



AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2026
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-900

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
Sala 1701
São Paulo - SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vitória - ES
29.050-000

PARANÁ
(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 798
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/49GQS-E42WH-3LW24-ZSTJM>



Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstração da posição financeira	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação a Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria o tratou, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Classe.

Aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 30 de junho de 2026 a Classe possuía o montante de R\$ 29.878 mil que representavam 58,10% do seu patrimônio líquido, investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários. Tratamos este como um principal assunto de auditoria considerando o impacto direto na valorização, existência e realização desses ativo devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) teste de existência realizado por meio da comparação das posições em aberto na carteira da Classe, em 30 de junho de 2026 com o correspondente extrato do órgão custodiante; (iii) análise de liquidação financeira referente a aquisição, pagamento de juros e amortização de recebíveis durante o exercício; e (iv) teste de valorização dos preços unitários através de recálculo com base nas premissas de juros e correção e cotações divulgadas no mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre a carteira de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador da Classe são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas da Classe, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Consideramos essa apuração um principal assunto de auditoria em razão da complexidade da conciliação entre o resultado contábil e o resultado apurado segundo o regime de caixa, que envolve ajustes decorrentes de receitas e despesas ainda não realizadas financeiramente, bem como a avaliação das obrigações incorridas e a incorrer pela Classe. Esses aspectos envolvem julgamento e podem impactar significativamente o montante dos rendimentos destinados aos cotistas, tendo, portanto, demandado atenção significativa em nossa auditoria..

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento a distribuir e distribuído preparado pelo Administrador da Classe e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Verificamos as principais edições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e conseqüentemente ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador da Classe para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações contábeis

O Administrador da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador da Classe é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador da Classe pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança da Classe é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existia incerteza relevante em relação a eventos ou condições que pudessem levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluíssemos que existia incerteza relevante, deveríamos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações fossem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes os requisitos éticos pertinentes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2026.

Assinado eletronicamente por:

Tatiana Martins

CPF: ***.543.177-**

Data: 18/09/2026 18:27:11 -03:00

Tatiana Martins de Oliveira Gomes



Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.

CRC RJ 006917/O-3

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-900

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
Sala 1701
São Paulo - SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(77) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vila Rica - ES
29.052-820

PARANÁ
(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 798
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/49GQS-E42WH-3LW24-ZSTJM>



AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2026	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		51.492	100,12
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.695	30,52
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		15.694	30,52
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		15.694	30,52
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	35.787	69,58
Ações de companhias abertas (com cotação em bolsa)	5.1	856	1,66
Allos S.A. - ALOS3		592	1,15
MRV Engenharia e Participações S.A. - MRVE3		264	0,51
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	5.048	9,81
Lago da Pedra - F.I.I. RL - LPLP15		4.881	9,49
JS Recebíveis Imobiliários F.I.I. - JSCR11		167	0,32
Títulos privados de renda fixa		29.878	58,10
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.3	29.878	58,10
Outros valores e bens		5	0,01
Proventos a receber	5.1	5	0,01
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		10	0,02
Outros valores e bens		10	0,02
Despesas diferidas		10	0,02
Total do ativo		51.492	100,12
Passivo			
Circulante		70	0,12
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		70	0,12
Provisões		70	0,12
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	38	0,06
Demais valores		20	0,04
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	12	0,02
Total do passivo		70	0,12
Patrimônio líquido	9	51.422	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		51.492	100,12

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/49GQS-E42WH-3LW24-ZSTJM>



AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Demonstração do resultado**Para o exercício findo em 30 de junho de 2026***(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)*

	Nota	01/07/2025 a 30/06/2026
Resultados		9.149
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	8.588
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.3	7.831
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	711
Resultado com aplicação em ações de companhias abertas	5.1	46
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	561
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		561
Encargos	15	(752)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(693)
Remuneração da Gestão	(c) e (d)	(561)
Remuneração da Administração	(a)	(108)
Remuneração da Controladoria	(b)	(24)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(38)
Taxa CETIP		(17)
Taxas e emolumentos B3		(12)
Taxa ANBIMA		(5)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(19)
Auditoria externa		(19)
<u>Despesas tributárias</u>		(2)
Tributos federais		(2)
Resultado líquido do período		8.397
Quantidade de cotas	9	5.000.000,0000
Resultado por cota - valor em R\$		1,6794

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o exercício findo em 30 de junho de 2026***(Em milhares de reais - R\$)*

		Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 1º de julho de 2025 (*)	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	8 (a)	50.000	-	-	50.000
Resultado líquido do período		-	8.397	-	8.397
Resultado distribuído no período	13	-	-	(6.975)	(6.975)
Em 30 de junho de 2026		50.000	8.397	(6.975)	51.422

