



AFHI11

**AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário
Recebíveis Imobiliários**

Relatório de Gestão
Setembro de 2023



OBJETIVO

Administrador, Escriturador e
Custodiante

Rendimentos e ganho de capital através de investimentos, majoritariamente,
em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

GESTORA

AF Invest
Real Estate

INÍCIO DO FUNDO

05/04/2021

COTA PATRIMONIAL

R\$ 95,08

NÚMERO DE COTAS

3.343.095

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

TAXAS DE ADM*

1,0% a.a.

COTA MERCADO

R\$ 98,45

COTISTAS

25.035

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 317,86 M

CNPJ

36.642.293/0001-58

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

NEWSLETTER

Inscreva-se em nossa Newsletter para receber os comunicados do fundo em tempo real.

1

Acesse o site <https://afhi11.com.br/newsletter> ou aponte o celular para o QR Code abaixo.



2

Preencha o formulário com os seus dados e concorde com os termos para se cadastrar.

3

Confirme o cadastro clicando no link que recebeu por e-mail.
Pronto, agora você receberá as novidades do fundo.

CONTATO



ri@afhi11.com.br



+55 (31) 2103-6000



www.afhi11.com.br

Resultados do Mês

Relatório Gerencial
Setembro/2023

Resultado gerado no mês

R\$1,25/cota

Resultado distribuído no mês

R\$1,05/cota

Resultado total acumulado

R\$0,52/cota

Resultado acumulado

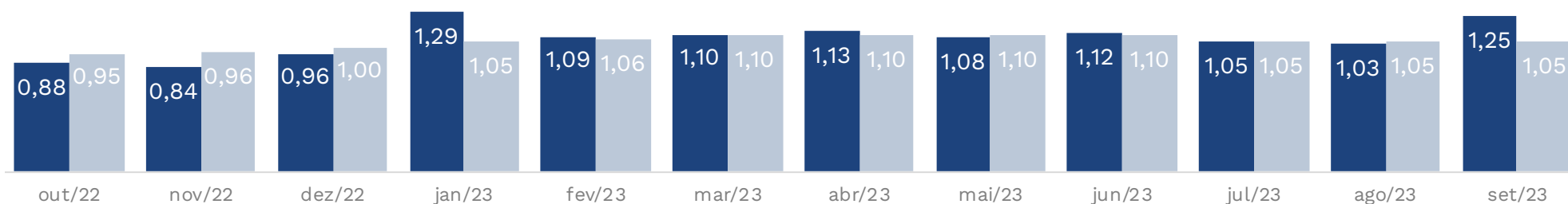
R\$0,45/cota

Resultado acumulado de
inflação não distribuído

R\$0,07/cota

Resultados do Mês

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído



Reserva Acumulada



Resultado

Em setembro de 2023, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$4.173.415,17**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$828.245,78**, o resultado a distribuir do fundo em setembro de 2023 totalizava **R\$ 5.001.660,94**, ou **R\$ 1,4961** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$1,05** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$1.491.411,19**, ou **R\$0,4461** por cota. O resultado do mês foi positivamente impactado pela venda total do CRI Infinita Life, cujo saldo acruado de correção monetária totalizava, aproximadamente, **R\$1.300.000,00**. Em contrapartida, o saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo foi reduzido para **R\$ 218.418,75** ou **R\$0,07** por cota, em 29/09/2023.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma desvalorização de **R\$0,75**, saindo de **R\$95,83**, em agosto para **R\$95,08** em setembro, devido à marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira de CRI's do fundo, cujo critério adotado é o *spread* sobre a NTN-B corresponde à *duration* de cada um dos papéis.

Rendimentos

A distribuição de rendimentos referente a setembro, anunciados em 16/10/2023 e pagos em 23/10/2023, totalizou **R\$1,05** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,07%** e anual de **12,80%**, considerando o preço de fechamento da cota em 16/10/2023, qual seja de **R\$98,45**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de 1,0 renda de **1,25% a.m.** e **15,06% a.a.**

Nos últimos doze meses (outubro de 2022 a setembro de 2023), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$12,57** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **12,77%**, considerando o preço de fechamento da cota em 16/10/2023.

Movimentações

CRI VIC Engenharia: Em 21/09/2023, o fundo comprou um volume total de **R\$1.513.703,93**, referente ao CRI VIC Engenharia, à taxa de CDI + 5,50% a.a., no mercado secundário. Trata-se da mesma operação presente na carteira do fundo. A operação conta com a cessão fiduciária de recebíveis, com razão de cobertura atual de 166%, além da alienação fiduciária de um imóvel R\$53.156.000,00.

CRI Vitacon III: Em 22/09/2023, o fundo vendeu um volume total de **R\$6.773.100,67**, referente ao CRI Vitacon III, à taxa de CDI + 4,30% a.a., no mercado secundário. Com esta venda, o fundo zerou sua posição neste ativo, obtendo uma TIR de 19,23% em um *duration* de 1,20 anos. A equipe de gestão optou por vender o ativo com prêmio no mercado secundário para auferir ganho e reduzir a exposição do fundo ao devedor.

CRI Direcional: Em 16/10/2023, o fundo comprou um volume total de **R\$3.504.740,48**, referente ao CRI Direcional, à taxa de CDI + 3,50% a.a., no mercado secundário, aumentando posição no ativo.

CRI Grupo Mateus II: Em 20/10/2023, o fundo comprou um volume total de **R\$1.110.855,97**, referente ao CRI Grupo Mateus II, à taxa de IPCA + 7,80% a.a., no mercado secundário. A operação conta com fiança do Grupo Mateus S.A e Rating 'AA+(bra)', além dos *covenants* como Dívida Líquida/EBITDA $\leq 2,50$ e EBITDA/Despesas Financeiras $\geq 2,25$.

CRI Urba: Em 20/10/2023, o fundo comprou um volume total de **R\$5.301.412,03**, referente ao CRI Urba, à taxa de IPCA + 9,02% a.a., no mercado secundário. Trata-se de operação de cessão de créditos imobiliários de venda de unidades de seis empreendimentos

desenvolvidos pela Urba, empresa de loteamentos do Grupo MRV&CO. Além da cessão dos créditos, a operação conta com fundo de reserva com saldo inicial de R\$1.600.000,00, acrescido do excedente de arrecadação mensal, fundo de despesas com saldo mínimo de R\$100.000,00. Uma parcela relevante dos créditos imobiliários possui garantia de alienação fiduciária da respectiva unidade, o que confere maior conforto à estrutura da operação.

