

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Setembro 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	10,20	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,43	1.890
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 51,0 M	60.077.386/0001-61	

¹ As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração.

Resultados do mês

Resultado gerado no mês

R\$ 0,136

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,120

Resultado total acumulado

R\$ 0,082

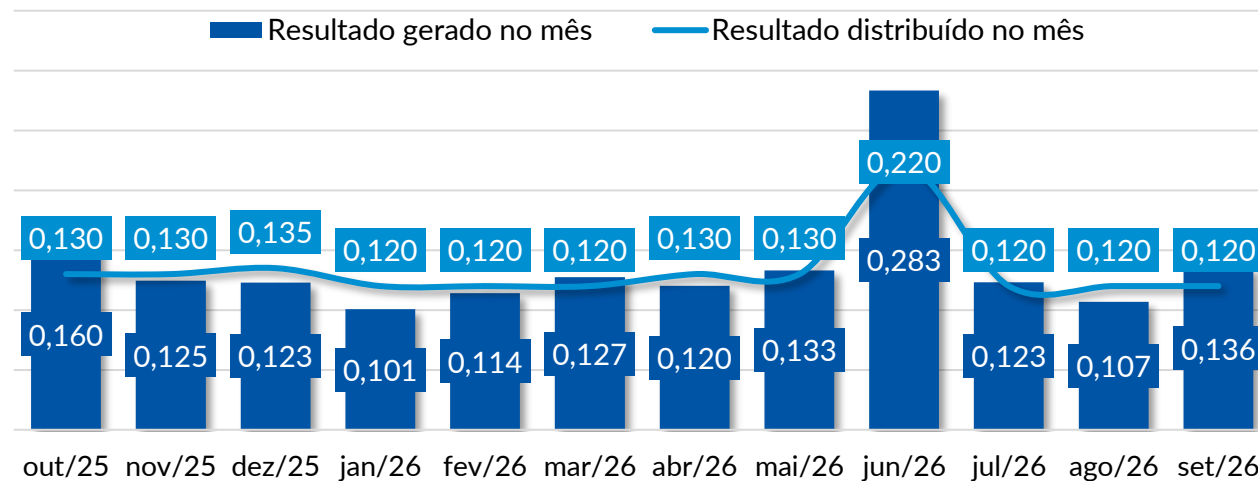
Resultado acumulado

R\$ 0,080

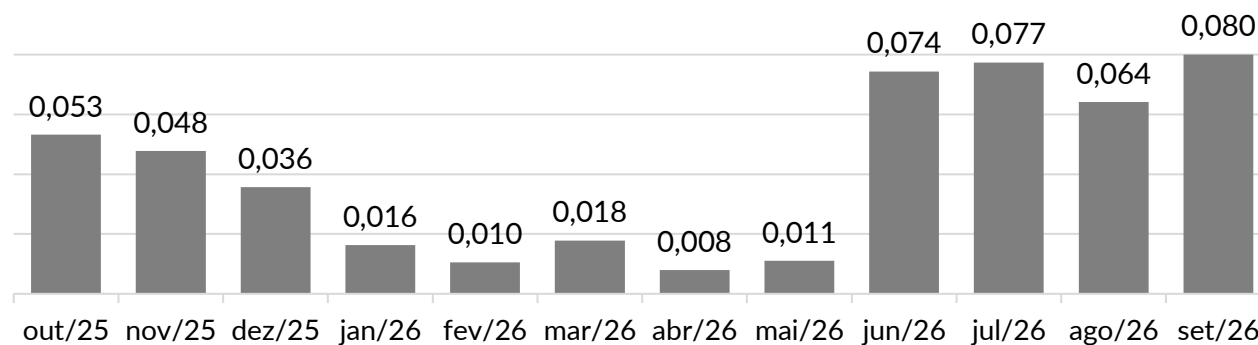
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,002

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 Clave Índices de Preços.

