

# AFHI11

AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Relatório Gerencial

## JANEIRO/2022

### OBJETIVO

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

## INFORMAÇÕES ÚTEIS

|                                                                                               |                                                                                                                       |                                                                                                      |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gestora       |  Início do fundo                     |  Cota patrimonial   |  Número de cotas    |
| AF Invest                                                                                     | 05/04/2021                                                                                                            | R\$ 96,81                                                                                            | 1.787.671                                                                                              |
|  Administrador |  Taxa de adm/gestão/custódia/escrit. |  Cota mercado       |  Cotistas           |
| BTG Pactual                                                                                   | 1,0% a.a.                                                                                                             | R\$ 102,25                                                                                           | 7.036                                                                                                  |
|  CNPJ          |  Taxa de performance                 |  Dividendos a pagar |  Patrimônio líquido |
| 36.642.293/0001-58                                                                            | 20% do Yield IMAB-5 + IPCA                                                                                            | R\$ 1,30                                                                                             | R\$ 173,06 M                                                                                           |

## DESTAQUES DO MÊS

POR COTA

R\$ 1,36

RESULTADO DO MÊS

POR COTA

R\$ 1,30

RENDIMENTOS DO MÊS

POR COTA

R\$ 96,81

VALOR PATRIMONIAL

POR COTA

R\$ 1,66

CORREÇÃO MONETÁRIA  
ACUMULADA

## PALAVRA DO GESTOR

### Introdução

O acontecimento mais marcante no mês de janeiro em relação à indústria de fundos de investimento imobiliário foi a decisão proferida pela CVM em relação ao MXRF11, o que gerou uma série de questionamentos dos participantes do mercado e diversas análises e opiniões publicadas por gestores e influenciadores da indústria.

No que tange ao AFH11, os rendimentos distribuídos pelo fundo com base em suas disponibilidades de caixa não excedem o lucro contábil auferido pelo fundo sob o regime de competência. Em 31 de dezembro de 2021, o fundo possuía uma reserva de lucros acumulados de **R\$3.899.651,67**.

Desta forma, considerando que a própria CVM afirmou que, embora a decisão tenha envolvido um caso específico, pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado, a distribuição de rendimentos do AFH11 seguirá, no momento, sem impacto e alterações. Ademais, a decisão colocada pela CVM se encontra atualmente suspensa.

### Rendimentos

A distribuição de rendimentos referente a janeiro, anunciados em 14/02/2022 e pagos em 21/02/2022, foi de **R\$1,30** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,27%** e anual de **15,26%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/02/2022, qual seja de **R\$102,25**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **204,90%** do CDI.

Os rendimentos distribuídos em janeiro refletem, majoritariamente, a variação do indexador IPCA de dois meses anteriores à apuração de resultados, isto é, o índice de novembro/2021 de **0,95%**, o que contribuiu positivamente para o resultado do mês. A data base do indexador de cada CRI está indicada na coluna "Base Indexador" na seção

## “Composição da Carteira”.

Entre abril (mês do IPO do fundo) e janeiro de 2022, a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$10,00** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **9,90%**, considerando o preço de fechamento da cota em 31/01/2022, qual seja de **R\$100,97**. Considerando o preço de emissão por cota no IPO do fundo, de **R\$100,00**, o *dividend yield* acumulado no período foi de **10,00%**.

Entre abril e janeiro de 2022, o CDI apresentou variação positiva de **4,64%**, enquanto o AFHI11 entregou uma remuneração bruta de imposto de renda de **215,52%** do CDI no período. O IFIX e o IBOVESPA tiveram desempenho negativo de **-2,48%** e **-4,57%**, respectivamente, entre abril e janeiro de 2022.

## Resultado

Ao longo do mês de janeiro, a negociação de alguns papéis da carteira que acumulavam correção monetária e eventos de amortização extraordinária contribuíram para o lucro em regime de caixa de **R\$2.429.809,11**, equivalente a **R\$1,3592** por cota. O resultado acumulado e não distribuído totaliza **R\$0,2669** por cota. O saldo acumulado nos CRI's da carteira do fundo de correção monetária não distribuída, totalizava **R\$2.966.476,75** ou **R\$1,66** por cota, em 31/01/2022.