CRI Pernambuco Construtora: Em 26/10/2023, o fundo comprou um volume total de **R\$ 14.000.000,00**, referente ao CRI Pernambuco Construtora II, à taxa de CDI + 5,75% a.a., no mercado primário. Trata-se de uma operação de captação de recursos originada pela equipe de *Debt Capital Markets* (DCM) do grupo Araújo Fontes, para financiamento de dois empreendimentos imobiliários da Devedora. A operação conta com a garantia de fundo de reserva, fundo de despesas e cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da venda de unidades dos dois empreendimentos (mais de 80% vendidos), bem como alienação fiduciária das unidades remanescentes em estoque. Além disto, o excedente de garantias do CRI Pernambuco Construtora I, após a sua liquidação, será adicionado ao rol de garantias da nova operação. Os empreendimentos Tamarineira Prince e Makia Beach, cujos recebíveis figuram como garantia do CRI Pernambuco Construtora I, estão em fase de repasse, de forma que a projeção é que o saldo devedor da operação atual seja quitado até março de 2024, restando para o fundo apenas esta nova operação. Por fim, a operação conta, ainda, com alienação fiduciária de outros dois terrenos, sendo um em Ipojuca avaliado em **R\$22.657.000,00** e outro em São Lourenço da Mata avaliado em **R\$16.348.000,00**.

Projeções

Os recursos obtidos da última oferta foram totalmente alocados no mês de outubro. A equipe seguirá alocando recursos provenientes das vendas de Infinita Life e Vitacon em operações em CDI+ com *duration* curto e/ou mecanismos de aceleração de amortização (*cash sweep*), bem como operações em IPCA+ com *spread* de crédito mais elevado do que o histórico para devedores de bom perfil de crédito.

Inscreva-se em nossa Newsletter

Receba em primeira mão os comunicados, relatórios e muito mais!

INSCREVER-SE

Retorno de Investimentos

Relatório Gerencial
Setembro/2023

Apresentamos abaixo o retorno total (TIR anualizada) obtido pelo fundo com a venda da posição remanescente do CRI Vitacon III.

	
TIR anualizada	19,23% ¹
Valor Investido	R\$ 10.000.000,00
Retorno	R\$ 1.920.522,00
Prazo	16 meses
1º Investimento	Jun/22
Duration	1,20

¹TIR acima da remuneração da operação, devido a venda da posição com ágio.

DRE CAIXA	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ÚLTIMOS 6 MESES	2023
Receitas	R\$ 3.448.538,50	R\$ 3.536.587,66	R\$ 4.509.588,60	R\$ 22.331.309,66	R\$ 33.620.104,59
Juros	R\$ 2.518.279,03	R\$ 2.964.194,43	R\$ 2.632.933,51	R\$ 15.597.448,47	R\$ 23.615.815,70
Correção Monetária	R\$ 592.121,44	R\$ 421.371,34	R\$ 61.142,04	R\$ 4.031.089,14	R\$ 6.730.837,78
Negociação CRI	R\$ 230.850,58	R\$ 14.411,02	R\$ 1.470.120,36	R\$ 1.697.307,27	R\$ 1.806.182,40
Negociação FII	R\$ 45.398,82	R\$ -	R\$ 51.861,33	R\$ 98.116,43	R\$ 88.276,02
Rendimentos de Fundos Imobiliários	R\$ 16.742,50	R\$ 6.750,00	R\$ 10.000,00	R\$ 63.042,50	R\$ 100.133,50
Renda Fixa	R\$ 45.146,13	R\$ 129.860,87	R\$ 283.531,36	R\$ 844.305,85	R\$ 1.278.859,19
Despesas	R\$ 278.253,13	R\$ 283.033,78	R\$ 336.173,43	R\$ 1.706.392,06	R\$ 2.501.396,18
Resultado	R\$ 3.170.285,37	R\$ 3.120.087,59	R\$ 4.173.415,17	R\$ 20.491.451,31	R\$ 30.985.242,12
Rendimento	R\$ 3.170.425,65	R\$ 3.170.425,65	R\$ 3.510.249,75	R\$ 19.815.295,95	R\$ 29.507.740,08
Resultado Acumulado	R\$ 878.583,84	R\$ 828.245,78	R\$ 1.491.411,19		
Cotas	3.019.453	3.019.453	3.343.095		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,2910	R\$ 0,2743	R\$ 0,4461		

