

AF Invest Real Estate Multiestratégia FII - AFHF11

Relatório de Gestão

Mês Referência
Julho de 2026



Administrador, Escriturador e Custodiante



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	10,21	5.000.000
ADMINISTRADOR	TAXAS DE ADM ¹	COTA MERCADO	COTISTAS
Banco Daycoval	1,03% a.a.	10,00	1.266
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\$ 0,123

Resultado distribuído no mês

R\$ 0,120

Resultado total acumulado

R\$ 0,085

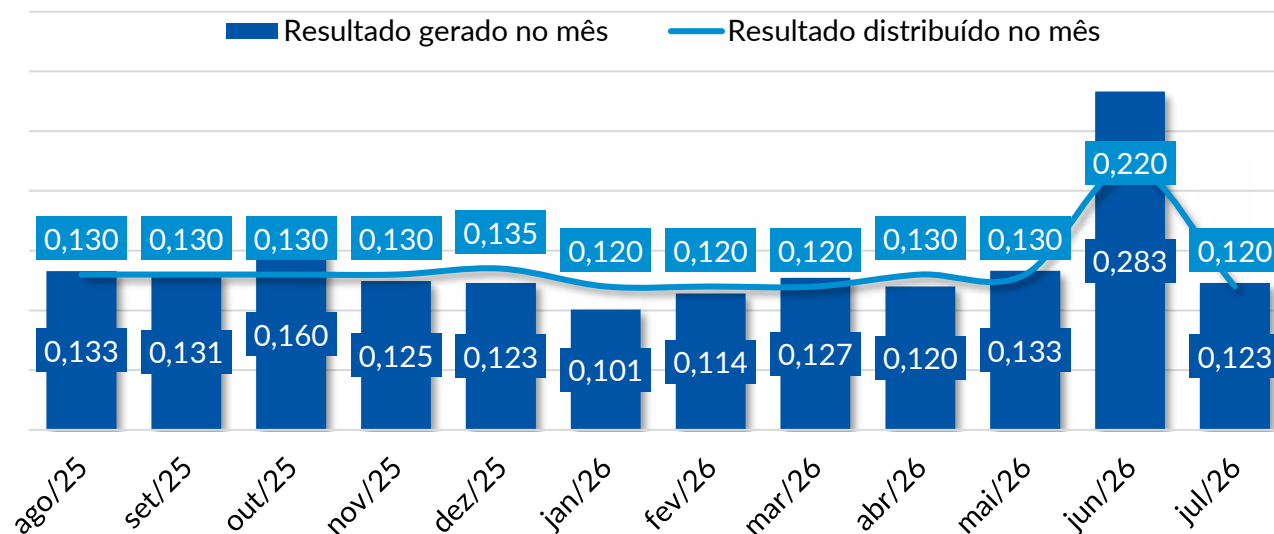
Resultado acumulado

R\$ 0,077

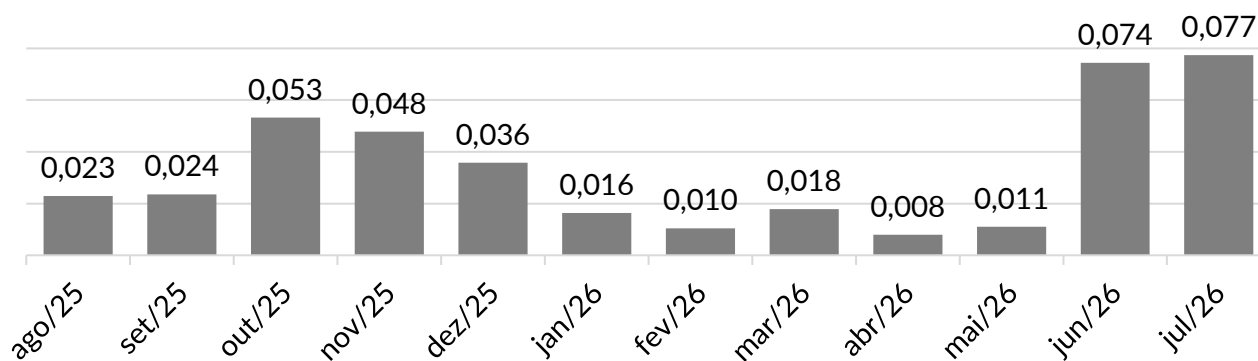
Resultado acumulado de inflação não distribuído

