AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência

Outubro de 2026

AF INVEST REAL ESTATE

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

AF Invest Real Estate

INÍCIO DO FUNDO

01 de julho de 2025

COTA PATRIMONIAL

10,09

NÚMERO DE COTAS

5.000.000

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval

TAXAS DE ADM[1]

1,03% a.a.

COTA MERCADO

10,13

COTISTAS

2.152

TAXA DE PERFOMANCE

15% do que exceder 100% do CDI

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R$ 50,5 M

CNPJ

60.077.386/0001-61

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

2ª Emissão de Cotas | AFHF11

No dia 16/11/2026, o AFHF11 anunciou a sua 2ª Emissão de Cotas, destinada exclusivamente a investidores profissionais. Seguem abaixo as informações da oferta e o cronograma.

INFORMAÇÕES

Até R$ 25.000.000,00
Volume Inicial da Emissão[1]

R$ 10,00/cota
Valor por Cota

Cálculo do preço de emissão

Cota patrimonial em 30/10/2026	R$ 10,09
(–) Dividendo de novembro[2]	– R$ 0,12
Cota patrimonial ex-dividendo	R$ 9,97
Preço de emissão (+ R$ 0,03)	**R$ 10,00**

Sem custos para o fundo: oferta paga pela gestora.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Evento	Data
Registro da Oferta na CVM; e Divulgação do Ato Conjunto do Administrador e do Gestor, do Fato Relevante e do Anúncio de Início.	16/11/2026
Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência.	19/11/2026
Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador; e Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador.	24/11/2026
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3; e Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador.	**04/12/2026**
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador; e Liquidação do Direito de Preferência.	07/12/2026
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência.	08/12/2026
Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador.	09/12/2026
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3.	**15/12/2026**
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador.	16/12/2026
Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.	22/12/2026
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.	23/12/2026
Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	15/05/2027

[1] Não considera o lote adicional de 20% (500.000 cotas, R$ 5.000.000,00). | [2] Pago no 15º dia útil de novembro apenas aos cotistas atuais.

2ª Emissão de Cotas | AFHF11

Em 16/11/2026, o fundo anunciou a sua 2ª emissão de cotas, com objetivo de captar até R$30 milhões, considerando o lote adicional. A AF Invest Real Estate foi pioneira em arcar com todos os custos de ofertas no AFHI11 e a mesma prática foi adotada no IPO do AFHF11 e novamente agora.

O preço de emissão de **R$ 10,00** por cota foi definido com base na cota patrimonial de **R$ 10,09**, apurada em 30/10/2026, deduzida dos rendimentos de **R$ 0,12** por cota referentes ao mês de outubro, pagos em 24/11/2026 **exclusivamente aos cotistas** que **detinham posição** na **data-base da distribuição**. Uma vez que as **novas cotas não farão jus a esses rendimentos**, a referência patrimonial utilizada para a precificação da oferta foi de **R$ 9,97** por cota **(ex-dividendos)**, sobre a qual foi acrescido **um prêmio** de **R$ 0,03** por cota. Dessa forma, o **preço de emissão** representa um **ágio** de aproximadamente **0,30%** em **relação à cota patrimonial** ajustada pela distribuição de rendimentos, e **não** um **desconto**.

O **alinhamento de interesse** com os cotistas é um **valor inegociável** para a equipe de gestão e **não acreditamos** em um **crescimento saudável** dos nossos veículos sem a **preservação de nossos valores**.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos sobre a oferta através dos canais oficiais de Relacionamento com Investidores.