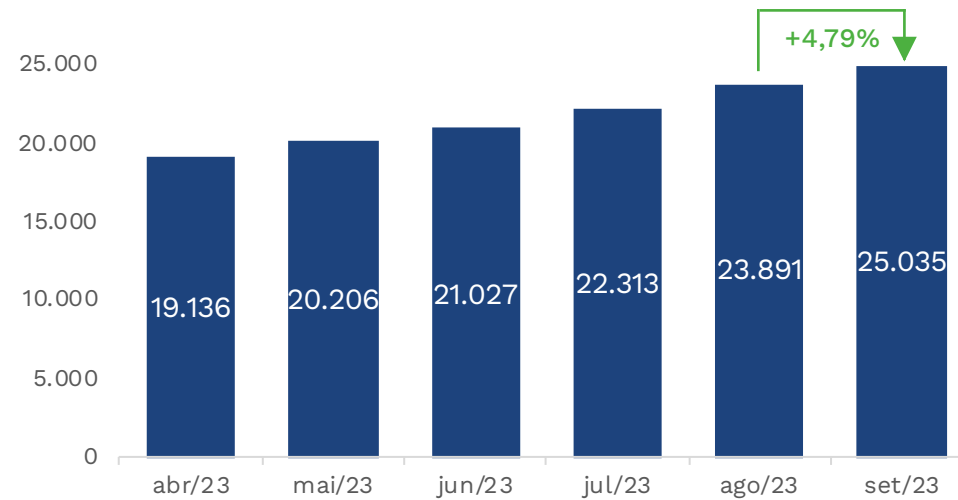
Histórico do Fundo

Relatório Gerencial
Setembro/2023

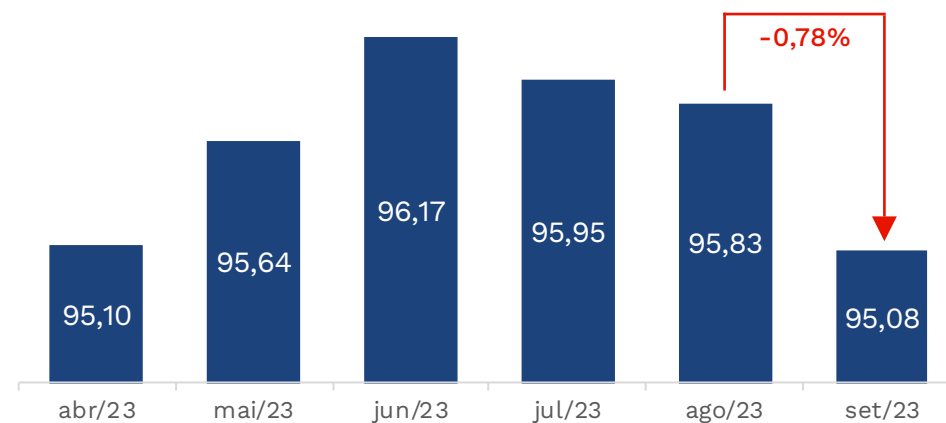
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFH11

DATA BASE	COTAÇÃO	RENDIMENTO	DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
16/nov/22	R\$ 95,98	R\$ 0,95	0,99%	1,16%	114,08%
14/dez/22	R\$ 94,70	R\$ 0,96	1,01%	1,19%	116,84%
13/jan/23	R\$ 96,94	R\$ 1,00	1,03%	1,21%	108,04%
14/fev/23	R\$ 94,02	R\$ 1,05	1,12%	1,31%	116,96%
14/mar/23	R\$ 94,56	R\$ 1,06	1,12%	1,32%	143,64%
17/abr/23	R\$ 93,42	R\$ 1,10	1,18%	1,39%	117,93%
15/mai/23	R\$ 95,35	R\$ 1,10	1,15%	1,36%	147,83%
15/jun/23	R\$ 97,97	R\$ 1,10	1,12%	1,32%	117,59%
14/jul/23	R\$ 98,75	R\$ 1,10	1,11%	1,31%	122,48%
14/ago/23	R\$ 97,87	R\$ 1,05	1,07%	1,26%	117,96%
15/set/23	R\$ 98,23	R\$ 1,05	1,07%	1,26%	110,55%
16/out/23	R\$ 98,45	R\$ 1,05	1,07%	1,25%	129,35%
Cota IPO	R\$ 100,00	R\$ 32,82	41,31%¹	48,60%	171,27%

HISTÓRICO DE COTISTAS



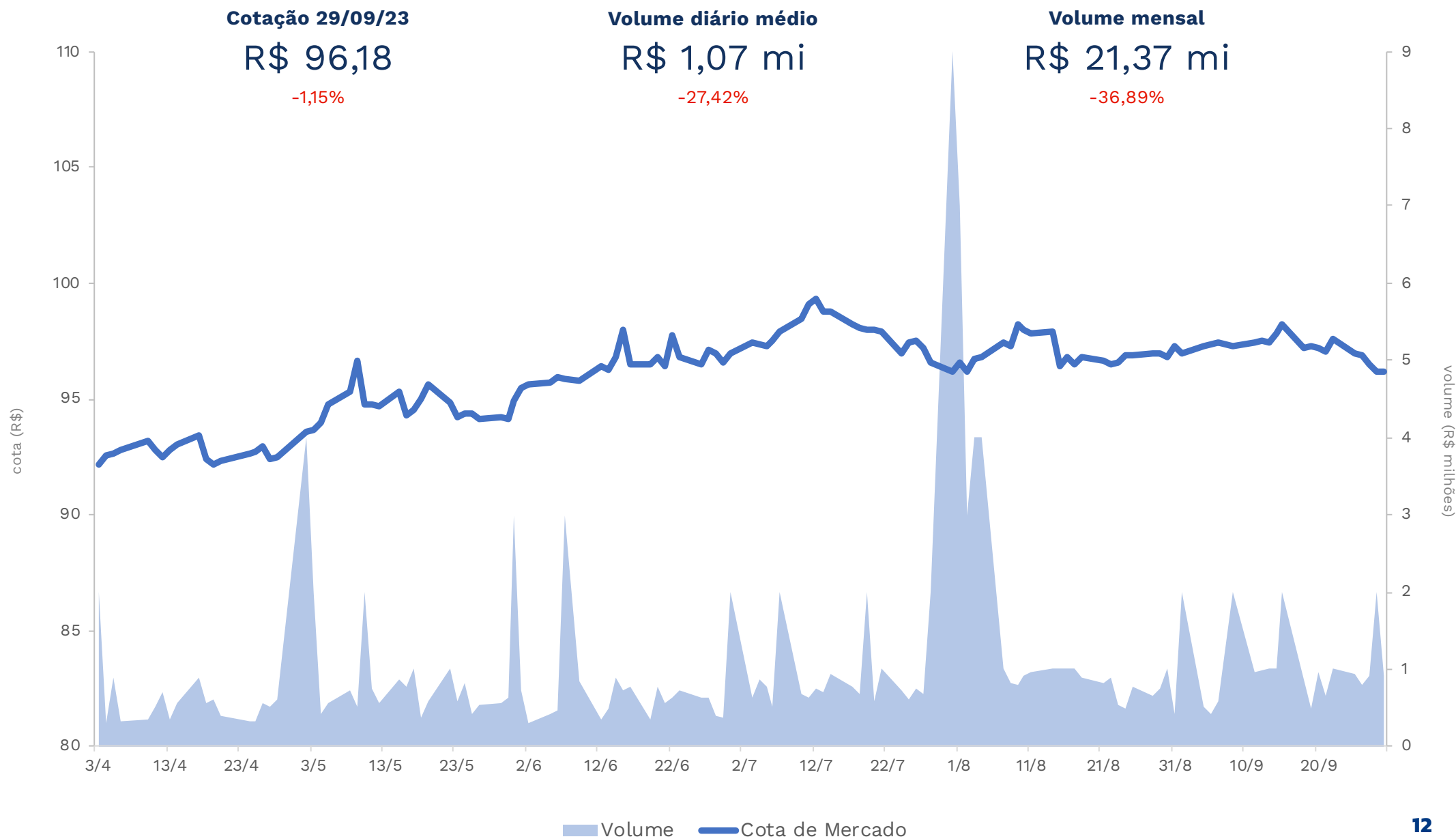
HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



¹Considerando o Reinvestimento dos Rendimentos.

