

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Agosto 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	10,18	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,21	1.594
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 50,9 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\$ 0,107

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,120

Resultado total acumulado

R\$ 0,070

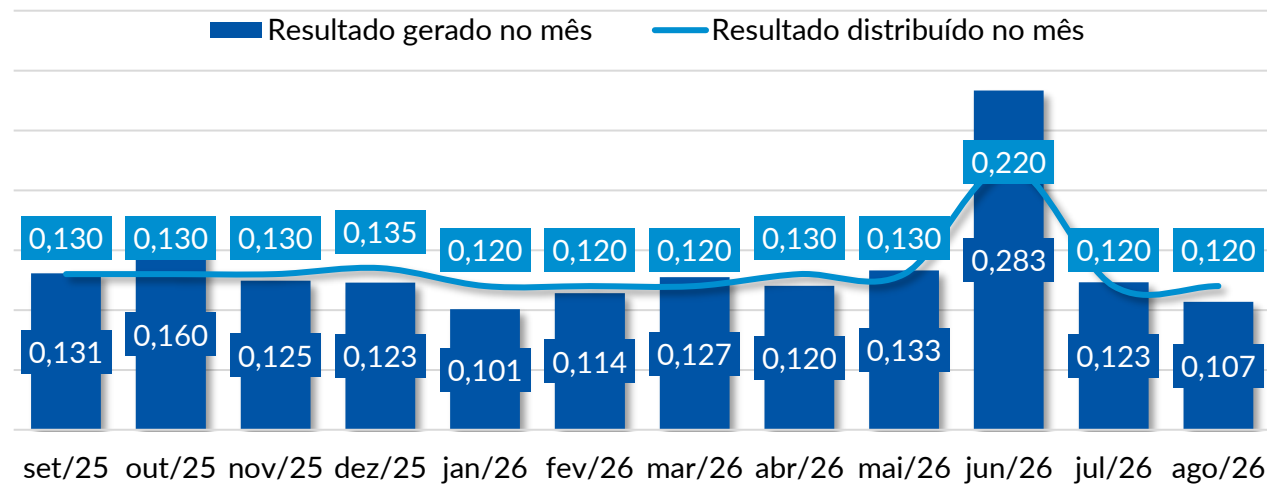
Resultado acumulado

R\$ 0,064

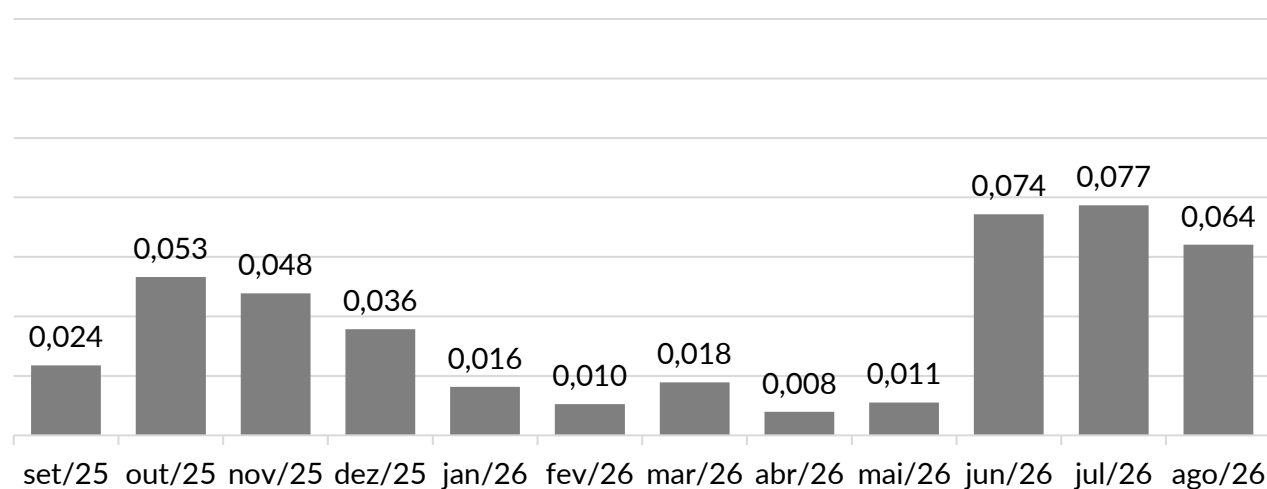
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,006

RESULTADOS DO MÊS



RESULTADO ACUMULADO



Retorno de Investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a venda total das cotas do FII Hedge Brasil Shopping.