A cota patrimonial do fundo teve uma redução de R\$1,62, saindo de R\$98,43 em dezembro para R\$96,81 em janeiro. Esta redução ocorreu em virtude da marcação a mercado realizada pelo administrador na carteira de CRI do fundo. O principal critério adotado para marcação a mercado dos CRI's é o spread sobre a NTN-B corresponde à duration de cada um dos papéis. No final do segundo semestre de 2021 e início de 2022, o mercado observou abertura da curva de juros futura. Com isso, o spread dos papeis da carteira reduziu, o que resultou na marcação a mercado negativa efetivada pelo BTG nos meses de dezembro/21 e janeiro/22 no AFHI11 e também em outros fundos do mesmo administrador. Vale destacar que todas as operações seguem adimplentes em relação à todas as obrigações e que não houve piora no risco de crédito.

## Movimentações

Dando sequência na estratégia de aumentar a exposição da carteira do fundo em ativos atrelados a CDI+, na segunda quinzena de janeiro, o fundo adquiriu R\$1.999.182,00, referentes ao CRI Vitacon II, à taxa de CDI + 3,0% a.a. A emissão do CRI Vitacon II ocorreu em outubro de 2019 e o montante emitido totalizou R\$312.904.288,89, destinados ao reembolso de despesas incorridas com a aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis integrantes dos empreendimentos Faria Lima, Melo Alves, Apiacás, Melo Alves 2, Faria Lima 2 Millenium, Capote Valente e Humberto, assim como para a aquisição, produção, expansão, desenvolvimento, construção, comercialização, refinanciamento e/ou reforma de tais empreendimentos. Vale destacar que além da robusta estrutura de garantias, conforme demonstrado a seguir, a obra do empreendimento VN Melo Alves já foi concluída e o VN Turiassu está 86,74% executado, o que reduz o risco da estrutura. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fundo de Reserva e Despesas cujo saldo inicial era de R\$12.100.000,00 e atualmente é de R\$18.451.301,19; (ii) Fundo de Obras cujo saldo remanescente é de R\$753.778,78; (iii) Alienação Fiduciária da totalidade de cotas de 4 SPE's; (iv) Fiança prestada pela Vitapar Empreendimentos Ltda. e Vitacon Investimentos Ltda.; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis dos empreendimentos Vita Cora, Bela Cintra, Faria Lima, Melo Alves e Turiassu, cujos valores para fins de leilão totalizam R\$366.474.191,78; e (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes da venda de unidades dos empreendimentos Vita Cora, Bela Cintra, Faria Lima, Melo Alves e Turiassu, cujo saldo atual é de R\$246.299.986,10, equivalente a 144,24% do saldo devedor da operação. Como a aquisição do CRI Vitacon II foi feita em 17/01/2022, a receita de juros referente a janeiro já foi contemplada no lucro caixa do mês.

Outro movimento importante realizado entre a segunda quinzena de janeiro e a primeira de fevereiro consistiu na venda de R\$2.521.176,63, referentes ao CRI CK, à taxa de CDI + 6,60% a.a., o que gerou um ganho de 20bps para o fundo, seguida da compra de R\$4.000.000,00 da mesma operação, mas no mercado primário, já que a segunda tranche do CRI foi liquidada em 10/02/2022, à taxa de CDI + 6,80% a.a. As garantias da operação listadas abaixo,

foram devidamente formalizadas, totalizam aproximadamente R\$60.000.000,00 e são suficientes para sustentar o fluxo de pagamento da dívida, bem como viabilizar o término da construção do empreendimento “DUO Praia Brava”, mesmo sem a integralização da terceira tranche da operação (R\$11.500.000,00 milhões). A operação conta com as seguintes garantias: (i) cessão dos recebíveis de venda das unidades do “DUO Praia Brava”, no valor aproximado de R\$26.700.000,00; (ii) alienação fiduciária de Quotas da CK 62 Incorporações SPE Ltda, sociedade detentora do estoque do empreendimento “DUO Praia Brava”, avaliado aproximadamente em R\$10.700.000,00; (iii) alienação fiduciária de terreno no Centro de Itajaí/SCm cujo valor de avaliação é de R\$18.300.000,00 e de venda forçada de R\$12.700.000,00; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de contrato de locação na modalidade “BTS” com valor nominal de R\$3.600.000,00; (v) Fundo de Reserva com saldo atual de R\$2.700.000,00; e (vi) Fundo de Despesas com saldo atual de R\$50.000,00.

Até a data do anúncio dos rendimentos de janeiro, o fundo realizou, ainda, a venda de R\$1.275.992,06, referentes ao CRI Tecnisa, à taxa de IPCA + 6,31% a.a. Apesar de a venda do CRI Tecnisa ter sido realizada com prejuízo de 7bps (a taxa de aquisição é de IPCA + 6,24% a.a.), o recurso auferido contribuiu para a compra do CRI Vitacon II e aumento da posição no CRI CK, aumentando a exposição do fundo em CDI+ em R\$3.478.005,36.