Volume e Cota do Mercado

Relatório Gerencial
Setembro/2023



Composição da Carteira - 26/10/2023

 Download carteira AFHI11

Relatório Gerencial
Setembro/2023

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950228	Única	VIRGO	IPCA + 7,40%	jul/23	27/06/2033	4,86%	15.628.550,65	4,36
CRI	MORADA	Incorporação	Pulverizado	22L1270385	Única	OPEA	IPCA + 10,50%	jul/23	17/12/2032	4,58%	14.718.704,56	5,81
CRI	PERNAMBUCO II	Incorporação	Pulverizado	23J1753853	Única	HABITASEC	CDI + 5,75%	ago/23	10/12/2025	4,35%	14.000.010,32	3,08
CRI	ALMEIDA JUNIOR	Shopping Center	Corporativo	21I0801132	Única	OPEA	CDI + 2,75%	ago/23	19/09/2033	4,26%	13.717.019,35	4,33
CRI	PERNAMBUCO	Incorporação	Pulverizado	21H1031323	Única	HABITASEC	CDI + 5,75%	ago/23	06/08/2025	4,24%	13.651.687,82	1,19
CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	Única	REIT	IPCA + 10,00%	jun/23	28/01/2030	4,17%	13.425.223,61	4,04
CRI	ALPHAVILLE	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	Única	OPEA	IPCA + 7,50%	jul/23	22/07/2027	3,61%	11.617.447,98	2,98
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950174	Única	VIRGO	IPCA + 6,40%	jul/23	27/06/2033	3,61%	11.602.193,32	4,36
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	Única	VIRGO	IPCA + 6,40%	jul/23	27/06/2033	3,28%	10.565.877,09	4,36
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950242	Única	VIRGO	IPCA + 6,40%	jul/23	27/06/2033	3,22%	10.366.672,04	4,36
CRI	SPL ENGENHARIA	Incorporação	Pulverizado	22L0004215	Única	OPEA	CDI + 4,50%	ago/23	25/11/2026	3,11%	9.991.261,54	3,62
CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	Única	OPEA	IPCA + 7,50%	jul/23	26/02/2036	3,03%	9.734.217,74	4,53
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	Única	VIRGO	IPCA + 6,18%	ago/23	28/09/2033	2,99%	9.622.957,55	3,56
CRI	TENDA PÓS	Incorporação	Pulverizado	23F0011202	Única	TRUE	CDI + 5,50%	ago/23	16/06/2028	2,94%	9.470.494,85	2,60
CRI	BROOKFIELD	Lajes Corporativas	Corporativo	22G0282285	Júnior	OPEA	IPCA + 8,85%	set/23	19/07/2027	2,85%	9.165.330,30	4,65
CRI	COPAGRIL	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	Única	VIRGO	IPCA + 7,16%	jul/23	16/06/2031	2,80%	9.003.892,52	3,52
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	Única	TRUE	CDI + 3,50%	ago/23	05/07/2028	2,43%	7.820.272,36	1,71
CRI	MRV IX	Incorporação	Pulverizado	23F1240696	Única	TRUE	CDI + 4,00%	ago/23	15/06/2029	2,18%	7.024.136,37	2,45
CRI	ZAVIT	Logístico	Contratual	23F1447606	Única	TRUE	IPCA + 7,95%	jul/23	06/09/2032	2,10%	6.759.534,43	3,95
CRI	CASHME	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	Mezanino	TRUE	IPCA + 7,80%	jul/23	17/03/2031	1,67%	5.371.317,44	5,23
CRI	GRUPO MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	Única	OPEA	IPCA + 8,00%	jun/23	15/08/2039	1,64%	5.274.403,43	6,42
CRI	URBA	Incorporação	Pulverizado	23I1932138	Mezanino	OPEA	IPCA + 9,02%	jul/23	31/05/2034	1,62%	5.216.616,68	4,37
CRI	VITACON IV	Incorporação	Pulverizado	22I1555753	Sênior	VIRGO	CDI + 5,00%	ago/23	25/09/2026	1,57%	5.051.113,38	3,44
CRI	TECIDOS SANTO	Varejo	Contratual	23A1688205	Única	TRUE	CDI + 6,00%	ago/23	15/02/2027	1,56%	5.028.235,57	2,25