Resultados do mês

Resultado gerado no mês

R$ 0,117

Resultado distribuído no mês

R$ 0,120

Resultado total acumulado

R$ 0,077

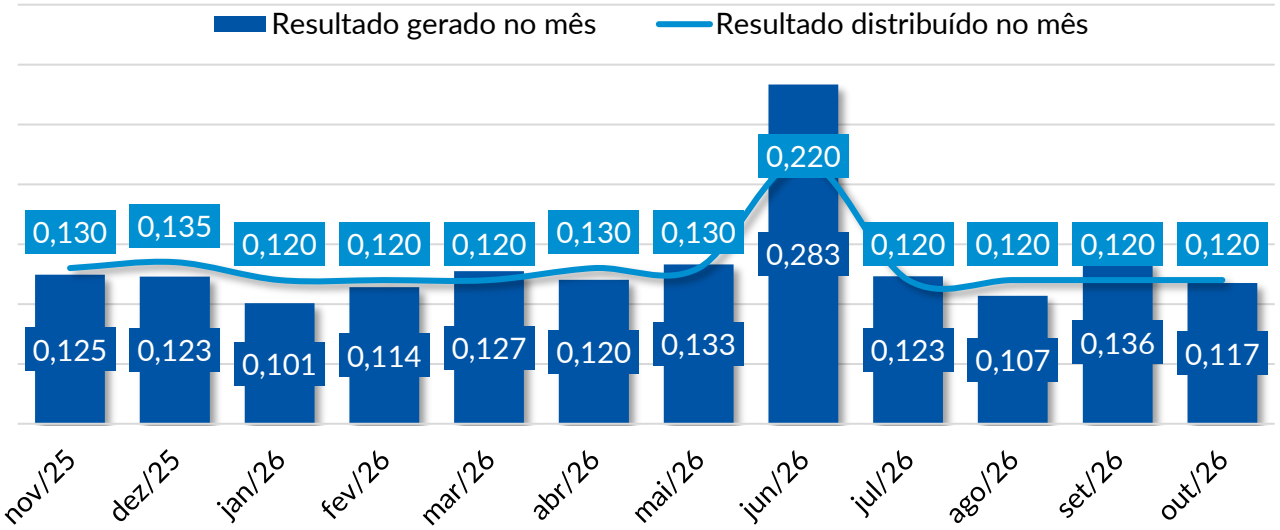
Resultado acumulado

R$ 0,077

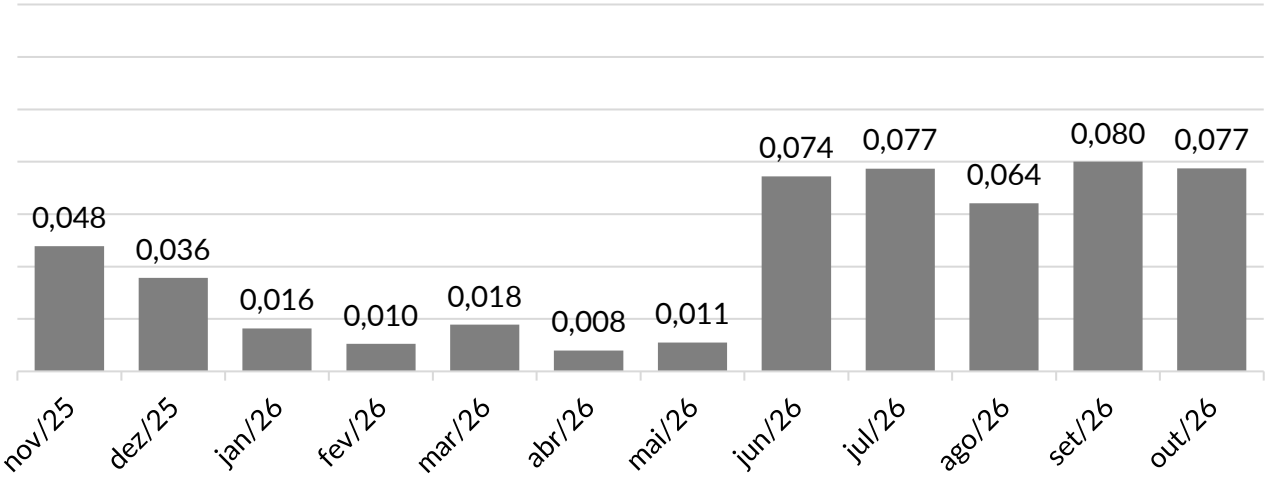
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R$ -

RESULTADOS DO MÊS



RESULTADO ACUMULADO



Retorno de Investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com amortização extraordinária integral do CRI RNI.