R\$ 0,008

RESULTADOS DO MÊS



RESULTADO ACUMULADO



Palavra do Gestor

RESULTADO

Em julho de 2026, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$615.137,24**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$317.754,54**, o resultado a distribuir do fundo em julho de 2026 totalizava **R\$986.891,98**, 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\$386.891,98**, ou **R\$0,077** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$40.471,27**, ou **R\$0,008** por cota, em 31/07/2026.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma desvalorização de **R\$0,07**, saindo de **R\$10,28**, em junho, para **R\$10,21** em julho. A variação decorreu (i) pelo pagamento extraordinário de dividendos do mês de julho, encerramento de semestre, de **R\$0,22 por cota**; e (ii) 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 julho, anunciados em 14/08/2026 e pagos em 21/08/2026, totalizou **R\$0,120** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,20%** e anual de **15,39%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/08/2026, qual seja de **R\$10,00**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,41% a.m.** e **18,32% a.a.**

MOVIMENTAÇÕES

Ação 2: Entre 22/07/2026 e 11/08/2026, o fundo adquiriu um volume de **R\$ 665.600,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB, já presente na carteira do fundo.

Ação 1: Entre os dias 23/07/2026 e 17/08/2026, o fundo adquiriu um volume de **R\$632.455,00** de uma ação listada no Índice Imobiliário – IMOB, já presente na carteira do fundo.

FII 2: Entre os dias 23/07/2026 e 18/08/2026, o fundo adquiriu um volume de **R\$ 171.791,59** 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.

CRI GARE Atacadão: Entre os dias 06/08/2026 e 19/08/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$ 554.324,72**, referente ao CRI GARE Atacadão, à taxa média de **IPCA +9,28% 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 Garça/MT e Três Lagoas/MS. A operação conta com alienação fiduciária dos 15 imóveis, avaliados em **R\$ 768 milhões** e fundo de despesas.

MOVIMENTAÇÕES

CRI Embraed: Em 31/07/2026, o fundo comprou, no mercado secundário, um volume de **R\$ 820.926,70**, referente ao CRI Embraed, à taxa média de CDI + 6,99%. Trata-se da mesma operação já presente na carteira do fundo. A operação é lastreada em recebíveis pulverizados de incorporação e conta com fiança, alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva. A alocação em CDI+, com *duration* reduzida, permite ao fundo capturar o carregamento gerado pelo atual patamar da taxa SELIC.

FII 1: Em 11/08/2026, o fundo adquiriu, um volume de **R\$19.302,60**, de um fundo imobiliário já presente na carteira do fundo, aproveitando pontual oscilação na cotação do ativo para aumentar exposição.

FII 3: Em 21/08/2026, 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 do respectivo fundo 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.

PROJEÇÕES

Conforme demonstrado na seção “Movimentações” deste relatório, a equipe de gestão segue aproveitando as oscilações observadas no mercado secundário de FII's e ações do setor imobiliário para aumentar, de forma gradual, a exposição em ativos que apresentam fundamentos sólidos, carregos atrativo e preços que entendemos não refletir integralmente o valor justo dos ativos. A estratégia busca capturar tanto o retorno recorrente proporcionado pelos ativos quanto eventual valorização das cotas e ações à medida que essas distorções de preço sejam corrigidas pelo mercado.

No mercado de CRI's, a equipe de gestão também segue atenta às oportunidades no mercado secundário. As aquisições recentes dos CRI's GARE Atacadão e Embraed refletem a estratégia de aproveitar as condições de mercado para aumentar posições em operações já conhecidas, com taxas acima da taxa média de aquisição.