Composição da Carteira - 26/10/2023

Relatório Gerencial
Setembro/2023

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSOR	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	EMBRAED	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	CANAL	CDI + 4,25%	ago/23	22/05/2028	1,54%	4.947.366,89	3,62
CRI	HSI BEMOL	Logístico	Contratual	22J0978863	Única	VIRGO	IPCA + 8,26%	ago/23	20/10/2037	1,49%	4.792.419,19	8,25
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22E1313809	Única	TRUE	IPCA + 10,17%	set/23	15/06/2027	1,47%	4.736.830,38	1,02
CRI	TENDA PRÉ	Incorporação	Pulverizado	23F0010802	Única	TRUE	CDI + 5,50%	ago/23	16/06/2028	1,44%	4.647.116,48	2,60
CRI	INFINITA	Incorporação	Pulverizado	20F0718722	Única	HABITASEC	IPCA + 11,00%	jul/23	18/07/2024	1,44%	4.633.540,15	1,02
CRI	VIC ENGENHARIA	Incorporação	Pulverizado	22I0867063	Única	PROVINCIA	CDI + 5,50%	ago/23	28/09/2027	1,40%	4.518.939,68	2,33
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	Única	OPEA	IPCA + 5,00%	jun/23	19/10/2035	1,29%	4.144.656,48	5,23
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22E1313806	Única	TRUE	CDI + 3,50%	ago/23	15/06/2027	1,22%	3.911.509,27	1,02
CRI	EVEN	Incorporação	Pulverizado	18I0295771	Única	TRUE	CDI + 2,05%	ago/23	29/09/2026	1,14%	3.653.522,98	1,95
CRI	NAÇÃO	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	Única	VIRGO	IPCA + 9,00%	jun/23	24/03/2031	1,12%	3.591.612,41	2,44
CRI	HELBOR II	Incorporação	Pulverizado	22L1467751	Única	OPEA	CDI + 2,50%	ago/23	28/01/2026	1,08%	3.487.675,78	2,61
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	Única	TRUE	CDI + 6,80%	ago/23	22/07/2026	1,01%	3.258.428,85	3,19
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	Única	TRUE	CDI + 6,80%	ago/23	22/07/2026	0,81%	2.602.920,53	3,20
CRI	VITACON I	Incorporação	Pulverizado	20J0837296	Única	HABITASEC	IPCA + 5,00%	jul/23	28/05/2024	0,72%	2.304.472,70	0,84
CRI	3Z REALTY	Loteamento	Pulverizado	21I0683349	Única	TRUE	IPCA + 7,50%	jul/23	15/09/2028	0,70%	2.247.652,10	2,86
CRI	CREDITAS	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	VERT	IPCA + 6,00%	jun/23	15/10/2040	0,70%	2.242.957,86	6,10
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	Única	TRUE	IPCA + 5,43%	jun/23	26/12/2029	0,41%	1.309.197,01	2,93
CRI	VITACON II	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	Sênior	VIRGO	CDI + 3,00%	ago/23	18/09/2029	0,38%	1.212.481,12	2,57
CRI	GRUPO MATEUS II	Varejo Essencial	Corporativo	22C1362141	Única	TRUE	IPCA + 7,80%	ago/23	17/07/2034	0,35%	1.132.881,49	6,67
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	20L0632150	Única	TRUE	PRÉFIXADO +10%	-	07/06/2027	0,17%	550.967,22	0,97
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	Única	TRUE	IPCA + 5,60%	mai/23	26/12/2035	0,09%	297.055,86	5,36
CRI	REDE D'OR	Hospital	Contratual	19H0235501	Única	TRUE	IPCA + 4,49%	jun/23	30/06/2031	0,01%	41.692,68	5,09
FII	RINV13									0,07%	218.720,00	
FII	RINV14									0,10%	328.080,00	
Caixa	ITAÚ									7,16%	23.041.009,21	

Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Setembro/2023

RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOURO
CRI	55,82%	IPCA +	7,88%	8,38%	4,25	197 bps
CRI	0,17%	PREFIXADO	10,00%		0,97	-98 bps
CRI	36,68%	CDI +	4,66%	4,73%	2,72	
FII	0,17%	-				
Caixa	7,16%	%CDI				

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
COMPRA	21/09/2023	22I0867063	Vic Engenharia	1.512	R\$ 1.001,13	R\$ 1.513.703,93
VENDA	22/09/2023	22F0236430	Vitacon III	7.418	R\$ 913,06	R\$ 6.773.100,67
COMPRA	16/10/2023	21L0730011	Direcional	5.388	R\$ 650,47	R\$ 3.504.740,48
COMPRA	20/10/2023	22C1362141	Grupo Mateus II	1.138	R\$ 976,15	R\$ 1.110.855,97
COMPRA	20/10/2023	23I1932138	Urba	5.195	R\$ 1.020,48	R\$ 5.301.412,03
COMPRA	26/10/2023	23J1753853	Pernambuco Construtora II	14.000	R\$ 1.000,00	R\$ 14.000.000,00



High Grade

GRUPO MATEUS II

1ª Série da 3ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu R\$1.110.855,97 à taxa de IPCA +7,80% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação:

- Fiança do Grupo Mateus S.A
- Covenants
- Rating 'AA+(bra)'
- Dívida Líquida/EBITDA ≤ 2,50
- EBITDA/Despesas Financeiras ≥ 2,25



High Yield

URBA

2ª Série da 204ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu R\$5.301.412,03 à taxa de IPCA +9,02% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária de Recebíveis (Com ou Sem Alienação Fiduciária das unidades).
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva



High Yield

PERNAMBUCO CONSTRUTORA II

1ª Série da 35ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$14.000.000,00 à taxa de CDI +5,75% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

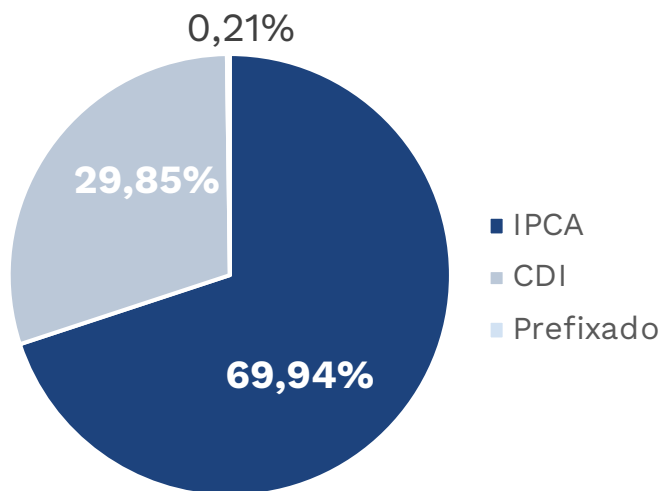
Garantias da Operação:

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Alienação Fiduciária de unidades em estoque
- Alienação Fiduciária de dois terrenos
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas

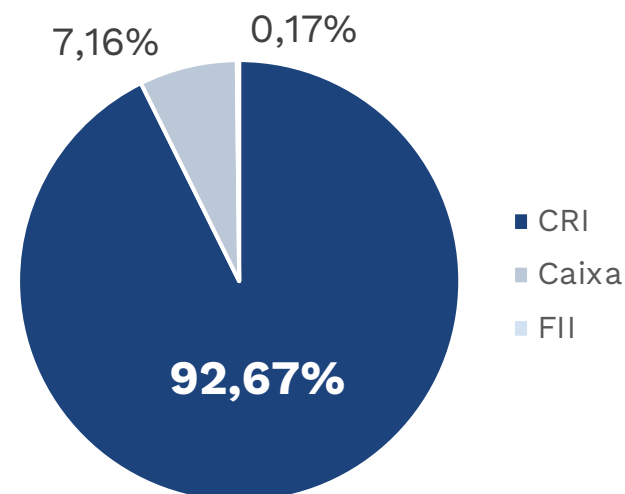
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Setembro/2023