FII CLIN11

TIR anualizada	61,89% a.a.
Valor investido	R\$ 171.791,59
Retorno	R\$ 17.276,87
Prazo	0,24 ano
<i>Duration</i>	0,20 ano

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em setembro de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$679.351,57**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$320.672,09**, o resultado a distribuir do fundo em setembro de 2026 totalizava **R\$1.000.023,66** ou **R\$0,200** 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\$400.023,66**, ou **R\$0,080** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$9.230,06**, ou **R\$0,002** por cota, em 30/09/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$10,18**, em agosto, para **R\$10,20** em setembro. 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 setembro, anunciada em 15/10/2026 e paga em 22/10/2026, totalizou **R\$0,120** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,15%** e anual de **15,71%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/10/2026, qual seja de **R\$10,43**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,35% a.m.** e **17,51% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI GARE Atacadão: Entre os dias 22/09/2026 e 24/09/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$ 160.718,96**, referente ao CRI GARE Atacadão, à taxa média de **IPCA +9,12% 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.

Ação 1: Entre 23/09/2026 e 05/10/2026, o fundo vendeu um volume de **R\$ 780.100,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB, reduzindo a exposição e realizando lucro parcial no ativo.

CRI Balaroti: Em 05/10/2026, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume total de **R\$3.626.772,89**, referente ao CRI Balaroti, à taxa de CDI + 3,00% a.a. Os recursos da operação foram destinados para reembolso e gastos futuros com a construção de lojas e um centro de distribuição da Balaroti Materiais de Construção S.A. A operação conta com alienação fiduciária de 6 lojas locadas para a Balaroti, cujo valor de avaliação corresponderá a, no mínimo, 127,5% do saldo devedor do CRI, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito que representem, no mínimo, 15% do saldo devedor do CRI, fiança da Casa Forte Administração e Participações Ltda. e do Sr. Helio Ballarotti Junior, fundo de reserva com saldo mínimo de **R\$2.500.000,00** e fundo de despesas. A operação foi adquirida em caráter tático, com garantia de recompra de um veículo gerido por uma gestora parceira. A equipe de gestão optou pela alocação visando o bom carregamento dos títulos indexados em CDI+.

MOVIMENTAÇÕES

Ação 2: Entre 05/10/2026 e 14/10/2026, o fundo vendeu um volume de **R\$282.350,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB, aproveitando pontual valorização na cotação do ativo para realizar ganho e reduzir a exposição.

CLIN11: Entre 23/07/2026 e 21/08/2026, o Fundo adquiriu **R\$171.791,59** em cotas do CLIN11 e, em 19/10/2026, alienou integralmente a posição, por um volume total de **R\$ 184.168,46**. Considerando a valorização das cotas e os rendimentos recebidos no período, a movimentação gerou retorno nominal de **R\$ 17.276,87**, equivalente a 10,06%, *duration* de 0,20 ano e TIR anualizada de **61,89% a.a.**

Ação 3: Em 20/10/2026, o fundo adquiriu um volume de **R\$218.000,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB. Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação do respectivo ativo será divulgada quando: (i) o Fundo concluir a aquisição da posição alvo, alocando todo o montante que a gestão considerar adequado; ou (ii) ocorrer a venda da posição alocada no ativo.

PROJEÇÕES

O mês de outubro foi marcado pelo calendário eleitoral, que ditou o comportamento dos ativos de risco locais em duas fases bastante distintas. Após o primeiro turno, realizado em 04/10/2026, com o candidato de oposição à frente na votação, o mercado passou a precificar um cenário de alternância de poder e de maior disciplina fiscal, o que se traduziu em forte fechamento da curva de juros, especialmente nos vértices médios e longos, e em valorização expressiva dos ativos de risco. Nesse intervalo, o IFIX acumulou alta superior a 6% no mês, renovando sua máxima de 52 semanas em 23/10/2026, e a taxa da NTN-B de dez anos recuou para patamar próximo de IPCA + 6,8% a.a., frente a níveis próximos de 8% observados antes do pleito.