Adicionalmente, a equipe segue estruturando uma nova operação indexada ao IPCA+, com previsão de liquidação nos próximos dois meses, mantendo a estratégia de buscar novas alocações com spreads atrativos, garantias adequadas e sem deterioração do nível de risco da carteira.

DRE Gerencial

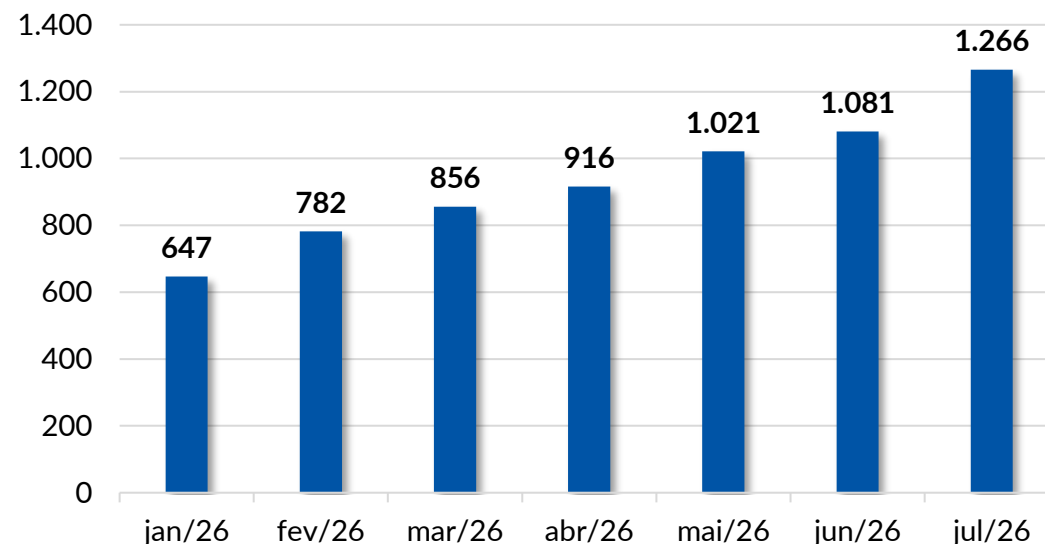
DRE caixa		Maio	Junho	Julho	Últimos 6 meses	2026
(=)	Receitas (R\$)	727.907,55	1.466.540,27	666.536,34	4.827.766,94	5.491.534,79
(+)	Juros	443.652,03	446.233,02	476.777,07	2.755.990,96	3.172.398,76
(+)	Correção Monetária	68.549,24	52.437,81	37.356,05	224.276,35	231.583,21
(+)	Negociação CRI	115.382,55	836.588,49	-	1.137.606,85	1.237.133,46
(+)	Negociação FII	-	-	-	3.691,98	10.983,68
(+)	Rendimentos de Fundo Imobiliários	66.494,90	66.419,88	77.066,14	419.107,26	490.265,43
(+)	Renda Fixa	33.828,83	64.861,07	75.337,08	287.093,53	349.170,24
(-)	Despesas (R\$)	62.217,85	50.051,65	51.399,10	322.621,88	483.272,75
(=)	Resultado (R\$)	665.689,70	1.416.488,62	615.137,24	4.505.145,06	5.008.262,04
(=)	Resultado/Cota	0,1331	0,2833	0,1230	0,9010	1,0017
(=)	Rendimento (R\$)	650.000,00	1.100.000,00	600.000,00	4.200.000,00	4.800.000,00
(=)	Rendimento/Cota	0,1300	0,2200	0,1200	0,8400	0,9600
(=)	Resultado Acumulado (R\$)	55.266,12	371.754,74	386.891,98		
(=)	Resultado Acumulado/Cota	0,0111	0,0744	0,0774		
(#)	Cotas	5.000.000	5.000.000	5.000.000		