Por fim, entre 31/01/2022 e 15/02/2022, o fundo vendeu 12.500 cotas do SNCI11, equivalente à metade da posição detida, a um preço médio de R\$104,05 por cota. Vale destacar que, em 25/08/2021, o fundo adquiriu 25.000 cotas do SNCI11, ao preço unitário de R\$100,00. Até 15/02/2022, os rendimentos recebidos do SNCI11 totalizaram R\$4,40 por cota. Portanto, o retorno bruto total auferido pelo fundo com os rendimentos somados à venda das 12.500 cotas do SNCI11 foi de **R\$105.625,00**, ou **R\$8,45** por cota, que corresponde a uma rentabilidade bruta de **1,64% a.m.** entre setembro de 2021 e janeiro de 2022.

## Projeções

Conforme mencionado em relatórios anteriores, apesar da baixa liquidez do mercado secundário, seguimos aumentando a exposição em ativos atrelados a CDI+. Desde o nosso último relatório gerencial de dezembro até a data de anúncio dos rendimentos, em 14/02/2022, nossa concentração em ativos CDI+ saiu de 12,05% para 14,00%.

Para os próximos meses seguiremos movimentando a carteira, buscando o equilíbrio necessário para também aproveitarmos as oportunidades que o mercado tem apresentado com a curva de juros ainda elevada.



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



Acesse o site  
[afh11.com.br/newsletter](https://afh11.com.br/newsletter)

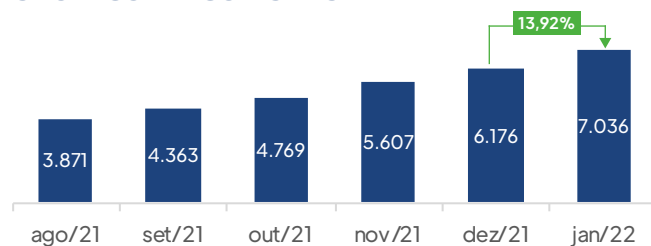
## DRE GERENCIAL

| DRE CAIXA                          | NOVEMBRO         | DEZEMBRO         | JANEIRO          | ÚLTIMOS 6 MESES   | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Receitas                           | R\$ 2.378.860,30 | R\$ 2.569.375,84 | R\$ 2.598.123,19 | R\$ 14.085.867,52 | R\$ 2.598.123,19 |
| Juros                              | R\$ 1.043.684,32 | R\$ 1.110.224,21 | R\$ 1.187.313,66 | R\$ 6.236.976,76  | R\$ 1.187.313,66 |
| Correção Monetária                 | R\$ 728.722,79   | R\$ 895.322,97   | R\$ 674.330,18   | R\$ 4.044.140,51  | R\$ 674.330,18   |
| Negociação CRI                     | R\$ 548.538,05   | R\$ 510.301,16   | R\$ 675.227,69   | R\$ 3.508.579,55  | R\$ 675.227,69   |
| Negociação FII                     | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 3.549,00     | R\$ 3.549,00      | R\$ 3.549,00     |
| Rendimentos de Fundos Imobiliários | R\$ 28.750,00    | R\$ 30.000,00    | R\$ 30.000,00    | R\$ 110.000,00    | R\$ 30.000,00    |
| Renda Fixa                         | R\$ 29.165,14    | R\$ 23.527,50    | R\$ 27.702,66    | R\$ 182.621,69    | R\$ 27.702,66    |
| Despesas                           | R\$ 155.913,20   | R\$ 154.395,89   | R\$ 168.314,08   | R\$ 950.741,01    | R\$ 168.314,08   |
| Resultado                          | R\$ 2.222.947,10 | R\$ 2.414.979,95 | R\$ 2.429.809,11 | R\$ 13.135.126,51 | R\$ 2.429.809,11 |
| Quantidade de Cotas                | 1.787.671        | 1.787.671        | 1.787.671        | 1.787.671         | 1.787.671        |
| Resultado/Cota                     | R\$ 1,2435       | R\$ 1,3509       | R\$ 1,3592       | R\$ 7,3476        | R\$ 1,3592       |
| Rendimento                         | R\$ 2.234.588,75 | R\$ 2.323.972,30 | R\$ 2.323.972,30 | R\$ 12.692.464,10 | R\$ 2.323.972,30 |
| Quantidade de Cotas                | 1.787.671        | 1.787.671        | 1.787.671        | 1.787.671         | 1.787.671        |
| Rendimento/Cota                    | R\$ 1,2500       | R\$ 1,3000       | R\$ 1,3000       | R\$ 7,1000        | R\$ 1,3000       |
| Resultado Acumulado/Cota           | R\$ 0,1568       | R\$ 0,2077       | R\$ 0,2669       |                   |                  |

