

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Março 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	10,23	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,00	856
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\$ 0,127

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,120

Resultado total acumulado

R\$ 0,025

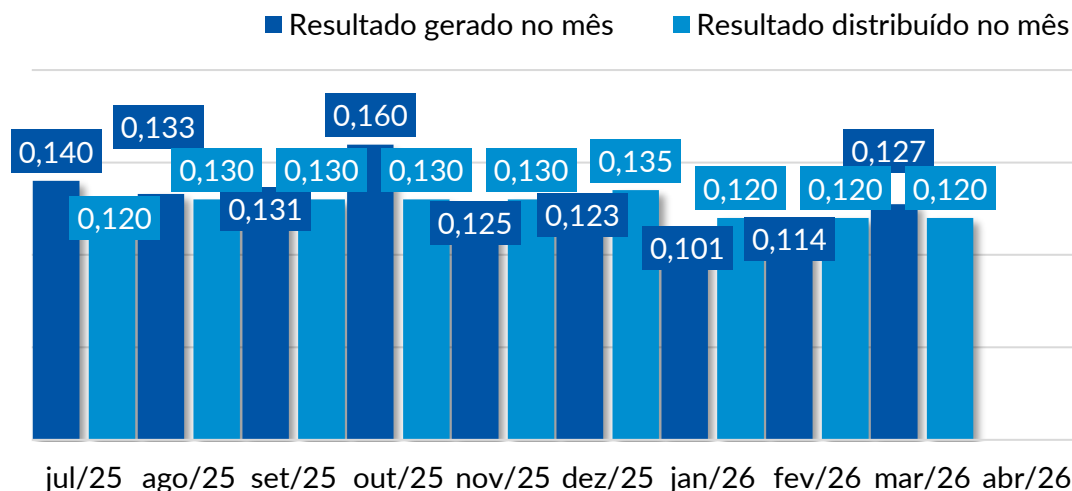
Resultado acumulado

R\$ 0,018

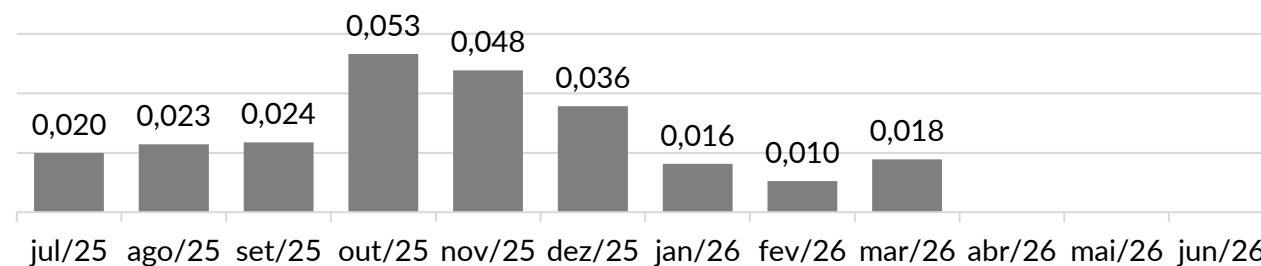
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,007

RESULTADOS DO MÊS



RESULTADO ACUMULADO



Retorno de investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a venda total do FII Icatu Vanguarda GRU Logístico (GRUL11).



GRUL11

TIR anualizada	38,36% a.a.
Valor investido	R\$ 49.360,00
Retorno	R\$ 6.065,31
Prazo	4 meses
Duration	0,24 ano
IPCA +	31,76% a.a.
CDI +	20,79% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em março de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$636.800,90**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$52.344,45**, o resultado a distribuir do fundo em março de 2026 totalizava **R\$689.145,35**, 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\$89.145,35**, ou **R\$0,018** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRIs da carteira do fundo totalizava **R\$34.962,18**, ou **R\$0,007** por cota, em 31/03/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou valorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$10,21**, em fevereiro, para **R\$10,23** em março, 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 março, anunciados em 15/04/2026 e pagos em 23/04/2026, totalizou **R\$0,12** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,20%** e anual de **15,39%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/04/2026, qual seja de **R\$10,00**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,41% a.m.** e **18,32% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI Cahima – Direcional: Em **06/04/2026**, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume total de **R\$2.143.556,88**, referente ao CRI Cahima – Direcional, à taxa de CDI + 2,00% a.a. A equipe de gestão optou pela alienação parcial da posição, com o objetivo de realocar capital para duas novas operações indexadas em **CDI+**, em fase final de estruturação.