() Data de início das atividades da Classe.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	01/07/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	561
(-) Pagamento de despesas diversas		(2)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(6)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(12)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(13)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(16)
(-) Pagamento de taxa de controladoria		(22)
(-) Pagamento de taxa de administração		(98)
(-) Pagamento de taxa de performance		(110)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(413)
Caixa líquido das atividades operacionais		(131)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5	
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	69.190
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	14.041
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	813
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	146
(-) Compra de ações de companhias abertas	5.1	(815)
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	(5.296)
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	(105.278)
Caixa líquido das atividades de investimento		(27.199)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	8 / 12	
(+) Integralização de cotas	8 (a)	50.000
(-) Distribuição de rendimentos	12	(6.975)
Caixa líquido das atividades de financiamento		43.025
Variação no caixa e equivalentes de caixa		15.695
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	15.695
Variação no caixa e equivalentes de caixa		15.695
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		8.397
Aumento de outros passivos		70
(Aumento) de outros ativos		(10)
Resultado com aplicação em ações de companhias abertas	5.1	(46)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	(711)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.3	(7.831)
Caixa líquido das atividades operacionais		(131)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 25 de março de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 1º de julho do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral ("investidores autorizados").

A Classe Única de Cotas do AF Invest Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado e destinada aos investidores autorizados, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos financeiros e imóveis, observada a política de investimento da Classe.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, da Gestora, de suas partes relacionadas ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código AFHF11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 10.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador" e "Custodiante") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Na elaboração das demonstrações contábeis foram utilizadas estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 18 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 3.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

3. Políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento financeiro estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Ações de companhias abertas (com cotação em bolsa)**

As ações de companhias disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em ações de companhias abertas estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em ações de companhias abertas”.

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário”.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026:

Ativos - sem vencimento	2026		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.855,8133	8.461	15.694
Total		8.461	15.695

(*) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 561.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Ações de companhias abertas (com cotação em bolsa)

• Descrições dos investimentos

Em 30 de junho de 2026, a Classe mantém em sua carteira ações de companhias abertas, com cotação em bolsa, no montante de R\$ 856, descritas abaixo:

		2026			
Ações de companhias abertas	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
ALLOS S.A.	ALOS3	(*)	21.100	592	1,15
MRV Engenharia e Participações S.A.	MRVE3	(*)	50.000	264	0,51
Totais			71.100	856	1,66

(*) As companhias investidas pela Classe, através dos *tickers* detalhados acima, possuem como segmento principal a incorporação imobiliária e a administração de *shopping centers* em território nacional e internacional.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo de R\$ 5 classificado como proventos a receber, oriundo de proventos e dividendos de ações de companhias abertas investidas que serão liquidados em data subsequente ao encerramento do exercício social.

• Movimentações dos investimentos

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, as aplicações em ações de companhias abertas geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 46.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As movimentações das aplicações em cotas de ações de companhias abertas ocorridas no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 estão demonstradas abaixo:

Descrição	01/07/2025 a 30/06/2026
Saldo inicial	-
Aquisições	815
Proventos a receber	(5)
Resultado	46
Saldo final	856

5.2 - Cotas de fundos de investimento imobiliário

• Descrição dos investimentos

Em 30 de junho de 2026, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 5.048, classificadas como títulos para negociação, descritas abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2026		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Lago da Pedra - F.I.I. RL	LPLP15	(2)	6.190	4.881	9,49
JS Recebíveis Imobiliários F.I.I.	JSCR11	(1)	20.000	167	0,32
Totais			26.190	5.048	9,81

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Recebíveis	(2) Residencial

• Movimentações dos investimentos

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 711.

**AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 estão demonstradas abaixo:

Descrição	01/07/2025 a 30/06/2026
Saldo inicial	-
Aquisições	5.296
Vendas	(146)
Recebimento de proventos	(813)
Resultado	711
Saldo final	5.048

