

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Junho 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	10,28	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,17	1.081
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 51,4 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\$ 0,283

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,220

Resultado total acumulado

R\$ 0,091

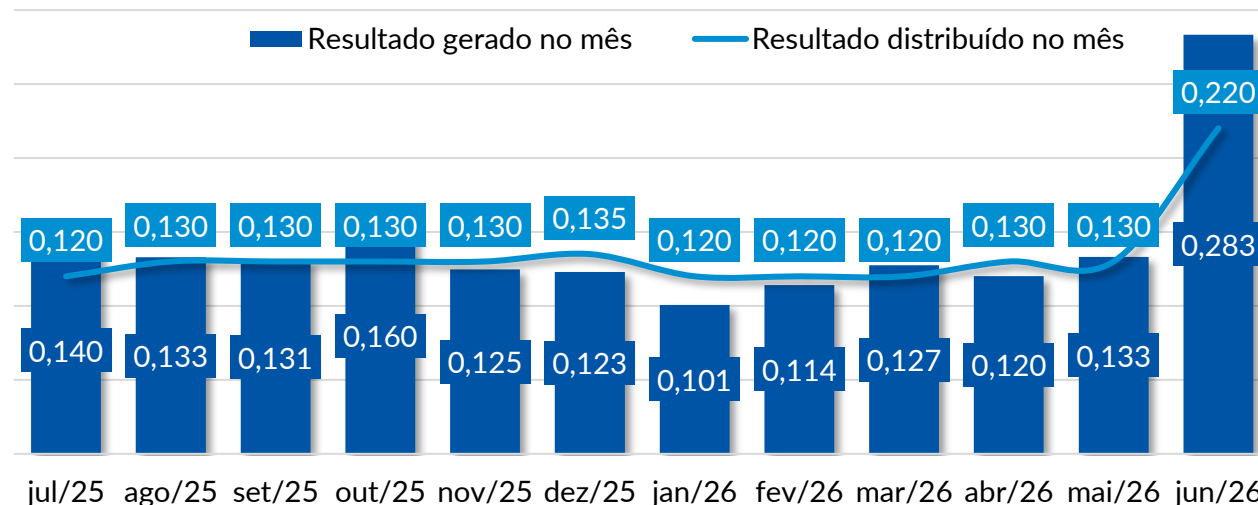
Resultado acumulado

R\$ 0,074

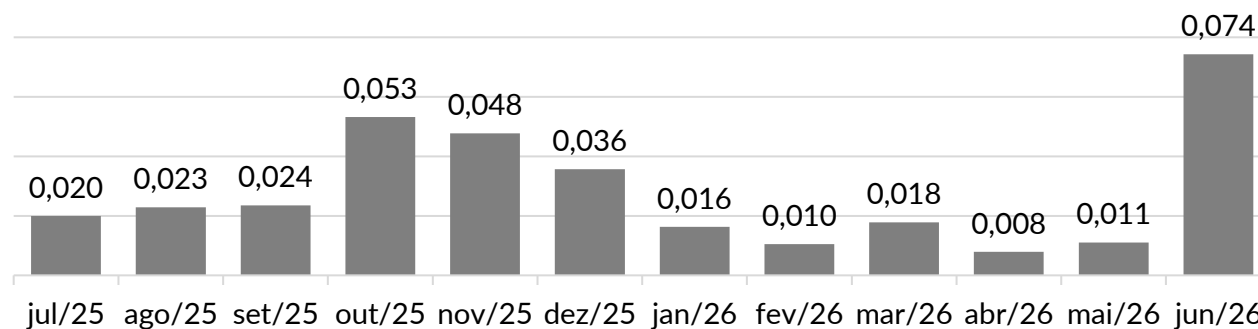
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,017

