

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Fevereiro 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	10,21	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,04	782
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 51,0 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\$ 0,114

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,120

Resultado total acumulado

R\$ 0,010

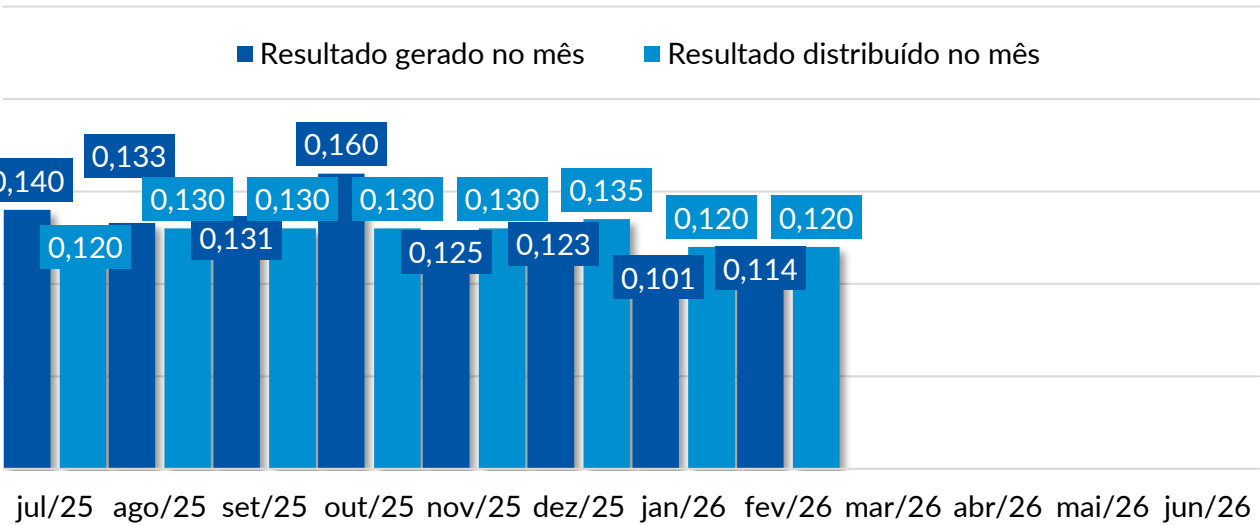
Resultado acumulado

R\$ 0,010

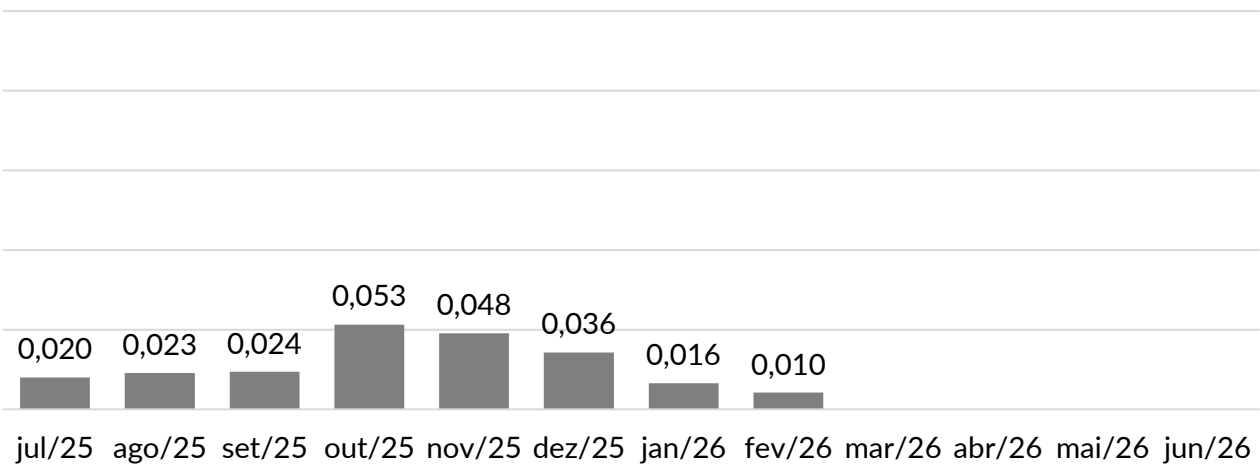
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESERVA ACUMULADA