AF INVEST REAL ESTATE MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5.3 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 30 de junho de 2026, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrados a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2026		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
25F2703942	CDI + 2,50%	12/06/2025	21/06/2035	1ª	2ª	N/A	(e)	(ii)	(b); (f)	4.990	4.894	9,52
24K2582816	IPCA + 8,12%	16/12/2024	15/12/2037	U	230ª	N/A	(c)	(vii)	(f)	3.862	3.687	7,16
20K0777893	CDI + 2,70%	26/11/2020	29/11/2028	1ª	330ª	N/A	(a)	(vi)	(b); (f)	11.200	3.464	6,74
19B0177968	CDI + 1,70%	15/02/2019	15/02/2029	1ª	31ª	N/A	(c)	(vii)	(e); (i)	12.309	3.432	6,67
22I1423539	CDI + 3,00%	29/09/2022	15/09/2027	U	98ª	N/A	(a)	(viii)	(e); (g)	6.300	3.027	5,89
25G5321935	CDI + 4,90%	28/07/2025	22/07/2030	1ª	477ª	N/A	(a)	(ii)	(b); (c); (e); (h)	2.501	2.512	4,89
23I1270600	CDI + 3,50%	08/09/2023	18/09/2030	U	163ª	N/A	(a)	(iv)	(b); (e); (f)	2.671	2.213	4,30
22L1198359	CDI + 3,00%	20/12/2022	20/12/2027	1ª	108ª	N/A	(a)	(viii)	(g)	7.500	2.133	4,15
22L1198360	CDI + 3,00%	20/12/2022	20/12/2027	2ª	108ª	N/A	(a)	(viii)	(g)	7.500	2.132	4,15
20J0837185	IPCA + 6,50%	22/10/2020	15/10/2040	1ª	27ª	N/A	(d)	(iii)	(f); (g)	6.954	1.471	2,86
23E1295288	CDI + 3,50%	04/05/2023	22/05/2028	1ª	43ª	N/A	(f)	(ii)	(c); (f); (h)	1.120	577	1,12
24A1781654	IPCA + 7,20%	15/04/2024	15/01/2031	1ª	40ª	N/A	(b)	(ii)	(f)	500	336	0,65
										67.407	29.878	58,10

AF INVEST REAL ESTATE MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Opea Securitizadora S.A.	(i) Locação	(a) Alienação fiduciária de máquinas	(b) Fiança
(b) Companhia Província de Securitização	(ii) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(c) Alienação fiduciária de cotas	(d) Alienação fiduciária de outros
(c) Riza Securitizadora S.A.	(iii) <i>Home equity</i>	(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	(f) Alienação fiduciária de imóveis
(d) Vert Companhia Securitizadora	(iv) Notas comerciais	(g) Seguro	(h) Fundos de reserva, despesa, etc.
(e) Artesanal Securitizadora de Crédito S.A.	(v) Direitos creditórios imobiliários	(i) Aval	
(f) Canal Companhia de Securitização	(vi) Debêntures		
	(vii) Contrato de compra e venda		
	(viii) Confissão de dívida		

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 7.831.

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 estão demonstradas abaixo:

Descrição	01/07/2025 a 30/06/2026
Saldo inicial	-
Aquisições	105.278
Vendas	(69.190)
Recebimento de juros	(14.041)
Resultados	7.831
Saldo final	29.878

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

O Administrador, a Gestora e o Custodiante não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos sofridos pelos cotistas em razão da utilização de operações de derivativos em conformidade com o disposto no regulamento.

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços: o funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe: existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis alvo, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis alvo (diretamente ou

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

por meio das ações ou quotas), o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de patrimônio negativo: os ativos da carteira da Classe, por sua própria natureza, conforme o caso, estão sujeitos a flutuações de mercado e/ou a riscos de crédito das respectivas contrapartes que poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas. Na medida em que o valor do patrimônio líquido seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente **(a)** por quaisquer credores da Classe, **(b)** por deliberação de assembleia de cotistas, nos termos do regulamento e do anexo descritivo correspondente, ou **(c)** pela CVM. Os prestadores de serviço da Classe, em especial o Administrador e a Gestora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pela Classe, tampouco por eventual patrimônio negativo decorrente dos investimentos realizados pela Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso **(i)** referidas inovações legais sejam alteradas; ou **(ii)** a Classe seja colocada em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo, os cotistas poderiam ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente ao patrimônio líquido negativo, em valor superior ao valor das cotas por ele subscritas.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Estrutura de gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A Classe é composta por uma única subclasse de cotas.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente são obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não são obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento da Classe.

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais).

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

A assembleia de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas em condições diferentes daquelas previstas nos parágrafos acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação da Gestora.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

**AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, sem custos de emissão e integralização, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas:

Subclasse	01/07/2025 a 30/06/2026	
	Quantidade	Montante integralizado
Única	5.000.000	50.000
Total	5.000.000	50.000

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário de R\$ 10,2844.

Subclasse	2026	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	5.000.000,0000	51.422
Total	5.000.000,0000	51.422

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor das cotas da Classe no último período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da subclasse
		R\$	%
Período findo em 30 de junho de 2026 (*)	50.840	10,2844	2,84

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica da Classe (**)
		R\$	%
Período findo em 30 de junho de 2026 (*)	50.840	11,6794	16,79

(*) Período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados consideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

11. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código AFHF11 e, no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
01/01/2025	10,00
31/07/2025	10,00
31/08/2025	9,99
30/09/2025	10,05
31/10/2025	10,06
30/11/2025	10,03
31/12/2025	10,01

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Data	Valor de negociação
31/01/2026	10,00
28/02/2026	10,01
31/03/2026	10,00
30/04/2026	9,99
31/05/2026	9,99
30/06/2026	10,05