RESULTADOS DO MÊS

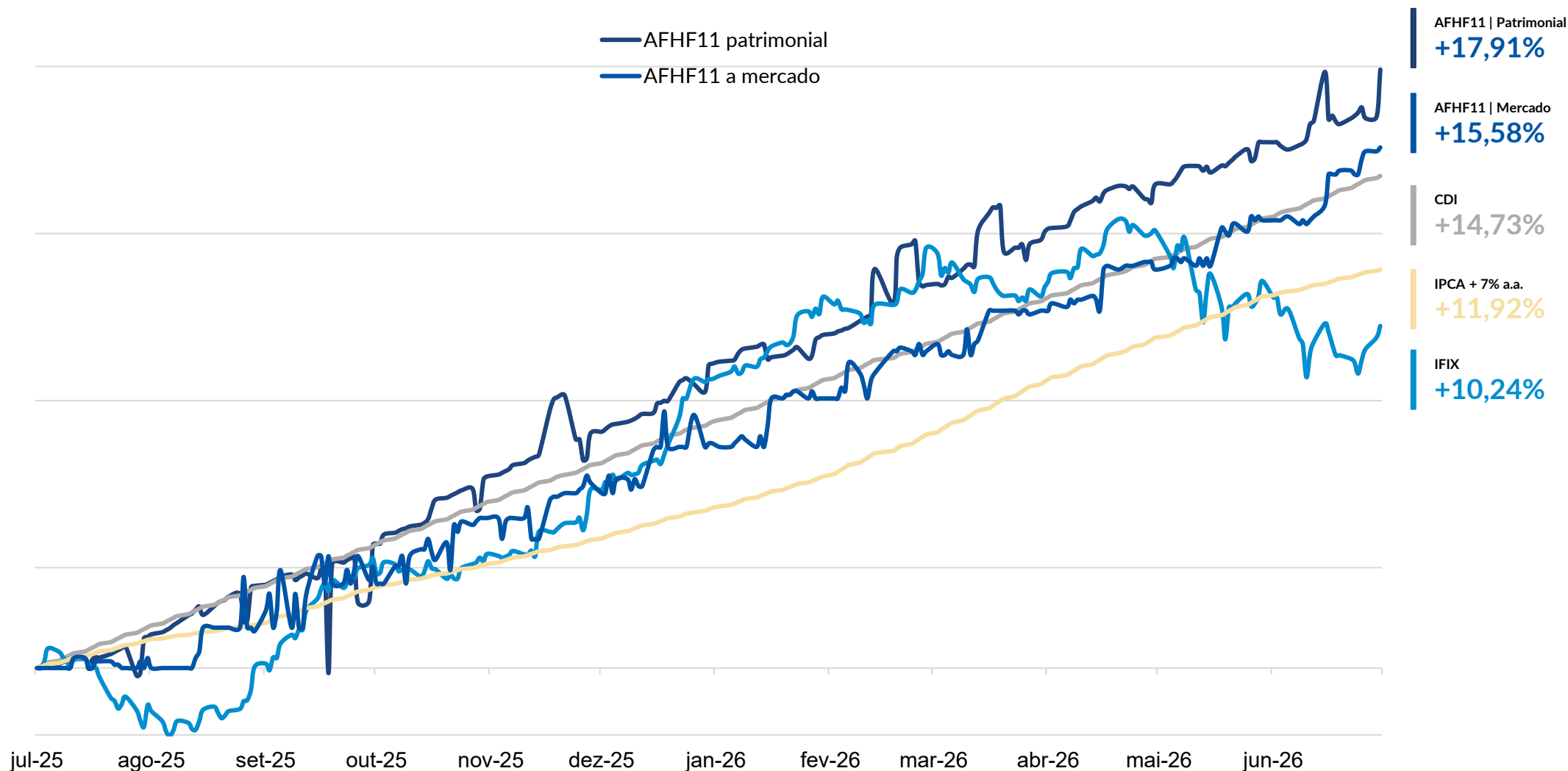


RESULTADO ACUMULADO



12 meses de AFHF11

O AFHF11 completou 12 meses desde o IPO (01/07/2025). No período, o fundo entregou um retorno patrimonial de 17,91%, equivalente a 143,05% do CDI, líquido de IR, superando todos os benchmarks, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



Retorno de investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com o resgate antecipado dos CRI's TRX Mateus e TRX Assaí.