FII HGBS11

TIR anualizada	71,14% a.a.
Valor investido	R\$ 3.404.000,00
Retorno	R\$ 48.625,95
Prazo	0,07 ano
<i>Duration</i>	0,03 ano

Retorno de Investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a venda total das cotas do FII JS Recebíveis Imobiliários.

FII JSCR11

TIR anualizada	10,25% a.a.
Valor investido	R\$ 319.726,72
Retorno	R\$ 14.298,60
Prazo	0,83 ano
<i>Duration</i>	0,47 ano

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em agosto de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$533.780,11**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$386.891,98**, o resultado a distribuir do fundo em agosto de 2026 totalizava **R\$920.672,09**, ou **R\$0,184** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$0,120** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$320.672,09**, ou **R\$0,064** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$30.534,34**, ou **R\$0,006** por cota, em 31/08/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma desvalorização de **R\$0,03**, saindo de **R\$10,21**, em julho, para **R\$10,18** em agosto. A variação decorreu pela marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira do fundo no período, cujo critério adotado é o spread sobre a NTN-B correspondente à *duration* de cada um dos papéis.

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

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a agosto, anunciada em 15/09/2026 e paga em 22/09/2026, totalizou **R\$0,120** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,18%** e anual de **15,05%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/09/2026, qual seja de **R\$10,21**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,38% a.m.** e **17,91% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

FII 2: Em 20/08/2026, o fundo adquiriu um volume de **R\$59.650,00** de um fundo imobiliário negociado em bolsa. Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação dos respectivos fundos será realizada quando: (i) o AFHF11 concluir a aquisição da posição alvo, alocando todo o montante que a gestão considerar adequado; ou (ii) ocorrer a venda da posição alocada no ativo.

FII 1: Em 21/08/2026, o fundo adquiriu um volume de **R\$41.635,00**, referente a um fundo imobiliário já presente na carteira do fundo, aproveitando oscilação pontual na cotação do ativo para aumentar exposição.

CRI GARE Atacadão: Entre os dias 24/08/2026 e 21/09/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$596.955,18**, referente ao CRI GARE Atacadão, à taxa média de **IPCA +9,26% 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 Brasil, 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 Garças/MT e Três Lagoas/MS. A operação conta com alienação fiduciária dos 15 imóveis, avaliados em **R\$768.000.000,00** e fundo de despesas.

MOVIMENTAÇÕES

Ação 2: Entre 24/08/2026 e 01/09/2026, o fundo vendeu um volume de **R\$410.055,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB, reduzindo a exposição ao ativo.

FII HGBS11: Em 26/08/2026, o Fundo adquiriu **R\$3.404.000,00** em cotas do HGBS11 e, entre 27/08/2026 e 18/09/2026, alienou integralmente a posição, por um volume total de **R\$3.435.625,95**. Considerando a valorização das cotas e os rendimentos recebidos no período, a movimentação gerou retorno nominal de **R\$48.625,95**, equivalente a 1,43%, *duration* de 9,7 dias e TIR anualizada de **71,14% a.a.** A alocação teve caráter tático, buscando capturar uma oportunidade de curto prazo no mercado secundário.

Ação 1: Entre os dias 01/09/2026 e 03/09/2026, o fundo vendeu um volume de **R\$559.533,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB, aproveitando valorização pontual na cotação do ativo para realizar ganho e reduzir a exposição.