Retorno de Investimentos

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



CRI Rochaverá

TIR anualizada	17,63% a.a.
Valor investido	R\$ 5.013.473,40
Retorno	R\$ 565.719,67
Prazo	7 meses
<i>Duration</i>	0,56 ano

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em fevereiro de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$570.597,53**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$81.746,92**, o resultado a distribuir do fundo em fevereiro de 2026 totalizava **R\$652.344,45**, ou **R\$0,13** 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\$52.344,45**, ou **R\$0,01** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou valorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$10,19**, em janeiro, para **R\$10,21** em fevereiro, 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 fevereiro, anunciados em 13/03/2026 e pagos em 20/03/2026, totalizou **R\$0,12** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,20%** e anual de **15,32%**, considerando o preço de fechamento da cota em 13/03/2026, qual seja de **R\$10,04**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,41% a.m.** e **18,24% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI MAC : Em 26/02/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume total de **R\$4.804.444,67**, referente ao CRI MAC Empreendimentos, à taxa de **IPCA + 12,00% a.a.** Trata-se de uma operação de adiantamento de recebíveis do loteamento Joanes Parque, localizado em Lauro de Freitas, no Estado da Bahia. O projeto possui mais de 85% das unidades vendidas e 45% de obras já executadas. A operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento, alienação fiduciária do estoque, fiança da empresa e dos sócios até o nível da pessoa física, fundo de reserva com valor mínimo de 3 PMT's, fundo de obras e fundo de despesas. A equipe de gestão realizou esta alocação em caráter tático, com garantia de recompra por uma gestora parceira em até 90 dias da data de aquisição.

CRI TRX Mateus: No dia 09/03/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$44.998,72**, referente ao CRI TRX Mateus, à taxa média de **IPCA + 9,20% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo, lastreada em créditos imobiliários decorrentes de dois contratos de locação atípica, na modalidade *Built to Suit* (BTS), de lojas de varejo localizadas em Juazeiro/BA e Petrolina/PE, cujo cedente é o TRX REAL ESTATE – TRXF11 e o locatário o Mateus Supermercados S.A.

MOVIMENTAÇÕES

CRI MRV II: Em 18/03/2026, o fundo adquiriu, no mercado secundário, duas séries, equivalentes a um volume de **R\$4.658.413,04**, do **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\$355.057.129,73 na data de emissão do CRI e o valor da operação foi de R\$340.000.000,00. A operação conta com alguns mitigadores de risco, como apólice de seguro garantia com cobertura de R\$14.202.285,19, fundo de despesas com saldo inicial de R\$110.000,00, fundo de reserva com saldo inicial de R\$34.300.000,00 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 TRX Assaí: Em 18/03/2026, 20/03/2026 e 25/03/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$ 1.437.368,61** do **CRI TRX Assaí**, à taxa média de **IPCA + 9,14%**. Trata-se de operação estruturada pelo TRX Real Estate II FII (TRXB11) com o objetivo de financiar a aquisição de ativos imobiliários localizados nos municípios de Jequié/BA, Paulo Afonso/BA, Teresina/PI, Dourados/MS e Bauru/SP, no contexto de uma estratégia de *sale & leaseback*. O lastro da operação é composto por 4 contratos de locação atípica firmados com a varejista Assaí Atacadista S.A. (ASA13) e 1 contrato com a Companhia Brasileira de Distribuição – Grupo Pão de Açúcar (PCAR3). A estrutura de garantias inclui alienação fiduciária dos imóveis objeto da operação, cessão fiduciária de recebíveis oriundos dos contratos de locação, alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE proprietária dos ativos, fiança corporativa cruzada entre as locatárias, além da constituição de fundo de reserva e fundo de despesas.

PROJEÇÕES

Em fevereiro de 2026, o resultado do fundo foi impactado positivamente pelo pré-pagamento do CRI Rochaverá (IF:24A2983450), que gerou um prêmio de R\$0,01 por cota. Conforme divulgado em 12/03/2026, o IPCA de fevereiro registrou alta de 0,70%, o que deverá impactar positivamente o resultado do fundo nos próximos meses, considerando a defasagem média de dois meses na correção monetária dos CRIs indexados ao IPCA.

