

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Maio 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	10,22	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,03	1.021
TAXA DE PERFORMANCE	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CNPJ	
15% do que exceder 100% do CDI	R\$ 51,1 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\$ 0,133

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,130

Resultado total acumulado

R\$ 0,041

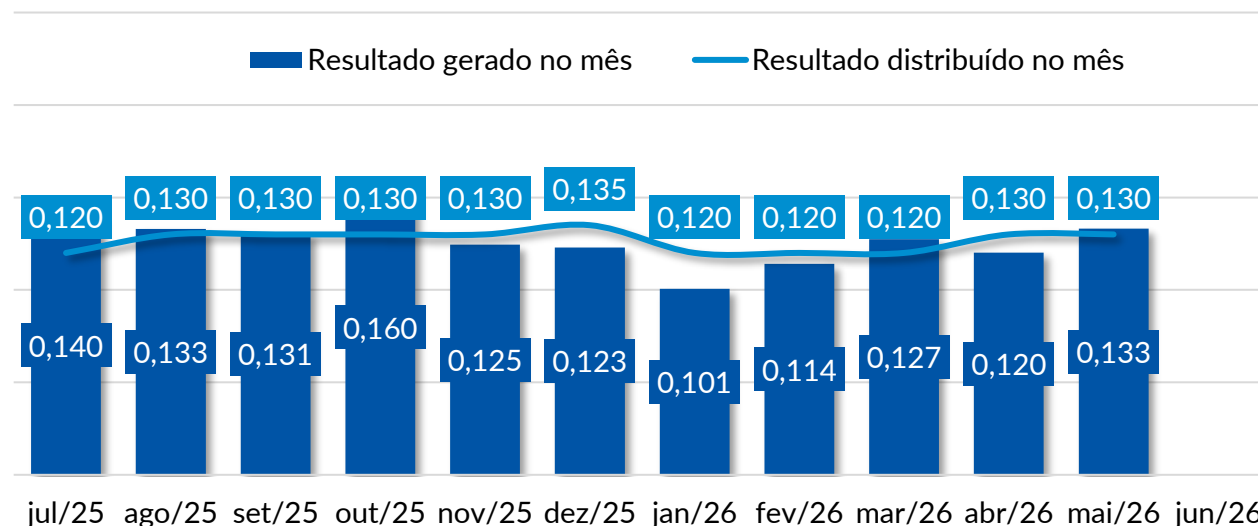
Resultado acumulado

R\$ 0,011

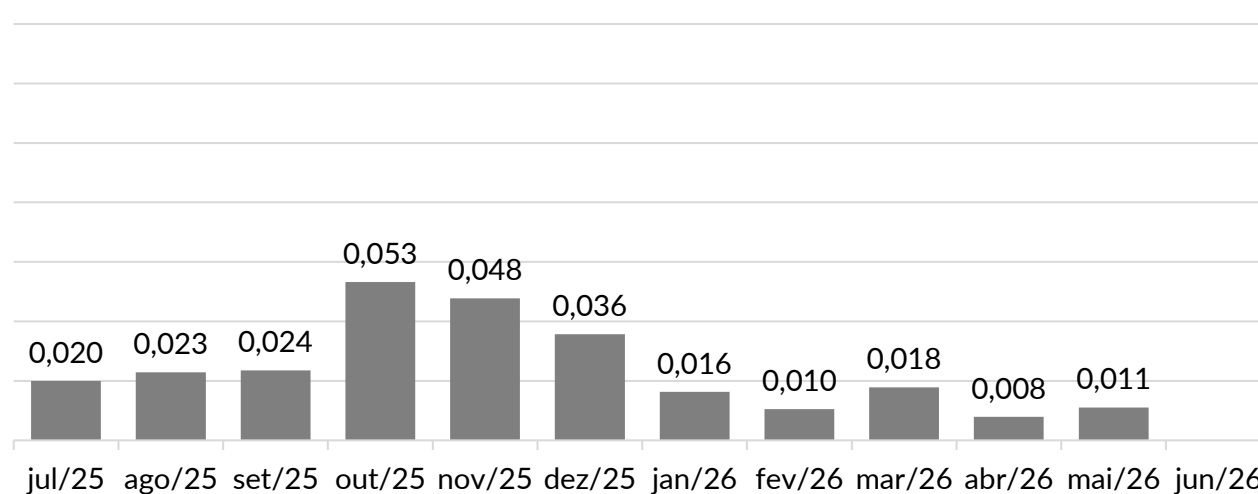
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,030

