286.552,95
(-) Despesas (R\$)	50.909,52	53.052,26	45.936,05	257.445,13	257.445,13
(=) Resultado (R\$)	798.156,24	622.767,09	614.887,44	4.053.629,94	4.053.629,94
(=) Resultado/Cota	0,1596	0,1246	0,1230	0,8107	0,8107
(=) Rendimento (R\$)	650.000,00	650.000,00	675.000,00	3.875.000,00	3.875.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1300	0,1300	0,1350	0,7750	0,7750
(=) Resultado Acumulado (R\$)	265.975,41	238.742,50	178.629,94		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0532	0,0477	0,0357		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

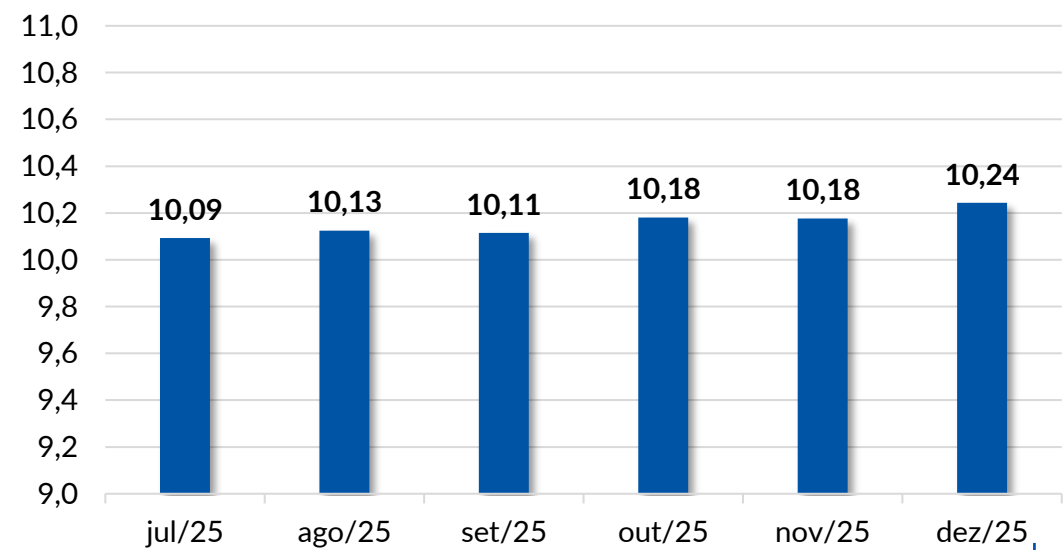
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	-	-	-	-	-
mar/26	-	-	-	-	-
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início	0,78	8,35%	9,82%	132,22%	

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 15/01/2026

#	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%	5,34	21/06/2035	High Grade	9,83%	5.045.371,64
2	CRI	Ed. Rochaverá	Lajes Corporativas	Corporativo	24A2983450	Única	Vert	CDI	2,60%	2,45	09/02/2029	High Grade	9,73%	4.990.551,30
4	FII	LPLP15											9,51%	4.881.124,50
3	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	1,84	20/10/2031	High Grade	9,14%	4.691.065,21
5	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,27	27/11/2028	High Grade	9,11%	4.675.261,09
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,33	15/02/2029	High Grade	8,27%	4.244.640,62
7	CRI	TRX Mateus	Varejo Essencial	Contratual	24K0003803	Única	BariSec	IPCA	9,10%	5,54	09/11/2039	High Grade	6,09%	3.126.836,35
8	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	2,49	15/09/2027	High Grade	5,97%	3.064.150,31
9	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,37%	4,91	15/12/2037	High Grade	5,57%	2.855.767,27
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,33	22/07/2030	High Yield	4,93%	2.530.827,81
11	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,99	18/09/2030	High Yield	4,72%	2.423.891,58
12	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	5,05	15/10/2040	High Grade	3,05%	1.562.520,55
13	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	1,13	22/05/2028	High Yield	1,38%	708.636,73
14	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,20	15/01/2031	High Grade	0,69%	355.269,44
15	FII	FII 1											0,25%	126.150,00
16	FII	FII 2											0,17%	89.020,00
17	FII	FII 3											0,09%	44.850,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,49%	5.895.057,62

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

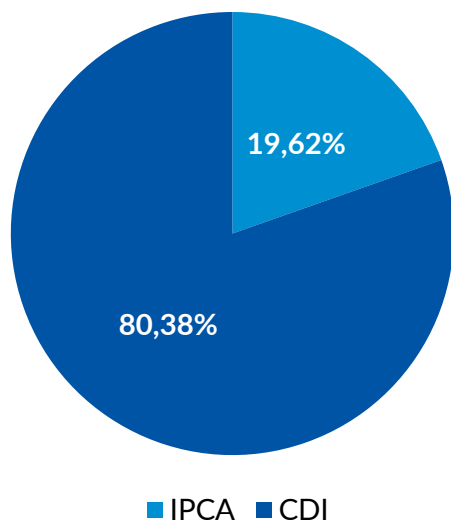
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	63,09%	CDI	2,70%	2,43	-
CRI	15,40%	IPCA	9,75%	5,07	240 bps
FII	10,02%	-			
Caixa	11,49%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