Como refletido neste relatório, a equipe de gestão mantém os esforços para a aquisição de ativos nos mercados primário e secundário, priorizando operações indexadas ao IPCA+, com spreads superiores às taxas médias da carteira, sem deterioração do nível de risco, bem como operações atreladas ao CDI+, com duration reduzida, buscando capturar o elevado patamar atual da taxa SELIC.

A equipe de gestão segue estruturando duas novas operações indexada ao CDI+, com perspectiva de liquidação ao longo do mês de abril. Seguimos também monitorando as cotações de FII's no mercado secundário, aguardando pontos de entrada oportunos em ativos selecionados

.

DRE Gerencial

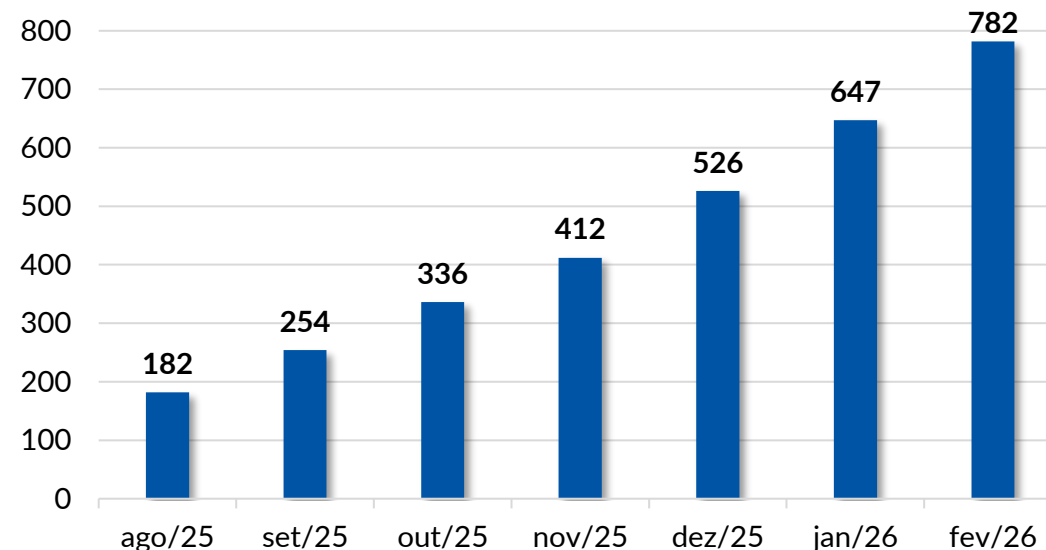
DRE caixa	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Últimos 6 meses	2026
(=) Receitas (R\$)	660.823,49	663.767,85	630.022,67	4.192.621,37	1.293.790,52
(+) Juros	510.709,95	416.407,80	432.662,06	3.078.656,83	849.069,86
(+) Correção Monetária	5.110,66	7.306,86	13.959,85	35.619,61	21.266,71
(+) Negociação CRI	52.315,72	99.526,61	51.975,44	493.699,74	151.502,05
(+) Negociação FII	-	7.291,70	-	7.291,70	7.291,70
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	65.837,49	71.158,17	76.057,87	341.111,53	147.216,04
(+) Renda Fixa	26.849,67	62.076,71	55.367,45	236.241,97	117.444,16
(-) Despesas (R\$)	45.936,05	160.650,87	59.425,14	429.777,23	220.076,01
(=) Resultado (R\$)	614.887,44	503.116,98	570.597,53	3.762.844,14	1.073.714,51
(=) Resultado/Cota	0,1230	0,1006	0,1141	0,7526	0,2147
(=) Rendimento (R\$)	675.000,00	600.000,00	600.000,00	3.825.000,00	1.200.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1350	0,1200	0,1200	0,7650	0,2400
(=) Resultado Acumulado (R\$)	178.629,94	81.746,92	52.344,45		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0357	0,0163	0,0105		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

