

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Abril 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	10,24	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,00	916
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 51,2 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\$ 0,120

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,130

Resultado total acumulado

R\$ 0,024

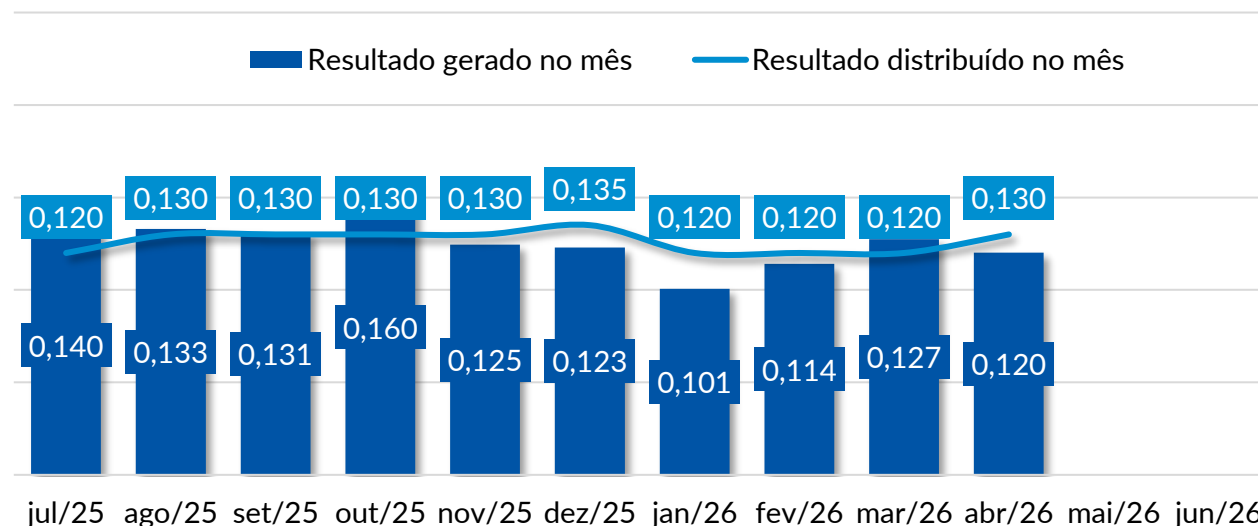
Resultado acumulado

R\$ 0,008

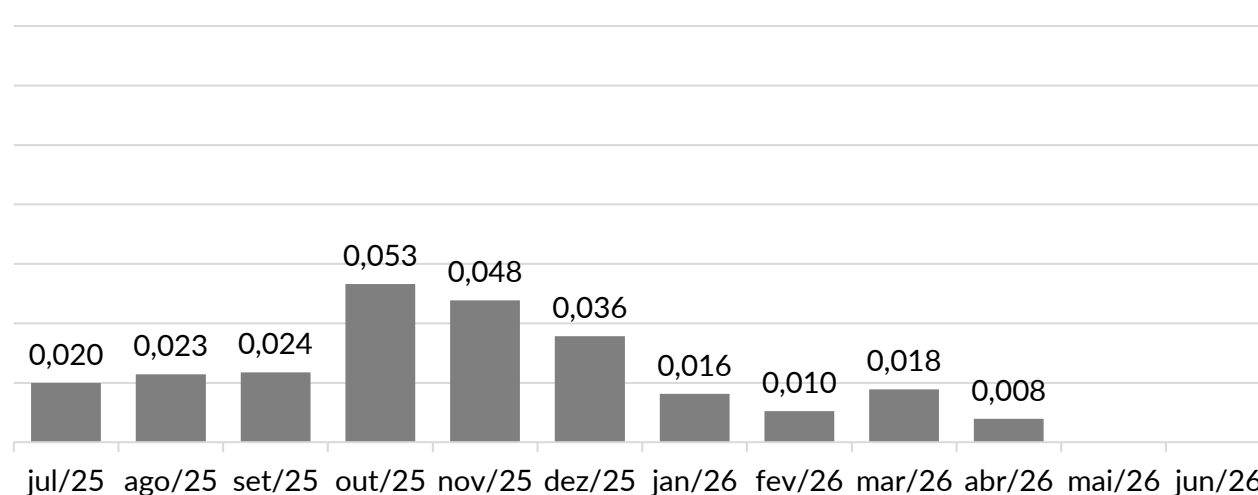
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,016

RESULTADOS DO MÊS



RESULTADO ACUMULADO



Retorno de investimentos

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a venda total do CRI MAC.



