

AFHI11

AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

OBJETIVO DO FUNDO

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

Relatório Gerencial

JUNHO DE 2021

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Gestora

AF Invest

Administrador

BTG Pactual

CNPJ

36.642.293/0001-58

Início do fundo

05/04/2021

Taxa de administração

1,0% a.a.

Taxa de performance

20% IMAB-5

Cota patrimonial

R\$ 96,75

Cota mercado

R\$ 90,30

Dividendos a pagar

R\$ 0,90

Número de cotas

1.787.671

Cotistas

3.644

Patrimônio líquido

R\$ 172,96 M
OPERAÇÕES ADQUIRIDAS


Refere-se às novas operações no portfólio do fundo.



HIGH YIELD

COMPRA

1ª emissão 234ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$3.854.061,33 a taxa IPCA +12,68%, pelo prazo de 9 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas.


HIGH GRADE

COMPRA

1ª emissão 27ª série da VERT

O Fundo adquiriu R\$4.837.949,88 a taxa IPCA +6,00%, pelo prazo de 19 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Carteira de Recebíveis dos Contratos de Financiamento de imóveis gerido pela empresa Credits.


HIGH GRADE

COMPRA

4ª emissão das seguintes séries da TRUE:
279ª, 315ª, 316ª e 317ª

O Fundo adquiriu R\$52.334.917,21 a taxa IPCA +6,40%, pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de 4 imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Obra, Fundo de Liquidez, Fundo de Despesas, Fiança e Coobrigação.

PALAVRA DO GESTOR

O Fundo encerrou o mês de junho com uma alocação de 94,6% do patrimônio em CRI's, cumprindo, com antecedência, o prazo acordado com nossos cotistas no estudo de viabilidade que era de seis meses. Vale ressaltar que a rápida alocação do patrimônio não nos afastou da estratégia de buscar ativos de qualidade, o que no médio e longo prazo contribuirá para maximizar os resultados do Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos nossos cotistas.

Neste sentido, gostaríamos de destacar a aquisição dos CRI's da 4ª Emissão das 279ª, 315ª, 316ª e 317ª séries do Oba Hortifruti, operação lastreada em contratos de locação atípicos, na modalidade de built to suit, que têm como objeto a construção de quatro novas lojas do Oba Hortifruti, rede fundada em 1979, que atualmente conta com 68 lojas e integra o Grupo Fartura. Em 2020, o Grupo Fartura atingiu uma receita líquida de aproximadamente R\$1,8 bilhão, crescimento de 33,7% em relação a 2019, um EBITDA Ajustado de R\$224,5 milhões, crescimento de 53,2% frente aos R\$146,5 milhões de 2019, com uma relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustada de 0,9x, números que demonstram excelente desempenho do grupo, mesmo em um período de tantos desafios gerados pela pandemia de COVID-19. Para melhor visualização, segue no link o vídeo institucional da inauguração do Oba Hortifruti em São Bernardo do Campo, um dos imóveis já entregues que compõem como garantia e lastro dos CRI's:



Além de considerarmos uma ótima aquisição em virtude da qualidade do ativo e do risco/retorno da operação, em virtude da atuação da gestora do Fundo na estruturação dos CRI's, a taxa de R\$500.000,00 devida a este título foi revertida em benefício dos cotistas, contribuindo para melhorar imediatamente os rendimentos distribuídos. Esta estratégia é um diferencial do Fundo, já que a gestora AF Invest é uma empresa do grupo Araújo Fontes, boutique de negócios com mais de 30 anos de expertise em operações de M&A e gestão de recursos e, portanto, com elevada capacidade de contribuir para a estruturação de operações de crédito e mercado de capitais, conforme já mencionamos em recentes entrevistas divulgadas em nossas mídias sociais. Vale destacar, que a referida taxa de estruturação, em nada impactará o valor dos créditos imobiliários relacionados aos CRI's da 4ª Emissão das 279ª, 315ª, 316ª e 317ª séries do Oba Hortifruti, que inclusive já foram adimplidos no corrente mês de julho, conforme fluxo previsto nos documentos da operação e serão distribuídos aos cotistas a partir de agosto de 2021.

Dada a performance dos ativos que compõem a carteira do Fundo, estimamos que os rendimentos ficarão acima dos projetados no estudo de viabilidade, reforçando, mais uma vez, o nosso compromisso com os nossos cotistas. Nos próximos meses, seguiremos movimentando a carteira do Fundo, no intuito de maximizar o retorno por cota, seja através da substituição de ativos por outros com taxas mais altas, dentro da nossa política de investimento e estratégia de alocação entre ativos *high grade* e *high yield* ou da diversificação em papéis vinculados ao CDI/IPCA, de forma a defender e preservar a rentabilidade frente ao cenário macroeconômico.