TIR anualizada	51,85% a.a.
Valor investido	R\$ 5.045.691,30
Retorno	R\$ 720.272,91
Prazo	6 meses
<i>Duration</i>	0,48 ano
<i>Resultado</i>	R\$ 0,144 por cota

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em junho de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$1.416.488,62**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$55.266,12**, o resultado a distribuir do fundo em junho de 2026 totalizava **R\$1.471.754,74**, ou **R\$0,29** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$0,22** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$371.754,74**, ou **R\$0,074** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRIs da carteira do fundo totalizava **R\$82.708,55**, ou **R\$0,017** por cota, em 30/06/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou valorização de **R\$0,06**, saindo de **R\$10,22**, em maio, para **R\$10,28** em junho. A variação decorreu, principalmente, do pré-pagamento dos CRI's TRX Mateus e TRX Assaí, que gerou ganho patrimonial em função da diferença entre a taxa de marcação dos ativos na carteira e a taxa de emissão dos papéis, antecipando o reconhecimento desse valor no patrimônio do fundo.

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

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a junho, anunciados em 14/07/2026 e pagos em 21/07/2026, totalizou **R\$0,22** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **2,16%** e anual de **29,28%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/07/2026, qual seja de **R\$10,17**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **2,54% a.m.** e **35,20% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI GARE Atacadão: Entre 23 e 26/06/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$388.889,60**, referente ao CRI GARE Atacadão, à taxa média de **IPCA +9,93% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo no volume total 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 e fundo de despesas.

Ação 1: Em 17/06/2026 e 24/06/2026, o fundo adquiriu, um volume de **R\$213.675,00**, de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB. Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação do respectivo ativo será realizada quando: (i) o fundo concluir a aquisição da posição alvo, alocando todo o montante que a gestão considerar adequado; ou (ii) ocorrer a venda da posição detida no ativo.

Ação 2: Em 24/06/2026 e 08/07/2026, o fundo adquiriu, um volume de **R\$496.000,00**, de outra ação listada no Índice Imobiliário – IMOB. Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação do respectivo ativo será realizada quando: (i) o fundo concluir a aquisição da posição alvo, alocando todo o montante que a gestão considerar adequado; ou (ii) ocorrer a venda da posição detida no ativo.

FII 1: Em 14/07/2026, o fundo adquiriu, um volume de **R\$59.440,20**, de um fundo imobiliário já presente na carteira do fundo, aproveitando pontual oscilação da cotação no mercado para aumentar exposição no ativo.

PROJEÇÕES

Em junho de 2026, conforme antecipado na aba "Retorno dos Investimentos", o resultado do AFHF11 foi positivamente impactado, principalmente, pelas recompras parciais facultativas dos CRIs TRX Mateus e TRX Assaí, ocorridas em 30/06/2026. A operação gerou um ganho extraordinário equivalente a R\$ 0,14 por cota, decorrente da compressão de taxa dos ativos, que haviam sido emitidos a IPCA + 6,90% a.a. (TRX Mateus) e IPCA + 5,75% a.a. (TRX Assaí) e foram adquiridos a taxas acima de IPCA + 9,00% a.a. O impacto foi potencializado pela longa *duration* dos papéis, cujos vencimentos originais estavam previstos para 09/11/2039 e 10/05/2035, respectivamente. Em razão desse resultado e considerando a obrigação legal de distribuição de, no mínimo, 95% do resultado realizado ao final de cada semestre, a equipe de gestão optou por realizar uma distribuição extraordinária de R\$ 0,22 por cota.