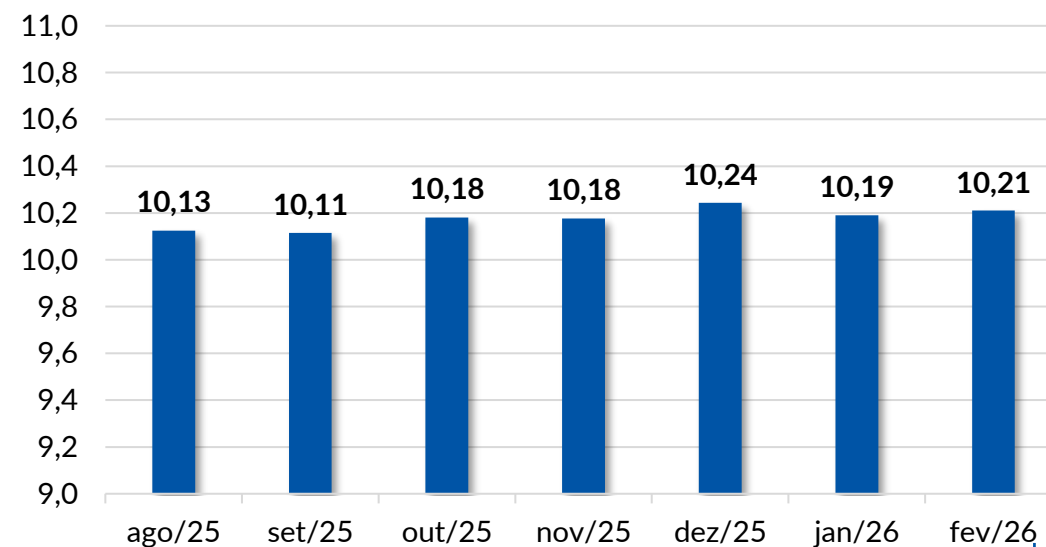
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	10,04	0,120	1,20%	1,41%	140,61%
abr/26	-	-	-	-	-
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início		1,02	10,55%	12,41%	127,13%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 25/03/2026

#	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%	5,21	21/06/2035	High Grade	9,70%	4.937.370,56
2	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	1,81	20/10/2031	High Grade	9,45%	4.811.892,93
3	CRI	MAC	Loteamento	Pulverizado	24L2414794	Única	Leverage	IPCA	12,00%	4,85	23/12/2036	High Yield	9,42%	4.794.485,88
4	FII	LPLP15											9,42%	4.793.974,53
5	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,14	27/11/2028	High Grade	8,49%	4.322.635,02
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,61	15/02/2029	High Grade	7,10%	3.615.298,88
7	CRI	TRX Mateus	Varejo Essencial	Contratual	24K0003803	Única	BariSec	IPCA	9,10%	5,48	09/11/2039	High Grade	6,74%	3.430.783,96
8	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,31	15/09/2027	High Grade	5,98%	3.045.306,48
9	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,37%	4,84	15/12/2037	High Grade	5,64%	2.873.651,36
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,22	22/07/2030	High Yield	4,91%	2.500.999,92
11	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,95	18/09/2030	High Yield	4,51%	2.296.678,59
12	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,51	20/12/2027	High Grade	4,40%	2.238.845,73
13	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,51	20/12/2027	High Grade	4,40%	2.238.845,73
14	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,98	15/10/2040	High Grade	3,00%	1.526.460,25
15	CRI	TRX Assaí	Varejo Essencial	Contratual	20E0031084	Única	BariSec	IPCA	9,14%	3,95	10/05/2035	High Grade	2,82%	1.437.772,37
16	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	0,98	22/05/2028	High Yield	1,37%	697.357,38
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,12	15/01/2031	High Grade	0,68%	348.634,83
18	FII	FII 1											0,32%	164.600,00
19	FII	FII 2											0,09%	43.400,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,56%	793.739,06