TIR anualizada	21,71% a.a.
Valor investido	R\$ 4.804.444,67
Retorno	R\$ 206.007,21
Prazo	3 meses
<i>Duration</i>	0,27 ano
<i>Retorno equivalente</i>	CDI + 6,59% a.a.

Palavra do Gestor

RESULTADO

Em abril de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$600.431,07**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$89.145,45**, o resultado a distribuir do fundo em abril de 2026 totalizava **R\$689.576,42**, ou **R\$0,14** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$0,13** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$39.576,42**, ou **R\$0,0079** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRIs da carteira do fundo totalizava **R\$78.843,07**, ou **R\$0,016** por cota, em 30/04/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou valorização de **R\$0,01**, saindo de **R\$10,23**, em março, para **R\$10,24** em abril, em virtude da 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 abril, anunciados em 15/05/2026 e pagos em 22/05/2026, totalizou **R\$0,13** por cota. Este valor equivale a um dividend yield mensal de **1,30%** e anual de **16,77%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/05/2026, qual seja de **R\$10,00**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,53% a.m.** e **19,98% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI Inova Parque: Em 14/05/2026, o fundo adquiriu, no mercado primário, um volume de **R\$5.000.000,00**, referente ao CRI Inova Parque, à taxa de **CDI + 2,00% a.a.** Trata-se de uma operação de com volume total de R\$22.000.000,00, lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Econ Participações S.A., cujos recursos serão destinados ao financiamento das obras do empreendimento multiuso denominado “Inova Parque”, que está sendo desenvolvido no conceito de cidade compacta em um terreno de 317 mil m², em Contagem/MG, que contará com operações de torres residenciais e comerciais, open mall, hospital, faculdade, escola, hotel, clínicas, praça gastronômica e esplanada de eventos. destinadas aos setores de shopping que está sendo desenvolvido em um terreno de 317 mil m². A parte residencial do Inova Parque está sendo desenvolvida pela Econ em parceria com a Direcional Engenharia S.A. (DIRR3) e contará com aproximadamente 2.300 unidades. A operação conta com alienação fiduciária de terrenos avaliados em R\$22.000.000,00 (liquidação forçada), cessão fiduciária dos recebíveis de dividendos de duas SCP's que exploram os empreendimentos Celebre Residente e Inspire Calmon, com praticamente 100% das unidades vendidas, fundo de reserva equivalente a, no mínimo, 1 PMT, fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas recorrentes da operação e aval dos sócios na pessoa física. A operação foi estruturada pela equipe de gestão da AF Invest Real Estate.

FII MAC Empreendimentos: Em 25/05/2026, o fundo vendeu, no mercado secundário, um volume de **R\$4.895.396,98**, referente ao CRI MAC Empreendimentos, à taxa de **IPCA + 12,00% a.a.** Conforme mencionado no relatório de fevereiro de 2026, o investimento no ativo foi uma alocação tática, com garantia de recompra por uma gestora parceira em até 90 dias da data de aquisição. A operação gerou uma TIR anualizada de 21,71% a.a. em 3 meses.

PROJEÇÕES

Conforme mencionado no último relatório, a receita de correção monetária do fundo continuará a ser positivamente impactada nos próximos dois meses, considerando o IPCA dos meses de março (+0,88%) e abril (+0,67%).

O fundo liquidou uma das duas operações indexadas ao CDI+ mencionadas no relatório anterior. A liquidação da segunda operação está prevista para ocorrer dentro do mês de maio.