Conforme informado no documento de Liberação de Negociação enviado por meio do Sistema Fundos.NET em 24 de julho de 2025, as cotas do AFHF11 ficaram sujeitas às restrições de compra previstas na Resolução CVM 160, observado o seguinte escalonamento a contar do encerramento da Oferta:

- (i) a investidores profissionais, a partir de 11 de julho de 2025;
- (ii) a investidores qualificados, a partir de 11 de janeiro de 2026; e
- (iii) ao público em geral (investidores de varejo), a partir de 11 de julho de 2026.

Nesse sentido, a equipe de gestão comunica que, a partir de 13 de julho de 2026, as cotas do AFHF11 passaram a ser livremente negociadas no mercado secundário de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão por quaisquer investidores, inclusive investidores não qualificados (público em geral/varejo), sob o código de negociação AFHF11.

Por fim, o fundo completou um ano desde o seu IPO, ocorrido em 01 de julho de 2025. A equipe de gestão gostaria de agradecer a todos os cotistas que participaram do início desta trajetória e depositaram sua confiança em nosso trabalho. Seguiremos comprometidos com uma gestão ativa, disciplinada e alinhada aos interesses dos investidores, sempre buscando gerar valor de forma consistente no longo prazo.

DRE Gerencial

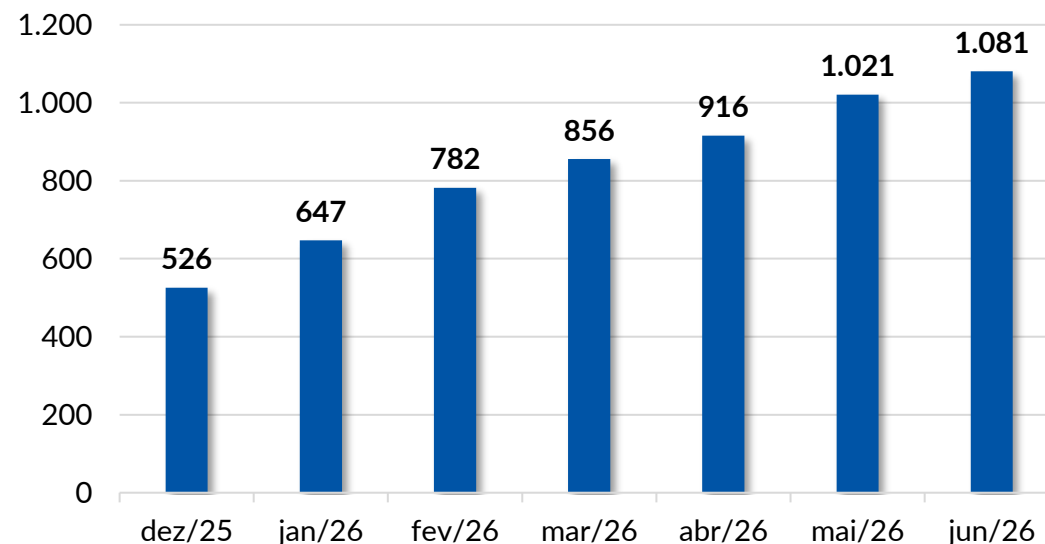
DRE caixa		Abril	Mai	Junho	Últimos 6 meses	2026
(=)	Receitas (R\$)	654.058,15	727.907,55	1.466.540,27	4.824.998,45	4.824.998,45
(+)	Juros	479.173,92	443.652,03	446.233,02	2.695.621,69	2.695.621,69
(+)	Correção Monetária	36.783,24	68.549,24	52.437,81	194.227,16	194.227,16
(+)	Negociação CRI	52.492,15	115.382,55	836.588,49	1.237.133,46	1.237.133,46
(+)	Negociação FII	3.691,98	-	-	10.983,68	10.983,68
(+)	Rendimentos de Fundo Imobiliários	70.670,32	66.494,90	66.419,88	413.199,29	413.199,29
(+)	Renda Fixa	11.246,54	33.828,83	64.861,07	273.833,16	273.833,16
(-)	Despesas (R\$)	53.627,08	62.217,85	50.051,65	431.873,65	431.873,65
(=)	Resultado (R\$)	600.431,07	665.689,70	1.416.488,62	4.393.124,80	4.393.124,80
(=)	Resultado/Cota	0,1201	0,1331	0,2833	0,8786	0,8786
(=)	Rendimento (R\$)	650.000,00	650.000,00	1.100.000,00	4.200.000,00	4.200.000,00
(=)	Rendimento/Cota	0,1300	0,1300	0,2200	0,8400	0,8400
(=)	Resultado Acumulado (R\$)	39.576,42	55.266,12	371.754,74		
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,0079	0,0111	0,0744		
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