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

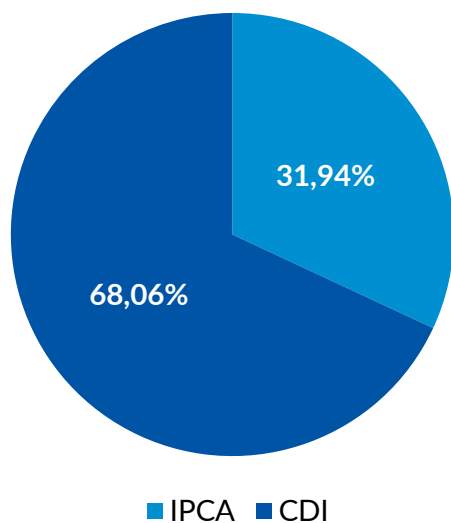
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	60,31%	CDI	2,77%	2,17	-
CRI	28,31%	IPCA	10,42%	4,86	247 bps
FII	9,82%	-			
Caixa	1,56%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

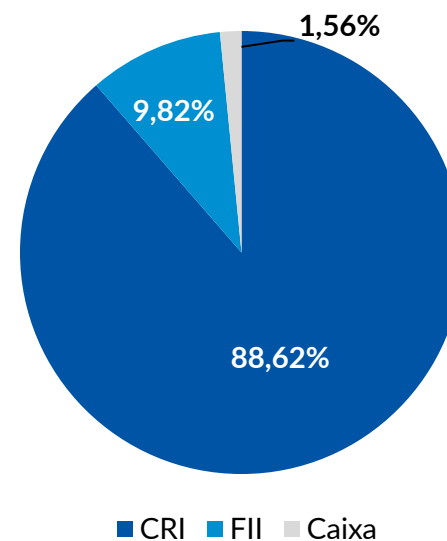
Operação	#	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	CRI	26/02/2026	MAC	IPCA	12,00%	4.600	1.044,44	R\$ 4.804.444,67
Compra	CRI	09/03/2026	TRX Mateus	IPCA	9,20%	50	899,97	R\$ 44.998,72
Compra	CRI	18/03/2026	MRV II	CDI	3,00%	7.500	310,56	R\$ 2.329.206,47
Compra	CRI	18/03/2026	MRV II	CDI	3,00%	7.500	310,56	R\$ 2.329.206,57
Compra	CRI	18/03/2026	TRX Assaí	IPCA	9,59%	47	394,28	R\$ 18.531,25
Compra	CRI	20/03/2026	TRX Assaí	IPCA	9,60%	1	394,42	R\$ 394,42
Compra	CRI	25/03/2026	TRX Assaí	IPCA	9,20%	2.000	400,97	R\$ 801.945,79
Compra	CRI	25/03/2026	TRX Assaí	IPCA	9,05%	1.529	403,20	R\$ 616.497,15

Alocação do Fundo

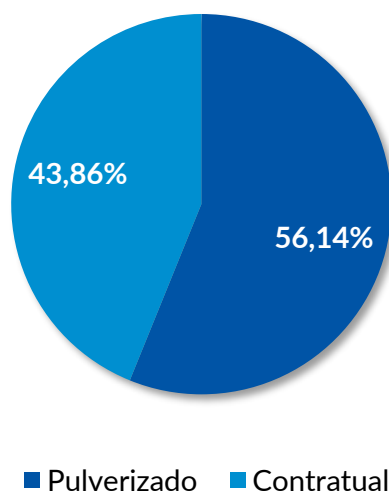
POR INDEXADOR



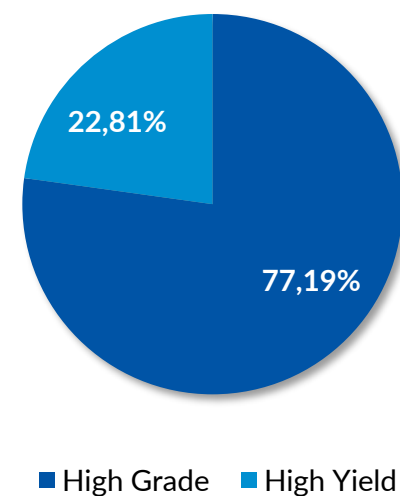
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