O resultado do segundo turno, em 25/10/2026, com a reeleição do atual presidente da República, reverteu abruptamente esse movimento. No pregão de 26/10/2026, o Ibovespa registrou queda de 10% ainda no leilão de abertura, acionando o mecanismo de circuit breaker pela primeira vez desde março de 2020, chegou a recuar mais de 17% ao longo da sessão e encerrou o dia em queda de 13,88%, a maior desde a pandemia. O dólar subiu 8,21%, para R\$5,40, e os contratos de juros futuros de prazos mais longos abriram mais de dois pontos percentuais, levando o Tesouro Nacional a cancelar os leilões de títulos prefixados e indexados à inflação previstos para a semana. No mercado de FII's, o IFIX chegou a recuar mais de 8% durante o pregão e fechou em queda de 5,68%, a terceira maior de sua história, devolvendo praticamente todo o ganho acumulado no mês, sem que nenhum dos 97 fundos que compõem o índice encerrasse o dia em alta, com as quedas mais intensas concentradas justamente nos fundos que mais haviam se valorizado entre os dois turnos. As ações do setor imobiliário foram as mais castigadas da bolsa, com o IMOB recuando 28,63% no dia e nenhum papel do índice escapando da queda, dada a sensibilidade do setor ao nível dos juros.

Nesse contexto, cabe destacar que, após o resultado do primeiro turno, a equipe de gestão realizou reduções nas posições do fundo em FII's e ações do setor imobiliário, aproveitando o movimento de valorização observado naquele período, conforme demonstrado na movimentação da carteira apresentada neste relatório. Essa atuação contribuiu para reduzir a exposição do portfólio à reversão do mercado após o segundo turno, embora as posições remanescentes tenham sido impactadas negativamente, com reflexo na marcação a mercado da cota patrimonial. A equipe de gestão entende que o movimento decorre, em grande medida, da reprecificação da curva de juros, e não de deterioração dos fundamentos operacionais dos ativos detidos. Ainda assim, adota postura de cautela. As decisões de reforço, redução ou encerramento de posições nesses mercados passam a considerar um prêmio de risco maior e a menor visibilidade sobre a trajetória dos juros, e novas alocações serão realizadas à medida que houver maior clareza sobre a sinalização da equipe econômica e sobre as primeiras decisões fiscais do novo mandato, que definirão se a elevação dos juros é estrutural.

Para o mercado de CRI's, a leitura da equipe de gestão é de que a abertura da curva de juros reais tende a se refletir em dois efeitos sobre a carteira. O primeiro, imediato e de natureza exclusivamente contábil, é a marcação a mercado negativa dos papéis, uma vez que o critério adotado pelo administrador considera o spread sobre a NTN-B correspondente à *duration* de cada ativo, efeito que não altera o carregamento nem o fluxo de pagamentos das operações. O segundo, mais gradual, é a tendência de ampliação dos spreads de crédito no mercado secundário e de elevação do custo de capital dos devedores, em um ambiente de juros mais altos por mais tempo, o que exige atenção redobrada sobre o desempenho dos lastros, sobretudo em operações de incorporação e loteamento, cuja velocidade de vendas, nível de distratos e capacidade de repasse respondem diretamente ao ciclo de juros e à confiança do consumidor.

Diante disso, a equipe de gestão intensificou o monitoramento das operações da carteira, acompanhando de perto os índices de cobertura, a razão de garantia, a inadimplência das carteiras de recebíveis e o cumprimento dos *covenants* de cada emissão, além do comportamento dos spreads no mercado secundário. A estratégia de combinar carregamento recorrente com atuação ativa no mercado secundário permanece válida e, em certa medida, é favorecida pelo novo ambiente, uma vez que a abertura de taxas tende a criar oportunidades de alocação em operações conhecidas e acompanhadas pela gestão a níveis mais atrativos do que os praticados nos últimos meses, desde que preservados os critérios de qualidade de crédito, estrutura de garantias e *duration* adequada ao momento.