Histórico do Fundo

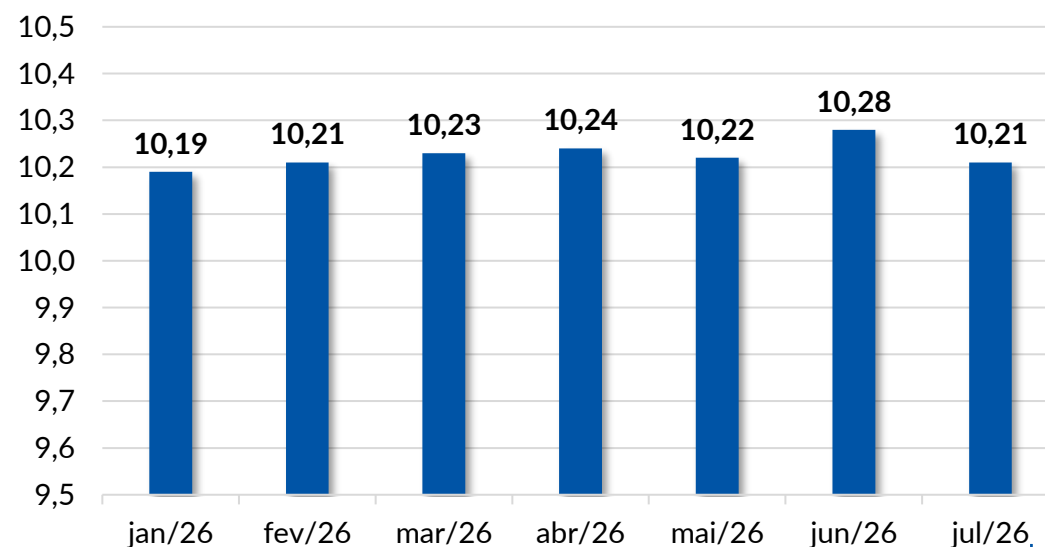
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHF11

Data base	Cotação	Rendimento	DY	Rentabilidade gross-up	Rentabilidade gross-up CDI%
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	0,120	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%
Retorno desde o início		1,735	17,35%	20,41%	126,19%

HISTÓRICO DE COTISTAS



HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Composição da Carteira | 21/08/2026

#	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%	2,57	26/04/2030	High Grade	9,59%	4.890.507,89
2	FII	LPLP15											9,57%	4.881.124,50
3	CRI	JRM	Varejo Essencial	Contratual	25F2703942	Única	Artesanal	CDI	2,50%	5,12	21/06/2035	High Grade	9,48%	4.835.876,07
4	CRI	GARE Atacadão	Varejo Essencial	Contratual	24K2582816	Única	Virgo	IPCA	9,52%	4,74	15/12/2037	High Grade	8,33%	4.248.167,11
5	CRI	Tibério	Incorporação	Pulverizado	20K0777893	Única	True	CDI	2,70%	1,60	27/11/2028	High Grade	6,57%	3.351.453,40
6	CRI	RNI	Incorporação	Pulverizado	19B0177968	Única	Virgo	CDI	1,70%	1,29	15/02/2029	High Grade	6,46%	3.296.858,17
7	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22I1423539	Única	Opea	CDI	3,00%	1,24	15/09/2027	High Grade	5,91%	3.013.186,39
8	CRI	Cahima - Direcional	Incorporação	Contratual	25J2486442	Sênior	Opea	CDI	2,00%	5,36	20/10/2031	High Grade	5,38%	2.744.262,12
9	CRI	VIC Engenharia	Incorporação	Pulverizado	25G5321935	Única	Opea	CDI	4,90%	1,93	22/07/2030	High Yield	4,98%	2.540.474,92
10	CRI	Grupo Comporte	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	Opea	CDI	3,50%	1,80	18/09/2030	High Yield	4,20%	2.140.715,82
11	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198359	Única	True	CDI	3,00%	1,19	20/12/2027	High Grade	4,07%	2.075.851,89
12	CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22L1198360	Única	True	CDI	3,00%	1,19	20/12/2027	High Grade	4,07%	2.075.832,92
13	CRI	Embraed	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	Canal	CDI	3,50%	0,82	22/05/2028	High Yield	2,77%	1.410.358,71
14	CRI	Creditas	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	Vert	IPCA	11,64%	4,89	15/10/2040	High Grade	2,70%	1.375.490,11
15	Ação	Ação 2											2,49%	1.272.500,00
16	Ação	Ação 1											2,30%	1.173.600,00
17	CRI	CashMe II	Home Equity	Pulverizado	24A1781654	Sênior	Provincia	IPCA	10,20%	1,96	15/01/2031	High Grade	0,65%	329.404,52
18	FII	FII 1											0,62%	318.000,00
19	FII	FII 2											0,33%	167.980,00
20	FII	FII 3											0,12%	60.450,00
	Caixa	Daycoval	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,42%	4.804.222,68