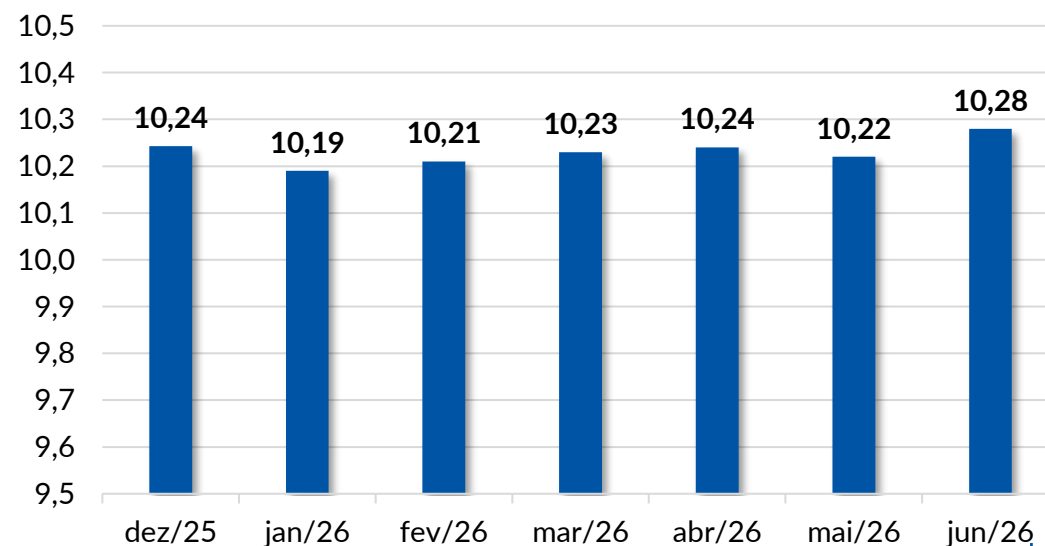
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	10,00	0,13	1,30%	1,53%	140,31%
jun/26	10,03	0,13	1,30%	1,52%	142,51%
jul/26	10,17	0,22	2,16%	2,54%	227,23%
Retorno desde o início		1,62	17,85%	21,00	142,13%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 14/07/2026

#	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%	5,14	21/06/2035	High Grade	9,51%	4.924.940,84
2	FII	LPLP15											9,42%	4.881.124,50
3	CRI	Inova Parque	Incorporação	Corporativo	26E2464853	Única	Vert	CDI	2,00%	2,58	26/04/2030	High Grade	9,40%	4.868.918,23
4	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,37%	4,74	15/12/2037	High Grade	7,18%	3.719.610,59
5	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,61	27/11/2028	High Grade	6,73%	3.484.887,65
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,38	15/02/2029	High Grade	6,67%	3.452.875,68
7	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,26	15/09/2027	High Grade	5,88%	3.046.704,69
8	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,38	20/10/2031	High Grade	5,27%	2.731.209,29
9	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	1,99	22/07/2030	High Yield	4,88%	2.529.797,73
10	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,82	18/09/2030	High Yield	4,30%	2.227.851,78
11	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,27	20/12/2027	High Grade	4,14%	2.146.657,31
12	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,27	20/12/2027	High Grade	4,14%	2.146.638,17
13	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,92	15/10/2040	High Grade	2,88%	1.491.703,00
14	Ação	Ação 1											1,15%	595.864,00
15	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	0,90	22/05/2028	High Yield	1,12%	580.666,55
16	Ação	Ação 2											0,93%	484.000,00
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,01	15/01/2031	High Grade	0,66%	340.294,49
18	FII	FII 1											0,57%	297.570,24
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,16%	7.852.888,19