CRI MRV: Em 02/09/2026, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume total de **R\$1.000.138,71**, referente ao CRI MRV, à taxa de CDI + 3,00% a.a. Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo, que consiste na antecipação de recebíveis decorrentes de contratos de confissão de dívida relacionados à compra de unidades de empreendimentos desenvolvidos por SPE's controladas pela MRV Engenharia e Participações S.A. O valor nominal da carteira de recebíveis totalizava **R\$355.057.129,73** na data de emissão do CRI e o valor da operação foi de **R\$340.000.000,00**. A operação conta com alguns mitigadores de risco, como apólice de seguro garantia com cobertura de **R\$14.202.285,19**, fundo de despesas com saldo inicial de **R\$110.000,00**, fundo de reserva com saldo inicial de **R\$34.300.000,00** e saldo mínimo equivalente às 3 próximas PMT's com obrigação de recomposição da MRV sempre que o saldo ficar inferior à próxima PMT.

MOVIMENTAÇÕES

CRI Assaí GIC: Em 11/09/2026, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume de **R\$277.587,17**, referente ao CRI Assaí GIC, à taxa de **IPCA +11,99% a.a.** A operação foi emitida a **IPCA + 6,75% a.a** e possui como lastro contratos de locações atípicas, celebrados entre o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário e a Sendas Distribuidora S/A (ASAI3). A operação conta com alienação fiduciária das cotas do FII Barzel, detentor dos imóveis. O portfólio incluído na operação envolve 17 lojas do antigo Extra Hiper, que foram transformadas em lojas de atacarejo com a bandeira Assaí e possui uma razão de cobertura de 202%. A operação conta também com *cross default* dos contratos de locação de todos os imóveis em caso de inadimplemento e/ou rescisão sem pagamento da multa de um dos contratos.

CRI Embraed: Em 18/09/2026, o fundo vendeu um volume de **R\$1.427.852,50** do CRI Embraed, à taxa de **CDI + 3,50% a.a.**, por meio da aquisição facultativa (*tender offer*) aprovada em assembleia realizada em 07/08/2026. A equipe de gestão optou por aderir à oferta considerando o ganho decorrente do *gap* entre a taxa de pré-pagamento e a taxa de aquisição do papel, qual seja de **CDI + 4,40% a.a.**

FII JSCR11: Em 21/09/2026, o FII JSCR11 publicou fato relevante sobre um movimento de reestruturação, pelo qual todos os CRI's do JSCR11 serão integralizados em um novo veículo, de acordo com a marcação a mercado de tais títulos. Considerando que o último relatório gerencial do fundo foi publicado em 17/09/2026, maiores detalhes sobre a reestruturação somente estarão disponíveis no próximo relatório gerencial. Diante desta falta de visibilidade, em 22/09/2026, o fundo vendeu um volume de **R\$314.854,76** do FII JSCR11, zerando a posição e direcionando os recursos para outras oportunidades alinhadas à estratégia do AFHF11.

PROJEÇÕES

Conforme demonstrado na seção “Movimentações” deste relatório, a equipe de gestão segue atuando de forma ativa nos mercados secundários de FII's, ações do setor imobiliário e CRI's, aproveitando oscilações de preço e de taxa para aumentar, reduzir ou encerrar posições conforme a relação risco-retorno observada em cada ativo.

Nos mercados de FII's e ações, as movimentações do período combinaram novas alocações e reforço de posições já existentes com desinvestimentos táticos. Destaca-se, nesse sentido, a operação em HGBS11, na qual o Fundo adquiriu aproximadamente **R\$3,4 milhões** e alienou integralmente a posição ainda no período, capturando retorno de 1,43% e **TIR anualizada de 71,14% a.a.** No segmento de ações, o fundo reduziu a exposição a duas ações listadas no IMOB, com vendas que somaram aproximadamente **R\$970 mil**.

