



AFHI11

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

Relatório de Gestão
Março 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\$ 94,93

NÚMERO DE COTAS

3.019.453

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

TAXAS DE ADM*

1,0% a.a.

COTA MERCADO

R\$ 93,42

COTISTAS

19.089

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 286,65 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 irá receber as novidades do fundo.

CONTATO



ri@afhi11.com.br



+55 (31) 2103-6000



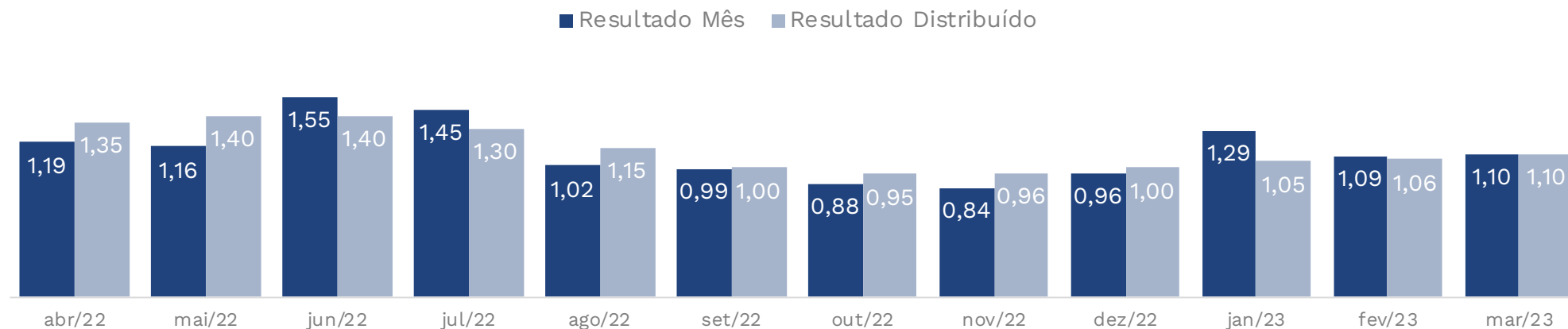
www.afhi11.com.br

Resultados do Mês

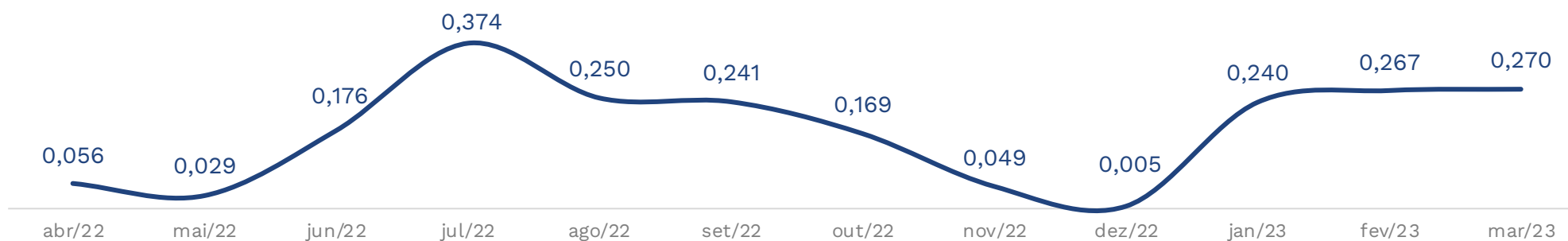
Relatório Gerencial
Março/2023

Resultado gerado no mês	Resultado distribuído no mês	Resultado total acumulado	Resultado acumulado	Resultado acumulado de inflação não distribuído
R\$1,10/cota	R\$1,10/cota	R\$0,71/cota	R\$0,27/cota	R\$0,44/cota

Resultados do Mês



Reserva Acumulada



Resultado

Em março de 2023, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$3.330.487,57**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$806.166,57**, o resultado a distribuir do fundo em março de 2023 totalizava **R\$4.136.654,14**, ou **R\$1,37** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$1,10** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$815.255,84**, ou **R\$0,27** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo totalizava **R\$1.336.397,43** ou **R\$0,44** por cota, em 31/03/2023.

A receita do fundo no mês de março de 2023 foi positivamente impactada em virtude de amortizações extraordinárias ocorridas nos CRI's Cashme e Morada, ativos que possuíam saldo acruado de correção monetária. Em contrapartida, este mesmo movimento resultou na redução do saldo acumulado de correção monetária não distribuída, que reduziu de **R\$0,48** por cota em fevereiro para **R\$0,44** em março. O resultado acumulado não distribuído totaliza **R\$0,27** por cota. Estes saldos permitem que a equipe de gestão mantenha a estratégia de maximizar os rendimentos, de forma mais linear possível, minimizando potenciais impactos negativos em caso de queda dos indexadores macroeconômicos, como dito no relatório anterior.

A cota patrimonial do fundo teve uma valorização de **R\$0,19**, saindo de **R\$94,74** em fevereiro para **R\$94,93** em março, 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. Vale destacar que a 248ª Série de R\$30.000.000 da Pernambuco Construtora foi liquidada e a 249ª segue com forte amortização, promovendo maior volume de caixa para alocações alinhadas com a estratégia do

fundo. Por fim, todas as operações seguem adimplentes em relação às suas respectivas obrigações.

Rendimentos

A distribuição de rendimentos referente a março, anunciados em 17/04/2023 e pagos em 25/04/2023, totalizou **R\$1,10** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,18%** e anual de **14,13%**, considerando o preço de fechamento da cota em 17/04/2023, qual seja de **R\$93,42**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,39% a.m.**

Nos últimos doze meses (abril de 2022 a março de 2023), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$13,72** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **14,81%**, considerando o preço de fechamento da cota em 31/03/2023, qual seja de **R\$92,67**.

Em 05/04/2023 o AFHI11 completou dois anos de existência. Neste período o fundo apresentou um retorno total de 24,69%, enquanto o CDI teve variação positiva de 20,70%. Considerando o *gross up* do imposto de renda, a rentabilidade do AFHI11 nestes dois anos corresponderia a 140,32% do CDI. O IBOVESPA e o IFIX tiveram desempenhos negativos de **-14,08%** e o IFIX **-3,06%**, respectivamente, no mesmo período.