TIR anualizada	16,62% a.a.
Valor investido	R$ 4.729.338,18
Retorno	R$ 787.283,11
Prazo	16 meses
Duration	1,06 ano
Taxa média de aquisição	CDI + 1,70% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em outubro de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de R$587.250,86. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de R$399.933,94, o resultado a distribuir do fundo em outubro de 2026 totalizava R$987.184,79 ou R$0,197 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$387.184,79, ou R$0,077 por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo em 30/10/2026 estava zerado, em virtude da deflação do mês de agosto.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma desvalorização de R$0,11, saindo de R$10,20, em setembro, para R$10,09 em outubro. A variação decorreu pela (i) marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira de CRI's do fundo no período, cujo critério adotado é o spread sobre a NTN-B correspondente à *duration* de cada um dos papéis; e (ii) desvalorização das posições em fundos imobiliários e ações detidas pelo fundo ao longo do período.

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

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente a outubro, anunciada em 16/11/2026 e paga em 24/11/2026, totalizou R$0,120 por cota. Este valor equivale a um dividend yield mensal de 1,18% e anual de 15,18%, considerando o preço de fechamento da cota em 16/11/2026, qual seja de R$10,13, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de 1,39% a.m. e 18,07% a.a.

MOVIMENTAÇÕES

Ação 3: Em 23/10/2026, o Fundo realizou uma aquisição adicional de R$ 346.600,00 em uma ação integrante do Índice Imobiliário (IMOB), dando continuidade à formação da posição iniciada em 20/10/2026. Posteriormente, entre 30/10/2026 e 10/11/2026, a equipe de gestão optou pela venda parcial da posição, no montante de R$ 208.200,00, como forma de adequar a exposição ao ativo diante da abertura da curva de juros e do aumento da volatilidade das ações do setor imobiliário.

Ação 1: Entre 29/10/2026 e 18/11/2026, o fundo realizou aquisições adicionais no montante de R$ 624.950,00 em uma ação integrante do Índice Imobiliário (IMOB) já presente na carteira, aproveitando a desvalorização do ativo após o resultado do segundo turno das eleições para aumentar a exposição a preços mais atrativos. Em 10/11/2026, o fundo realizou uma venda parcial da posição, no montante de R$ 137.000,00, aproveitando uma valorização pontual na cotação do ativo para realizar ganhos, em linha com a estratégia de atuação tática da equipe de gestão.

CRI GARE Atacadão: Entre 04/11/2026 e 05/11/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de R$238.386,60, referente ao CRI GARE Atacadão, à taxa média de IPCA + 9,98% a.a. Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo, lastreada em recebíveis imobiliários devidos pelo Carrefour S.A., e estruturada para a aquisição de 15 lojas pelo Guardian Real Estate (GARE11). A equipe de gestão optou por aumentar a exposição no ativo, com a aquisição em uma taxa acima da média da carteira de CRI's indexados ao IPCA e da posição detida pelo fundo no papel.

MOVIMENTAÇÕES

FII 1: Em 04/11/2026, o fundo realizou uma aquisição adicional de R$ 56.490,20 em cotas de um fundo de investimento imobiliário, aproveitando uma desvalorização pontual na cotação do ativo para aumentar a exposição à posição a um preço mais atrativo.

FII 3: Em 04/11/2026, o fundo adquiriu um volume de R$ 79.867,90 em cotas de um fundo de investimento imobiliário, iniciando a formação de uma nova posição na carteira.

FII 2: Entre 06/11/2026 e 10/11/2026, o fundo adquiriu um volume total de R$142.250,00 em cotas de um fundo de investimento imobiliário listado, aproveitando a correção nas cotações dos FII's após o segundo turno das eleições.

PROJEÇÕES

Conforme destacado no relatório anterior, a abertura da curva de juros após o resultado do segundo turno das eleições provocou uma reprecificação significativa dos ativos imobiliários. Embora o cenário ainda exija cautela, a equipe de gestão entende que a magnitude da desvalorização de determinados ativos passou a proporcionar oportunidades de alocação a preços mais atrativos, especialmente naqueles cujos fundamentos operacionais permanecem preservados.