No mercado de CRI's, a equipe de gestão também segue aproveitando oportunidades no mercado secundário. As aquisições dos CRI's GARE Atacadão, MRV e Assaí GIC reforçam posições em operações já conhecidas e acompanhadas pela gestão, realizadas a taxas consideradas atrativas frente à carteira. Em paralelo, a adesão ao *tender offer* do CRI Embraed permitiu a realização do ganho na posição, considerando a compressão de *spread*.

O resultado do período foi impactado pelo: (i) IPCA de junho de 2026, qual seja de 0,16%, resultando em uma redução na linha de correção monetária distribuível; e (ii) pagamento da taxa de performance devida no mês, com efeito pontual sobre o resultado do fundo.

A estratégia permanece, portanto, concentrada em combinar carregos recorrentes com atuação ativa no mercado secundário, buscando capturar ganhos decorrentes de distorções de preço e movimentos de fechamento de taxa, ao mesmo tempo em que os recursos são direcionados para ativos que apresentem melhor relação risco-retorno para o portfólio.

Por fim, a nova operação indexada ao IPCA+, já mencionada nos relatórios anteriores, encontra-se em fase final de estruturação, com liquidação prevista para a primeira quinzena de outubro.

DRE Gerencial

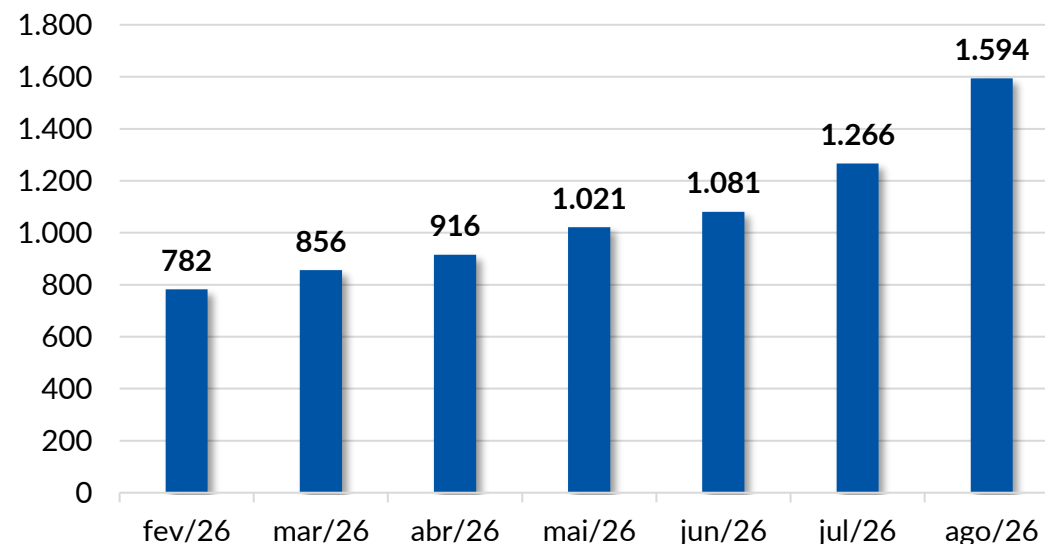
DRE caixa	Junho	Julho	Agosto	Últimos 6 meses	2026
(=) Receitas (R\$)	1.466.540,27	666.536,34	675.959,10	4.873.703,37	6.167.493,89
(+) Juros	446.233,02	476.777,07	471.574,15	2.794.903,05	3.643.972,91
(+) Correção Monetária	52.437,81	37.356,05	27.149,19	237.465,69	258.732,40
(+) Negociação CRI	836.588,49	-	-	1.085.631,41	1.237.133,46
(+) Negociação FII	-	-	9.308,35	13.000,33	20.292,03
(+) Negociação Ações	-	-	37.705,00	37.705,00	37.705,00
(+) Rendimentos de Fundos Imobiliários	66.419,88	77.066,14	86.129,48	429.178,87	576.394,91
(+) Renda Fixa	64.861,07	75.337,08	44.092,93	275.819,01	393.263,17
(-) Despesas (R\$)	50.051,65	51.399,10	142.178,99	405.375,73	625.451,74
(=) Resultado (R\$)	1.416.488,62	615.137,24	533.780,11	4.468.327,64	5.542.042,15
(=) Resultado/Cota	0,2833	0,1230	0,1068	0,8937	1,1084
(=) Rendimento (R\$)	1.100.000,00	600.000,00	600.000,00	4.200.000,00	5.400.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,2200	0,1200	0,1200	0,8400	1,0800
(=) Resultado Acumulado (R\$)	371.754,74	386.891,98	320.672,09		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0744	0,0774	0,0641		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