RESULTADOS DO MÊS



RESULTADO ACUMULADO



Palavra do Gestor

RESULTADO

Em maio de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$665.686,70** somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$39.576,42**, o resultado a distribuir do fundo em maio de 2026 totalizava **R\$705.266,12**, 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\$55.266,12**, ou **R\$0,011** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRIs da carteira do fundo totalizava **R\$152.116,44**, ou **R\$0,030** por cota, em 29/05/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou desvalorização de **R\$0,02**, saindo de **R\$10,24**, em abril, para **R\$10,22** em maio, 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 maio, anunciados em 15/06/2026 e pagos em 22/06/2026, totalizou **R\$0,13** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,30%** e anual de **16,71%**, considerando o preço de fechamento da cota em 15/06/2026, qual seja de **R\$10,03**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,52% a.m.** e **19,91% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

CRI GARE Atacadão: Em 27/05/2026, 03/06/2026 e 05/06/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$235.353,44**, referente ao CRI GARE Atacadão, à taxa média de **IPCA +9,42% 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 país, 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 Garça/MT e Três Lagoas/MS. A operação conta com alienação fiduciária dos 15 imóveis, avaliados em R\$ 768 milhões e fundo de despesas.

CRI TRX Mateus: Em 05/06/2026 e 10/06/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$172.502,64**, referente ao CRI TRX Mateus, à taxa média de **IPCA + 9,47% a.a.** Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo, lastreada em créditos imobiliários decorrentes de dois contratos de locação atípica, na modalidade Built to Suit (BTS), de lojas de varejo localizadas em Juazeiro/BA e Petrolina/PE, cujo cedente é o TRX REAL ESTATE – TRXF11 e o locatário o Mateus Supermercados S.A.

Ação 1: Em 10/06/2026, 11/06/2026 e 15/06/2026, o fundo adquiriu, um volume de **R\$351.341,00**, referente a uma ação listada no Índice Imobiliário (IMOB). Como parte da estratégia da equipe de gestão, a identificação do respectivo ativo será realizada 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 detida no ativo

PROJEÇÕES

Em maio de 2026, o resultado do Fundo foi positivamente impactado pelo IPCA de março (+0,88%), que se refletiu em maior receita de correção monetária na carteira de CRIs indexados ao IPCA+, considerando a defasagem média de dois meses na atualização dos títulos. A receita de correção monetária do Fundo deverá continuar sendo beneficiada nos próximos meses, em função dos resultados do IPCA de abril (+0,67%) e maio (+0,58%), que ainda serão incorporados à remuneração dos ativos.

Conforme demonstrado na seção Movimentações, a equipe de gestão tem destinado parte dos recursos disponíveis à alocação em ações e FIs, aproveitando o momento atual de mercado, no qual companhias e fundos consolidados têm negociado com descontos em relação aos seus fundamentos e valores patrimoniais. A estratégia busca capturar oportunidades com assimetria de risco-retorno, preservando a disciplina na seleção dos ativos e mantendo o foco na geração de resultado recorrente para o fundo. A equipe de gestão seguirá avaliando novas oportunidades, considerando: (i) qualidade dos ativos; (ii) potencial de valorização; e (iii) qualidade da gestão.