Movimentações

CRI HSI Bemol: Em 13/04/2023, o fundo adquiriu um volume total de R\$4.833.636,02, referente ao CRI HSI Bemol, à taxa de IPCA + 8,26% a.a. A operação tem como devedor o fundo de investimento imobiliário HSLG11, gerido pela Hemisfério Sul Investimentos e

foi estruturada para viabilizar a aquisição de um galpão logístico localizado em Manaus/AM, atualmente locado para a rede varejista Bemol S/A, fundada em 1942 e que atua nos segmentos de comércio de celulares, eletrodomésticos, móveis, entre outros e que em 2021 atingiu mais de R\$3 bilhões de faturamento. O galpão logístico foi locado na modalidade de *sale and leaseback* e, além disto, o HSLG11 firmou contrato de BTS para desenvolver um projeto de expansão no ativo. Além da cessão dos créditos imobiliários e alienação fiduciária ligados ao imóvel locado para a Bemol S/A, a operação conta ainda com cessão dos créditos imobiliários de locação de um galpão logístico ocupado pela Via Varejo, em São José dos Pinhais, além de fundo de reserva e fundo de despesas.

CRI Tecidos Santo Antônio: Em 11/04/2023, o fundo adquiriu um volume total de R\$5.066.952,21, referente ao CRI Tecidos Santo Antônio, à taxa de CDI + 6,00% a.a. A operação conta com alienação fiduciária de 3 imóveis que, quando somados, representam uma garantia de 168% do saldo devedor das duas séries. Ademais, foram cedidos os recebíveis depositados em conta vinculada no valor equivalente a 15% do saldo devedor.. Vale destacar que esta operação foi originada e estruturada pela área de *Debt Capital Market* (DCM) da Araújo Fontes e que os CRI's foram adquiridos pelo AFHI11 como instrumento de gestão de liquidez, dado o carregamento do ativo. O volume integralizado pelo AFHI11 no mercado primário será recomprado pelo grupo Araújo Fontes após 5 meses, o que garante maior conforto para a alocação em uma operação *high yield* neste momento, mesmo não sendo a estratégia core da equipe de gestão face o cenário atual de crédito.

Projeções

Os resultados do AFHI11 nos últimos meses foram positivamente impactados pelo crescimento da receita de correção monetária,

devido à retomada do IPCA e também do término do período de carência de algumas operações. Este cenário ocasionou um acúmulo do resultado a distribuir que, por sua vez, permite à equipe de gestão implementar uma estratégia de linearização dos rendimentos distribuídos.

Os desafios enfrentados pelos bancos centrais ao redor de todo o mundo para controlar uma inflação persistentemente alta ocasionaram uma desaceleração da economia mundial. O aumento geral das taxas de juros cumpriu o papel de controlar a inflação, mas como consequência, gera um cenário muito desafiador para as companhias que precisam lidar com uma queda na demanda por produtos, dificuldade de repasse de preços e aumento das despesas financeiras que corroem os resultados e a capacidade de reinvestimento.

O banco central brasileiro iniciou o processo de alta da taxa de juros bem antes dos demais países. A inflação dos últimos 12 meses já evidencia o impacto da política monetária mais restritiva e aumenta a expectativa de cortes na taxa SELIC nos próximos meses.

Diante deste cenário ainda marcado por muitas incertezas e volatilidade, a equipe de gestão do AFH11 optou por manter a estratégia de buscar alocações em operações classificadas como *high grade*, com *spreads* acima do histórico. Estas oportunidades tem sido capturadas no mercado secundário, novas emissões primárias também já estão sendo realizadas com mais prêmio. Em relação às operações *high yield*, continuamos focados na aquisição de ativos estruturados internamente, com empresas com relacionamento mais longo, permitindo que as operações sejam negociadas com melhores níveis de garantia e facilitando o monitoramento após a alocação.

DRE CAIXA	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ÚLTIMOS 6 MESES	2023
Receitas	R\$ 4.159.494,22	R\$ 3.541.305,67	R\$ 3.587.995,04	R\$ 20.147.815,38	R\$ 11.288.794,93
Juros	R\$ 3.168.536,09	R\$ 2.538.621,37	R\$ 2.311.209,77	R\$ 15.670.387,13	R\$ 8.018.367,23
Correção Monetária	R\$ 778.179,32	R\$ 845.879,81	R\$ 1.075.689,52	R\$ 2.459.694,59	R\$ 2.699.748,65
Negociação CRI	R\$ 105.454,97	R\$ -	R\$ 3.420,16	R\$ 1.090.767,57	R\$ 108.875,13
Negociação FII	R\$ -	R\$ -	- R\$ 9.840,41	- R\$ 9.408,89	- R\$ 9.840,41
Rendimentos de Fundos Imobiliários	R\$ 13.597,00	R\$ 11.497,00	R\$ 11.997,00	R\$ 46.088,00	R\$ 37.091,00
Renda Fixa	R\$ 93.726,84	R\$ 145.307,49	R\$ 195.519,01	R\$ 890.286,98	R\$ 434.553,34
Despesas	R\$ 277.130,49	R\$ 260.366,16	R\$ 257.507,47	R\$ 1.582.515,23	R\$ 795.004,12
Resultado	R\$ 3.882.363,73	R\$ 3.280.939,51	R\$ 3.330.487,57	R\$ 18.565.300,15	R\$ 10.493.790,81
Rendimento	R\$ 3.170.425,65	R\$ 3.200.620,18	R\$ 3.321.398,30	R\$ 18.479.052,36	R\$ 9.692.444,13
Resultado Acumulado	R\$ 725.847,24	R\$ 806.166,57	R\$ 815.255,84		
Cotas	3.019.453	3.019.453	3.019.453		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,2404	R\$ 0,2670	R\$ 0,2700		