DRE Gerencial

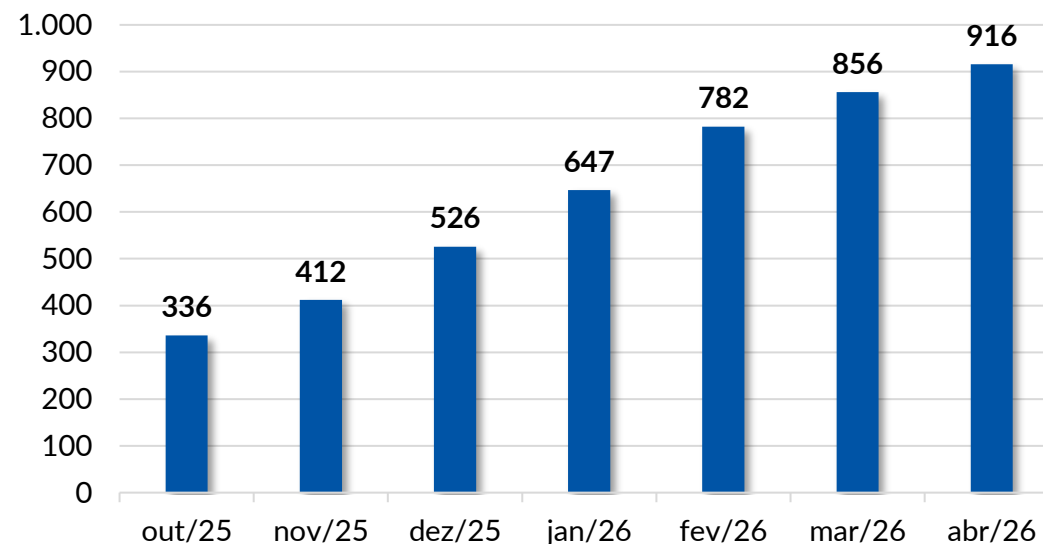
DRE caixa		Fevereiro	Março	Abril	Últimos 6 meses	2026
(=)	Receitas (R\$)	630.022,67	682.701,96	654.058,15	3.967.193,47	2.630.550,63
(+)	Juros	432.662,06	477.492,86	479.173,92	2.892.736,66	1.805.736,64
(+)	Correção Monetária	13.959,85	15.190,16	36.783,24	79.127,41	73.240,11
(+)	Negociação CRI	51.975,44	81.168,22	52.492,15	349.049,61	285.162,42
(+)	Negociação FII	-	-	3.691,98	10.983,68	10.983,68
(+)	Rendimentos de Fundo Imobiliários	76.057,87	62.398,15	70.670,32	423.782,82	280.284,51
(+)	Renda Fixa	55.367,45	46.452,56	11.246,54	211.513,29	175.143,26
(-)	Despesas (R\$)	59.425,14	45.901,06	53.627,08	418.592,46	319.604,15
(=)	Resultado (R\$)	570.597,53	636.800,90	600.431,07	3.548.601,01	2.310.946,48
(=)	Resultado/Cota	0,1141	0,1274	0,1201	0,7097	0,4622
(=)	Rendimento (R\$)	600.000,00	600.000,00	650.000,00	3.775.000,00	2.450.000,00
(=)	Rendimento/Cota	0,1200	0,1200	0,1300	0,7550	0,4900
(=)	Resultado Acumulado (R\$)	52.344,45	89.145,35	39.576,42		
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,0105	0,0178	0,0079		
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

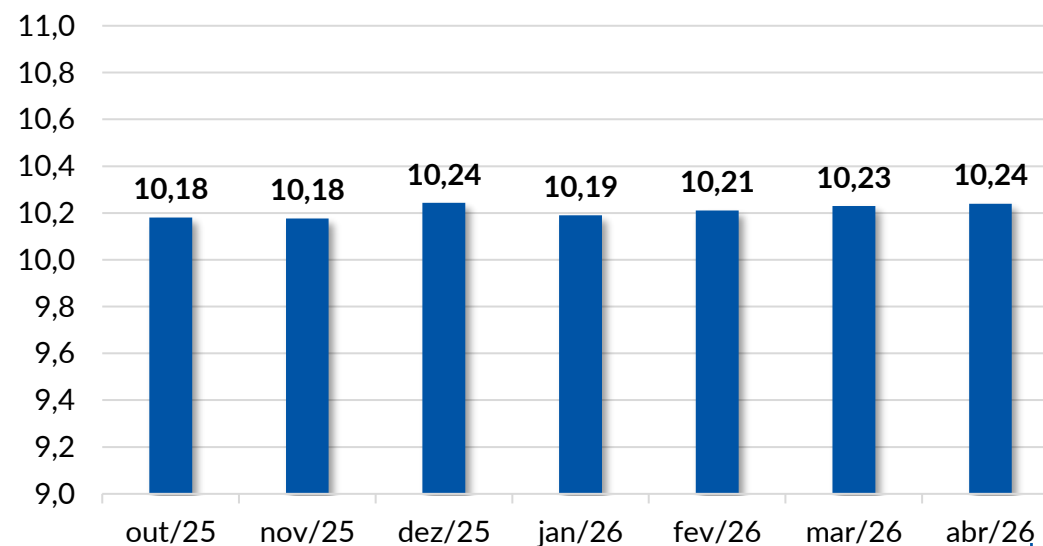
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