Alocação do Fundo

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa média	Duration média	Spread tesouro
CRI	63,47%	CDI	2,73%	2,48	-
CRI	11,67%	IPCA	10,05%	4,62	202 bps
FII	10,64%	-	-	-	-
Ação	4,80%	-	-	-	-
Caixa	9,42%	%CDI			

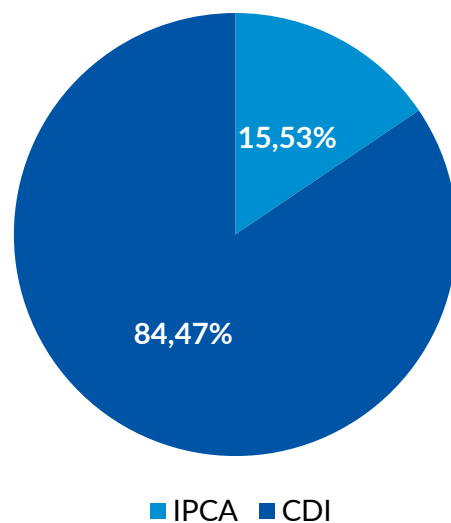
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Operação	Tipo	Data	Ativo	Indexador	Taxa	Quantidade	PU	Financeiro
Compra	Ação	22/07/2026	Ação 2					R\$ 113.500,00
Compra	Ação	23/07/2026	Ação 1					R\$ 269.550,00
Compra	FII	23/07/2026	FII 2					R\$ 46.537,49
Compra	Ação	23/07/2026	Ação 2					R\$ 401.600,00
Compra	Ação	29/07/2026	Ação 1					R\$ 132.750,00
Compra	FII	29/07/2026	FII 2					R\$ 42.119,10
Compra	CRI	31/07/2026	Embraed	CDI	6,99%	1637	501,482	R\$ 820.926,70
Compra	CRI	06/08/2026 a 19/08/2026*	GARE Atacadão	IPCA	9,28%	573	967,41	R\$ 554.324,72
Compra	Ação	11/08/2026	Ação 1					R\$ 102.687,00
Compra	FII	11/08/2026	FII 1					R\$ 19.302,60
Compra	Ação	11/08/2026	Ação 2					R\$ 150.500,00
Compra	Ação	17/08/2026	Ação 1					R\$ 127.468,00
Compra	FII	18/08/2026	FII 2					R\$ 41.500,00

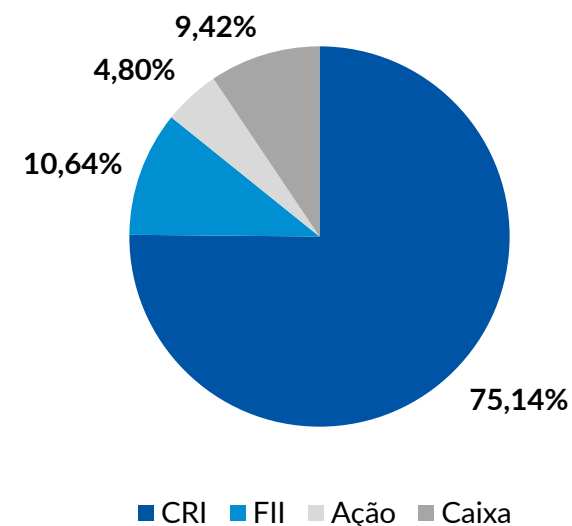
*Compras realizadas em 06, 07, 10, 11, 17 e 19 de agosto.