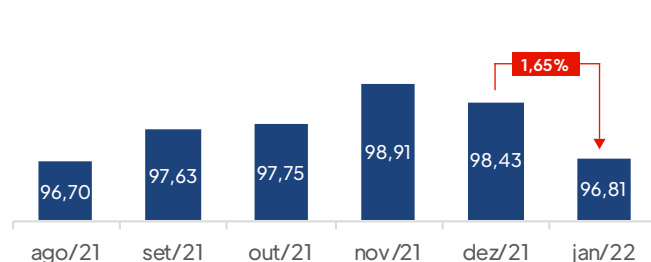
## ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFH11

| DATA BASE | COTAÇÃO    | RENDIMENTO | DY    | RENTABILIDADE GROSS-UP | RENTABILIDADE GROSS-UP CDI% |
|-----------|------------|------------|-------|------------------------|-----------------------------|
| 14/mai/21 | R\$ 92,81  | R\$ 0,50   | 0,54% | 0,63%                  | 305,01%                     |
| 15/jun/21 | R\$ 95,80  | R\$ 0,60   | 0,63% | 0,74%                  | 272,60%                     |
| 15/jul/21 | R\$ 93,02  | R\$ 0,90   | 0,97% | 1,14%                  | 369,81%                     |
| 13/ago/21 | R\$ 95,82  | R\$ 0,90   | 0,94% | 1,11%                  | 310,75%                     |
| 15/set/21 | R\$ 95,00  | R\$ 1,00   | 1,05% | 1,24%                  | 289,41%                     |
| 15/out/21 | R\$ 95,61  | R\$ 1,05   | 1,10% | 1,29%                  | 292,31%                     |
| 16/nov/21 | R\$ 98,25  | R\$ 1,20   | 1,22% | 1,44%                  | 295,66%                     |
| 14/dez/21 | R\$ 98,20  | R\$ 1,25   | 1,27% | 1,50%                  | 255,21%                     |
| 14/jan/22 | R\$ 101,18 | R\$ 1,30   | 1,28% | 1,51%                  | 196,54%                     |
| 14/fev/22 | R\$ 102,25 | R\$ 1,30   | 1,27% | 1,50%                  | 204,90%                     |