DRE Gerencial

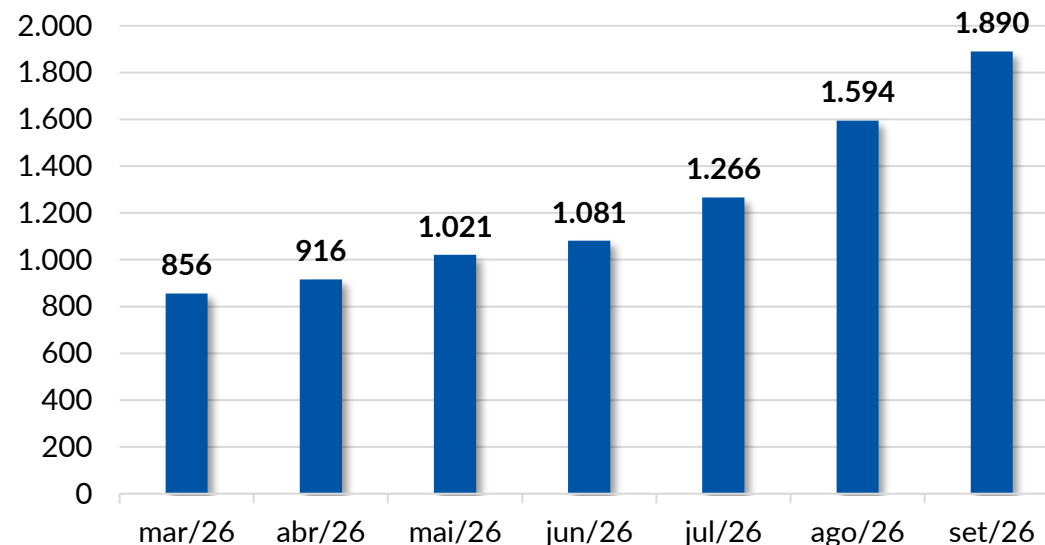
DRE caixa		Julho	Agosto	Setembro	Últimos 6 meses	2026
(=)	Receitas (R\$)	666.536,34	675.959,10	675.959,10	4.955.728,90	6.932.221,38
(+)	Juros	476.777,07	471.574,15	419.576,32	2.736.986,51	4.063.549,23
(+)	Correção Monetária	37.356,05	27.149,19	28.015,38	250.290,91	286.747,78
(+)	Negociação CRI	-	-	97.260,07	1.101.723,26	1.334.393,53
(+)	Negociação FII	-	9.308,35	17.445,57	30.445,90	37.737,60
(+)	Negociação Ações		37.705,00	64.893,55	102.598,55	102.598,55
(+)	Rendimentos de Fundo Imobiliários	77.066,14	86.129,48	104.691,08	471.471,80	681.085,99
(+)	Renda Fixa	75.337,08	44.092,93	32.845,52	262.211,97	426.108,69
(-)	Despesas (R\$)	51.399,10	142.178,99	85.465,64	444.850,59	710.827,66
(=)	Resultado (R\$)	615.137,24	533.780,11	679.261,85	4.510.878,31	6.221.393,72
(=)	Resultado/Cota	0,1230	0,1068	0,1359	0,9022	1,2443
(=)	Rendimento (R\$)	600.000,00	600.000,00	600.000,00	4.200.000,00	6.000.000,00
(=)	Rendimento/Cota	0,1200	0,1200	0,1200	0,8400	1,2000
(=)	Resultado Acumulado (R\$)	386.891,98	320.672,09	399.933,94		
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,0774	0,0641	0,0800		
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