Alocação do Fundo

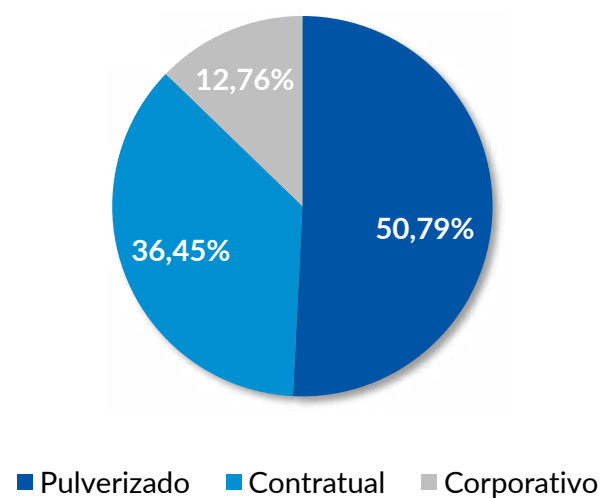
POR INDEXADOR *



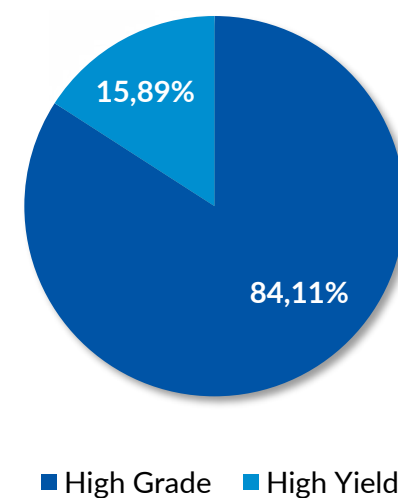
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO *



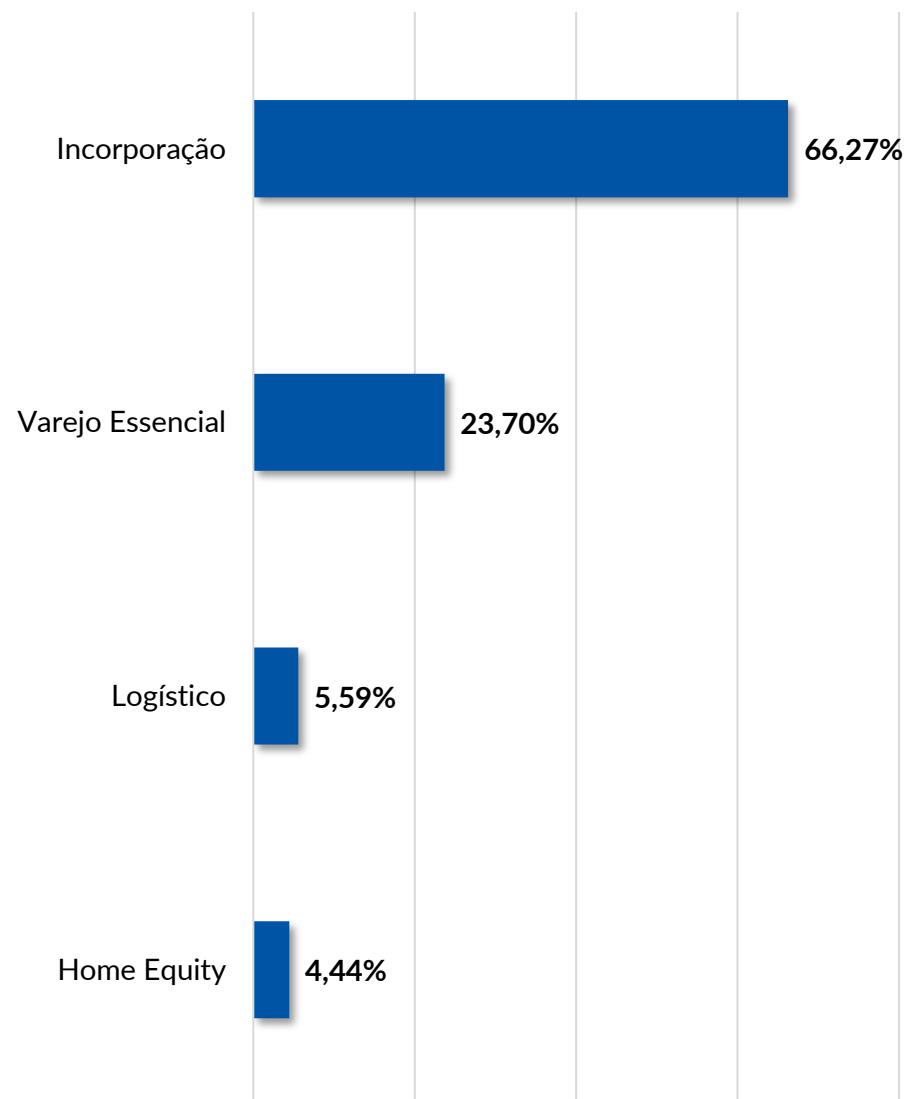
POR RISCO *



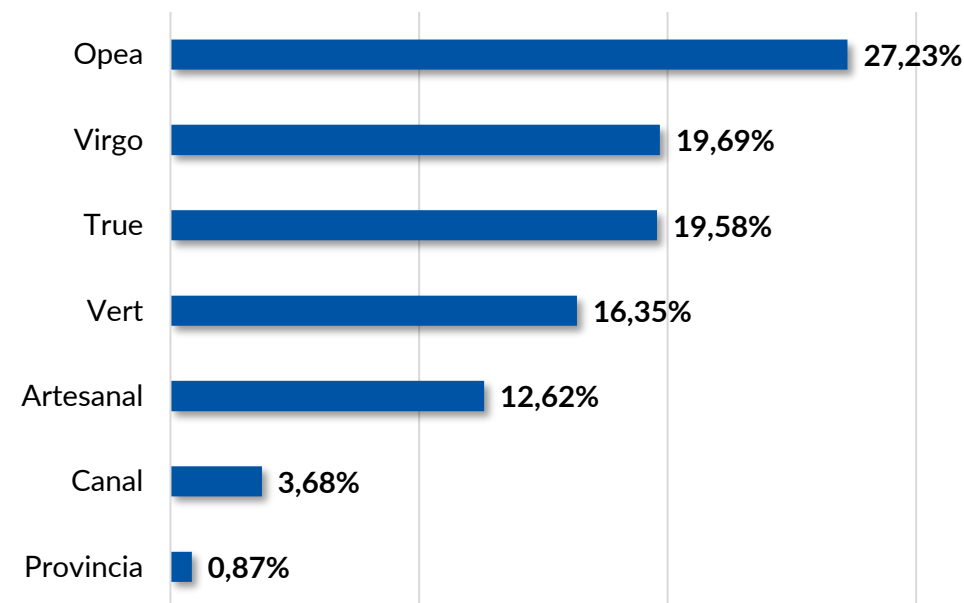
* Percentuais relativos aos CRI's da carteira.

Alocação do Fundo

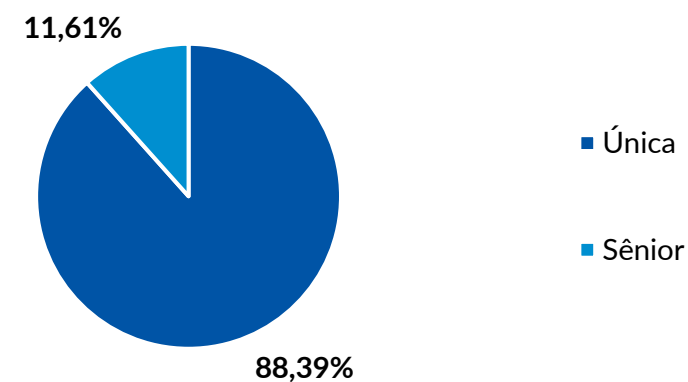
POR SEGMENTO *



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