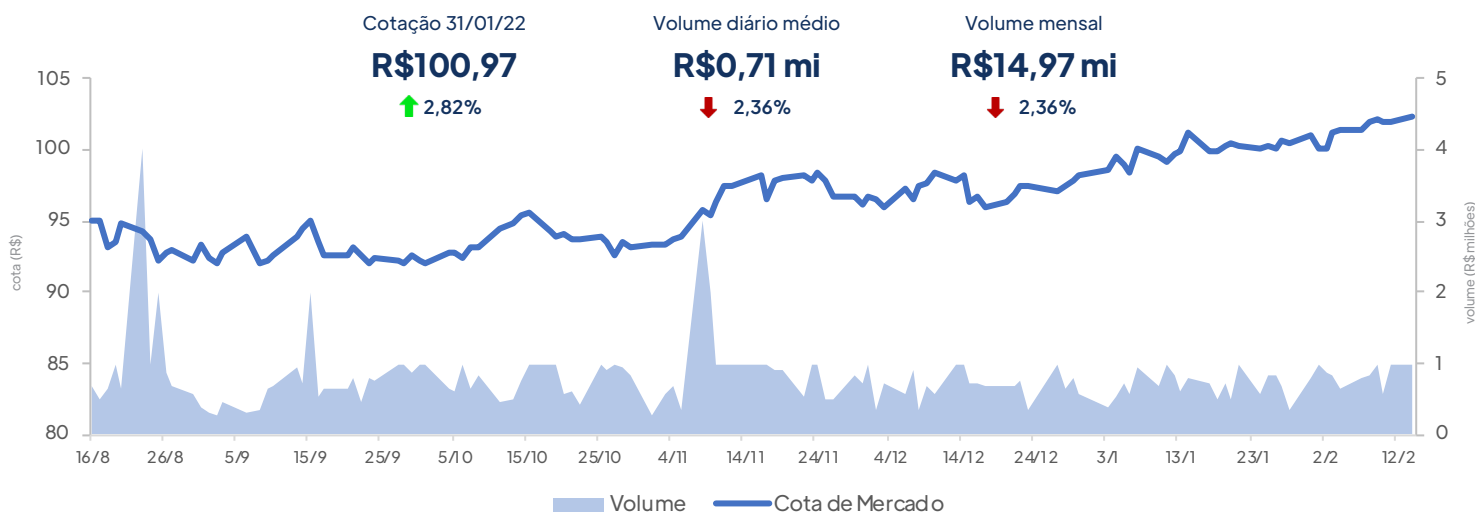
## HISTÓRICO DE COTISTAS



## HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



## VOLUME E COTA DE MERCADO



## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA - 14/02/2022

 Download carteira AFH11

| ATIVO | DEVEDOR    | CÓDIGO     | EMISSION       | INDEXADOR     | BASE INDEXADOR | VENCIMENTO | % DA CARTEIRA | VALOR (R\$)   | DURATION |
|-------|------------|------------|----------------|---------------|----------------|------------|---------------|---------------|----------|
| CRI   | ALPHAVILLE | 21G0856704 | OPEA SEC.      | IPCA +8,00%   | dez/21         | 22/07/2027 | 6,89%         | 12.182.776,78 | 4,46     |
| CRI   | SOCICAM    | 21G0707741 | REIT SEC.      | IPCA +10,00%  | nov/21         | 26/01/2030 | 9,16%         | 16.207.478,06 | 5,15     |
| CRI   | DIRECIONAL | 20L0632150 | TRUE SEC.      | PREFIXADO 10% | -              | 07/06/2027 | 1,19%         | 2.113.772,66  | 1,72     |
| CRI   | REDE D'OR  | 19H0235501 | TRUE SEC.      | IPCA +4,49%   | dez/21         | 02/07/2031 | 0,23%         | 406.169,98    | 6,44     |
| CRI   | 3Z REALTY  | 21I0683349 | TRUE SEC.      | IPCA +7,50%   | dez/21         | 15/09/2028 | 2,43%         | 4.301.153,43  | 4,36     |
| CRI   | CK         | 21H0748781 | TRUE SEC.      | CDI +6,80%    | dez/21         | 22/07/2026 | 2,26%         | 4.005.304,80  | 4,49     |
| CRI   | CREDITAS   | 20J0837185 | VERT SEC.      | IPCA +6,00%   | nov/21         | 15/10/2040 | 2,18%         | 3.848.514,26  | 10,33    |
| CRI   | INFINITA   | 21B0760584 | HABITASEC SEC. | IPCA +14,00%  | dez/21         | 21/02/2025 | 1,52%         | 2.684.612,55  | 3,60     |
| CRI   | INFINITA   | 21B0760585 | HABITASEC SEC. | IPCA +14,00%  | dez/21         | 21/02/2025 | 1,52%         | 2.684.612,55  | 3,60     |
| CRI   | INFINITA   | 21B0760582 | HABITASEC SEC. | IPCA +14,00%  | dez/21         | 21/02/2025 | 1,52%         | 2.684.612,55  | 3,60     |
| CRI   | INFINITA   | 20F0718722 | HABITASEC SEC. | IPCA +11,00%  | dez/21         | 18/07/2023 | 4,61%         | 8.155.810,74  | 1,91     |
| CRI   | PERNAMBUCO | 21H1031213 | HABITASEC SEC. | CDI +5,75%    | jan/22         | 06/08/2025 | 5,19%         | 9.186.026,26  | 3,04     |
| CRI   | PERNAMBUCO | 21H1031323 | HABITASEC SEC. | CDI +5,75%    | jan/22         | 06/08/2025 | 4,83%         | 8.545.674,71  | 3,04     |
| CRI   | OBA        | 21F0950009 | VIRGO SEC.     | IPCA +6,40%   | dez/21         | 27/06/2033 | 5,87%         | 10.389.698,06 | 5,28     |
| CRI   | OBA        | 21F0950228 | VIRGO SEC.     | IPCA +6,40%   | dez/21         | 27/06/2033 | 8,70%         | 15.382.431,15 | 5,28     |
| CRI   | OBA        | 21F0950242 | VIRGO SEC.     | IPCA +6,40%   | dez/21         | 27/06/2033 | 5,76%         | 10.193.814,07 | 5,28     |
| CRI   | OBA        | 21F0950174 | VIRGO SEC.     | IPCA +6,40%   | dez/21         | 27/06/2033 | 8,91%         | 15.757.311,93 | 5,28     |
| CRI   | TECNISA    | 21B0544455 | VIRGO SEC.     | IPCA +6,24%   | jan/22         | 18/02/2026 | 2,07%         | 3.654.391,36  | 3,97     |
| CRI   | NAÇÃO      | 21C0708963 | VIRGO SEC.     | IPCA +9,00%   | nov/21         | 24/03/2031 | 3,43%         | 6.070.652,30  | 2,82     |
| CRI   | DIRECIONAL | 21C0777936 | VIRGO SEC.     | IPCA +5,50%   | jan/22         | 28/09/2033 | 9,38%         | 16.594.446,01 | 4,41     |
| CRI   | COPAGRIL   | 21F0968888 | VIRGO SEC.     | IPCA +7,50%   | dez/21         | 16/06/2031 | 1,87%         | 3.300.916,86  | 6,54     |
| CRI   | ARENA MRV  | 21L0823062 | VIRGO SEC.     | CDI +5,25%    | jan/22         | 22/12/2026 | 0,57%         | 1.008.224,04  | 3,52     |
| CRI   | VITACON II | 19I0739560 | VIRGO SEC.     | CDI +3,00%    | jan/22         | 18/09/2029 | 1,13%         | 2.002.398,48  | 3,00     |
| CRI   | GPA        | 20K0010253 | OPEA SEC.      | IPCA +5,00%   | dez/21         | 19/10/2035 | 2,44%         | 4.309.487,97  | 2,13     |
| CRI   | GPA        | 20L0687041 | TRUE SEC.      | IPCA +5,30%   | out/21         | 26/12/2029 | 0,84%         | 1.486.458,79  | 3,73     |
| CRI   | GPA        | 20L0687133 | TRUE SEC.      | IPCA +5,60%   | nov/21         | 26/12/2035 | 0,17%         | 308.331,83    | 6,08     |
| CRI   | VITACON    | 20J0837296 | HABITASEC SEC. | IPCA +5,00%   | dez/21         | 28/05/2024 | 2,74%         | 4.840.904,18  | 3,10     |
| FII   | -          | SNCI11     | -              | -             | -              | -          | 1,15%         | 2.035.010,00  |          |
| CAIXA | -          | -          | -              | -             | -              | -          | 1,44%         | 2.552.753,43  |          |