DRE Gerencial

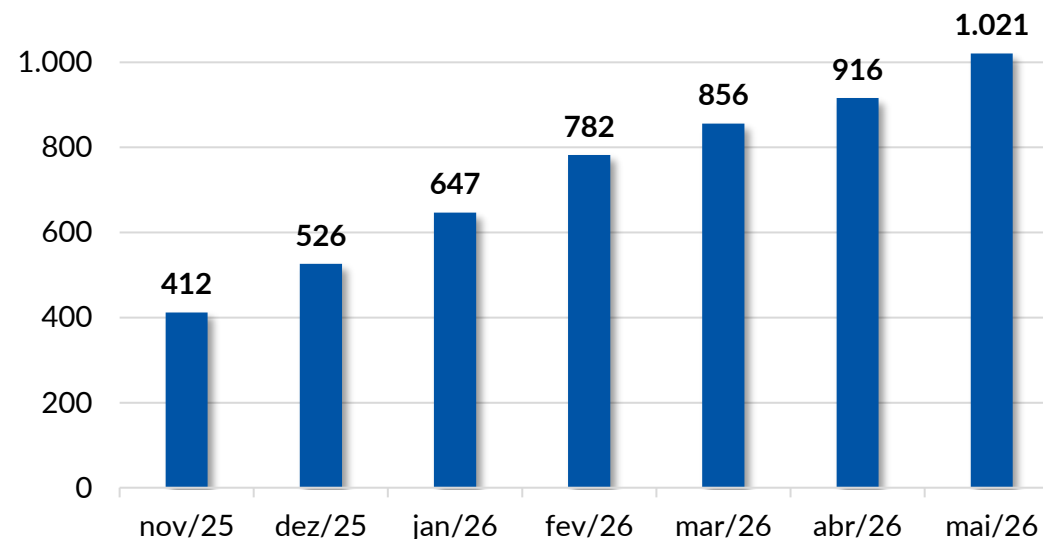
DRE caixa	Março	Abril	Maio	Últimos 6 meses	2026
(=) Receitas (R\$)	682.701,96	654.058,15	727.907,55	4.019.281,67	3.358.458,18
(+) Juros	477.492,86	479.173,92	443.652,03	2.760.098,62	2.249.388,67
(+) Correção Monetária	15.190,16	36.783,24	68.549,24	146.900,02	141.789,35
(+) Negociação CRI	81.168,22	52.492,15	115.382,55	452.860,69	400.544,97
(+) Negociação FII	-	3.691,98	-	10.983,68	10.983,68
(+) Rendimentos de Fundo Imobiliários	62.398,15	70.670,32	66.494,90	412.616,90	346.779,41
(+) Renda Fixa	46.452,56	11.246,54	33.828,83	235.821,76	208.972,09
(-) Despesas (R\$)	45.901,06	53.627,08	62.217,85	427.758,05	381.822,00
(=) Resultado (R\$)	636.800,90	600.431,07	665.689,70	3.591.523,62	2.976.636,18
(=) Resultado/Cota	0,1274	0,1201	0,1331	0,7183	0,5953
(=) Rendimento (R\$)	600.000,00	650.000,00	650.000,00	3.775.000,00	3.100.000,00
(=) Rendimento/Cota	0,1200	0,1300	0,1300	0,7550	0,6200
(=) Resultado Acumulado (R\$)	89.145,35	39.576,42	55.266,12		
(=) Resultado Acumulado/Cota	0,0178	0,0079	0,0111		
(#) Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

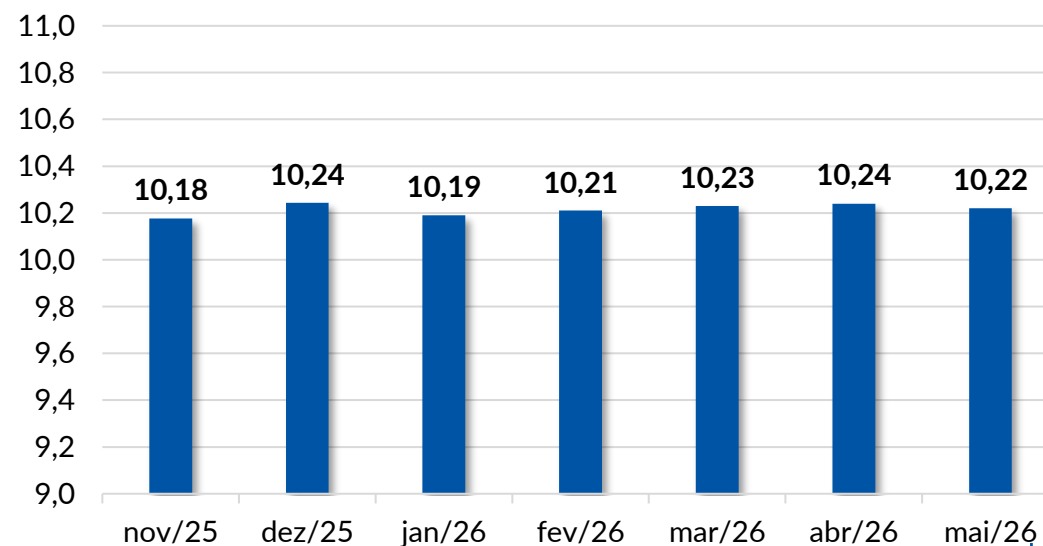
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