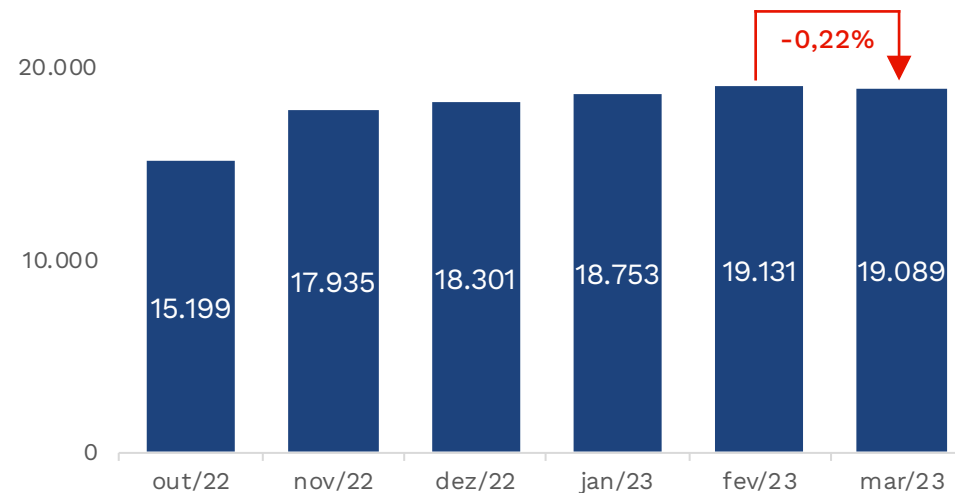
Histórico do Fundo

Relatório Gerencial
Março/2023

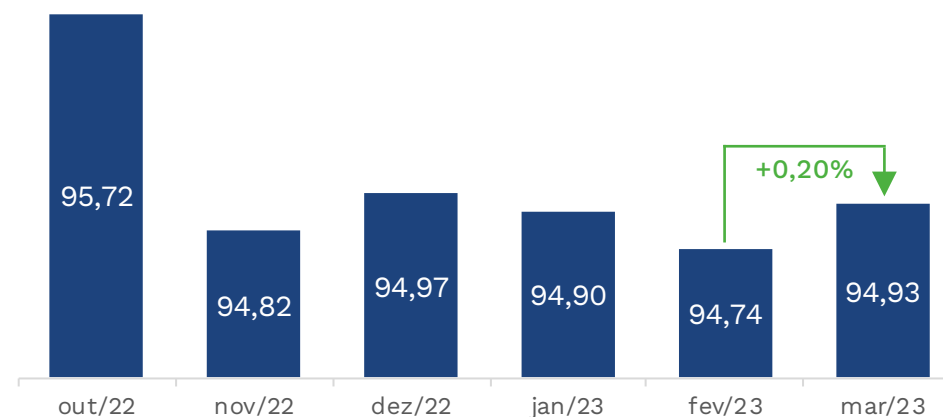
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFH11

DATA BASE	COTAÇÃO	RENDIMENTO	DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
13/mai/22	R\$ 100,65	R\$ 1,35	1,34%	1,58%	189,14%
14/jun/22	R\$ 102,44	R\$ 1,40	1,37%	1,61%	155,41%
14/jul/22	R\$ 99,80	R\$ 1,40	1,40%	1,65%	162,55%
12/ago/22	R\$ 100,34	R\$ 1,30	1,30%	1,52%	147,28%
16/set/22	R\$ 100,31	R\$ 1,15	1,15%	1,35%	115,34%
19/out/22	R\$ 97,40	R\$ 1,00	1,03%	1,21%	112,86%
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%
Cota IPO	R\$ 100,00	R\$ 26,37	26,37%	31,02%	150,67%