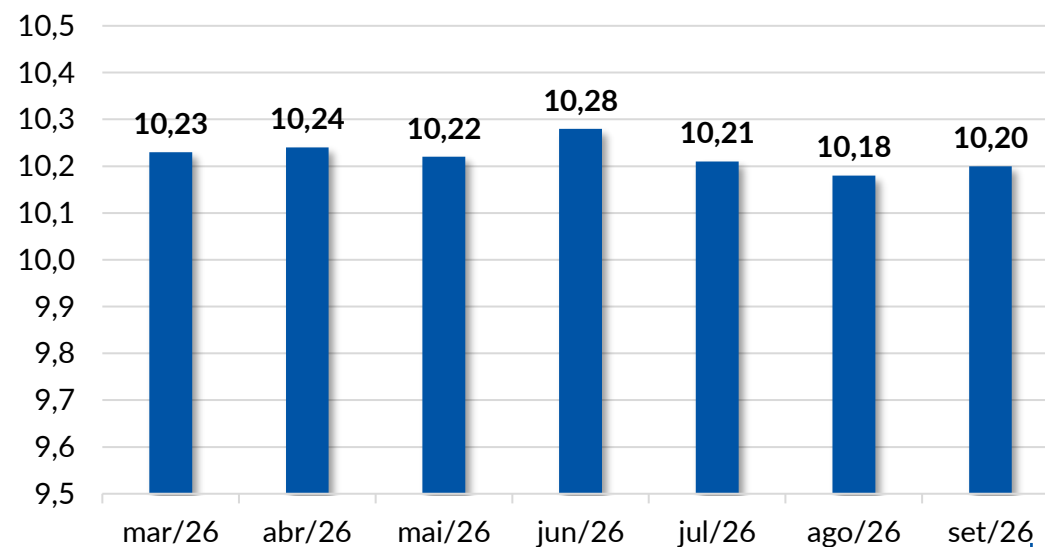
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

Data base	Cotação	Rendimento	DY	Rentabilidade gross-up	Rentabilidade gross-up CDI%
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%
out/26	10,43	0,120	1,15%	1,35%	125,33%
Retorno desde o início		1,975	24,05%	28,29%	151,23%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Operações Adquiridas



Balaroti

1ª Série da 145ª Emissão da Vert

O fundo adquiriu
R\$ 3.626.772,89 à taxa de
CDI + 3,00% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de 6 lojas locadas para a Balaroti, com razão mínima de 127,5% do Saldo Devedor do CRI;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis de Cartão de Crédito das bandeiras "Visa" e "MasterCard", com razão mínima de 15% do Saldo Devedor do CRI;
- Fiança da holding e do sócio;
- Fundo de Reserva com saldo mínimo de R\$2.500.000,00; e
- Fundo de Despesas.

Composição da Carteira | 22/10/2026

#	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%	4,64	15/12/2037	High Grade	10,40%	5.384.310,53
2	FII	LPLP15											9,43%	4.881.124,50
3	CRI	JRM	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,09	21/06/2035	High Grade	9,26%	4.794.646,60
4	CRI	Inova Parque	Incorporação	Corporativo	26E2464853	Única	Vert	CDI	2,00%	2,53	26/04/2030	High Grade	8,63%	4.466.747,94
5	CRI	Balaroti	Varejo	Contratual	19J0133907	Única	Opea	CDI	3,00%	1,32	24/10/2029	High Grade	6,78%	3.511.080,38
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,15	15/02/2029	High Grade	6,22%	3.221.797,50
7	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	0,83	15/09/2027	High Grade	5,80%	3.002.334,76
8	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,57	27/11/2028	High Grade	5,45%	2.821.816,51
9	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,30	20/10/2031	High Grade	5,29%	2.740.321,80
10	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,05	20/12/2027	High Grade	4,83%	2.502.019,88
11	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,05	20/12/2027	High Grade	4,83%	2.501.996,36
12	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	1,96	22/07/2030	High Yield	4,62%	2.394.043,39
13	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,75	18/09/2030	High Yield	4,01%	2.075.201,03
14	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,84	15/10/2040	High Grade	2,69%	1.392.987,71
15	Ação	Ação 2											2,15%	1.111.050,00
16	Ação	Ação 1											1,01%	522.750,00
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	1,89	15/01/2031	High Grade	0,63%	325.626,28
18	CRI	Assaí	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA	11,99%	3,20	11/04/2034	High Grade	0,55%	283.660,15
19	FII	FII 1											0,44%	226.400,00
20	FII	FII 2											0,13%	67.000,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,87%	3.555.184,73