■ Estratégico

Alocação que deve permanecer no portfólio.

■ Tático

Alocação que deve ser substituída em até 90 dias.

## RESUMO DA CARTEIRA

| ATIVO | % ALOCADO | INDEXADOR | TAXA MÉDIA | DURATION MÉDIA | SPREAD TESOUREIRO |
|-------|-----------|-----------|------------|----------------|-------------------|
| CRI   | 82,22%    | IPCA +    | 7,56%      | 4,64           | 211bps            |
| CRI   | 1,19%     | PREFIXADO | 10,00%     | 1,72           | -210bps           |
| CRI   | 14,00%    | CDI +     | 5,69%      | 3,29           |                   |
| FII   | 1,15%     | -         | -          |                |                   |
| Caixa | 1,44%     | %CDI      | -          |                |                   |

## OPERAÇÕES ADQUIRIDAS



**VITACON**  
LIFE IS ON

High Grade

**47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO**  
O Fundo adquiriu R\$1.999.182,00 com a taxa CDI+3,00% a.a., pelo prazo de 10 anos.

**Posição:** Estratégica.

**Descrição 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.



**CK**  
Construções e Empreendimentos

High Yield

**431ª Série da 1ª Emissão da TRUE**  
O Fundo adquiriu R\$4.000.000,00 com a taxa CDI +6,80% a.a., pelo prazo de 4 anos.

**Posição:** Estratégica.

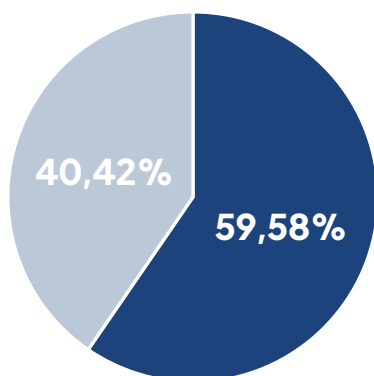
**Descrição da Operação:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

## MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

| OPERAÇÃO | DATA        | POSIÇÃO     | ATIVO | NOME       | CÓDIGO     | EMISSOR    | ÍNDICE      | VENCIMENTO | FINANCEIRO       | QTDE   |
|----------|-------------|-------------|-------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------------|--------|
| COMPRA   | 17/01/2022  | Estratégica | CRI   | VITACON II | 19I0739560 | VIRGO SEC. | CDI +3,00%  | 18/09/2029 | R\$ 1.999.182,00 | 3.090  |
| COMPRA   | 10/02/2022  | Estratégica | CRI   | CK         | 21H0748781 | TRUE SEC.  | CDI +6,80%  | 22/07/2026 | R\$ 4.000.000,00 | 4.000  |
| VENDA    | 26/01/2022  | Estratégica | CRI   | CK         | 21H0748748 | TRUE SEC.  | CDI +6,60%  | 22/07/2026 | R\$ 2.521.176,63 | 2.500  |
| VENDA    | *07/02/2022 | Estratégica | CRI   | TECNISA    | 21B0544455 | VIRGO SEC. | IPCA +6,31% | 18/02/2026 | R\$ 1.275.992,06 | 1.173  |
| VENDA    | *15/02/2022 | Estratégica | FII   | SNCI11     | -          | -          | -           | -          | R\$ 1.301.488,18 | 12.500 |