Seguimos à disposição dos cotistas e do mercado em geral em nossas redes sociais, e-mails e do site www.afhi11.com.br

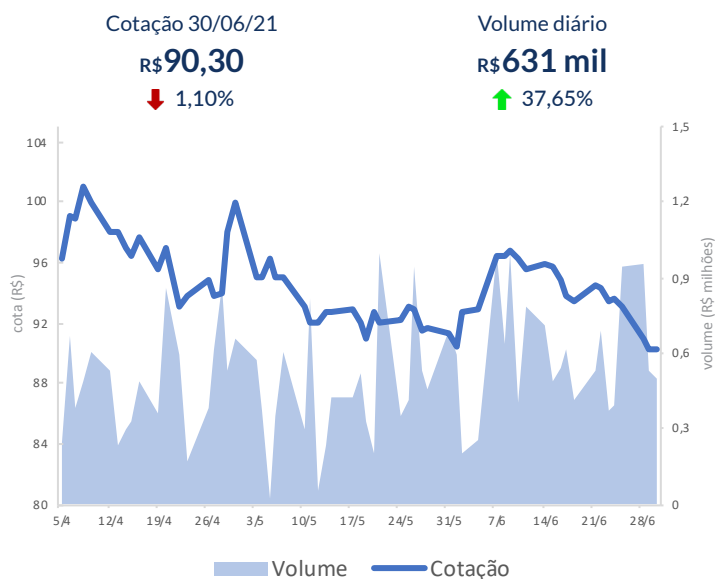
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

DATA BASE	DATA PAGAMENTO	COTAÇÃO BASE	DY	RENDIMENTO
14/05/21	21/05/21	R\$ 92,81	0,54%	R\$ 0,50
15/06/21	22/06/21	R\$ 95,80	0,63%	R\$ 0,60
15/07/21	22/07/21	R\$ 93,02	0,97%	R\$ 0,90

COTA PATRIMONIAL

IPO	96,05
abr/21	95,88
mai/21	96,63
jun/21	96,75

VOLUME E COTA DE MERCADO



DRE GERENCIAL

FLUXO FINANCEIRO	ABRIL	MAIO	JUNHO	ACUMULADO
Receitas	1.250.394,38	1.087.505,29	1.784.805,36	4.122.705,03
Receitas CRI	971.332,46	826.339,86	1.637.168,44	3.434.840,76
Outras Receitas	279.061,92	261.165,43	147.636,92	687.864,27
Despesas	-290.019,68	-49.199,68	-159.211,64	-498.431,00
Resultado	960.374,70	1.038.305,61	1.625.593,72	3.624.274,03
Resultado/cota	0,5372	0,5808	0,9093	2,0274
Distribuição/cota	0,5000	0,6000	0,9000	2,0000
Saldo acumulado não distribuído/cota	0,0372	0,0180	0,0093	0,0274

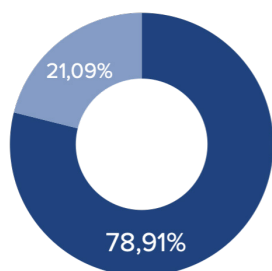
RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOUREIRO
CRI	92,8%	IPCA +	7,02%	4,4	333 bps
CRI	1,8%	PREFIXADO	10,00%	1,4	239 bps
Caixa	5,4%	%CDI			

HISTÓRICO DE COTISTAS

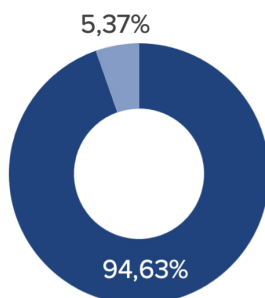
IPO	3.172
abr/21	3.242
mai/21	3.311
jun/21	3.644