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	65,72%	CDI	2,73%	2,32	-
CRI	14,26%	IPCA	9,94%	4,50	314 bps
FII	9,99%	-	-	-	-
Ação	3,16%	-	-	-	-
Caixa	6,87%	%CDI			

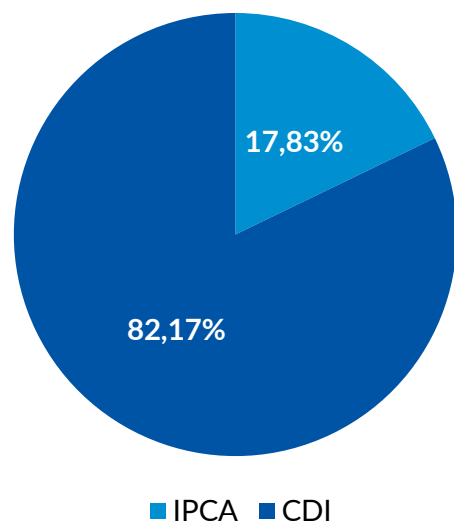
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Operação	Tipo	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	CRI	22/09/2026 a 24/09/2026 ¹	GARE Atacadão	IPCA	9,12%	166	968,19	R\$ 160.718,96
Venda	Ação	23/09/2026 a 05/10/2026 ²	Ação 1					R\$ 780.100,00
Compra	CRI	05/10/2026	Balaroti	CDI	3,00%	16.197	223,92	R\$ 3.626.772,89
Venda	Ação	05/10/2026 a 14/10/2026 ³	Ação 2					R\$ 282.350,00
Venda	FII	19/10/2026	CLIN11			2.000	92,08	R\$ 184.168,46
Compra	Ação	20/10/2026 a 22/10/2026 ⁴	Ação 3					R\$ 218.000,00

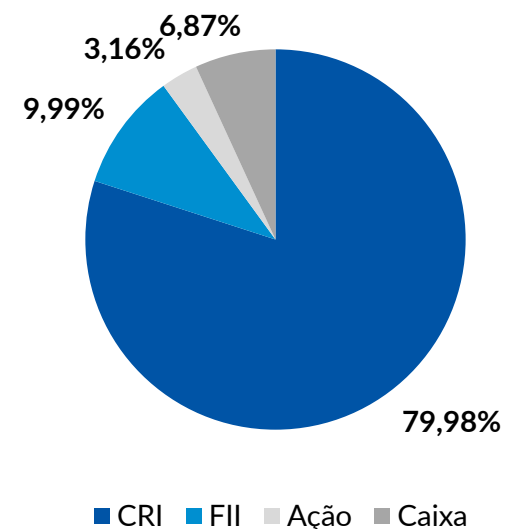
¹ 22/09,23/09,24/09 | ² 23/09,28/09,29/09,05/10 | ³ 05/10,14/10 | ⁴ 20/10,23/10