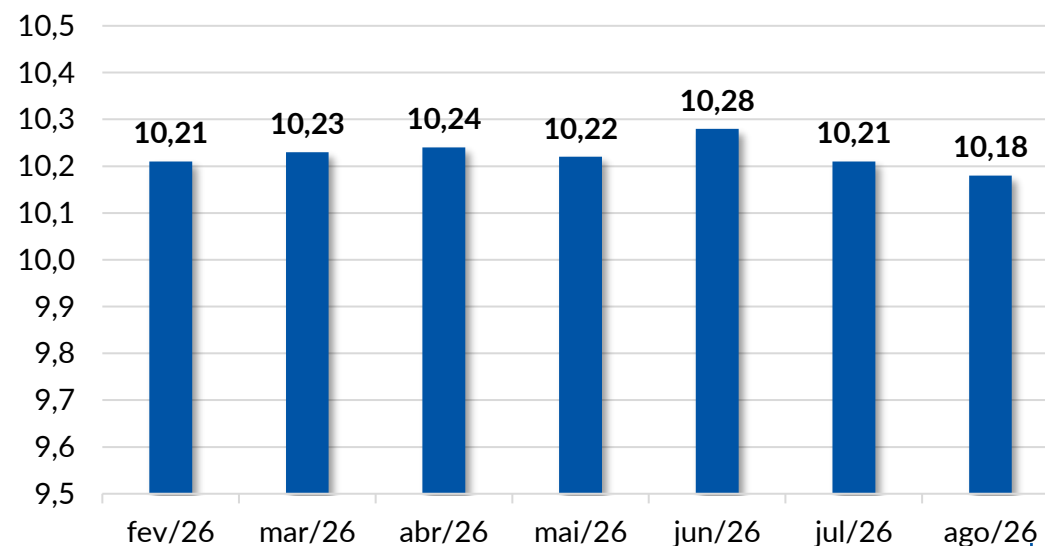
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

Data base	Cotação	Rendimento	DY	Rentabilidade gross-up	Rentabilidade gross-up CDI%
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	0,120	1,20%	1,41%	116,67%
mai/26	10,00	0,130	1,30%	1,53%	140,31%
jun/26	10,03	0,130	1,30%	1,52%	142,51%
jul/26	10,17	0,220	2,16%	2,54%	227,23%
ago/26	10,00	0,120	1,20%	1,41%	115,72%
set/26	10,21	0,120	1,18%	1,38%	126,86%
Retorno desde o início		1,855	20,65%	24,29%	139,29%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 22/09/2026

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo de risco	Código	Série	Emissor	Indexador	Spread	Duration	Vencimento	Risco	%	Valor
1	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,38%	4,67	15/12/2037	High Grade	9,97%	5.045.091,17
2	FII	LPLP15											9,65%	4.881.124,50
3	CRI	JRM	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,11	21/06/2035	High Grade	9,52%	4.815.400,99
4	CRI	Inova Parque	Incorporação	Corporativo	26E2464853	Única	Vert	CDI	2,00%	2,55	26/04/2030	High Grade	9,32%	4.716.296,01
5	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,23	15/02/2029	High Grade	6,43%	3.254.667,81
6	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,22	15/09/2027	High Grade	5,96%	3.014.857,24
7	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,59	27/11/2028	High Grade	5,95%	3.008.571,99
8	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,32	20/10/2031	High Grade	5,42%	2.740.736,03
9	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,10	20/12/2027	High Grade	5,02%	2.537.810,02
10	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,10	20/12/2027	High Grade	4,95%	2.504.786,17
11	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	1,92	22/07/2030	High Yield	4,80%	2.429.696,77
12	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,78	18/09/2030	High Yield	4,17%	2.107.947,71
13	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,87	15/10/2040	High Grade	2,69%	1.360.919,90
14	Ação	Ação 2											1,84%	929.250,00
15	Ação	Ação 1											1,47%	743.000,00
16	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	1,94	15/01/2031	High Grade	0,65%	326.982,87
17	CRI	Assaí	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA	11,99%	3,25	11/04/2034	High Grade	0,55%	278.534,30
18	FII	FII 1											0,34%	169.820,00
19	FII	FII 2											0,12%	60.350,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,22%	5.676.108,79