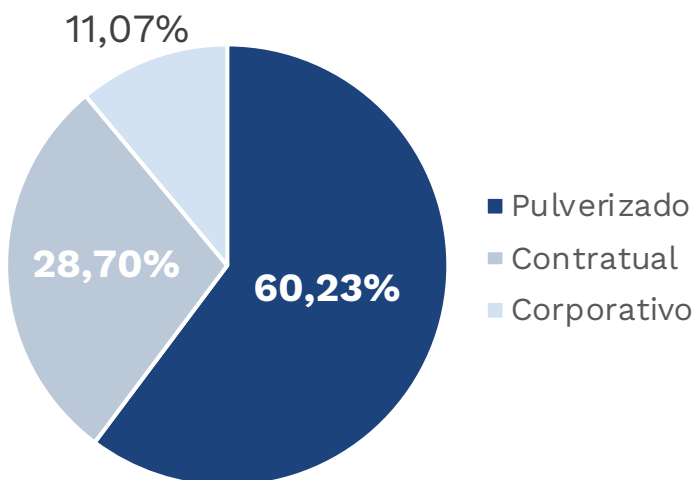
POR INDEXADOR



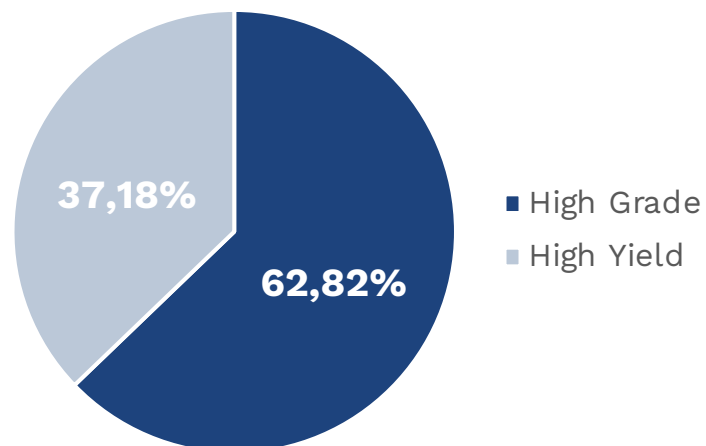
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO



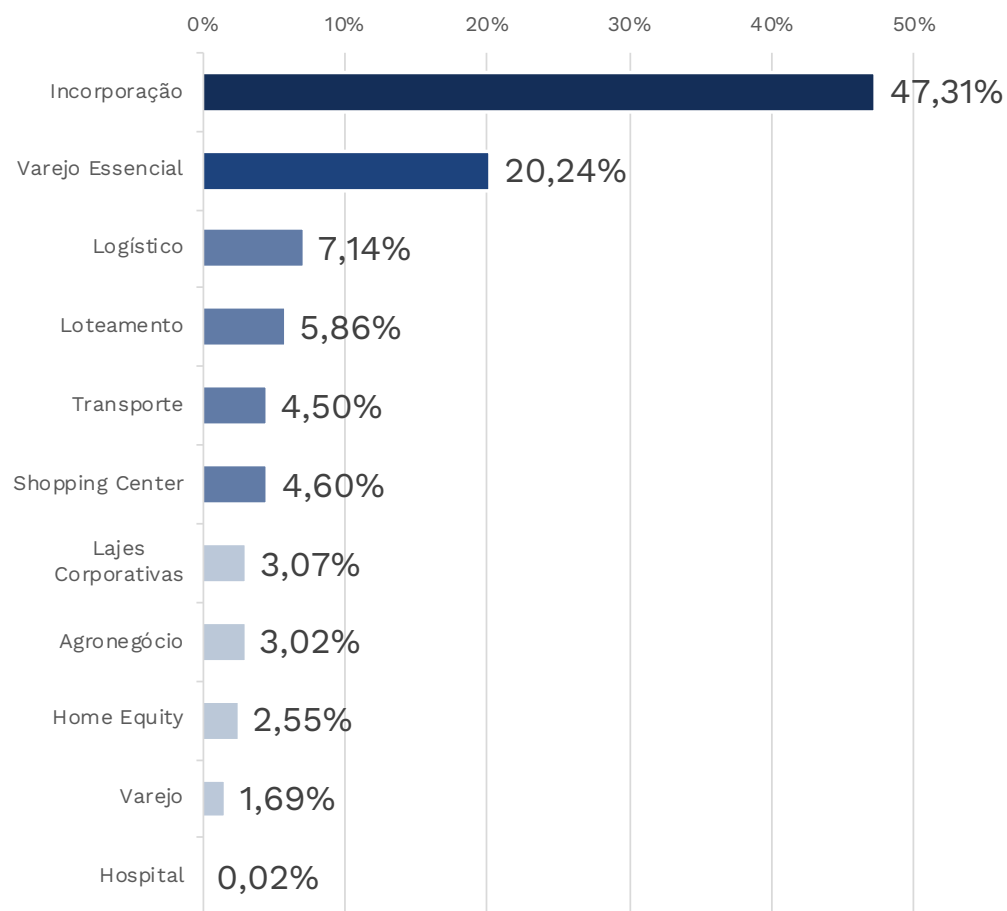
POR RISCO



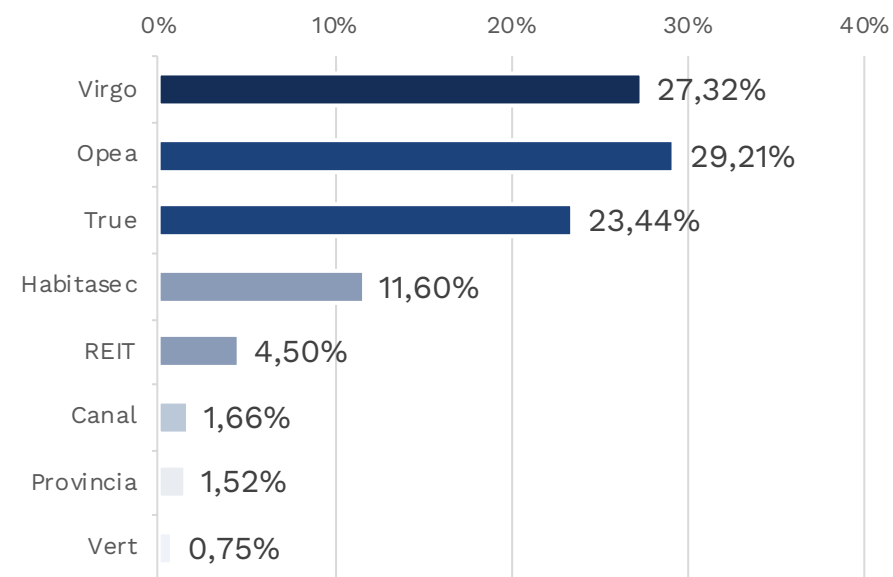
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Setembro/2023