Alocação do Fundo

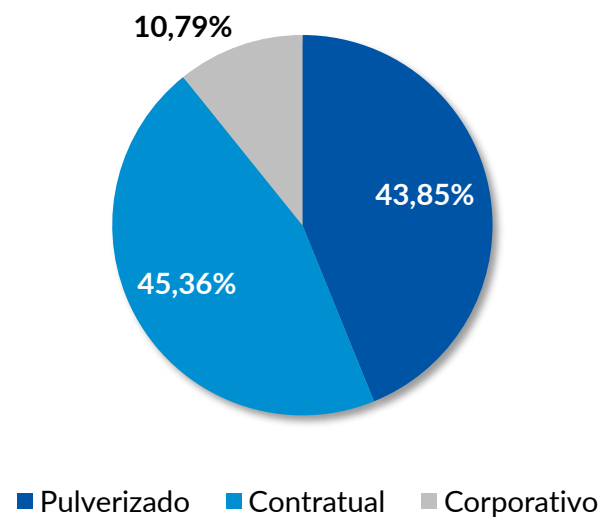
POR INDEXADOR *



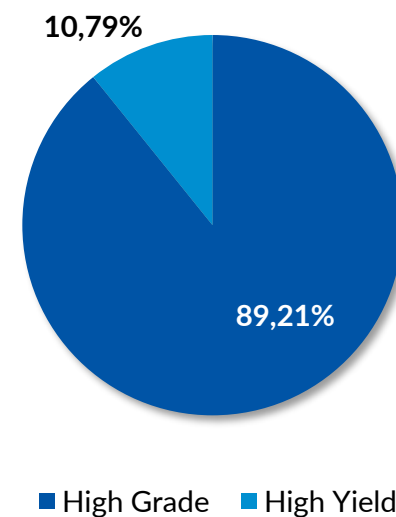
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO *



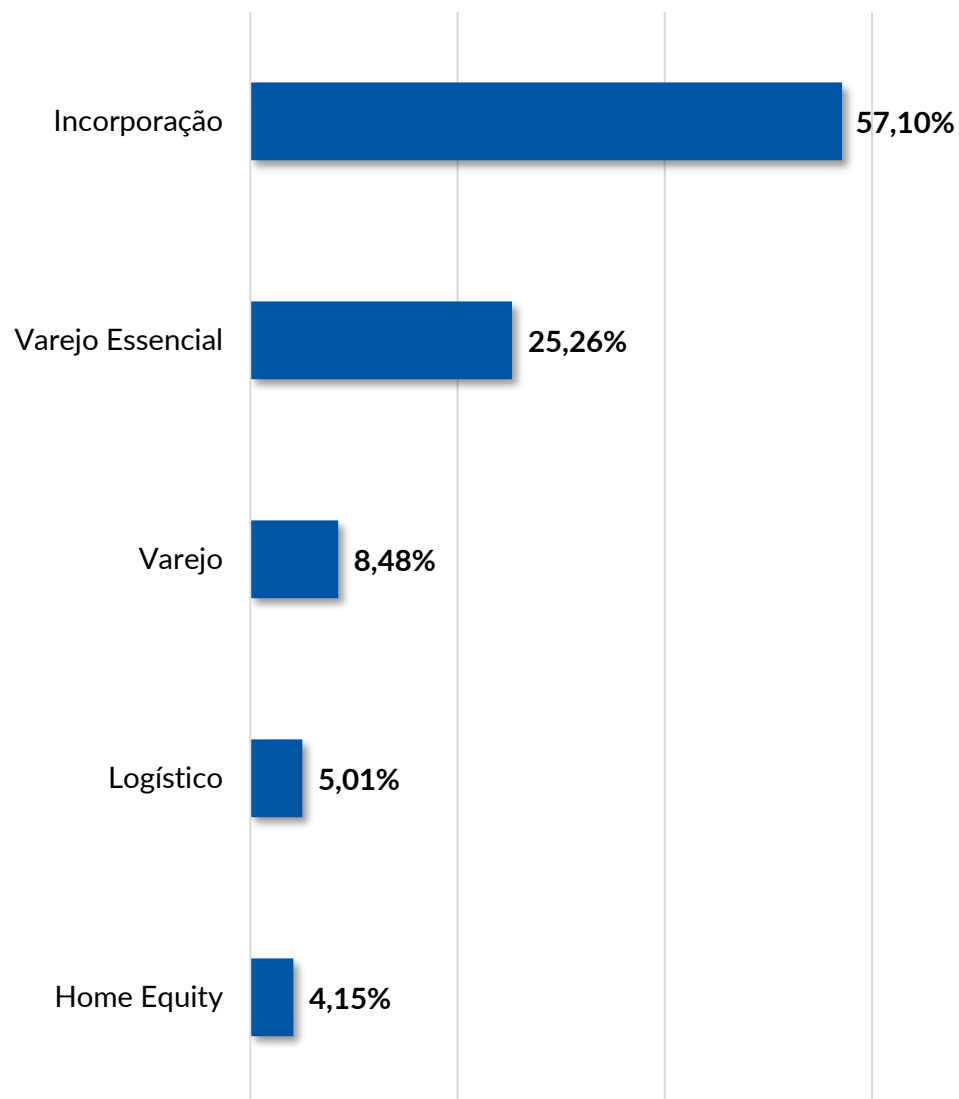
POR RISCO *



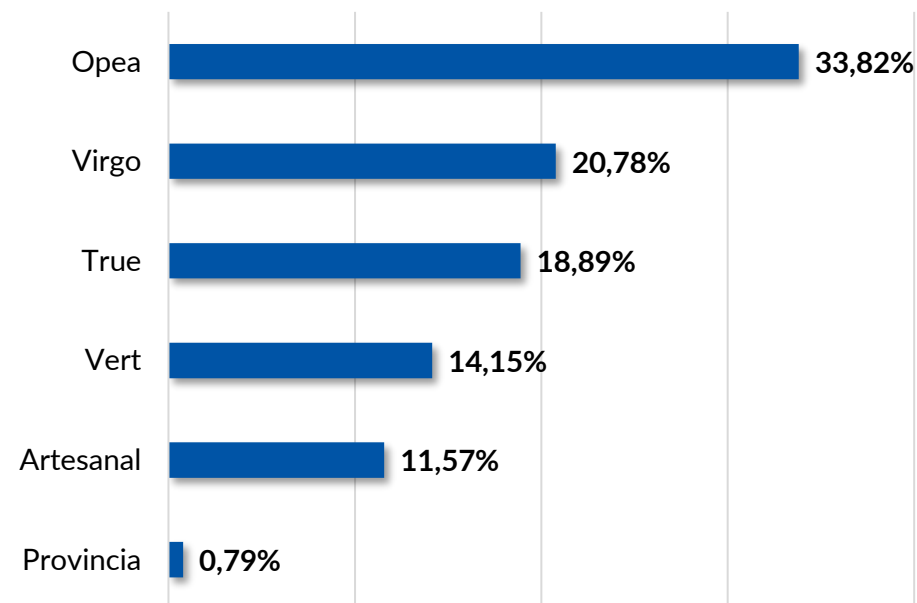
* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.

Alocação do Fundo

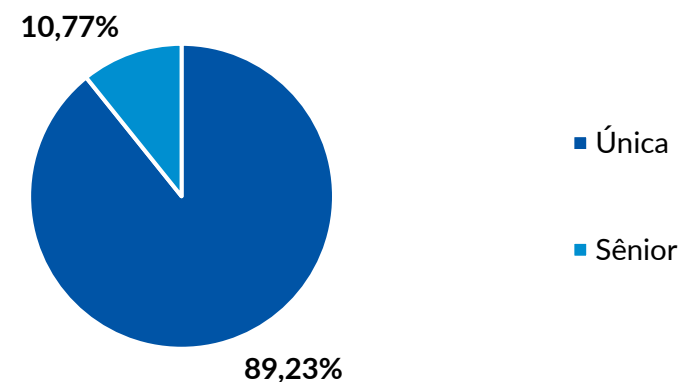
POR SEGMENTO *



POR SECURITIZADORA *



POR SÉRIE *



* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.



ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE



Atendimento local. Atuação global.

A empresa é subsidiária da AF Invest, maior gestora independente de investimentos de Minas Gerais, com mais de R\$ 4 bilhões em ativos sob bilhões em ativos sob gestão, e integra o Grupo Araújo Fontes, que já atuou na estruturação de mais de R\$ 25 bilhões em operações de dívida. operações de dívida.

Acesse o nosso site no endereço www.afrealestate.com.br e saiba mais.

SÃO PAULO

Ed. Spazio del Sole

Rua Tabapuã, 1123 - 9º andar - Conj. 94

Itaim Bibi, São Paulo, SP

04533-014



@afhi11



@afhi11_fii



/afinvest-realestate



+55 (31) 2103-6000

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.