Após as reduções de exposição em fundos imobiliários e ações do setor imobiliário realizadas entre os dois turnos das eleições, a equipe de gestão passou a aproveitar, de forma seletiva, as oportunidades geradas pela correção do mercado. Conforme demonstrado nas movimentações apresentadas neste relatório, foram realizados reforços em posições já presentes na carteira, bem como a aquisição de um novo fundo imobiliário. A maior volatilidade das cotações também tem favorecido a atuação tática da equipe de gestão, por meio da realização pontual de ganhos e do redimensionamento das posições diante do novo patamar de juros.

Em relação à geração de resultados, conforme antecipado nos relatórios anteriores, o resultado de outubro foi negativamente impactado pelo IPCA de agosto, de -0,32%, considerando a defasagem média de dois meses na atualização monetária dos CRI's. Apesar desse efeito, os ganhos realizados na negociação de cotas de FII's e ações, entre os turnos, totalizaram R$ 121,6 mil no mês e contribuíram para que o fundo apresentasse um resultado de R$ 0,1175 por cota, próximo ao rendimento distribuído de R$ 0,12 por cota. Esse desempenho evidencia a importância da diversificação das fontes de geração de resultado proporcionada pelo mandato multiestratégia do fundo.

DRE Gerencial

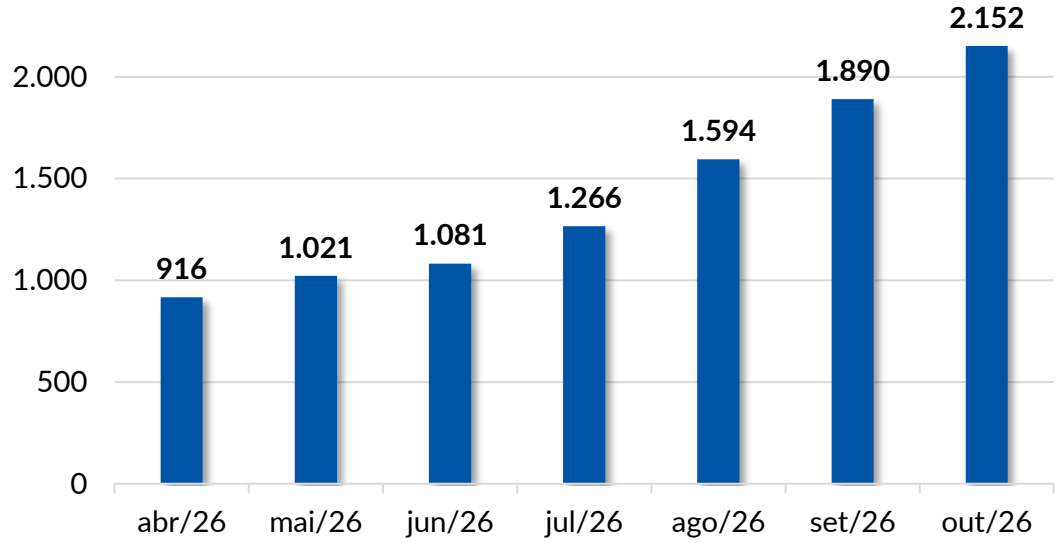
DRE caixa		Agosto	Setembro	Outubro	Últimos 6 meses	2026
(=)	**Receitas (R$)**	**675.959,10**	**764.727,49**	**665.599,40**	**4.967.270,15**	**7.597.820,78**
(+)	Juros	471.574,15	419.576,32	461.485,81	2.719.298,40	4.525.035,04
(+)	Correção Monetária	27.149,19	28.015,38	(5.622,69)	207.884,98	281.125,09
(+)	Negociação CRI	-	97.260,07	(17.559,92)	1.031.671,19	1.316.833,61
(+)	Negociação FII	9.308,35	17.445,57	121.580,16	148.334,08	159.317,76
(+)	Negociação Ações	37.705,00	64.893,55	-	102.598,55	102.598,55
(+)	Rendimentos de Fundo Imobiliários	86.129,48	104.691,08	74.958,64	475.760,12	756.044,63
(+)	Renda Fixa	44.092,93	32.845,52	30.757,40	281.722,83	456.866,09
(-)	**Despesas (R$)**	**142.178,99**	**85.465,64**	**78.348,54**	**469.661,77**	**789.265,92**
(=)	**Resultado (R$)**	**533.780,11**	**679.261,85**	**587.250,86**	**4.497.608,38**	**6.808.554,85**
(=)	Resultado/Cota	0,107	0,1359	0,117	0,8995	1,3617
(=)	**Rendimento (R$)**	**600.000,00**	**600.000,00**	**600.000,00**	**4.150.000,00**	**6.600.000,00**
(=)	Rendimento/Cota	0,1200	0,1200	0,1200	0,8300	1,3200
(=)	**Resultado Acumulado (R$)**	**320.672,09**	**399.933,94**	**387.184,79**		
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,064	0,080	0,077		
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