FII GRUL11: Em **17/12/2026**, o fundo montou posição no **GRUL11**, a um preço médio de R\$8,23. Em **13/04/2026**, o fundo realizou a alienação total de sua participação no ativo, a um preço médio de R\$8,97. A operação gerou uma TIR de **38,36% a.a.** A tese de investimento em GRUL11 se baseou: (i) na qualidade imobiliária dos ativos detidos; (ii) qualidade da equipe de gestão; e (iii) assimetria entre o valor patrimonial e o valor de mercado do fundo.

PROJEÇÕES

Nos últimos meses, a equipe de gestão concentrou esforços na alocação em ativos indexados ao IPCA+, priorizando operações com spreads superiores à taxa média de emissão dos CRI's, em antecipação a um cenário de inflação mais elevada.

Conforme divulgado em 10/04/2026, o IPCA de março registrou alta de 0,88%, na sequência de um índice de 0,70% em fevereiro, o que impactará positivamente a receita de correção monetária do fundo nos próximos meses, considerando a defasagem média de atualização dos CRIs indexados ao IPCA.

Como já mencionado na seção de Movimentações, a equipe de gestão segue estruturando duas novas operações indexadas ao CDI+, com perspectiva de liquidação nos próximos 30 dias. Ainda, a equipe de gestão segue monitorando as cotações de FII's no mercado secundário, aguardando pontos de entrada oportunos em ativos selecionados.

DRE Gerencial

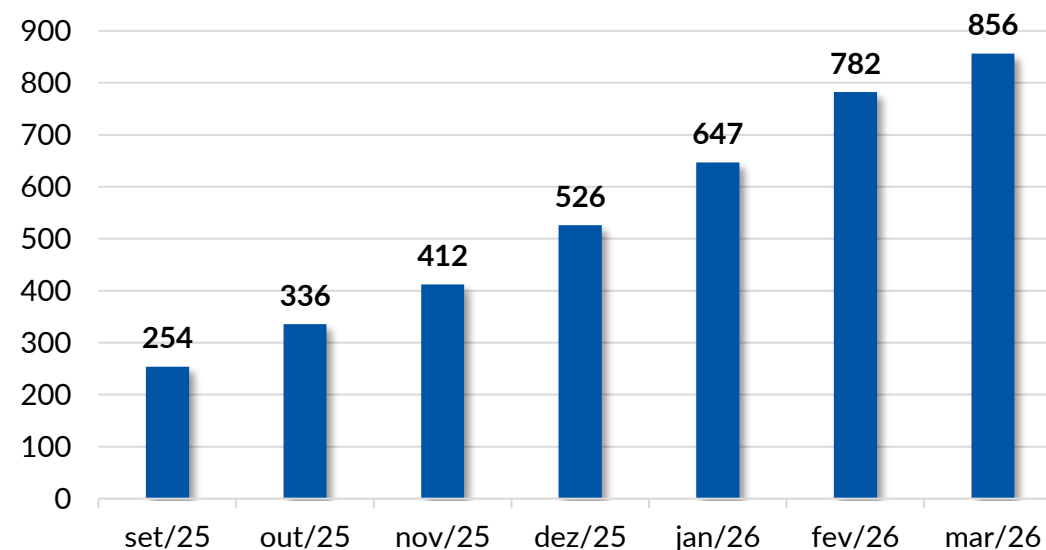
DRE caixa	Janeiro	Fevereiro	Março	Últimos 6 meses	2026
(=) Receitas (R\$)	663.767,85	630.022,67	682.701,96	4.162.201,08	1.976.492,48
(+) Juros	416.407,80	432.662,06	477.492,86	2.951.967,96	1.326.562,72
(+) Correção Monetária	7.306,86	13.959,85	15.190,16	42.344,17	36.456,87
(+) Negociação CRI	99.526,61	51.975,44	81.168,22	519.886,27	232.670,27
(+) Negociação FII	7.291,70	-	-	7.291,70	7.291,70
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	71.158,17	76.057,87	62.398,15	403.509,68	209.614,19
(+) Renda Fixa	62.076,71	55.367,45	46.452,56	237.201,30	163.896,72
(-) Despesas (R\$)	160.650,87	59.425,14	45.901,06	415.874,90	265.977,07
(=) Resultado (R\$)	503.116,98	570.597,53	636.800,90	3.746.326,18	1.710.515,41
(=) Resultado/Cota	0,1006	0,1141	0,1274	0,7493	0,3421
(=) Rendimento (R\$)	600.000,00	600.000,00	600.000,00	3.775.000,00	1.800.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1200	0,1200	0,1200	0,7550	0,3600
(=) Resultado Acumulado (R\$)	81.746,92	52.344,45	89.145,35		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0163	0,0105	0,0178		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