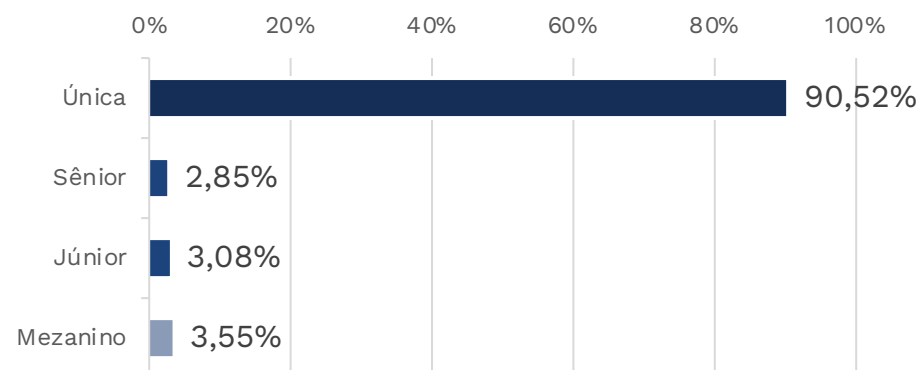
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade

alphaville

CRI ALPHAVILLE

371ª Série da 1ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO I

238ª Série da 4ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,18% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO II

323ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média prefixada de 10,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO III

484ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

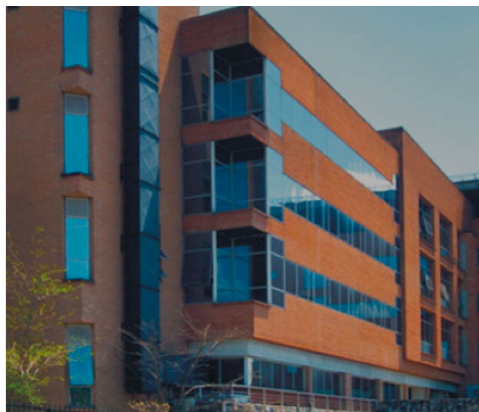
Garantias da Operação: Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade



CRI REDE D'OR

214ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 4,49% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Fundo de Despesas e Alienação Fiduciária de Imóveis.

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Yield



CRI CK

431ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,80% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Yield



CRI CK

432ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,80% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Yield



CRI 3Z REALTY

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

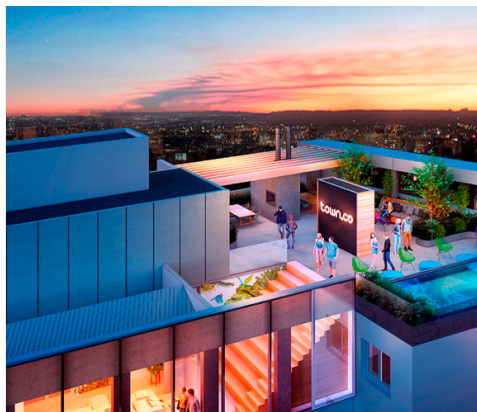
Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Yield



CRI INFINITA TOWN.CO

203ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 11,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Reserva...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Grade



CRI CREDITAS

27ª Série da 1ª Emissão da VERT

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,45% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis e Apólices de Seguro.

Tipo de Série: Sênior.

Visualizar operação



High Yield



CRI SOCICAM

22ª Série da 2ª Emissão da REIT

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Coobrigação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Yield



CRI PERNAMBUCO

249ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,75% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Yield

PORTO MARINA
RESIDENCIAL

CRI NAÇÃO

219ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

GPA

CRI GPA

296ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

GPA

CRI GPA

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,43% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

GPA

CRI GPA

346ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,60% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade



CRI OBA

279ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade



CRI OBA

315ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade



CRI OBA

316ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade



CRI OBA

317ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 6,40% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade



CRI MRV PRÓ SOLUTO

1ª Série da 13ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Grade



CRI MRV PRÓ SOLUTO (IPCA)

2ª Série da 13ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,17% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Grade



CRI MRV IX

1ª Série da 178ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de Despesas e Fundo de reserva no...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Yield



CRI COPAGRIL

2ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,16% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

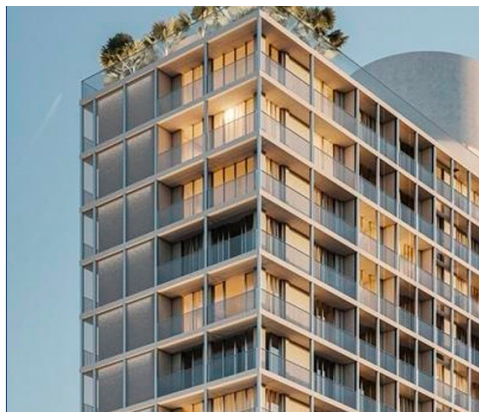
Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON

214ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 5,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON II

47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

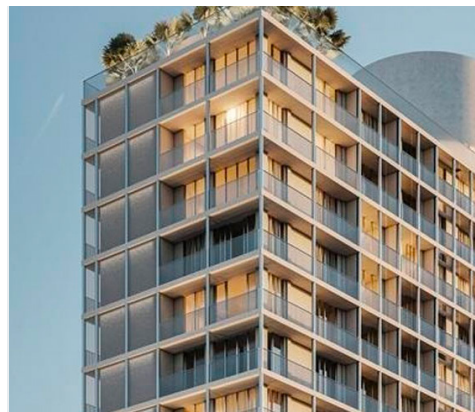
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação...