Data base	Cotação	Rendimento	DY	Rentabilidade gross-up	Rentabilidade gross-up CDI%
ago/25	10,05	0,120	1,19%	1,40%	109,75%
set/25	10,10	0,130	1,29%	1,51%	130,54%
out/25	10,10	0,130	1,29%	1,51%	124,12%
nov/25	10,00	0,130	1,30%	1,53%	119,49%
dez/25	10,02	0,130	1,30%	1,53%	145,37%
jan/26	10,06	0,135	1,34%	1,58%	129,41%
fev/26	10,07	0,120	1,19%	1,40%	120,86%
mar/26	10,04	0,120	1,20%	1,41%	140,61%
abr/26	10,00	0,12	1,20%	1,41%	116,67%
mai/26	10,00	0,13	1,30%	1,53%	140,31%
jun/26	-	-	-	-	-
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início		1,27	12,65%	14,88%	120,98%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 25/05/2026

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo de risco	Código	Série	Emissor	Indexador	Spread	Duration	Vencimento	Risco	%	Valor
1	CRI	Inova Parque	Incorporação	Corporativo	26E2464853	Única	Vert	CDI	2,00%	2,62	26/04/2030	High Grade	9,85%	5.024.557,68
2	CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,18	21/06/2035	High Grade	9,60%	4.898.746,14
3	FII	LPLP15											9,40%	4.793.974,53
4	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,64	27/11/2028	High Grade	7,73%	3.942.695,18
5	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,80	15/02/2029	High Grade	6,84%	3.490.168,93
6	CRI	TRX Mateus	Varejo Essencial	Contratual	24K0003803	Única	BariSec	IPCA	9,10%	5,40	09/11/2039	High Grade	7,10%	3.622.892,01
7	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,29	15/09/2027	High Grade	5,92%	3.017.865,10
8	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,37%	4,79	15/12/2037	High Grade	5,95%	3.033.312,90
9	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,51	20/10/2031	High Grade	5,31%	2.709.790,42
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,17	22/07/2030	High Yield	4,91%	2.502.810,52
11	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,87	18/09/2030	High Yield	4,38%	2.232.997,25
12	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,49	20/12/2027	High Grade	4,22%	2.153.633,22
13	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,49	20/12/2027	High Grade	4,22%	2.153.633,22
14	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	7,10	15/10/2040	High Grade	2,86%	1.457.162,22
15	CRI	TRX Assaí	Varejo Essencial	Contratual	20E0031084	Única	BariSec	IPCA	9,14%	3,89	10/05/2035	High Grade	2,64%	1.346.521,43
16	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	1,03	22/05/2028	High Yield	1,14%	581.910,70
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,05	15/01/2031	High Grade	0,67%	343.124,91
18	FII	FII 1											0,33%	168.600,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,92%	3.527.794,38

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

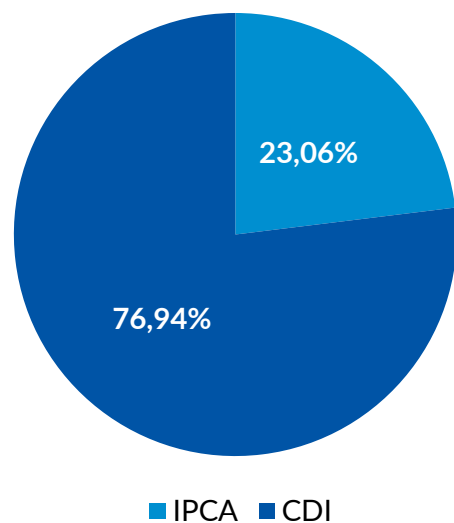
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	64,13%	CDI	2,70%	2,65	-
CRI	19,22%	IPCA	9,61%	5,14	172 bps
FII	9,73%	-			
Caixa	6,92%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

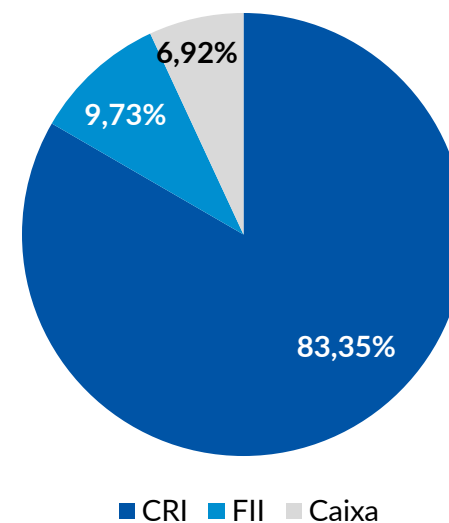
Operação	#	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro	
Compra	CRI	14/05/2026	Inova Parque	CDI	2,00%	5.000	1.000,00	R\$	5.000.000,00
Venda	CRI	25/05/2026	MAC	IPCA	12,00%	4.600	1.064,22	R\$	4.895.396,98