ALOCÇÃO POR RISCO



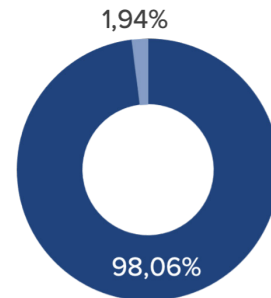
■ High Grade ■ High Yield

ALOCÇÃO POR INSTRUMENTO



■ CRI ■ Caixa

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



■ IPCA ■ Prefixado

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

ATIVO	DEVEDOR	CÓDIGO	EMISSION	EMIÇÃO/ SÉRIE	INDEXADOR	VENCIMENTO	RISCO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	OBA	21F0950174	ISEC SEC	4º/317ª	IPCA +6,40%	27/06/2033	HIGH GRADE	10,28%	17.975.242,30	5,7
CRI	OBA	21F0950228	ISEC SEC	4º/315ª	IPCA +6,40%	27/06/2033	HIGH GRADE	8,41%	14.695.439,22	5,7
CRI	OBA	21F0950009	ISEC SEC	4º/279ª	IPCA +6,40%	27/06/2033	HIGH GRADE	5,68%	9.925.685,67	5,7
CRI	OBA	21F0950242	ISEC SEC	4º/316ª	IPCA +6,40%	27/06/2033	HIGH GRADE	5,57%	9.738.550,02	5,7
CRI	TECNISA	21B0544455	ISEC SEC	4º/175ª	IPCA +6,24%	18/02/2026	HIGH GRADE	8,75%	15.287.723,45	3,3
CRI	DIRECIONAL	21C0777936	ISEC SEC	4º/238ª	IPCA +5,50%	28/09/2033	HIGH GRADE	15,55%	27.186.466,86	5,5
CRI	REDE D'OR	19H0235501	TRUE SEC	1º/214ª	IPCA +4,49%	02/07/2031	HIGH GRADE	1,83%	3.194.011,14	4,8
CRI	DIRECIONAL	20L0632150	TRUE SEC	1º/323ª	PREFIXADO 10,00%	07/06/2027	HIGH GRADE	1,84%	3.216.114,70	1,4
CRI	INFINITA	21B0760582	HABITASEC SEC	1º/227ª	IPCA +14,00%	21/02/2025	HIGH YIELD	2,23%	3.894.796,89	2,9
CRI	INFINITA	21B0760584	HABITASEC SEC	1º/225ª	IPCA +14,00%	21/02/2025	HIGH YIELD	2,23%	3.894.796,89	2,9
CRI	INFINITA	21B0760585	HABITASEC SEC	1º/226ª	IPCA +14,00%	21/02/2025	HIGH YIELD	2,23%	3.894.796,89	2,9
CRI	ALEGRIA	21B0716603	HABITASEC SEC	1º/234ª	IPCA +12,68%	18/02/2031	HIGH YIELD	2,20%	3.854.061,33	9,8
CRI	INFINITA	20F0718722	HABITASEC SEC	1º/203ª	IPCA +11,00%	18/07/2023	HIGH YIELD	4,77%	8.333.436,79	1,9
CRI	NAÇÃO	21C0708963	ISEC SEC	4º/219ª	IPCA +9,00%	24/03/2031	HIGH YIELD	3,54%	6.182.810,74	2,9
CRI	CREDITAS	20J0837185	VERT SEC	1º/27ª	IPCA +6,00%	15/10/2040	HIGH GRADE	2,77%	4.837.949,88	7,4
CRI	GPA	20L0687133	TRUE SEC	1º/346ª	IPCA +5,60%	26/12/2035	HIGH GRADE	1,74%	3.036.657,51	6,6
CRI	GPA	20L0687041	TRUE SEC	1º/345ª	IPCA +5,30%	26/12/2029	HIGH GRADE	9,85%	17.220.129,89	4,2
CRI	VITACON	20J0837296	HABITASEC SEC	1º/214ª	IPCA +5,00%	28/05/2024	HIGH GRADE	3,05%	5.333.554,35	2,4
CRI	GPA	20K0010253	RB COMP. DE SEC	1º/296ª	IPCA +5,00%	19/10/2035	HIGH GRADE	2,12%	3.706.588,50	2,3
CAIXA								5,37%	9.394.572,72	

■ **Estratégico** Alocação que deve permanecer no portfólio.

■ **Tático** Alocação que deve ser substituída em até 90 dias.


Cadastre-se em nossa newsletter para receber as novidades do fundo em primeira mão no seu e-mail.

 Acesse o nosso site afhi11.com.br/newsletter
AFHI11 NA MÍDIA

DesmistificandoFII
 Live com Gestor - AFHI11 - Conhecendo o novo fundo de recebíveis

Assistir 

FII FACIL
 Fundos Imobiliários: LIVE com Lucas Costa e Rafael Giaretta - AF Invest - AFHI11

Assistir 

OPERAÇÕES DO FUNDO



HIGH GRADE

4ª emissão 317ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$17.975.242,30 a taxa IPCA +6,40%, pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de 4 imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Obra, Fundo de Liquidez, Fundo de Despesas, Fiança e Coobrigação.



HIGH GRADE

4ª emissão 315ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$14.695.439,22 a taxa IPCA +6,40%, pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de 4 imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Obra, Fundo de Liquidez, Fundo de Despesas, Fiança e Coobrigação.



HIGH GRADE

4ª emissão 279ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$9.925.685,67 a taxa IPCA +6,40%, pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de 4 imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Obra, Fundo de Liquidez, Fundo de Despesas, Fiança e Coobrigação.