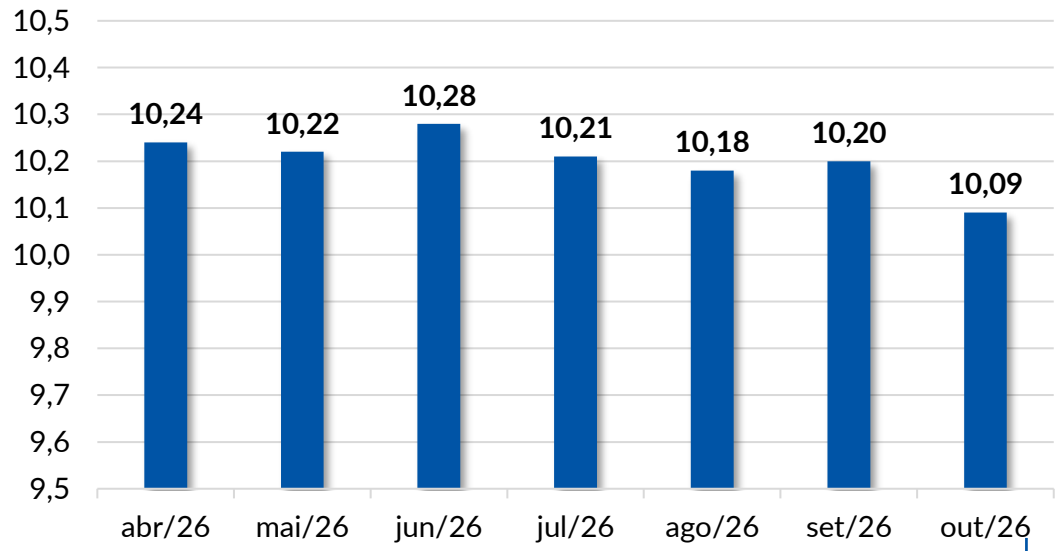
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

Data base	Cotação	Rendimento	DY	Rentabilidade *gross-up*	Rentabilidade *gross-up* CDI%
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%
nov/26	10,13	0,120	1,18%	1,39%	130,25%
Retorno desde o início		**2,095**	**22,25%**	**26,18%**	**131,01%**

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 19/11/2026

#	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%	4,63	15/12/2037	High Grade	10,45%	**5.350.264,78**
2	CRI	**JRM**	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,07	21/06/2035	High Grade	9,47%	**4.850.147,04**
3	FII	**LPLP15**											9,26%	**4.738.445,00**
4	CRI	**Inova Parque**	Incorporação	Corporativo	26E2464853	Única	Vert	CDI	2,00%	2,50	26/04/2030	High Grade	7,98%	**4.083.340,24**
5	CRI	**Balaroti**	Varejo	Contratual	19J0133907	Única	Opea	CDI	3,00%	1,30	24/10/2029	High Grade	6,94%	**3.553.026,38**
6	CRI	**MRV**	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	0,82	15/09/2027	High Grade	5,86%	**2.998.406,43**
7	CRI	**Cahima - Direcional**	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,28	20/10/2031	High Grade	5,35%	**2.738.769,65**
8	CRI	**Tibério**	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,56	27/11/2028	High Grade	5,21%	**2.666.937,03**
9	CRI	**MRV**	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,04	20/12/2027	High Grade	4,95%	**2.533.100,03**
10	CRI	**MRV**	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,02	20/12/2027	High Grade	4,95%	**2.533.076,23**
11	CRI	**VIC Engenharia**	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	1,95	22/07/2030	High Yield	4,74%	**2.425.985,39**
12	CRI	**Grupo Comporte**	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,73	18/09/2030	High Yield	4,04%	**2.069.232,39**
13	CRI	**Creditas**	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,81	15/10/2040	High Grade	2,48%	**1.272.143,09**
14	Ação	**Ação 1**											1,76%	**901.250,00**
15	Ação	**Ação 2**											1,21%	**619.650,00**
16	CRI	**CashMe II**	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	1,88	15/01/2031	High Grade	0,62%	**317.237,45**
17	CRI	**Assaí**	Varejo Essencial	Contratual	24D2960594	Única	Opea	IPCA	11,99%	3,19	11/04/2034	High Grade	0,53%	**273.461,60**
18	Ação	**Ação 3**											0,43%	**218.500,00**
19	FII	**FII 2**											0,28%	**142.500,00**
20	FII	**FII 1**											0,22%	**111.880,00**
21	FII	**FII 3**											0,16%	**80.570,00**
	Caixa	**Daycoval**	-	-	-	-	-	-	-		-	-	13,12%	**6.719.341,93**