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

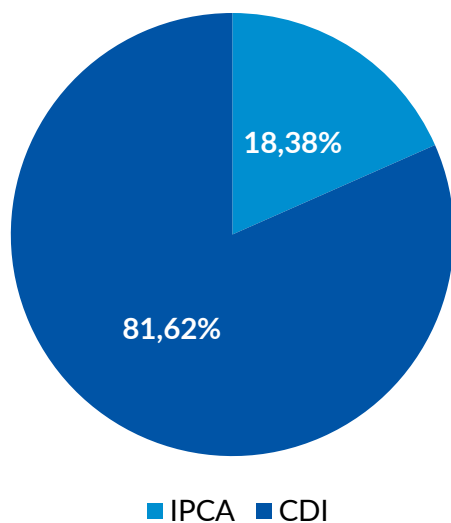
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	61,52%	CDI	2,70%	2,49	-
CRI	13,86%	IPCA	9,96%	4,53	232 bps
FII	10,10%	-	-	-	-
Ação	3,30%	-	-	-	-
Caixa	11,22%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

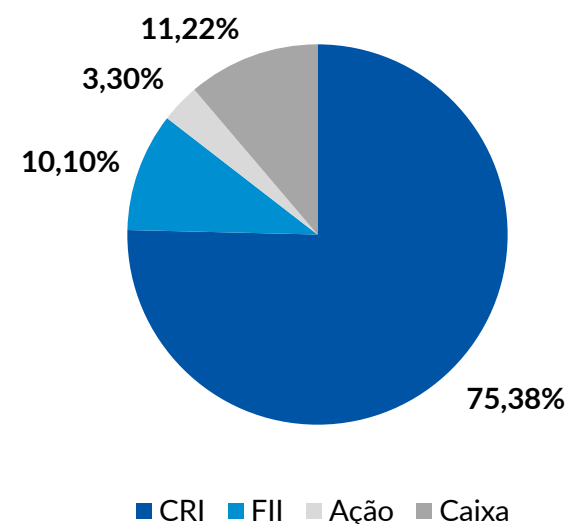
Operação	Tipo	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	FII	20/08/2026	FII 2					R\$ 59.650,00
Compra	FII	21/08/2026	FII 1					R\$ 41.635,00
Compra	CRI	24/08/2026 a 21/09/2026	GARE Atacadão	IPCA	9,26%	619	964,39	R\$ 596.955,18
Venda	Ação	24/08/2026 a 01/09/2026	Ação 2					R\$ 410.055,00
Compra	FII	26/08/2026	HGBS11					R\$ 3.404.000,00
Venda	FII	27/08/2026 a 18/09/2026	HGBS11					R\$ 3.435.625,95
Venda	Ação	01/09/2026 a 03/09/2026	Ação 1					R\$ 559.533,00
Compra	CRI	02/09/2026	MRV	CDI	3,00%	3.570	280,15	R\$ 1.000.138,71
Compra	CRI	11/09/2026	Assaí	IPCA	11,99%	358	775,38	R\$ 277.587,17
Venda	CRI	18/09/2026	Embraed	CDI	3,50%	2.757	517,90	R\$ 1.427.852,50
Venda	FII	22/09/2026	JSCR11					R\$ 314.854,76