HISTÓRICO DE COTISTAS

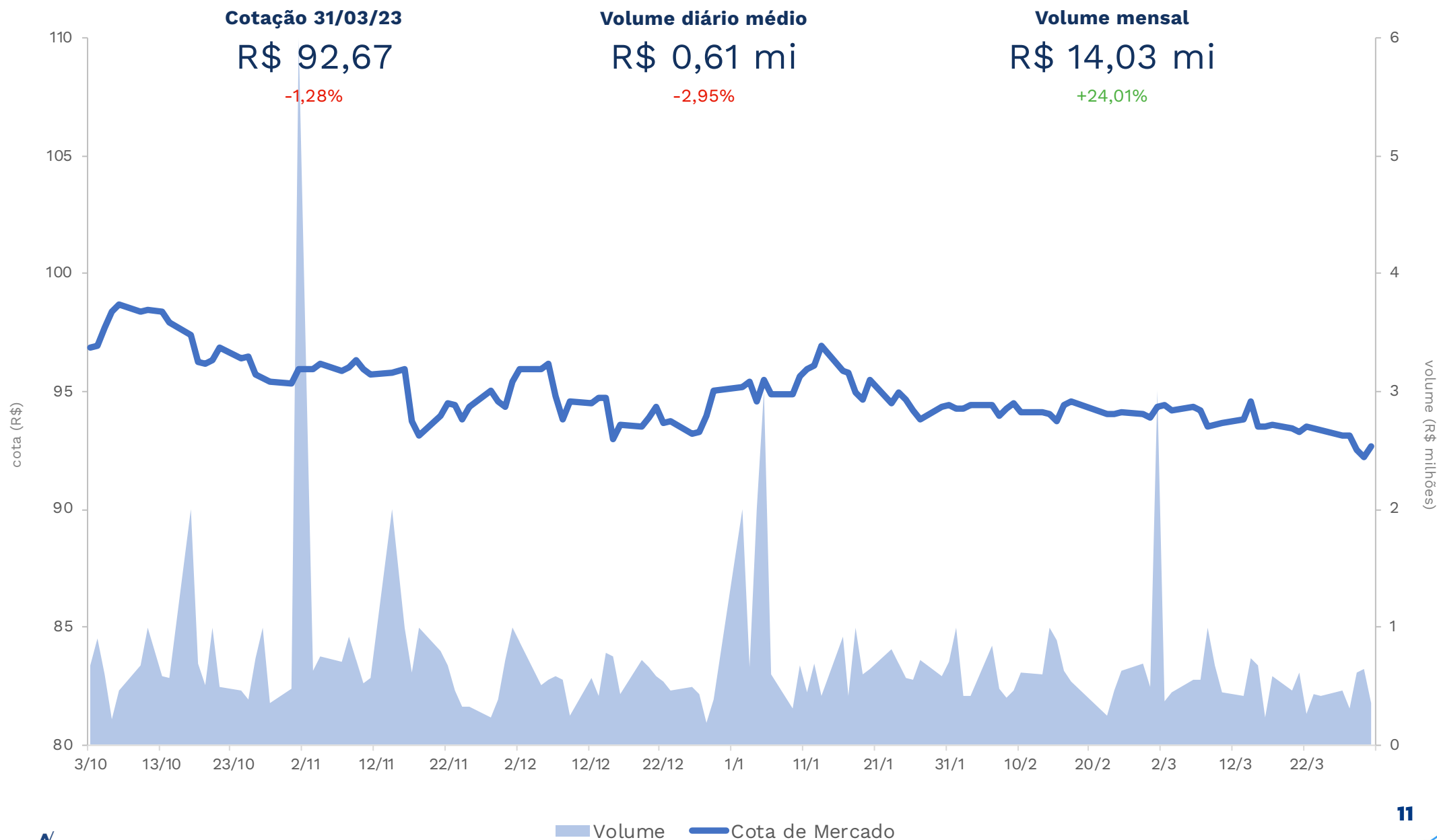


HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Volume e Cota do Mercado

Relatório Gerencial
Março/2023



Composição da Carteira - 17/04/2023

 Download carteira AFH11

Relatório Gerencial
Março/2023

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950228	VIRGO	IPCA + 6,40%	jan/23	27/06/2033	5,42%	15.808.819,42	4,58
CRI	MORADA	Incorporação	Pulverizado	22L1270385	OPEA	IPCA + 10,50%	jan/23	17/12/2032	5,27%	15.380.970,08	6,06
CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	REIT	IPCA + 10,00%	dez/22	28/01/2030	4,81%	14.022.729,53	4,27
CRI	SPL ENGENHARIA	Incorporação	Pulverizado	22L0004215	OPEA	CDI + 4,50%	fev/23	25/11/2026	4,72%	13.778.951,70	3,98
CRI	ALMEIDA JUNIOR	Shopping Center	Corporativo	21I0801132	OPEA	CDI + 2,75%	fev/23	19/09/2033	4,74%	13.837.083,48	4,38
CRI	PERNAMBUCO	Incorporação	Pulverizado	21H1031323	HABITASEC	CDI + 5,75%	fev/23	06/08/2025	4,24%	12.380.507,32	1,81
CRI	ALPHAVILLE	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	OPEA	IPCA + 7,50%	jan/23	22/07/2027	4,27%	12.469.434,30	3,58
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	VIRGO	IPCA + 6,18%	fev/23	28/09/2033	3,95%	11.513.917,71	3,79
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950174	VIRGO	IPCA + 6,40%	jan/23	27/06/2033	4,02%	11.724.974,98	4,58
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	VIRGO	IPCA + 6,40%	jan/23	27/06/2033	3,66%	10.677.691,85	4,58
CRI	YOU INC.	Incorporação	Pulverizado	21L0329279	VERT	CDI + 4,25%	fev/23	09/11/2026	3,51%	10.234.795,15	4,00
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950242	VIRGO	IPCA + 6,40%	jan/23	27/06/2033	3,59%	10.476.378,65	4,58
CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	OPEA	IPCA + 7,50%	jan/23	26/02/2036	3,45%	10.064.454,62	4,68
CRI	COPAGRIL	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	VIRGO	IPCA + 7,50%	jan/23	16/06/2031	3,17%	9.258.766,04	3,78
CRI	VITACON III	Incorporação	Pulverizado	22F0236430	VIRGO	CDI + 4,50%	fev/23	25/05/2026	2,96%	8.626.569,97	3,55
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22E1313806	TRUE	CDI + 3,50%	fev/23	15/06/2027	2,18%	6.346.884,13	1,18
CRI	CASHME (MEZANINO)	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	TRUE	IPCA + 7,80%	jan/23	17/03/2031	2,01%	5.855.474,58	5,42
CRI	VITACON IV	Incorporação	Pulverizado	22I1555753	VIRGO	CDI + 5,00%	fev/23	25/09/2026	1,92%	5.589.034,46	3,84
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	TRUE	CDI + 3,50%	fev/23	05/07/2028	1,77%	5.178.864,38	1,97
CRI	TECIDOS SANTO	Varejo	Contratual	23A1688205	TRUE	CDI + 6,00%	fev/23	15/02/2027	1,71%	5.000.000,00	2,78
CRI	HSI BEMOL	Logístico	Contratual	22J0978863	VIRGO	IPCA + 8,26%	fev/23	20/10/2037	1,71%	4.997.975,25	8,83
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	TRUE	CDI + 6,80%	fev/23	22/07/2026	1,61%	4.703.521,39	3,56
CRI	GRUPO MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	OPEA	IPCA + 8,00%	dez/22	15/08/2039	1,62%	4.714.185,45	9,06

Composição da Carteira - 17/04/2023

Relatório Gerencial
Março/2023

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	INFINITA	Incorporação	Pulverizado	20F0718722	HABITASEC	IPCA + 11,00%	jan/23	18/07/2023	1,61%	4.700.542,89	0,36
CRI	NAÇÃO	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	VIRGO	IPCA + 9,00%	dez/22	24/03/2031	1,43%	4.170.710,57	2,57
CRI	EVEN	Incorporação	Pulverizado	18I0295771	TRUE	CDI + 2,05%	fev/23	29/09/2026	1,43%	4.168.671,99	2,26
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	TRUE	CDI + 6,80%	fev/23	22/07/2026	1,29%	3.757.035,74	3,56
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	OPEA	IPCA + 5,00%	dez/22	19/10/2035	1,39%	4.056.316,92	5,46
CRI	HELBOR II	Incorporação	Pulverizado	22L1467751	OPEA	CDI + 2,50%	fev/23	28/01/2026	1,19%	3.461.285,57	3,14
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22E1313809	TRUE	IPCA + 9,00%	fev/23	15/06/2027	0,98%	2.851.507,84	1,18
CRI	VITACON I	Incorporação	Pulverizado	20J0837296	HABITASEC	IPCA + 5,00%	jan/23	28/05/2024	0,92%	2.694.519,52	1,03
CRI	VIC ENGENHARIA	Incorporação	Pulverizado	22I0867063	PROVINCIA	CDI + 5,50%	fev/23	28/09/2027	1,04%	3.028.220,27	2,84
CRI	PERNAMBUCANAS	Varejo	Corporativo	20J0794382	VIRGO	CDI + 4,30%	fev/23	25/10/2023	0,90%	2.624.525,43	0,38
CRI	CREDITAS	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	VERT	IPCA + 6,00%	dez/22	15/10/2040	1,01%	2.948.511,42	7,08
CRI	3Z REALTY	Loteamento	Pulverizado	21I0683349	TRUE	IPCA + 7,50%	jan/23	15/09/2028	0,91%	2.645.301,57	3,35
CRI	INFINITA	Incorporação	Pulverizado	21B0760585	HABITASEC	IPCA + 14,00%	jan/23	21/02/2025	0,99%	2.895.089,30	2,37
CRI	INFINITA	Incorporação	Pulverizado	21B0760582	HABITASEC	IPCA + 14,00%	jan/23	21/02/2025	0,99%	2.895.089,30	2,37
CRI	INFINITA	Incorporação	Pulverizado	21B0760584	HABITASEC	IPCA + 14,00%	jan/23	21/02/2025	0,99%	2.895.089,30	2,37
CRI	VITACON II	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	VIRGO	CDI + 3,00%	fev/23	18/09/2029	0,63%	1.843.357,03	2,77
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	TRUE	IPCA + 5,30%	dez/22	26/12/2029	0,46%	1.336.195,30	3,15
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	20L0632150	TRUE	PREFIXADO 10%	-	07/06/2027	0,32%	922.952,42	1,21
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	TRUE	IPCA + 5,60%	dez/22	26/12/2035	0,10%	299.657,53	5,51
CRI	REDE D'OR	Hospital	Contratual	19H0235501	TRUE	IPCA + 4,49%	jan/23	30/06/2031	0,02%	43.806,67	5,44
FII	RINV11	-	-	-	-	-	-	-	0,33%	961.000,00	-
FII	SNCI11	-	-	-	-	-	-	-	0,02%	46.375,00	-
CAIXA	ITAÚ	-	-	-	-	-	-	-	4,76%	13.898.154,63	-

Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Março/2023

RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOURO
CRI	58,74%	IPCA +	7,96%	8,88%	4,45	221 bps
CRI	0,32%	PREFIXADO	10,00%		1,21	-189 bps
CRI	35,83%	CDI +	4,40%	4,43%	3,13	
FII	0,35%	-	-			
Caixa	4,76%	%CDI	-			

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
COMPRA	11/04/2023	23A1688205	Tecidos Santo Antônio	5.000	R\$ 1.013,39	R\$ 5.066.952,21
COMPRA	13/04/2023	22J0978863	HSI Bemol	4.859	R\$ 994,78	R\$ 4.833.636,02



High Yield

TECIDOS SANTO ANTÔNIO

TECIDOS SANTO ANTÔNIO

1ª Série da 22ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu R\$5.066.952,01 com taxa CDI +6,00% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação:

- AF dos imóveis operacionais da Devedora 1 (Sete Lagoas/MG) e Devedora 2 (Pirapora/MG).
- AF de imóvel não operacional (imóvel rural localizado em Santana do Riacho/MG).
- Cessão fiduciária de conta vinculada em que transitarão recebíveis em valor equivalente a 15% do saldo devedor, reduzindo para 10% no período em que o Índice de Liquidez estiver acima de 1,0 (conforme covenant definido). O imóvel localizado em Sete Lagoas/MG, foi avaliado em R\$ 47.334.000,00, o outro imóvel operacional, localizado em Pirapora/MG, foi avaliado em R\$ 47.873.000,00. O imóvel não operacional, também em garantia, recebeu avaliação de R\$ 71.451.000,00, todos sob condição de venda forçada. Esses imóveis somados, totalizam R\$ 166.658.000,00.
- *Cash collateral* em valor equivalente a 3 PMTs de principal.
- Fundo de despesas equivalente a 12 meses de despesas.
- Razão Mínima de Garantia de 110% do saldo devedor (deduzido dos saldos do fundo de despesas, fundo de reserva e recursos retidos no patrimônio separado), considerando valor de venda forçada dos imóveis.



High Grade



HSI BEMOL

1ª Série da 55ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu R\$4.833.636,02 com taxa IPCA +8,26% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

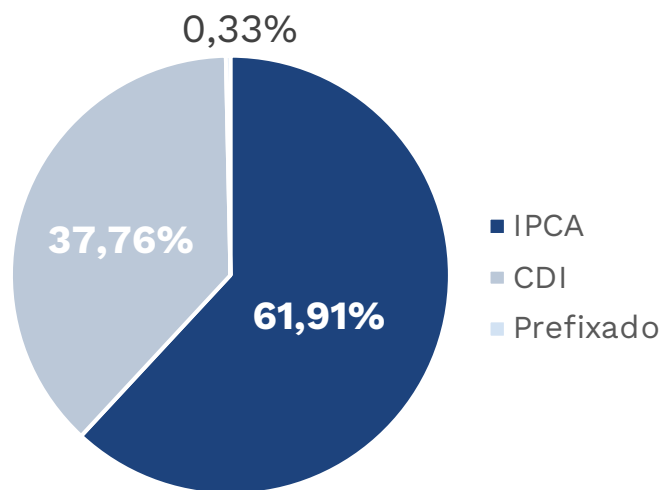
Garantias da Operação:

- Créditos imobiliários relativos ao contrato de locação de imóvel performado e localizado em Manaus/AM, na modalidade de *sale and leaseback* com a Bemol S.A.
- Créditos imobiliários relativos ao contrato de locação na modalidade de *built to suit* relativo à expansão do imóvel mencionado acima.
- Créditos imobiliários relativos a um contrato de locação complementar referente a um imóvel locado para a Via Varejo e localizado em São José dos Pinhais/PR.
- Alienação fiduciária do imóvel localizado em Manaus/AM, locado para a Bemol S.A., com 66.200m² de ABL, 0% de vacância, avaliado em R\$121.000.000,00.

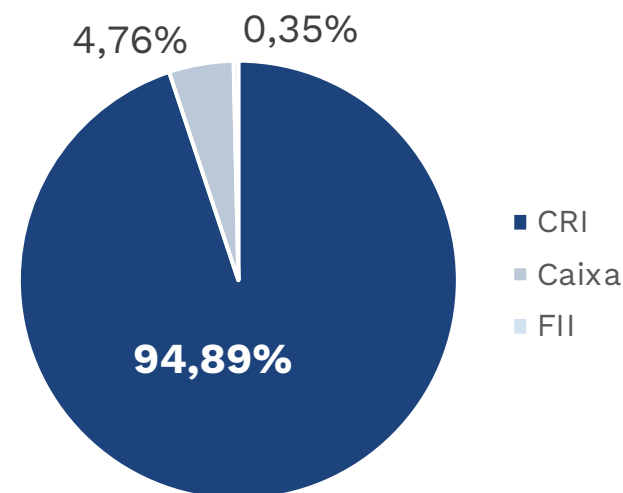
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Março/2023