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

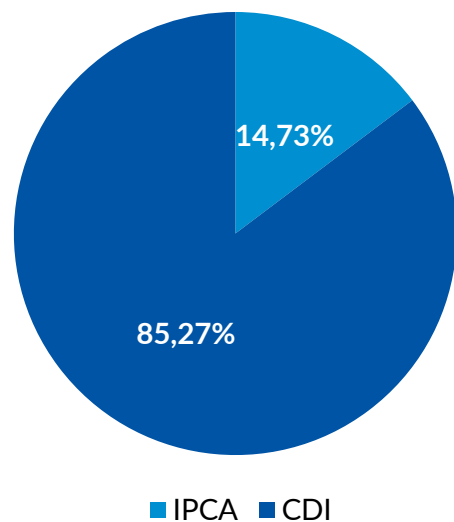
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	62,04%	CDI	2,71%	2,55	-
CRI	10,72%	IPCA	10,03%	4,62	179 bps
FII	10,00%	-	-	-	-
Ação	2,08%	-	-	-	-
Caixa	15,16%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

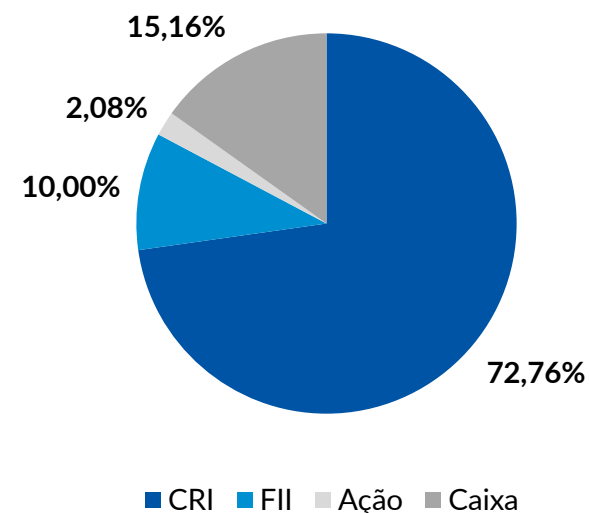
Operação	Tipo	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	Ação	17/06/2026	Ação 1					R\$ 133.125,00
Compra	CRI	23/06/2026	GARE Atacadão	IPCA	10,03%	127	929,91	R\$ 118.097,96
Compra	Ação	24/06/2026	Ação 1					R\$ 80.550,00
Compra	Ação	24/06/2026	Ação 2					R\$ 249.500,00
Compra	CRI	24/06/2026	GARE Atacadão	IPCA	10,24%	47	922,23	R\$ 43.344,70
Compra	CRI	25/06/2026	GARE Atacadão	IPCA	10,24%	20	922,85	R\$ 18.456,97
Compra	CRI	26/06/2026	GARE Atacadão	IPCA	9,79%	222	941,40	R\$ 208.989,97
Compra	Ação	08/07/2026	Ação 2					R\$ 246.500,00
Compra		14/07/2026	FII 1					R\$ 59.440,20