Alocação do Fundo

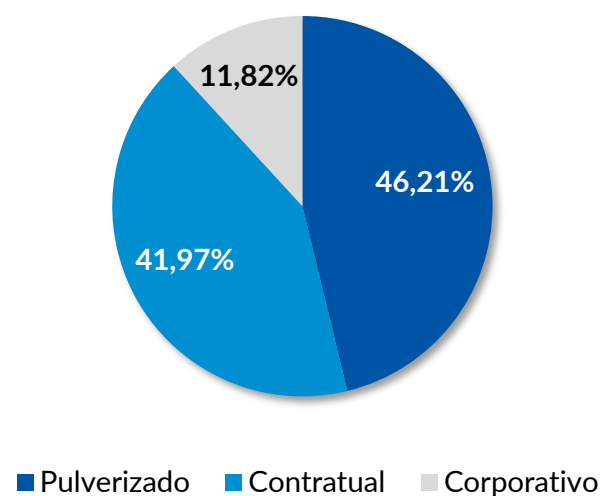
POR INDEXADOR



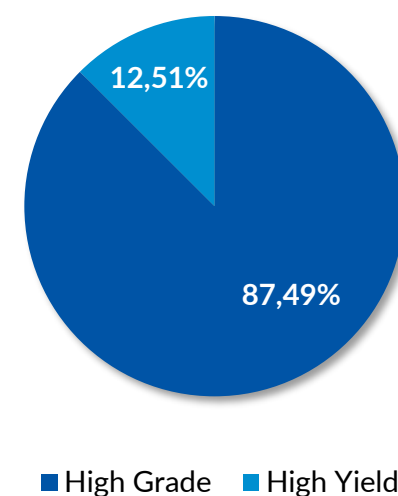
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