HIGH GRADE

4ª emissão 316ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$9.738.550,02 a taxa IPCA +6,40%, pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de 4 imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Obra, Fundo de Liquidez, Fundo de Despesas, Fiança e Coobrigação.



HIGH GRADE

4ª emissão 175ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$15.287.723,45 a taxa IPCA +6,24%, pelo prazo de 5 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária dos Ativos.



HIGH GRADE

4ª emissão 238ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$27.186.466,86 a taxa IPCA +5,50%, pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Cessão Fiduciária de créditos, Alienação Fiduciária dos imóveis e Fundo de reserva.



HIGH GRADE

1ª emissão 214ª série da TRUE

O Fundo adquiriu R\$3.194.011,14 a taxa IPCA +4,49%, pelo prazo de 10 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de três hospitais, Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação.



HIGH GRADE

1ª emissão 323ª série da TRUE

O Fundo adquiriu R\$3.216.114,70 a taxa PREFIXADO 10,00%, pelo prazo de 6 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Fundo de despesas, Servicer para espelhamento de carteiras e Cobrança feita pela Direcional Engenharia.



HIGH YIELD

1ª emissão 227ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$3.894.796,89 a taxa IPCA +14,00%, pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária das unidades vendidas, em estoque, e de outros imóveis; Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis; Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.



HIGH YIELD

1ª emissão 225ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$3.894.796,89 a taxa IPCA +14,00%, pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária das unidades vendidas, em estoque, e de outros imóveis; Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis; Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.



HIGH YIELD

1ª emissão 226ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$3.894.796,89 a taxa IPCA +14,00%, pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária das unidades vendidas, em estoque, e de outros imóveis; Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis; Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.



HIGH YIELD

1ª emissão 234ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$3.854.061,33 a taxa IPCA +12,68%, pelo prazo de 9 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas.



HIGH YIELD

1ª emissão 203ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$8.333.436,79 a taxa IPCA +11,00%, pelo prazo de 2 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval e Fundo de Reserva.



HIGH YIELD

4ª emissão 219ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$6.182.810,74 a taxa IPCA +9,00%, pelo prazo de 10 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis, Alienação Fiduciária das Cotas da SPE e Aval dos Sócios.



HIGH GRADE

1ª emissão 27ª série da VERT

O Fundo adquiriu R\$4.837.949,88 a taxa IPCA +6,00%, pelo prazo de 19 anos.

Posição: Estratégica

Descrição da Operação: Carteira de Recebíveis dos Contratos de Financiamento de imóveis gerido pela empresa Creditas.



HIGH GRADE

1ª emissão 346ª série da TRUE

O Fundo adquiriu R\$3.036.657,51 a taxa IPCA +5,60%, pelo prazo de 14 anos.

Posição: Tática

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária dos imóveis, Fundo de reserva, Fundo de despesas e Fiança.



HIGH GRADE

1ª emissão 345ª série da TRUE

O Fundo adquiriu R\$17.220.129,89 a taxa IPCA +5,30%, pelo prazo de 8 anos.

Posição: Tática

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária dos imóveis, Fundo de reserva, Fundo de despesas e Fiança.



HIGH GRADE

1ª emissão 214ª série da HABITASEC;

O Fundo adquiriu R\$5.333.554,35 a taxa IPCA +5,00%, pelo prazo de 3 anos.

Posição: Tática

Descrição da Operação: Garantia da Incorporadora, Aval dos sócios, Alienação dos imóveis e Carteira de recebíveis.



HIGH GRADE

1ª emissão 296ª série da TRUE

O Fundo adquiriu R\$3.706.588,50 a taxa IPCA +5,00%, pelo prazo de 14 anos.

Posição: Tática

Descrição da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação.

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.

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

UNIDADES

BELO HORIZONTE

RUA SERGIPE, 1440, 6º ANDAR
SAVASSI, BELO HORIZONTE, MG
30130-174

TEL: + 55 (31) 2103-6000

SÃO PAULO

RUA TABAPUÁ 1123, CONJ 17 E 18
EDIFÍCIO SPAZIO DEL SOLE
ITAIM BIBI, SÃO PAULO, SP
04.533-014

TEL: + 55 (11) 3078-7314

RIBEIRÃO PRETO

AV. PRESIDENTE VARGAS, 2121, CJ:1206
SANTA ANGELA, RIBEIRÃO PRETO, SP
14020-260

TEL: + 55 (16) 3620-8130

GOIÂNIA

AV. C-255, QD.600, LT.01, 370
SALAS 702 E 703, SETOR NOVA
SUIÇA, GOIÂNIA / GO
74280-010

TEL: + 55 (62) 3086-6002



@afhi11



@afhi11_fii



/afinvest



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.