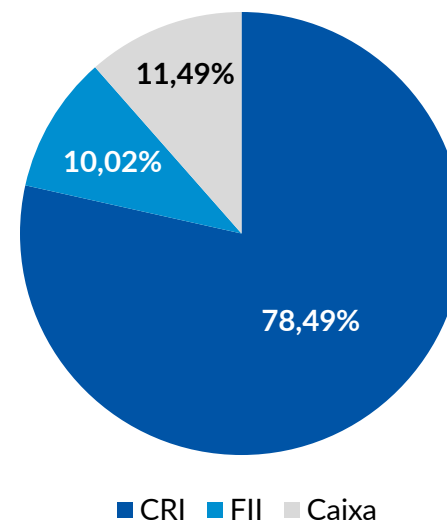
Operação	#	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	CRI	15/01/2025	GARE Atacadão	IPCA	9,37%	3.000	951,92	R\$ 2.855.767,49

Alocação do Fundo

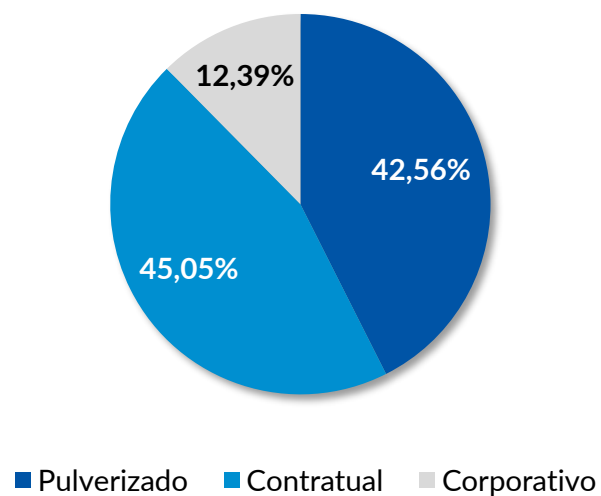
POR INDEXADOR



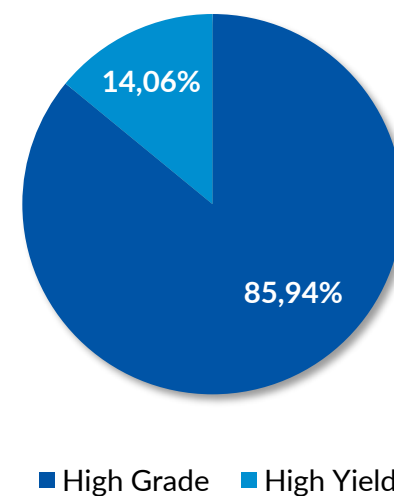
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