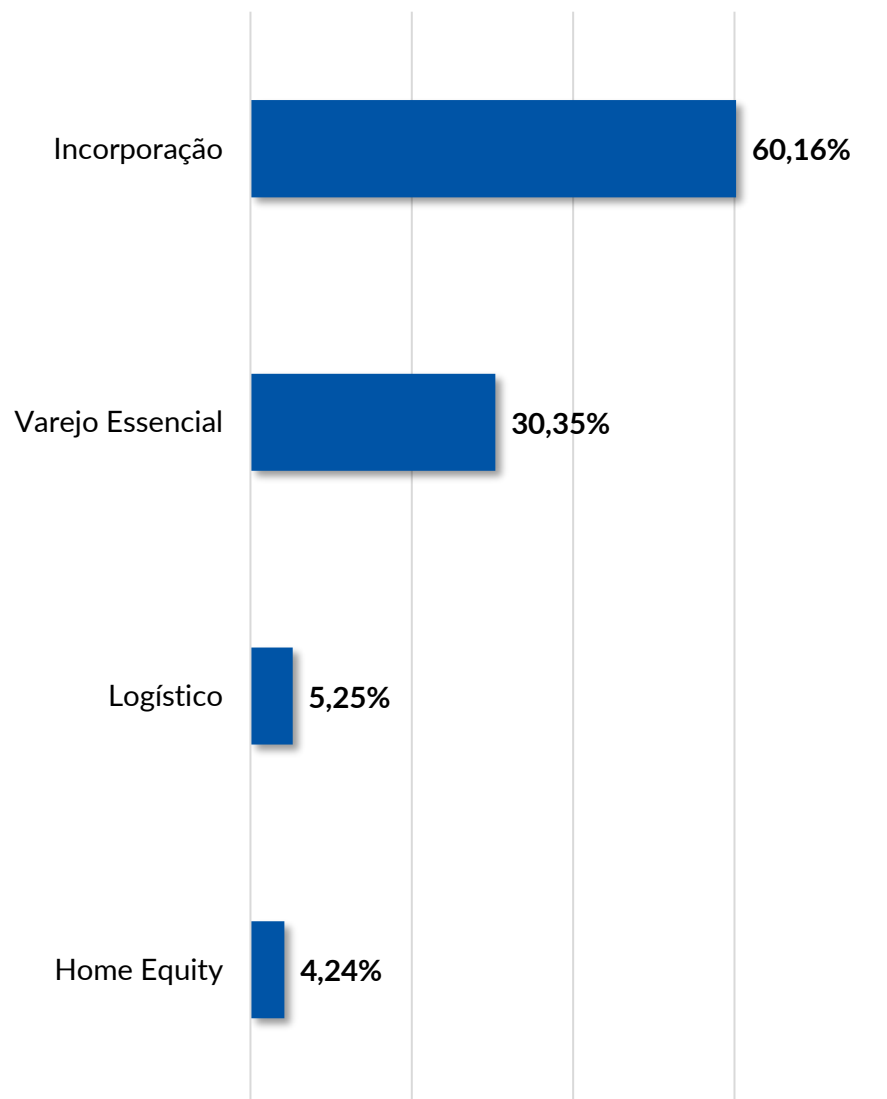


POR RISCO

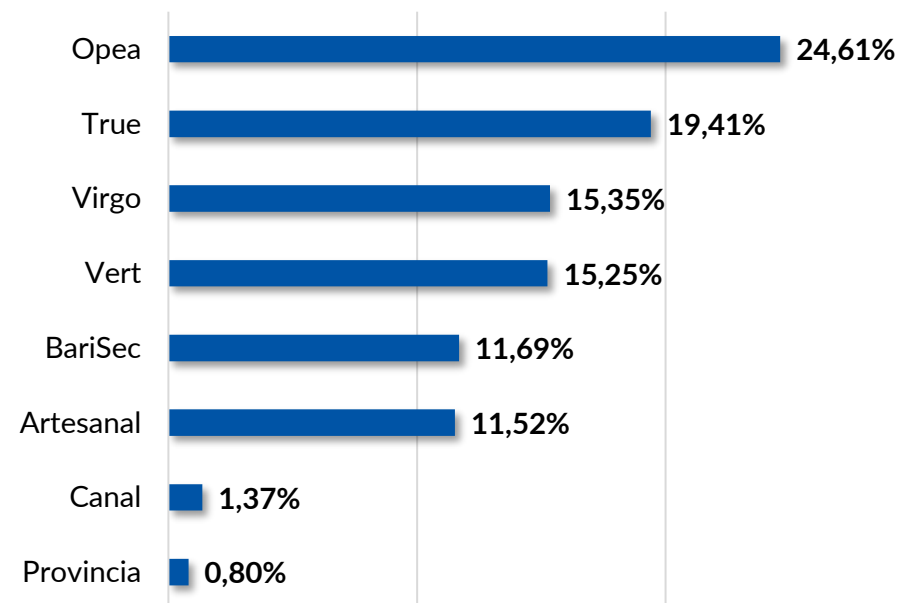


Alocação do Fundo

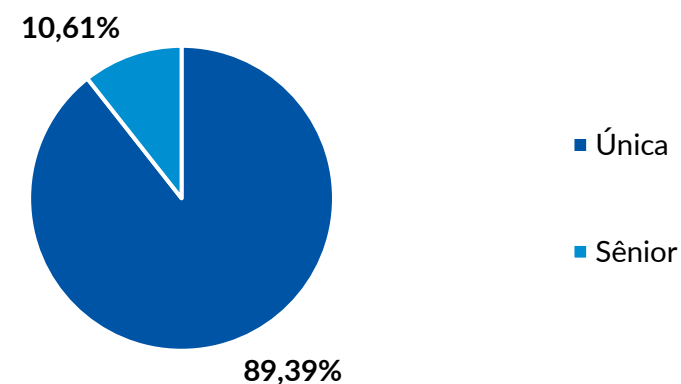
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Operações Adquiridas



INOVA
PARQUE

Inova Parque

1ª Série da 145ª Emissão da Vert

O fundo adquiriu
R\$ 5.000.000,00 à taxa de
CDI + 2,00% a.a.

High Grade

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Alienação fiduciária de terrenos avaliados em R\$ 22,0 milhões (venda forçada);
- Cessão de recebíveis de dividendos de SCP's que exploram os empreendimentos Celebre Residente e Inspire Calmon;
- Fundo de reserva com saldo mínimo equivalente a 1 (uma) parcela mensal de Remuneração;
- Fundo de despesas com saldo mínimo equivalente a 12 meses dedespesas recorrentes da operação; e
- Aval dos sócios na pessoa física.



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