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	10,03	0,13	1,30%	1,52%	142,51%
jul/26	-	-	-	-	-
Retorno desde o início		1,40	14,25%	16,76%	124,15%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 15/06/2026

#	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%	2,60	26/04/2030	High Grade	9,73%	4.958.810,03
2	CRI	Muffato	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,17	21/06/2035	High Grade	9,69%	4.942.271,78
3	FII	LPLP15											9,40%	4.793.974,53
4	CRI	TRX Mateus	Varejo Essencial	Contratual	24K0003803	Única	BariSec	IPCA	9,10%	5,43	09/11/2039	High Grade	7,60%	3.874.075,14
5	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,63	27/11/2028	High Grade	7,42%	3.783.529,20
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,64	15/02/2029	High Grade	6,82%	3.477.956,20
7	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,37%	4,79	15/12/2037	High Grade	6,25%	3.187.370,79
8	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,28	15/09/2027	High Grade	5,90%	3.005.984,04
9	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,49	20/10/2031	High Grade	5,36%	2.733.137,76
10	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	2,05	22/07/2030	High Yield	4,96%	2.528.296,96
11	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,83	18/09/2030	High Yield	4,42%	2.254.289,39
12	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,31	20/12/2027	High Grade	4,26%	2.174.106,77
13	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,31	20/12/2027	High Grade	4,26%	2.174.106,77
14	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,95	15/10/2040	High Grade	2,89%	1.473.255,57
15	CRI	TRX Assaí	Varejo Essencial	Contratual	20E0031084	Única	BariSec	IPCA	9,14%	3,88	10/05/2035	High Grade	2,61%	1.329.402,46
16	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	0,97	22/05/2028	High Yield	1,15%	587.394,46
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	2,05	15/01/2031	High Grade	0,66%	335.066,99
18	Ação	Ação 1											0,68%	348.460,00
19	FII	FII 1											0,33%	168.800,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,60%	2.854.881,12

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

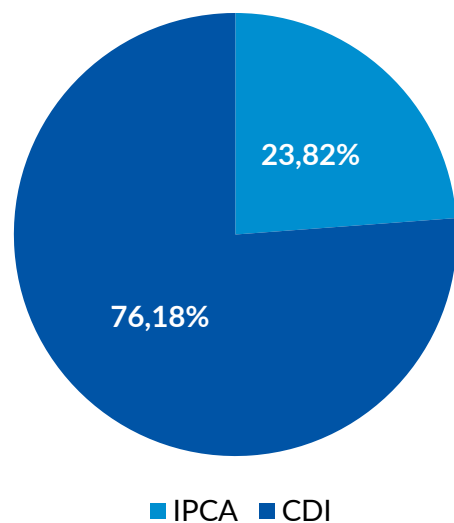
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	63,98%	CDI	2,71%	2,60	-
CRI	20,01%	IPCA	9,59%	4,85	121 bps
FII	9,73%	-	-	-	-
Ação	0,68%	-	-	-	-
Caixa	5,60%	%CDI			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

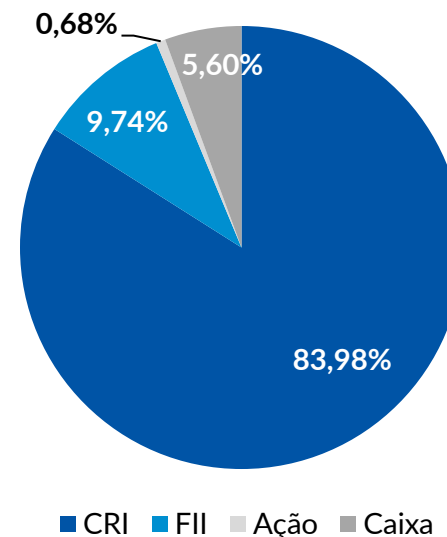
Operação	Tipo	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	CRI	27/05/2026	GARE Atacadão	IPCA	9,99%	6	929,86	R\$ 5.579,14
Compra	CRI	03/06/2026	GARE Atacadão	IPCA	9,30%	182	961,80	R\$ 175.047,27
Compra	CRI	05/06/2026	TRX Mateus	IPCA	9,49%	81	893,49	R\$ 72.372,38
Compra	CRI	05/06/2026	GARE Atacadão	IPCA	9,76%	58	943,57	R\$ 54.727,02
Compra	CRI	10/06/2026	TRX Mateus	IPCA	9,45%	113	886,11	R\$ 100.130,26
Compra	Ação	10/06/2026	Ação 1					R\$ 100.080,00
Compra	Ação	11/06/2026	Ação 1					R\$ 50.825,00
Compra	Ação	15/06/2026	Ação 1					R\$ 200.436,00