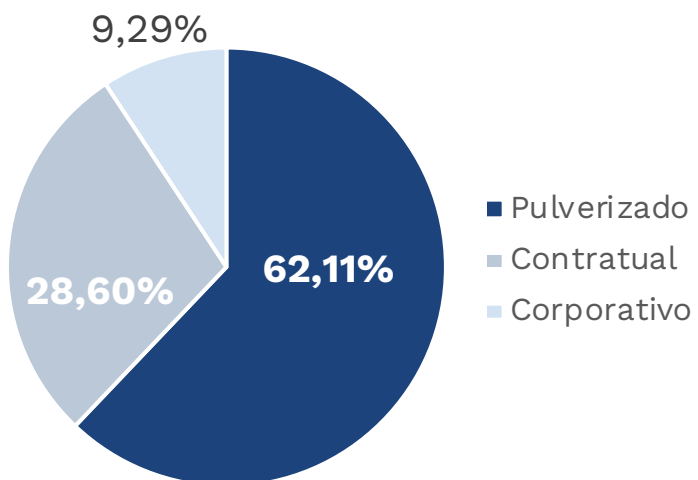
POR INDEXADOR



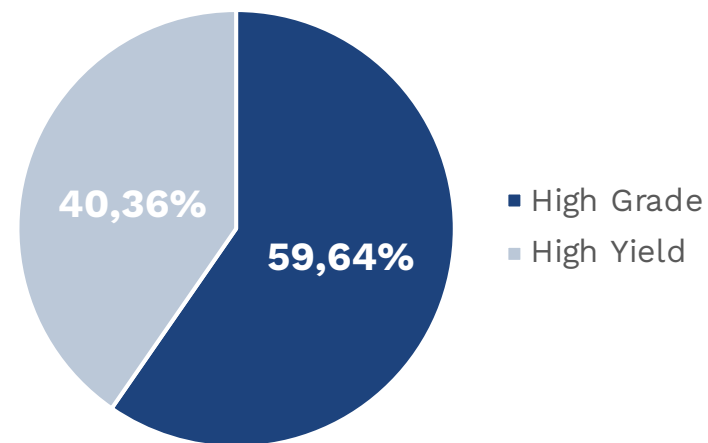
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO