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	*Duration* média	*Spread* tesouro
CRI	59,48%	CDI	2,86%	2,43	-
CRI	14,09%	IPCA	9,91%	4,49	221 bps
FII	9,91%	-	-	-	-
Ação	3,40%	-	-	-	-
Caixa	13,12%	%CDI			

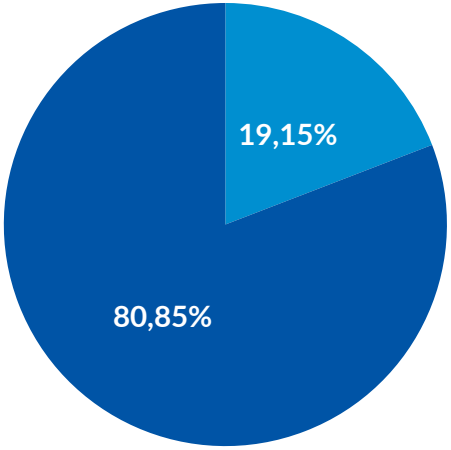
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Operação	Tipo	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	Ação	23/10/2026	Ação 3					R$ 346.600,00
Compra	Ação	29/10/2026 a 18/11/2026[1]	Ação 1					R$ 624.950,00
Venda	Ação	30/10/2026 a 10/11/2026[2]	Ação 3					R$ 208.200,00
Compra	CRI	04/11/2026 a 05/11/2026[3]	GARE Atacadão	IPCA	9,98%	256	931,20	R$ 238.386,60
Compra	FII	04/11/2026	FII 1					R$ 56.490,20
Compra	FII	04/11/2026	FII 3					R$ 79.867,90
Compra	FII	06/11/2026 a 10/11/2026[4]	FII 2					R$ 142.250,00
Venda	Ação	10/11/2026	Ação 1					R$ 137.000,00

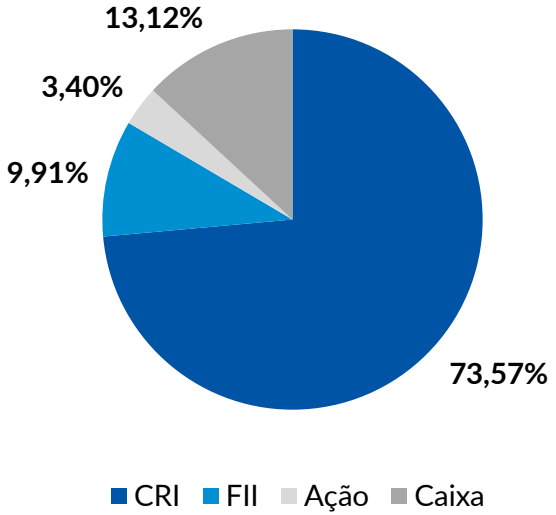
[1] 29/10, 16/11, 18/11 | [2] 30/10, 10/11 | [3] 04/11, 05/11 | [4] 06/11, 10/11