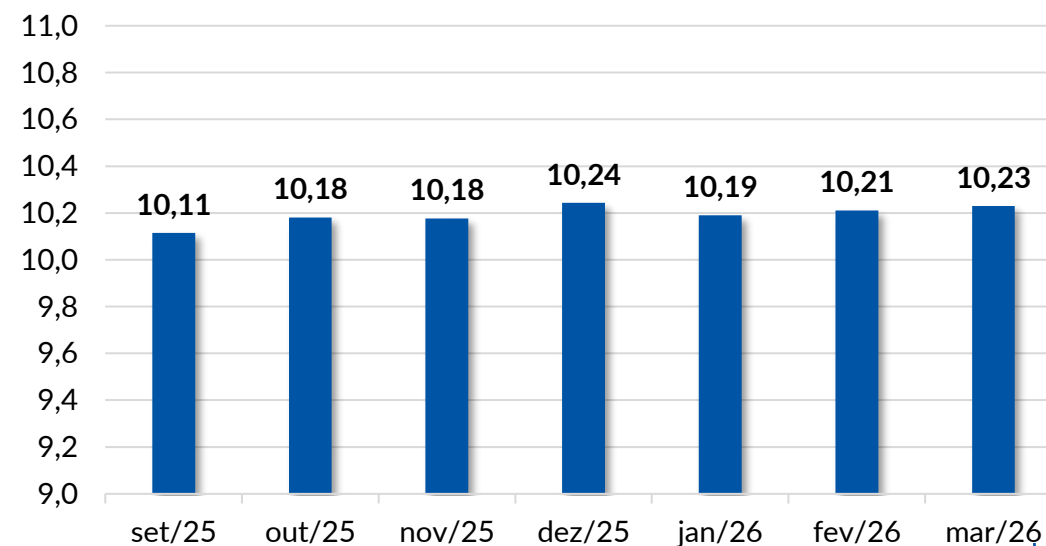
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	10,00	0,12	1,20%	1,41%	116,67%
mai/26	-	-	-	-	-
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início		1,14	11,35%	13,35%	120,39%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 15/04/2026

#	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%	5,20	21/06/2035	High Grade	9,68%	4.988.315,07
2	CRI	MAC	Loteamento	Pulverizado	24L2414794	Única	Leverage	IPCA	12,00%	4,82	23/12/2036	High Yield	9,54%	4.917.466,99
3	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,25	27/11/2028	High Grade	8,05%	4.150.020,69
4	FII	LPLP15											9,30%	4.793.974,53
5	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,53	15/02/2029	High Grade	7,00%	3.606.674,54
6	CRI	TRX Mateus	Varejo Essencial	Contratual	24K0003803	Única	BariSec	IPCA	9,10%	5,48	09/11/2039	High Grade	6,81%	3.508.906,47
7	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,30	15/09/2027	High Grade	5,86%	3.020.395,51
8	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,37%	4,84	15/12/2037	High Grade	5,65%	2.911.601,81
9	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	1,84	20/10/2031	High Grade	5,24%	2.699.990,48
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,19	22/07/2030	High Yield	4,91%	2.530.499,63
11	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,90	18/09/2030	High Yield	4,51%	2.321.962,51
12	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,50	20/12/2027	High Grade	4,39%	2.263.406,81
13	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,50	20/12/2027	High Grade	4,39%	2.263.406,81
14	CRI	TRX Assaí	Varejo Essencial	Contratual	20E0031084	Única	BariSec	IPCA	9,14%	3,94	10/05/2035	High Grade	2,83%	1.456.380,04
15	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,99	15/10/2040	High Grade	2,81%	1.449.053,51
16	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	0,92	22/05/2028	High Yield	1,37%	704.983,03
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,11	15/01/2031	High Grade	0,67%	346.453,95
18	FII	FII 1											0,32%	165.600,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,65%	3.427.450,00

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

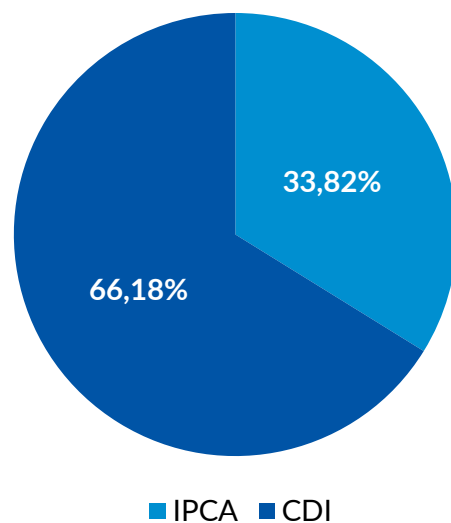
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	55,41%	CDI	2,83%	2,20	-
CRI	28,32%	IPCA	10,41%	4,85	269 bps
FII	9,63%	-			
Caixa	6,65%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