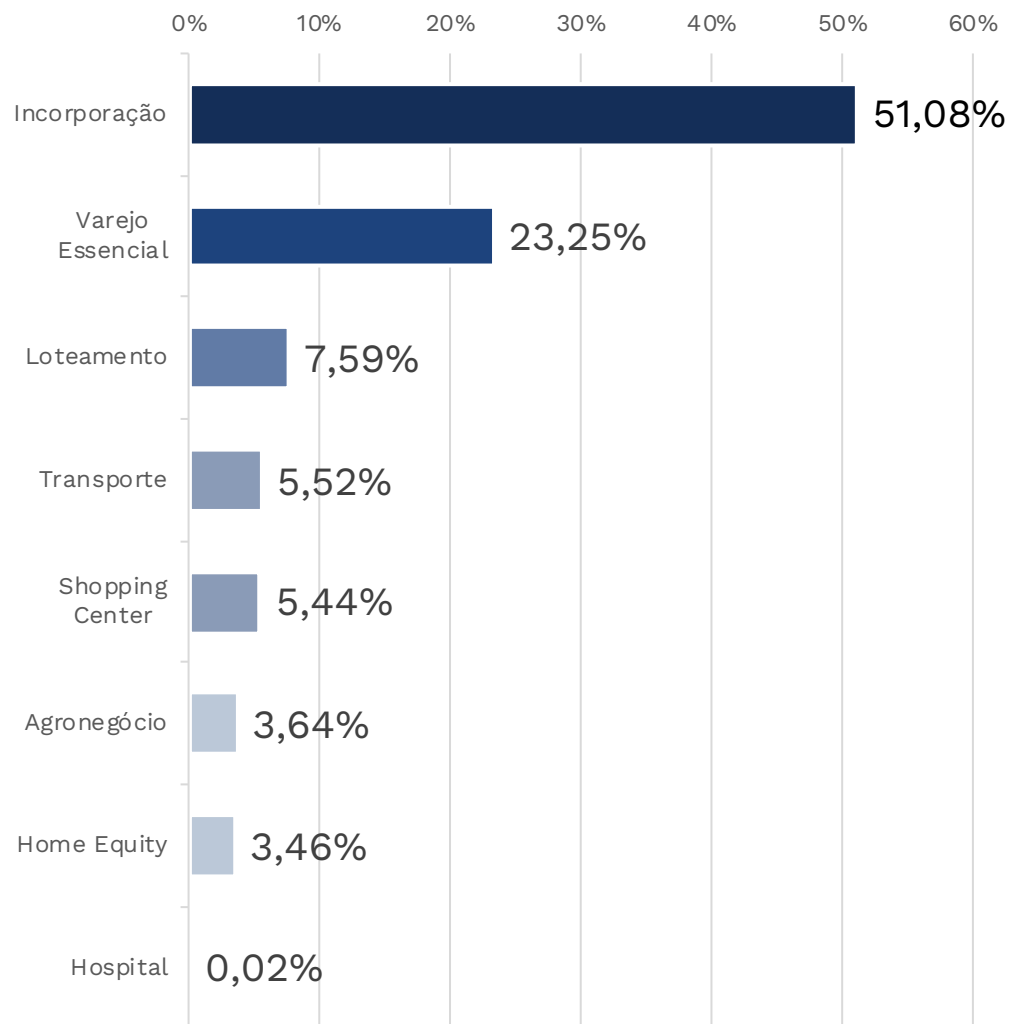
POR RISCO



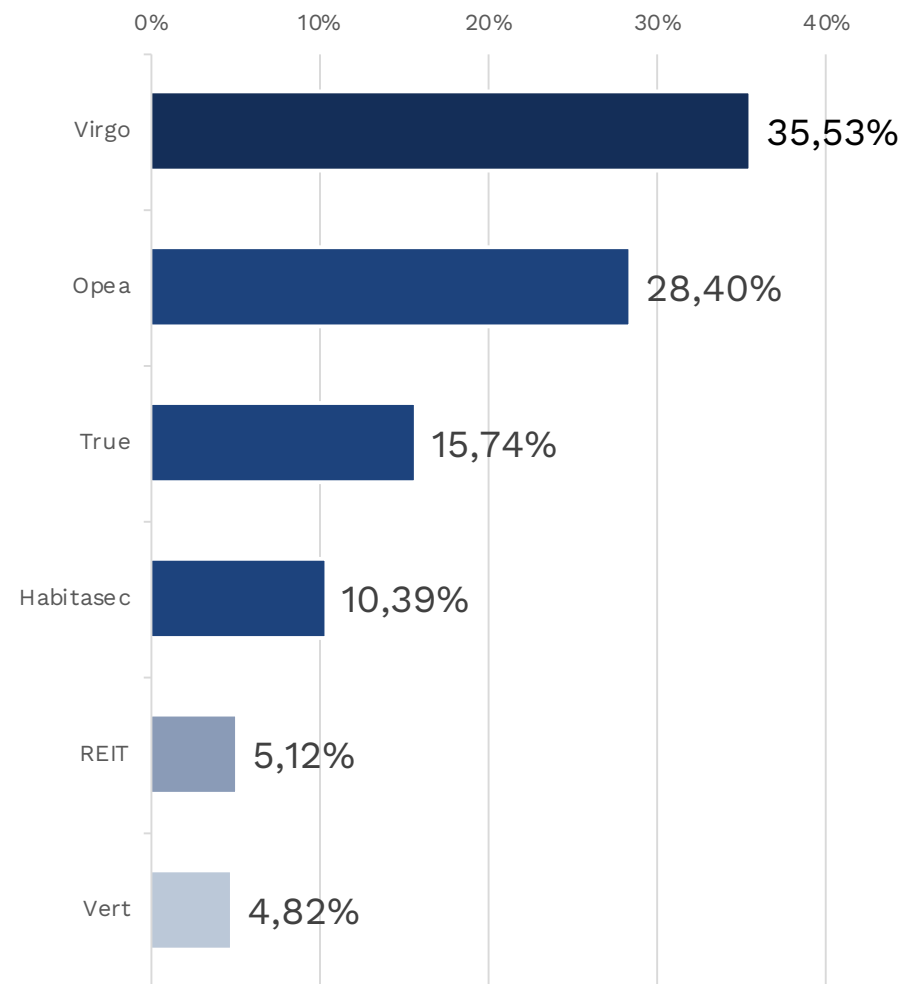
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Março/2023

POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade

alphaville

CRI ALPHAVILLE

371ª Série da 1ª Emissão da OPEA

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO I

238ª Série da 4ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO II

323ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação



High Grade

DIRECIONAL

CRI DIRECIONAL PULVERIZADO III

484ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

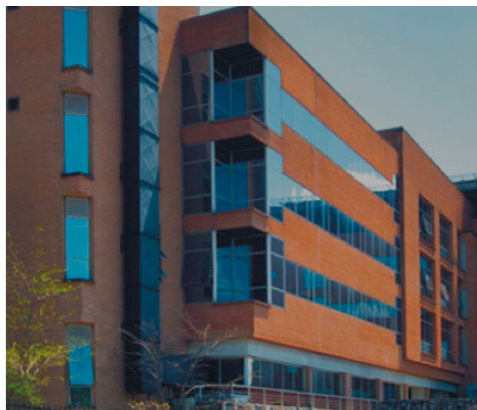
Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade



CRI REDE D'OR

214ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Contratual.

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

 [Visualizar operação](#)



High Yield



CRI CK

431ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

 [Visualizar operação](#)



High Yield



CRI CK

432ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

 [Visualizar operação](#)



High Yield



CRI 3Z REALTY

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

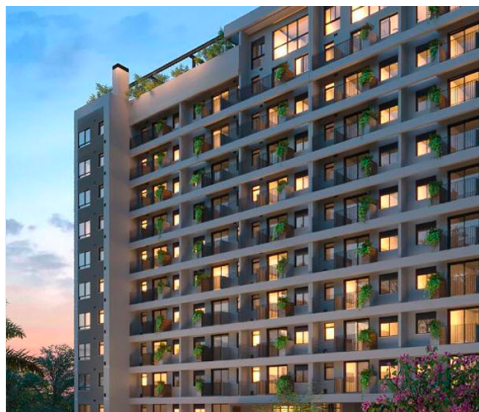
Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 [Visualizar operação](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Yield



CRI INFINITA LIFE.CO

225ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 14,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação



High Yield



CRI INFINITA LIFE.CO

226ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 14,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação



High Yield



CRI INFINITA LIFE.CO

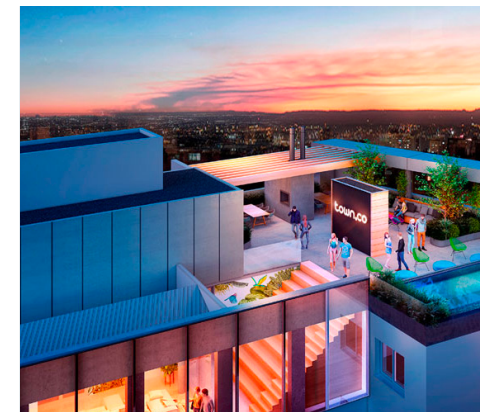
227ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 14,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação



High Yield



CRI INFINITA TOWN.CO

203ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade



CRI CREDITAS

27ª Série da 1ª Emissão da VERT

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação



High Yield



CRI SOCICAM

22ª Série da 2ª Emissão da REIT

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação



High Yield



CRI PERNAMBUCO

249ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação



High Yield



CRI NAÇÃO

219ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade



CRI OBA

279ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fiança.

Visualizar operação



High Grade



CRI OBA

315ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fiança.

Visualizar operação



High Grade



CRI OBA

316ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fiança.

Visualizar operação



High Grade



CRI OBA

317ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fiança.

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade



CRI GPA

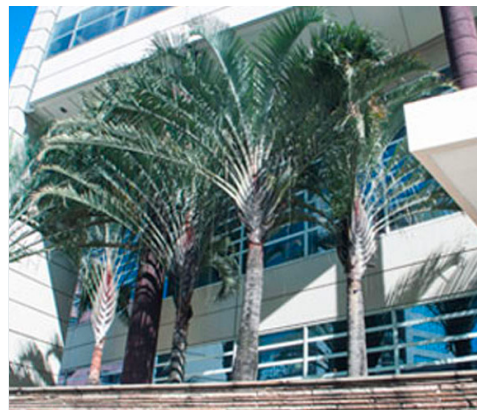
296ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Contratual.

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

Visualizar operação



High Grade



CRI GPA

345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 5,30% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

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

Visualizar operação



High Grade



CRI GPA

346ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Contratual.

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

Visualizar operação



High Yield



CRI COPAGRIL

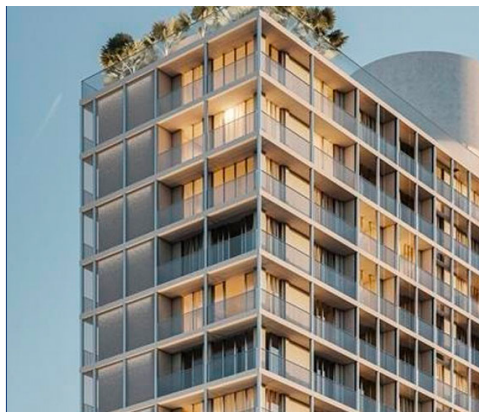
2ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Corporativo.