Alocação do Fundo

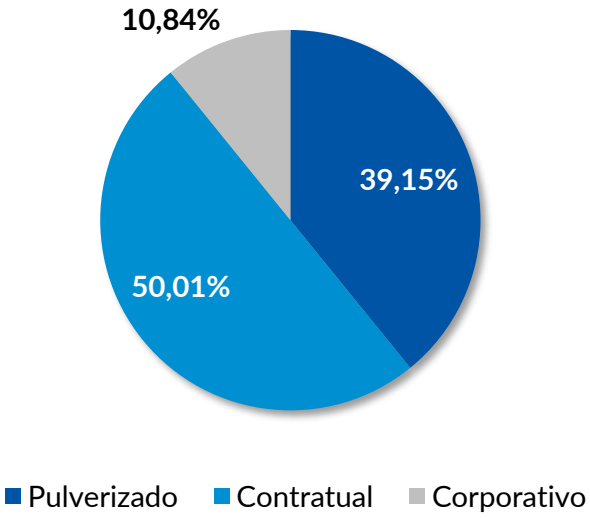
POR INDEXADOR *



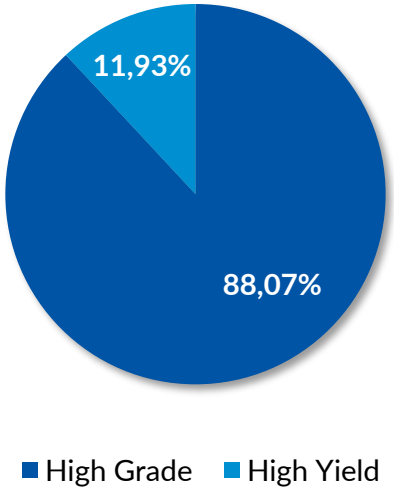
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO *