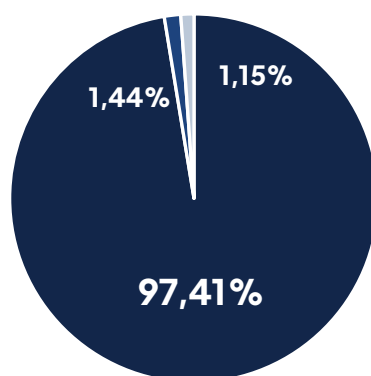
\*Data da última negociação realizada do CRI/FII com negociações realizadas nos últimos 30 dias.

### ALOCÇÃO POR RISCO



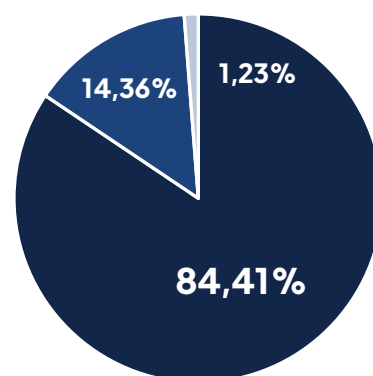
■ High Grade ■ High Yield

### ALOCÇÃO POR INSTRUMENTO



■ CRI ■ Caixa ■ FII

### ALOCÇÃO POR INDEXADOR



■ IPCA ■ CDI ■ Prefixado

## RESUMO DAS OPERAÇÕES



### CRI ALPHAVILLE



High Grade

#### 371ª Série da 1ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA +8,00% a.a., pelo prazo de 6 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI SOCICAM



High Yield

#### 22ª Série da 2ª Emissão da REIT

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA +10,00% a.a., pelo prazo de 8,5 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI DIRECIONAL PRÉ



High Grade

#### 323ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa prefixada de 10,00% a.a., pelo prazo de 6,5 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI DIRECIONAL



High Grade

#### 238ª Série da 4ª Emissão da TRUE

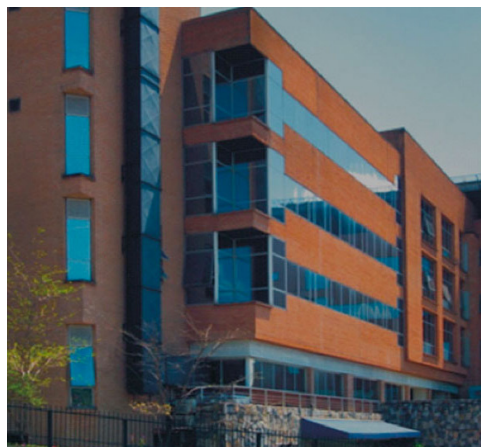
O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 5,50% a.a., pelo prazo de 12,5 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)

## RESUMO DAS OPERAÇÕES



### CRI REDE D'OR



High Grade

#### 214ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 4,49% a.a., pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI CK



High Yield

#### 431ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa CDI + 6,80% a.a., pelo prazo de 5 anos.

Posição: Estratégica.

**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](#)



### CRI 3Z REALTY



High Yield

#### 345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 7,50% a.a., pelo prazo de 7 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI CREDITAS



High Grade

#### 27ª Série da 1ª Emissão da VERT

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,00% a.a., pelo prazo de 20 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)

## RESUMO DAS OPERAÇÕES



### CRI INFINITA LIFE.CO



High Yield

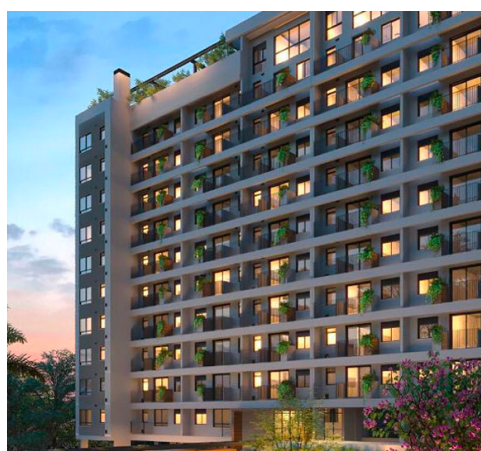
#### 225ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 14,00% a.a., pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI INFINITA LIFE.CO