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

**AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	01/07/2025 a 30/06/2026
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	9.149
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(752)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	8.397
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(1.564)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	70
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	6.903
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.557
Resultado distribuído	6.975
% distribuído	101,05%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026:

Descrição	01/07/2025 a 30/06/2026
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no período	6.975
Rendimentos pagos no período	(6.975)
Saldo pendente de distribuição	-

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

14. Remunerações da administração, controladoria e gestão

a) Taxa de administração

É devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas,

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, com mínimo mensal de R\$ 10,50 (dez mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE:

Patrimônio líquido	Taxa ao ano (%)
Até R\$ 100.000,00	0,11
Acima de R\$ 100.000,00	0,09

O Administrador concede desconto sobre o valor devido a título de taxa de administração, a qual é equivalente a **(i)** R\$ 8 (oito mil reais) mensais a partir da data de início da Classe até o 6º (sexto) mês; e **(ii)** R\$ 10 (dez mil reais) mensais entre o 7º (sétimo) e o 12º (décimo segundo) mês, independentemente do valor do patrimônio líquido da Classe, sem prejuízo do posterior restabelecimento da taxa de administração ao valor previsto no parágrafo acima.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 108 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

É devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R\$ 3,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://portal.wesign.com.br/validate/49GQS-E42WH-3LW24-ZSTJM>

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A partir da data de início da Classe e até o 12º (décimo segundo) mês, o Custodiante concede desconto sobre o valor devido a título de taxa de custódia, a qual é equivalente, no referido período, a R\$ 2 (dois mil reais) mensais, independentemente do valor do patrimônio líquido da Classe, sem prejuízo do posterior restabelecimento da taxa de custódia ao valor previsto no parágrafo acima.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 24 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria” na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe paga à Gestora a taxa de gestão, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis:

Patrimônio líquido	Taxa ao ano (%)
Até R\$ 100.000,00	0,89
Acima de R\$ 100.000,00	0,91

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 451 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

**AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

d) Taxa de performance

Adicionalmente, a Classe paga à Gestora, uma taxa de performance, equivalente a 15,00% (quinze por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas que exceder 100,00% (cem por cento) do CDI ("benchmark"), apurada por regime de fluxo de caixa.

No período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 110 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração de Performance" na demonstração do resultado.

e) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo pode, conforme recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual é paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. O Fundo não possui taxa de saída.

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 50.840, são os seguintes:

Encargos	01/07/2025 a 30/06/2026	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(561)	(1,10)
Remuneração da Administração	(108)	(0,21)
Remuneração da Controladoria	(24)	(0,05)
Auditoria externa	(19)	(0,04)
Taxa CETIP	(17)	(0,03)
Taxas e emolumentos B3	(12)	(0,02)
Taxa ANBIMA	(5)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	(0,01)
Tributos federais	(2)	-
Total	(752)	(1,47)

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui as seguintes posições em aberto de investimentos em ativos mensurados pelo valor justo:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2026		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	15.694	-	-
Ações de companhias abertas (com cotação em bolsa)	5	856	-	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	5.048	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	29.878	-
Total		21.598	29.878	-

18. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, contudo caso o FII se enquadre no Art. 26, §6º-A, inciso I da Lei Complementar 214/23 (Reforma Tributária do Consumo no Brasil), ele será contribuinte do IBS e da CBS no regime regular.

Exceção à regra, apesar do fundo não ser contribuinte de tributos, ele está sujeito à retenção do imposto de renda na fonte (ir fonte) incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do Art. 16-A da Lei 8668/93, e do

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Art. 2º da Lei 9779/99 e o Art. 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito, segundo os dispositivos normativos, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Tributação Periódica (“come-cotas”) – Lei 14.754/2023

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) foram excepcionados da tributação periódica (“come-cotas”) pela Lei 14.754/2023. A regra, conforme o art. 40 da norma, é válida também para os fundos de investimento que investirem, direta ou indiretamente, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FII, ou seja, eles também não sofrerão a incidência da tributação periódica (“come-cotas”).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o Art. 3º da Lei 11.033/04, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício contudo:

AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- i. será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- ii. não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e
- iii. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 12. As despesas registradas no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda., no montante de R\$ 38. As despesas registradas no período de 1º de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

**AF INVEST REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 60.077.386/0001-61

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela AF Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda.)

CNPJ: 43.946.902/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S.S. Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Diego Scalet

Contador CRC - 1SP305097/O-3



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 49GQS-E42WH-3LW24-ZSTJM

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 18/09/2026 18:27 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.164.14.234	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
sA1sS765I9mEjIGjHKFSZxmXM3ork4iFwjH5mMJQ5zA=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/49GQS-E42WH-3LW24-ZSTJM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>