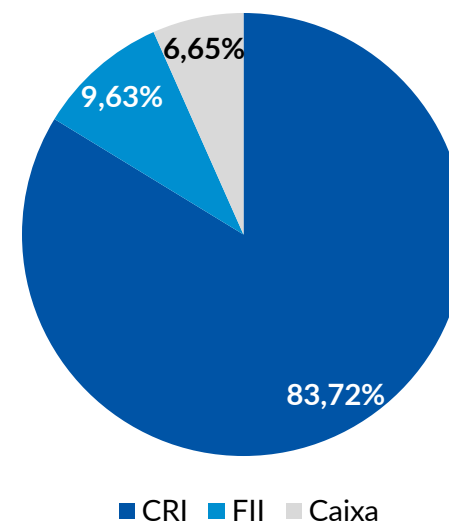
Operação	#	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Venda	CRI	06/04/2026	Cahima - Direcional	CDI	2,00%	2.000	1.071,78	R\$ 2.143.556,88
Venda	FII	13/04/2026	GRUL11			5.000	8,97	R\$ 44.825,31

Alocação do Fundo

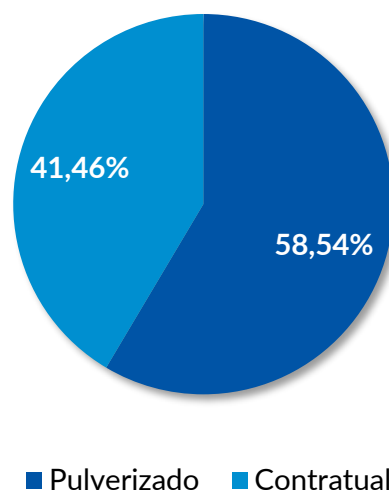
POR INDEXADOR



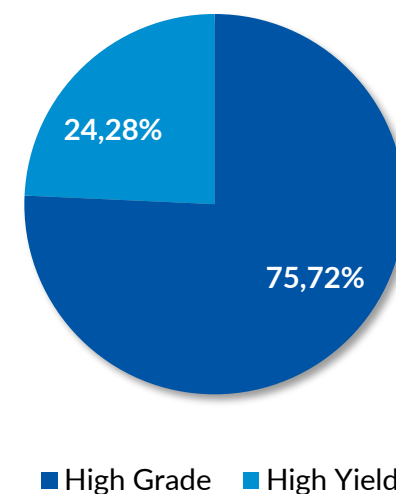
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