Alocação do Fundo

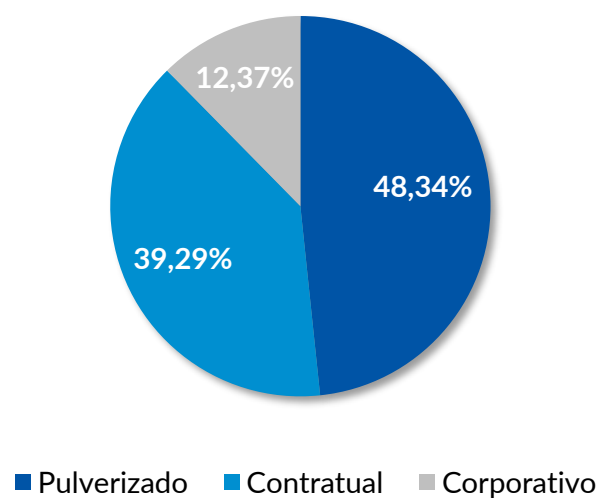
POR INDEXADOR *



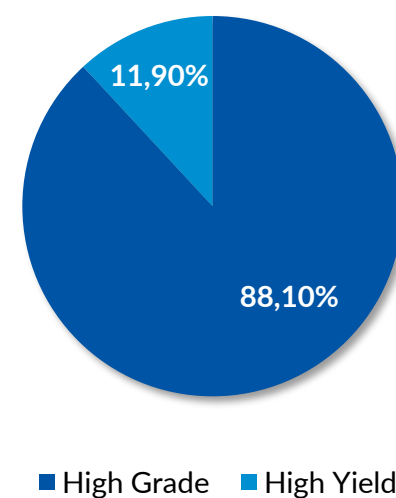
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO *



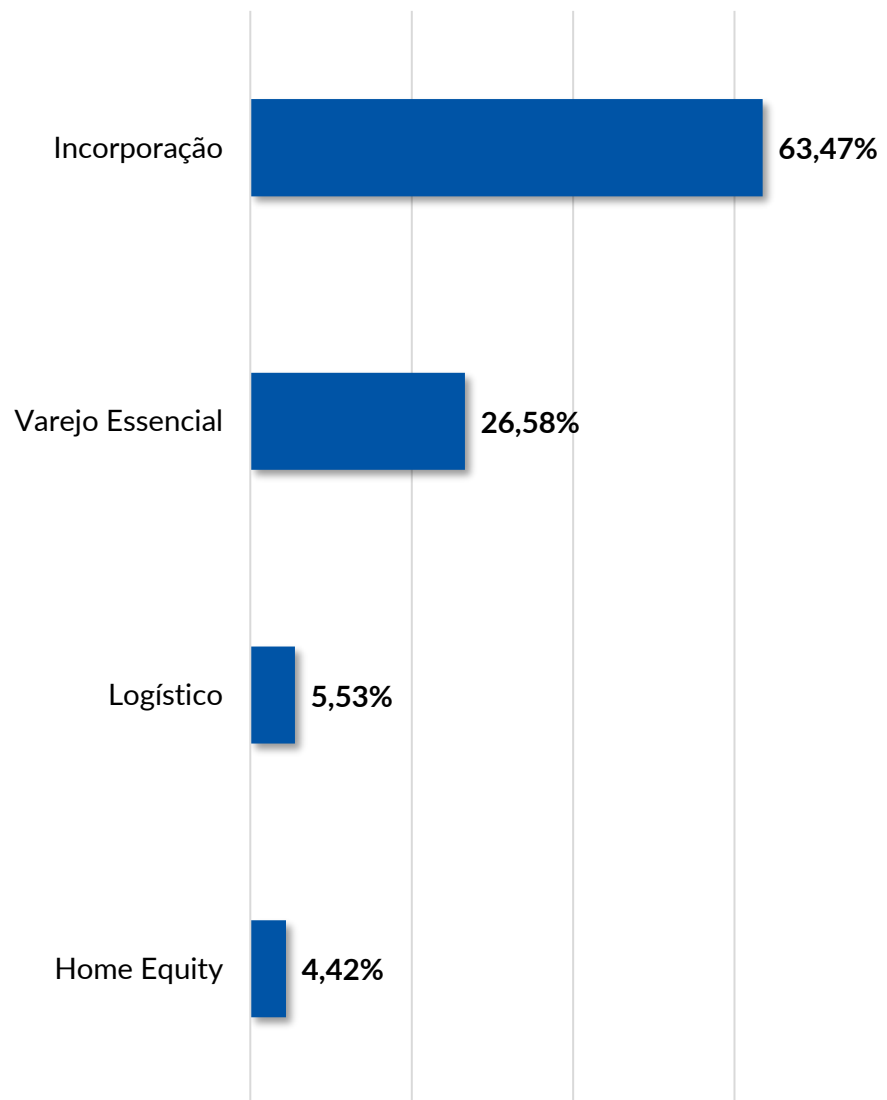
POR RISCO *



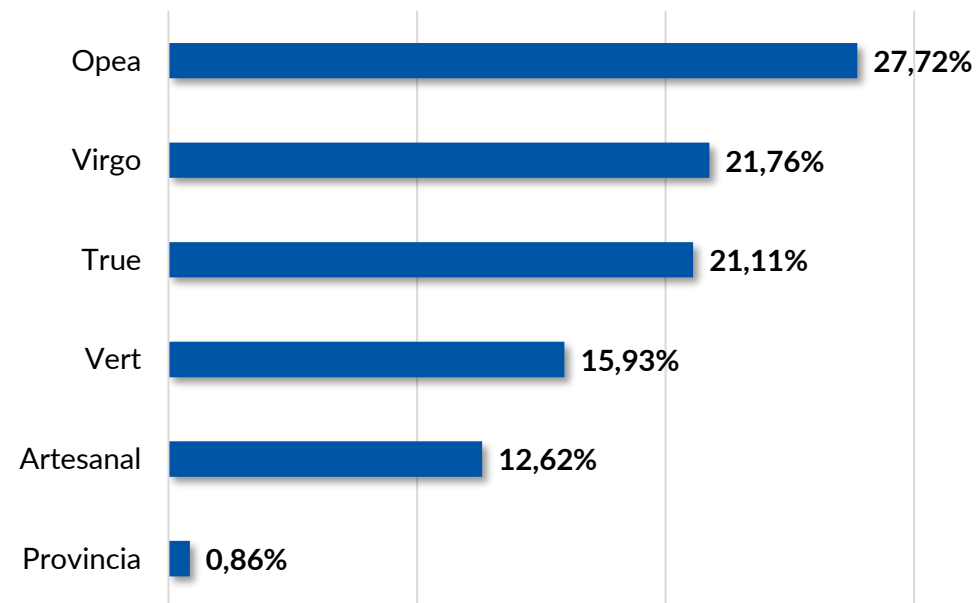
* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.

Alocação do Fundo

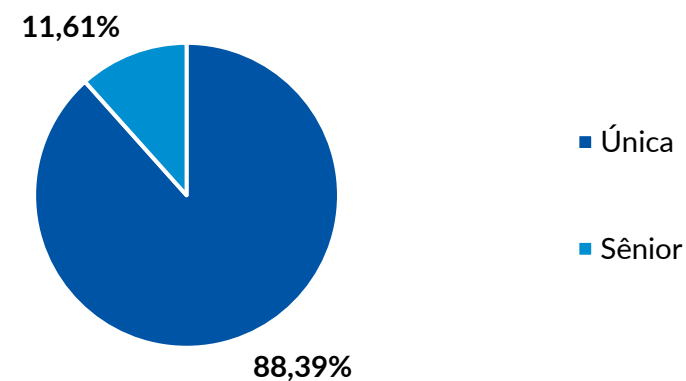
POR SEGMENTO *



POR SECURITIZADORA *



POR SÉRIE *



* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.



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