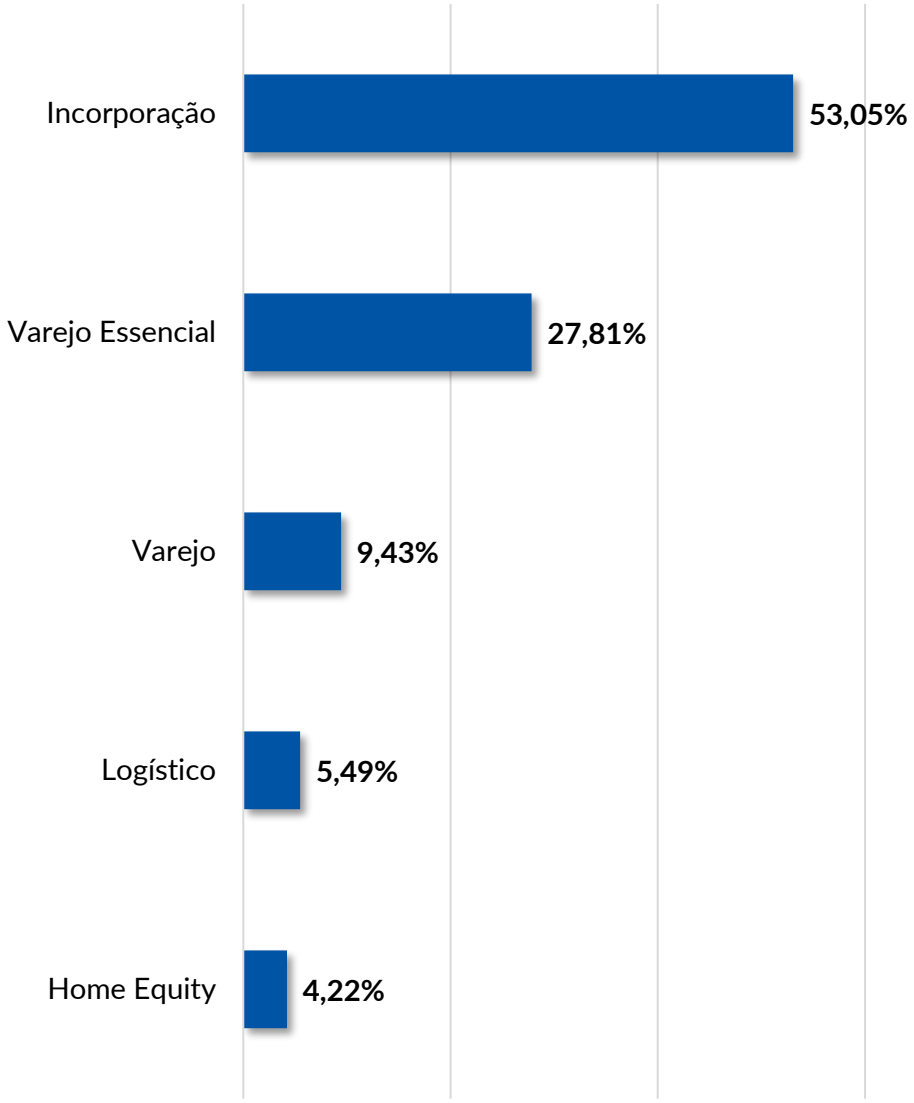
POR RISCO *



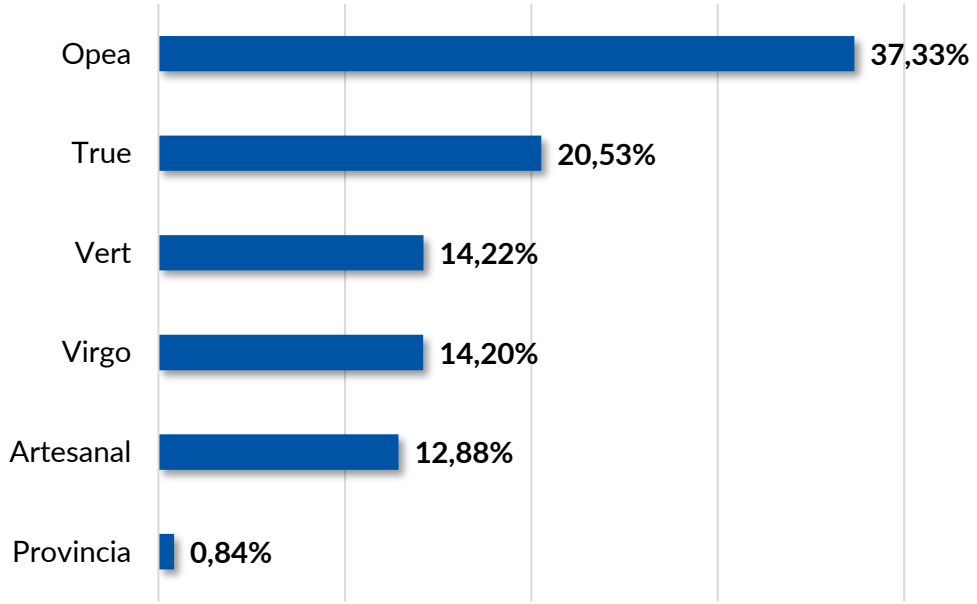
* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.

Alocação do Fundo

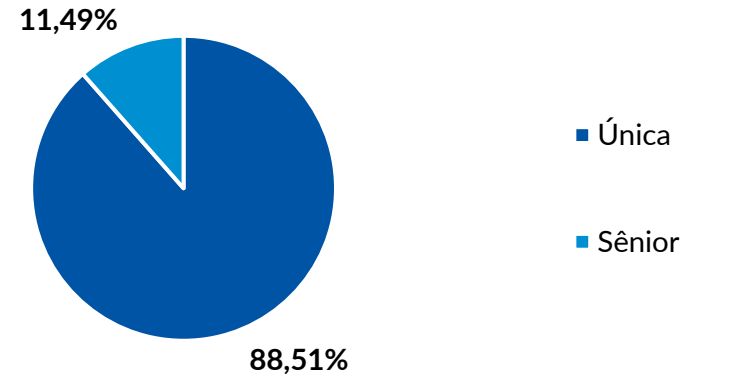
POR SEGMENTO *



POR SECURITIZADORA *



POR SÉRIE *



* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.

INVEST REAL ESTATE

ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

Banco Daycoval

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 gestão, e integra o Grupo Araújo Fontes, que já atuou na estruturação de mais de R$ 25 bilhões em 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

+55 (31) 2103-6000

@afhi11

@afhi11_fii

/afinvest-realestate

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.