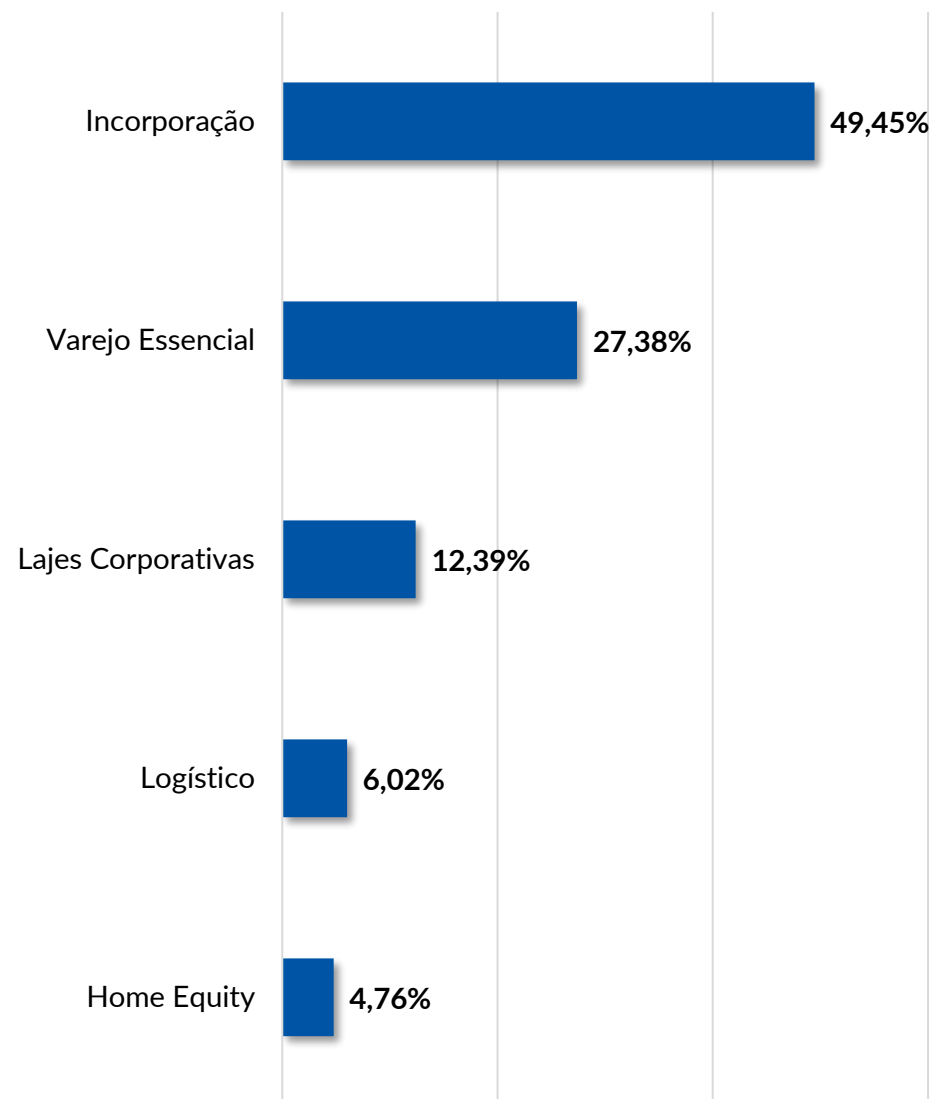


POR RISCO

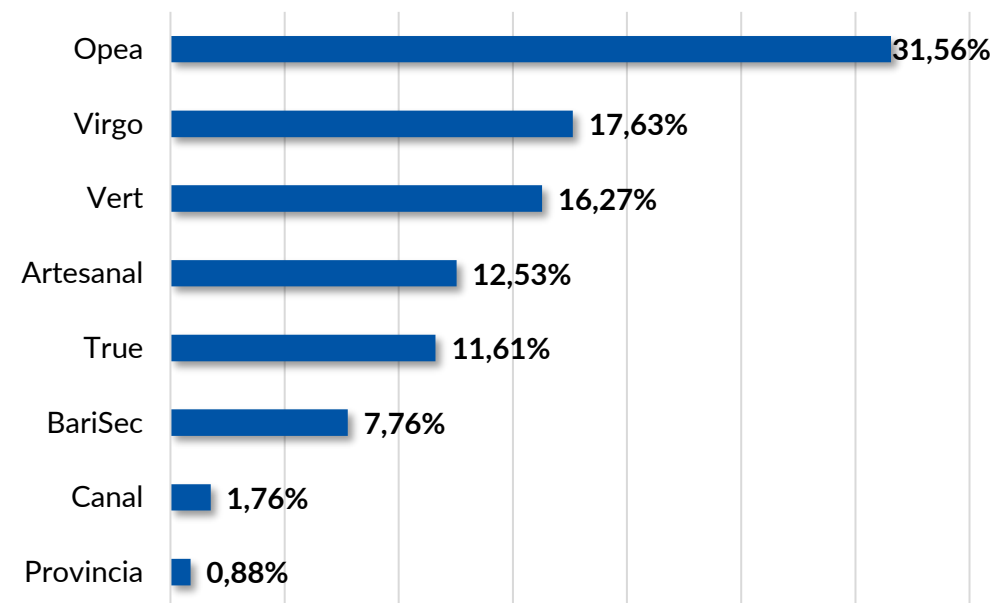


Alocação do Fundo

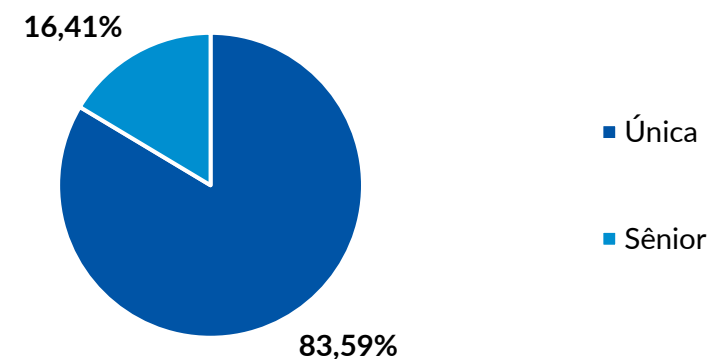
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



GARE Atacadão

1ª Série da 230ª Emissão da
Virgo

O fundo adquiriu
R\$ 2.855.767,49 à taxa de
IPCA + 9,37% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de 15 Imóveis, localizados em (Araraquara/SP, Atibaia/SP, Barretos/SP, Caraguatatuba/SP, Boa Vista/RR, Presidente Prudente/SP, Campo Grande/MS, Maringá/PR, Santa Bárbara D'Oeste/SP, Anápolis/GO, Fortaleza/CE, Lucas do Rio Verde/MT, Cuiabá/MT, Barra do Garça/MT, Três Lagoas/MS);
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis de aluguéis dos ativos; e
- Fundo de Despesas com valor mínimo de R\$140.000,00



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