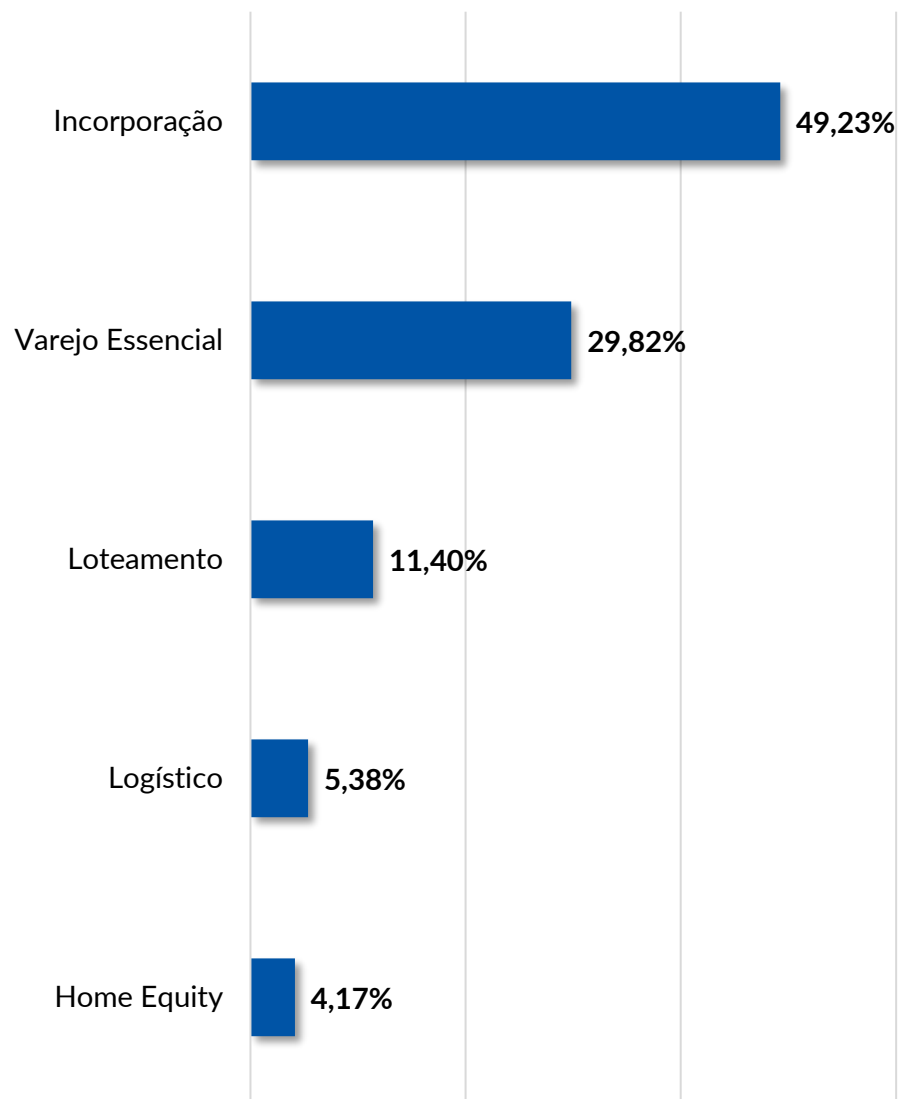


POR RISCO

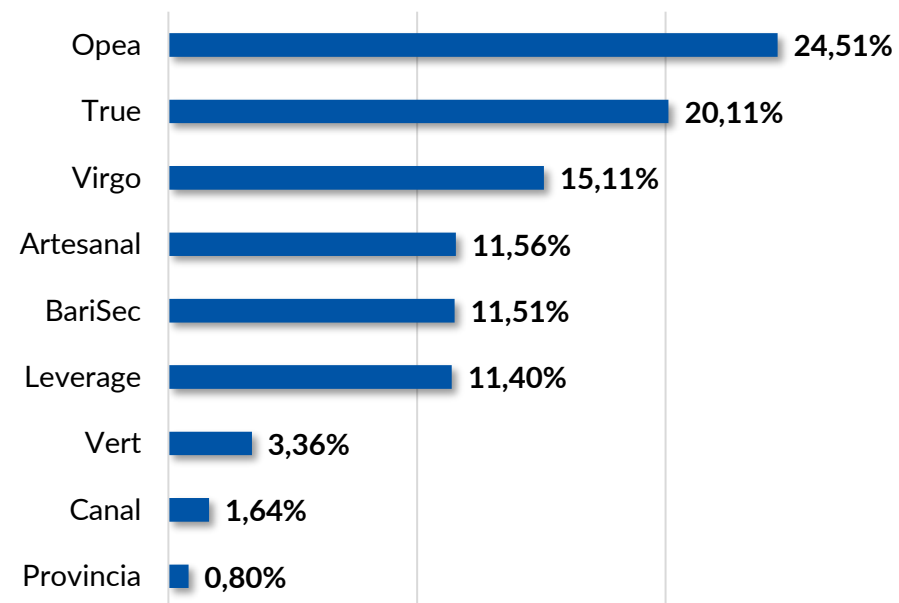


Alocação do Fundo

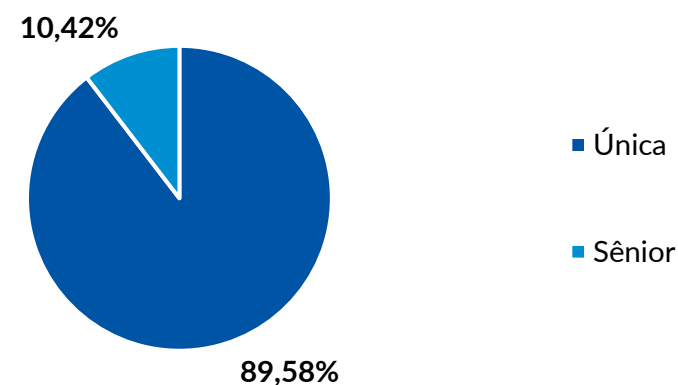
POR SEGMENTO



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