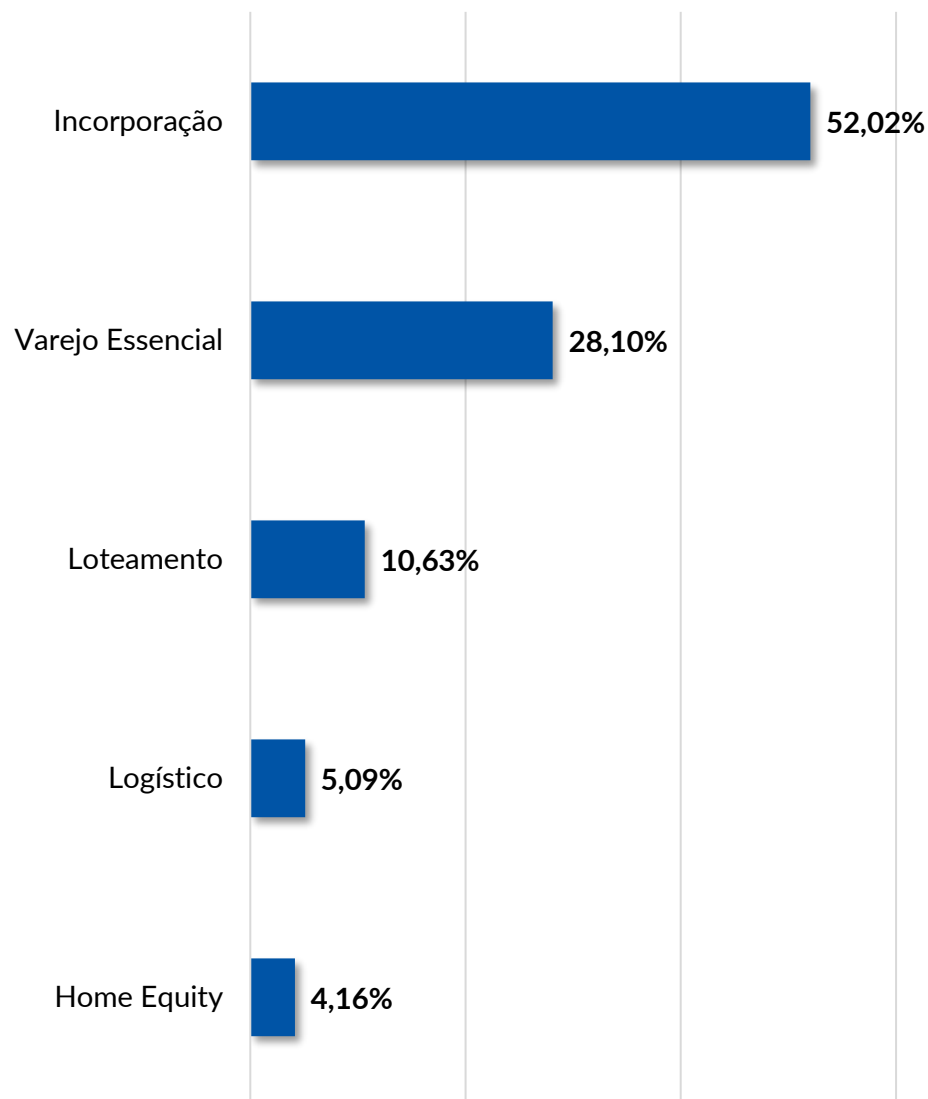


POR RISCO

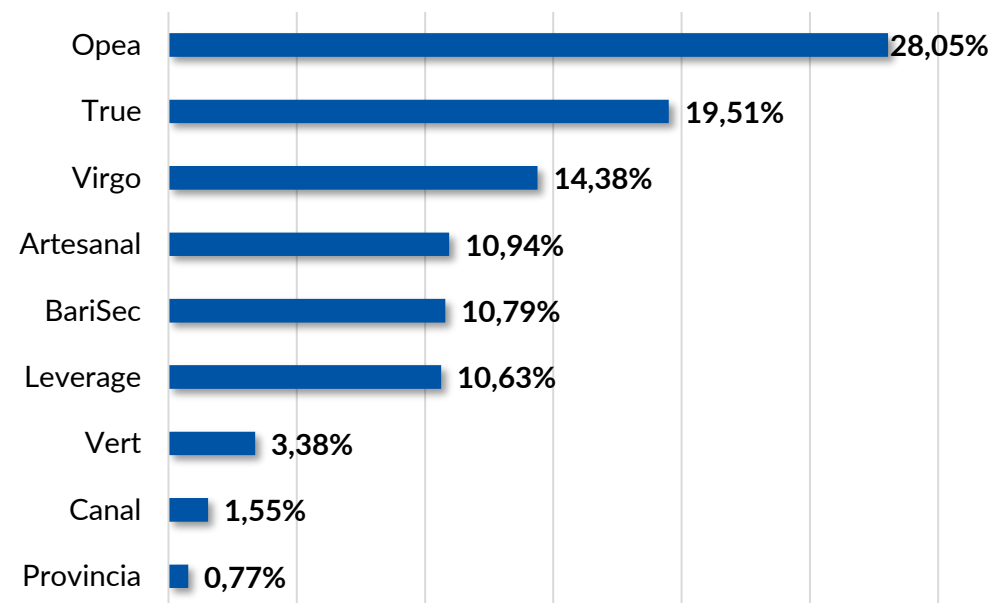


Alocação do Fundo

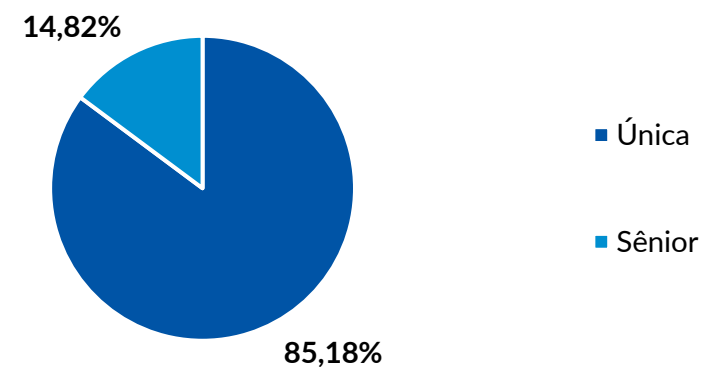
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



MAC

1ª Série da 27ª Emissão da Leverage

O fundo adquiriu
R\$ 4.804.444,67 à taxa de
IPCA + 12,00% a.a.

High Yield

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento Joanes Parque;
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento;
- Fiança da Mac Empreendimentos Imobiliários, das holdings dos sócios e das pessoas físicas;
- Fundo de reserva equivalente a 3 parcelas de juros; e
- Fundo de despesas no valor inicial de R\$150.000,00.



TRX Assaí

1ª Série da 79ª Emissão da Bari

O fundo adquiriu
R\$ 1.437.368,61 à taxa de
IPCA + 9,14% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária de três imóveis locados para o Assaí, localizados em Paulo Afonso/BA, Dourados/MS, Bauru/SP e um imóvel locado para o GPA, em Teresina/PI;
- Alienação fiduciária de quotas da TR2, empresa detida pelo TRX REAL ESTATE – TRXF11;
- Fiança locatícia (garantia do lastro);
- Fundo de reserva no valor inicial de R\$1.166.693,99; e
- Fundo de despesas no valor inicial de R\$1.022.177,40.

Operações Adquiridas



MRV

1ª Série da 108ª Emissão da True

O fundo adquiriu
R\$ 2.329.206,47 à taxa de
CDI + 3,00% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Recebíveis decorrentes da venda das unidades residenciais (lastro);
- Seguro contratado para eventual necessidade de pagamento dos CRI's, em caso de insuficiência dos recebíveis cedidos;
- Fundo de reserva com obrigação da MRV de recomposição; e
- Fundo de Despesas.



MRV

2ª Série da 108ª Emissão da True

O fundo adquiriu
R\$ 2.329.206,57 à taxa de
CDI + 3,00% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Recebíveis decorrentes da venda das unidades residenciais (lastro);
- Seguro contratado para eventual necessidade de pagamento dos CRI's, em caso de insuficiência dos recebíveis cedidos;
- Fundo de reserva com obrigação da MRV de recomposição; e
- Fundo de Despesas.



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