Alocação do Fundo

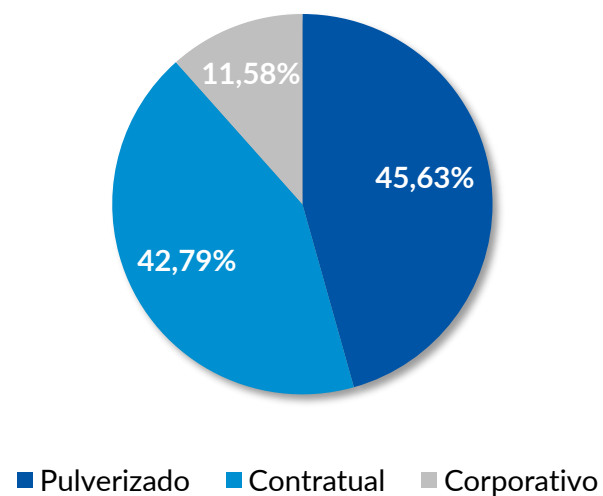
POR INDEXADOR



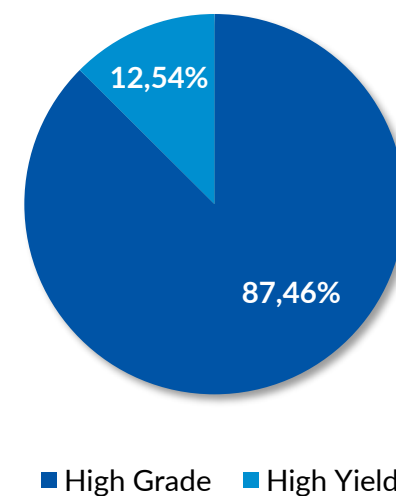
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO

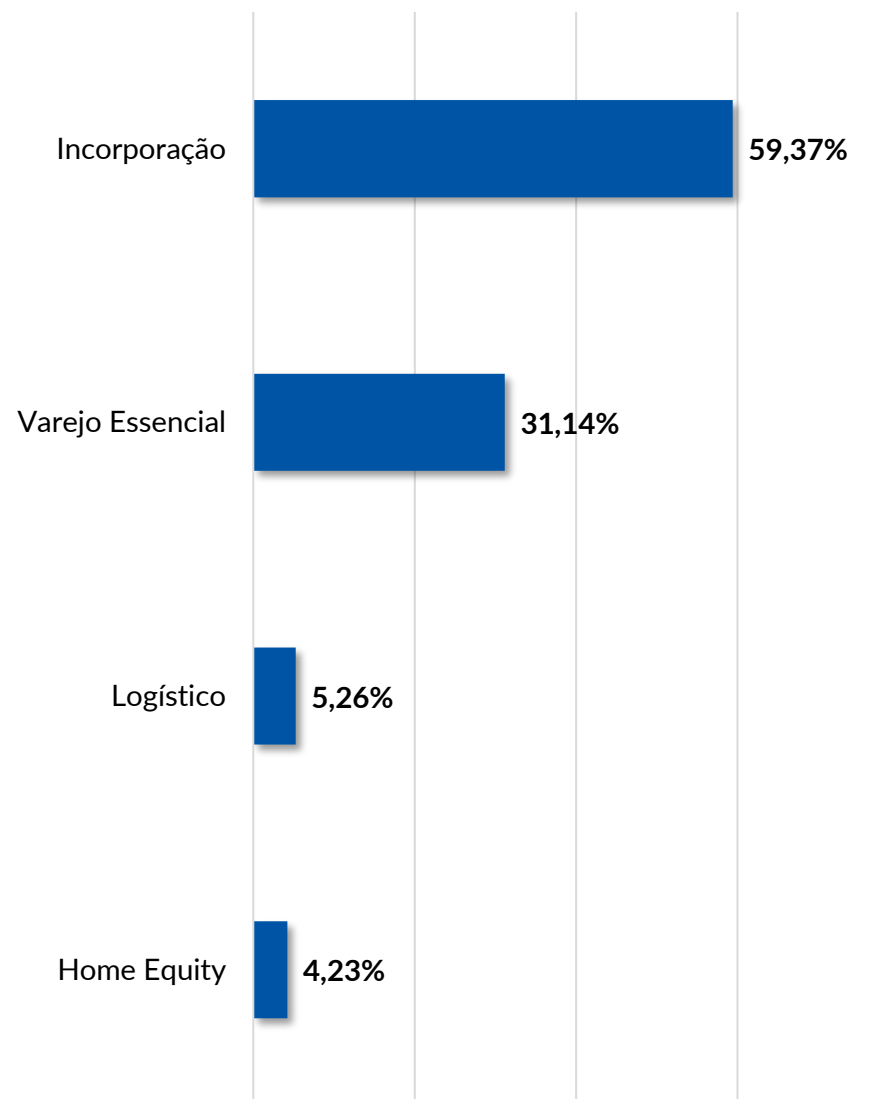


POR RISCO

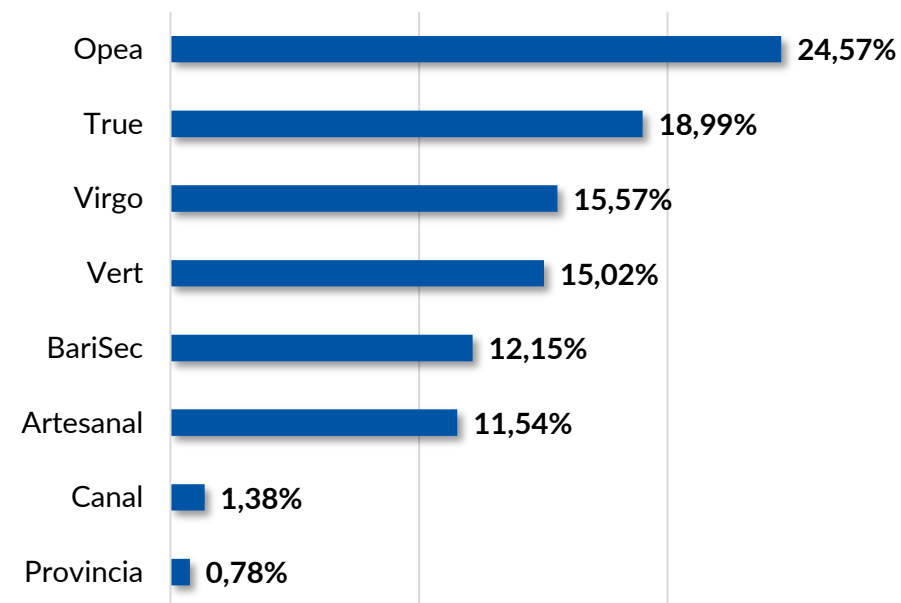


Alocação do Fundo

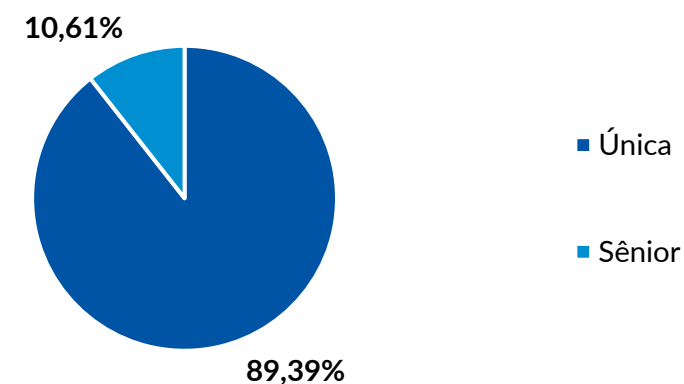
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE





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