Tipo de Série: Sênior.

 Visualizar operação



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON IV

1ª Série da 27ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação...

Tipo de Série: Sênior.

 Visualizar operação



High Grade

GGR

1ª Série da 478ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,50% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade

even

CRI EVEN

168ª Série da 1ª Emissão da TRUE

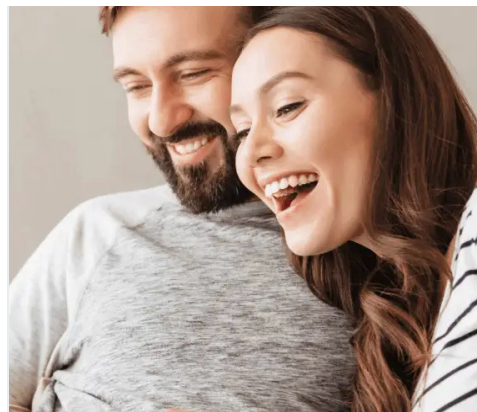
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,05% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Yield

CashMe

CRI CASHME

3ª Série da 24ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,80% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização dos créditos imobiliários.

Tipo de Série: Mezanino.

 Visualizar operação



High Grade

ALMEIDA JUNIOR

CRI ALMEIDA JUNIOR

380ª Série da 1ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,76% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Fundo de...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Yield

VIC
ENGENHARIA

CRI VIC ENGENHARIA

1ª Série da 20ª Emissão da PROVINCIA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Yield



CRI SPL ENGENHARIA

1ª Série da 85ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo...

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)



High Yield



MORADA URBANIZAÇÃO LTDA

1ª Série da 86ª Emissão da OPEA

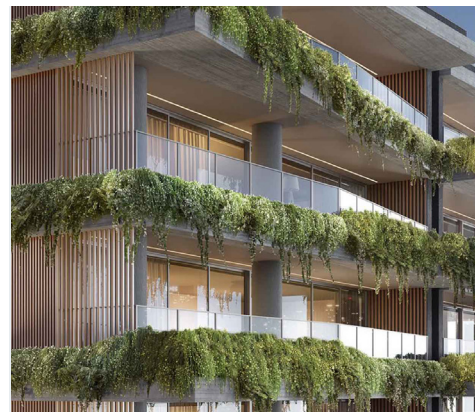
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo...

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)



High Grade



CRI HELBOR

1ª Série da 109ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,5% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Participações, Aval, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)



High Grade

Brookfield

CRI BROOKFIELD

4ª Série da 39ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,85% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 100% dos Imóveis, Cessão Fiduciária dos Recebíveis...

Tipo de Série: Júnior.

 [Visualizar operação](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade



CRI GRUPO MATEUS

1ª Série da 38ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Fiança e Alienação Fiduciária de cotas do FII, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade



CRI GRUPO MATEUS II

1ª Série da 3ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,80% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Fiança do Grupo Mateus S.A, Covenants, Rating 'AA+(bra)', Dívida Líquida/EBITDA $\leq$ 2,50...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Yield

TECIDOS SANTO ANTÔNIO

CRI TECIDOS SANTO ANTÔNIO

1ª Série da 22ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 6,0% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: AF dos imóveis operacionais da Devedora 1 (Sete Lagoas/MG)...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade



CRI HSI BEMOL

1ª Série da 55ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,26% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

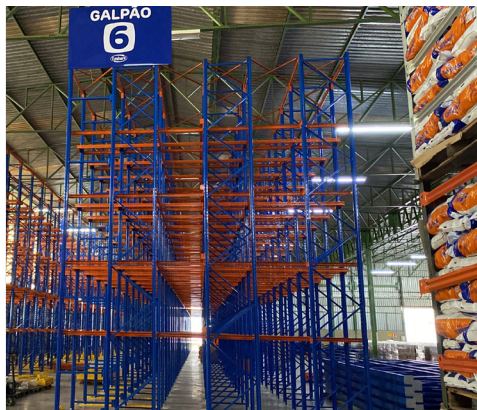
Garantias da Operação: Créditos imobiliários relativos ao Contratos de locação do imóvel em Manaus...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Grade

ZAVIT CAPITAL

CRI ZAVIT

65ª Série da 3ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 7,95% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos; Seguro fiança de locação...

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)



High Yield

 **Tenda**

CRI TENDA PRÉ-CHAVES

1ª Série da 151ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a uma perda...

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)



High Yield

 **Tenda**

CRI TENDA PÓS-CHAVES

1ª Série da 157ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a uma perda...

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)



High Yield

 **EMBRAED**
EMPREENHIMENTOS

CRI EMBRAED

1ª Série da 43ª Emissão da CANAL

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 4,25% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de ...

Tipo de Série: Única.

 [Visualizar operação](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Setembro/2023



High Yield



CRI URBA

2ª Série da 204ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 9,02% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis (Com ou Sem Alienação Fiduciária das unidades)...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação



High Yield



CRI PERNAMBUCO CONSTRUTORA II

1ª Série da 35ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 5,75% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Alienação Fiduciária de unidades em ...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação

LIVE

FI FÁCIL ENTREVISTA:

Lucas Costa
AF Invest

Rafael Giaretta
AF Invest

Diogo Arantes
FI Fácil

Assista via **YouTube** Canal FII Fácil

TERÇA-FEIRA, 05/09
ÀS 19H

FII FÁCIL

Transmitido ao vivo em 5 de set. de 2023

FII Fácil Entrevista: Lucas Costa e Rafael Giaretta da AF Invest AFHI11

Assistir Vídeo



Administrador, Escriturador e
Custodiante

Atendimento local. Atuação global.

A empresa é uma subsidiária da AF Invest, a maior gestora de investimentos independente de Minas Gerais, com mais de R\$2,5 bilhões em ativos sob gestão e integra o Grupo Araújo Fontes, que já atuou em mais de 150 transações concluídas de M&A e nos últimos 12 meses estruturou mais de R\$1 bilhão CRI's e CRA's.

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

SÃO PAULO

Ed. Spazio del Sole
Rua Tabapuã, 1123 - Conj. 18
Itaim Bibi, São Paulo, SP
04533-014



@afhi11



@afhi11_fii



/af-realestate



+55 (31) 2103-6000