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

Visualizar operação



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON

214ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

 [Visualizar operação](#)



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON II

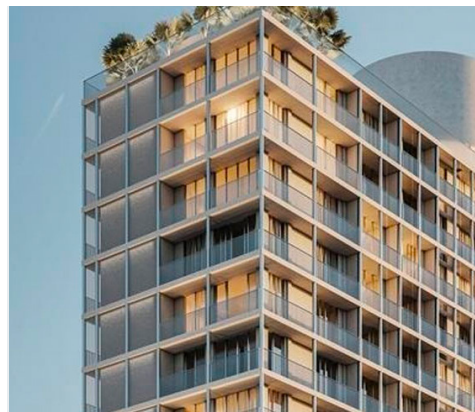
47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

 [Visualizar operação](#)



High Grade

VITACON
LIFE IS ON

CRI VITACON III

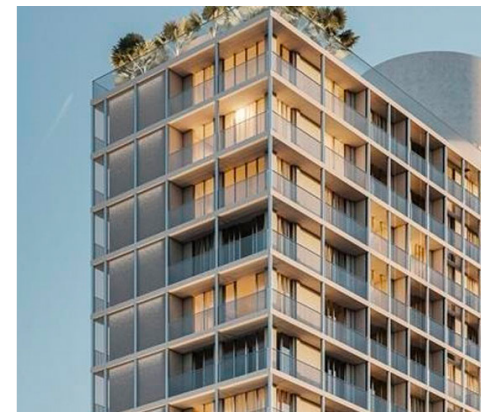
1ª Série da 23ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 [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 CDI + 5,00% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

 [Visualizar operação](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade



CRI MRV PRÓ SOLUTO

1ª Série da 13ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação



High Grade



CRI MRV PRÓ SOLUTO (IPCA)

2ª Série da 13ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 9,0% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação



High Grade



CRI ALMEIDA JUNIOR

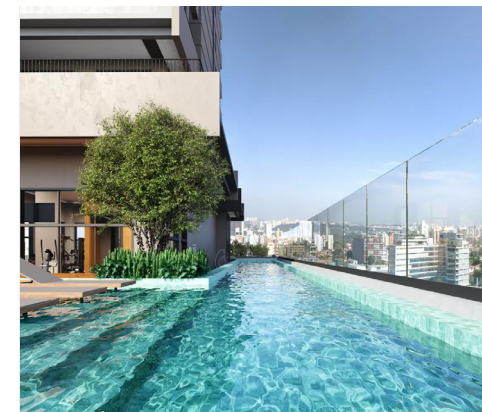
380ª Série da 1ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa 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 Reserva.

Visualizar operação



High Yield



CRI YOU INC.

60ª Série da 2ª Emissão da VERT

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade

GGR

1ª Série da 478ª Emissão da OPEA

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

Tipo de Risco: Contratual.

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

 [Visualizar operação](#)



High Grade

e|ven

CRI EVEN

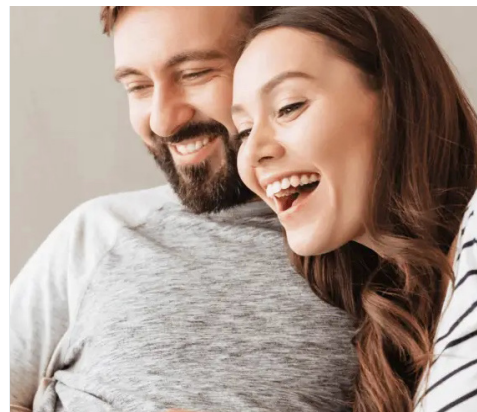
168ª Série da 1ª Emissão da TRUE

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

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis.

 [Visualizar operação](#)



High Yield

CashMe

CRI CASHME (MEZANINO)

3ª Série da 24ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa 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.

 [Visualizar operação](#)



High Grade

PERNAMBUCANAS

CRI PERNAMBUCANAS

4ª Série da 76ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa CDI + 4,30% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Aval e Fundo de Despesas.

 [Visualizar operação](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Yield



CRI VIC ENGENHARIA

1ª Série da 20ª Emissão da PROVINCIA

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

[Visualizar operação](#)



High Yield



CRI SPL ENGENHARIA

1ª Série da 85ª Emissão da OPEA

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

[Visualizar operação](#)



High Yield



MORADA URBANIZAÇÃO LTDA

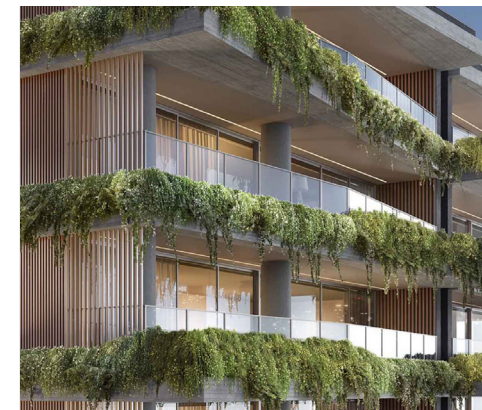
1ª Série da 86ª Emissão da OPEA

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

[Visualizar operação](#)



High Grade



CRI HELBOR

1ª Série da 109ª Emissão da OPEA

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

Tipo de Risco: Pulverizado.

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

[Visualizar operação](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Março/2023



High Grade



CRI GRUPO MATEUS

1ª Série da 38ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa 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.

 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 CDI + 6,0% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: AF dos imóveis operacionais da Devedora 1 (Sete Lagoas/MG) e Devedora 2 (Pirapora/MG); AF de imóvel não operacional (imó...

 Visualizar operação



High Grade



CRI HSI BEMOL

1ª Série da 55ª Emissão da VIRGO

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

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Créditos imobiliários relativos ao Contratos de locação do imóvel em Manaus, já em operação em contrato Sale Lease B...

 Visualizar operação

CLUBE FII: A HORA DO CRI

HORA DO CRI CONVERSA COM A GESTÃO DO AFHI11

Convidados -

Rafael Giaretta e Lucas Araujo
Com Felipe Ribeiro.



Clube FII

Transmitido ao vivo em 8 de fev. de 2023

Investindo em CRI? Conheça o AFHI11! O Fundo da AF Invest

[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\$3 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