Alocação do Fundo

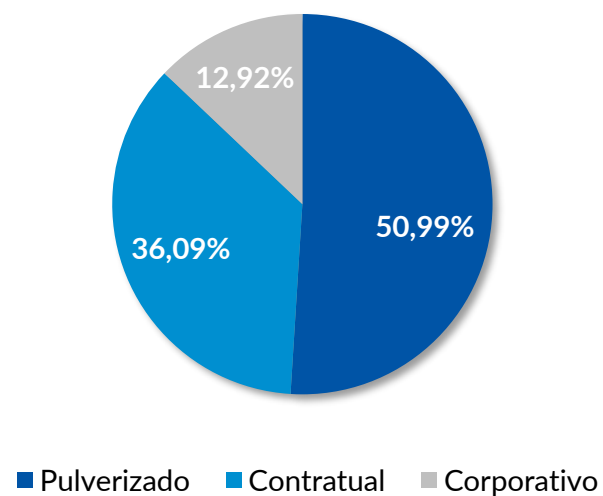
POR INDEXADOR



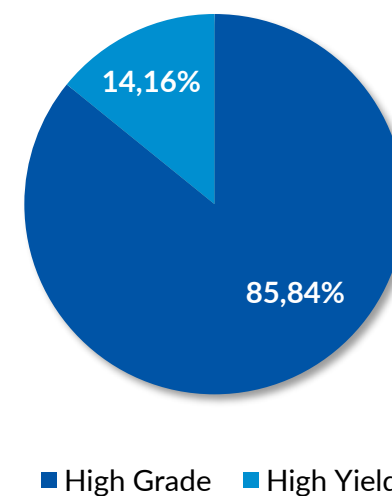
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

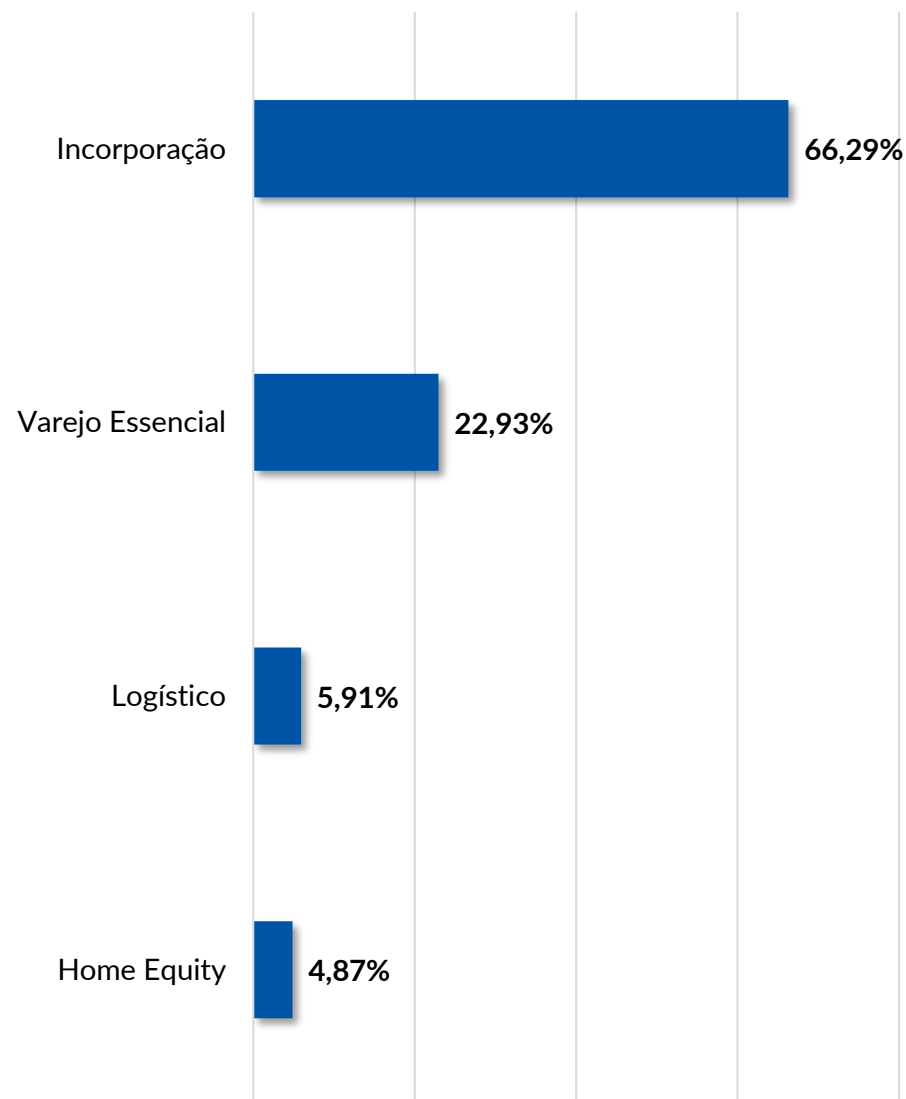


POR RISCO

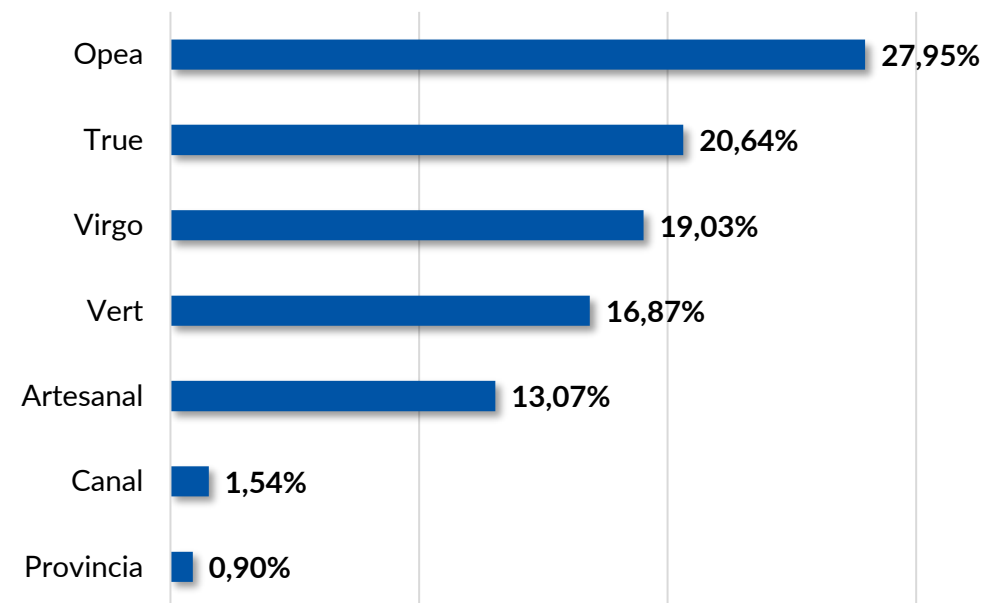


Alocação do Fundo

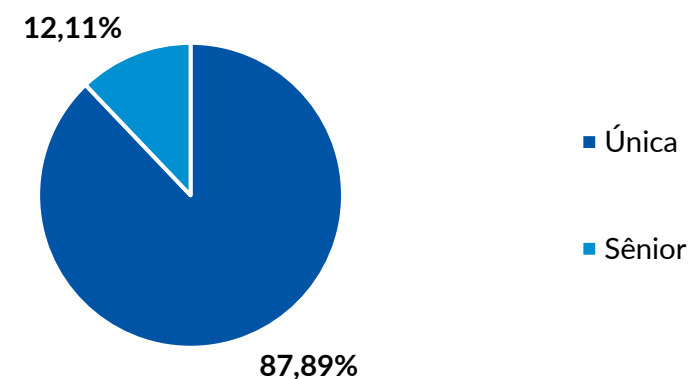
POR SEGMENTO



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