High Yield

#### 226ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 14,00% a.a., pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI INFINITA LIFE.CO



High Yield

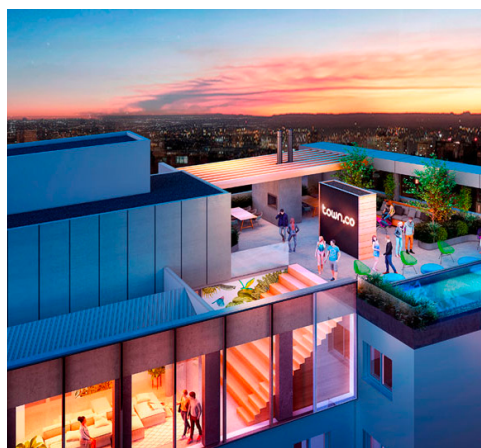
#### 227ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 14,00% a.a., pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI INFINITA TOWN.CO



High Grade

#### 203ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 11,00% a.a., pelo prazo de 3 anos.

Posição: Estratégica.

**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



### CRI PERNAMBUCO



High Yield

#### 248ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa CDI + 5,75% a.a., pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI PERNAMBUCO



High Yield

#### 249ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa CDI + 5,75% a.a., pelo prazo de 4 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI OBA



High Grade

#### 279ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,40% a.a., pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI OBA



High Grade

#### 315ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,40% a.a., pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica.

**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



### CRI OBA



High Grade

#### 316ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,40% a.a., pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI OBA



High Grade

#### 317ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,40% a.a., pelo prazo de 12 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI TECNISA



High Grade

#### 175ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 6,24% a.a., pelo prazo de 5 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI NAÇÃO



High Yield

#### 219ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 9,00% a.a., pelo prazo de 10 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)

## RESUMO DAS OPERAÇÕES



### CRI COPAGRIL

**Copagríl**

High Yield

#### 2ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 7,50% a.a., pelo prazo de 10 anos.

Posição: Estratégica.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI GPA

**GPA**

High Grade

#### 296ª Série da 1ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 5,00% a.a., pelo prazo de 15 anos.

Posição: Tática.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI GPA

**GPA**

High Grade

#### 345ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 5,30% a.a., pelo prazo de 9 anos.

Posição: Tática.

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

[Visualizar operação](#)



### CRI GPA

**GPA**

High Grade

#### 346ª Série da 1ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 5,60% a.a., pelo prazo de 15 anos.

Posição: Tática.

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

[Visualizar operação](#)

## RESUMO DAS OPERAÇÕES



### CRI VITACON

**VITACON**  
LIFE IS ON

High Grade

#### 214ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC

O Fundo adquiriu a operação com taxa IPCA + 5,00% a.a., pelo prazo de 3,5 anos.

Posição: Tática.

**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](#)



### CRI ARENA MRV

**ARENA MRV**

High Yield

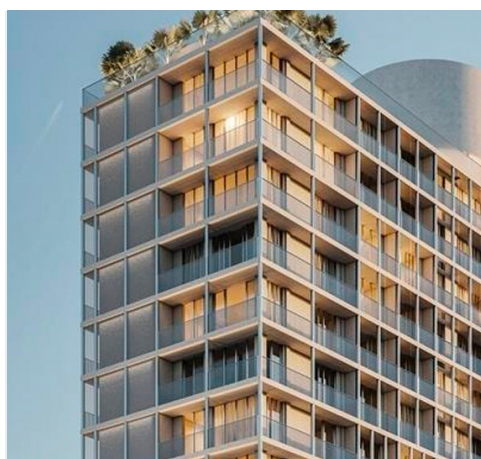
#### 402ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu a operação com taxa CDI + 5,25% a.a., pelo prazo de 5 anos.

Posição: Estratégica.

**Garantias da Operação:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e *Cash Collateral*.

[Visualizar operação](#)



### CRI VITACON II

**VITACON**  
LIFE IS ON

High Grade

#### 47ª Série da 4ª Emissão da VIRGO

O Fundo adquiriu R\$1.999.182,00 com a taxa CDI+3,00% a.a., pelo prazo de 10 anos.

Posição: Estratégica.

**Descrição 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](#)

## AFHI11 NA MÍDIA



### Viva de Renda com Fundos Imobiliários

Fundos Imobiliários de Papel Valem a Pena Neste Momento?

11 de janeiro de 2022



### Carteira Z

AFHI11 vale a pena? Seria uma boa oportunidade de FII para 2022?

24 de janeiro de 2022



### Marcelo Fayh

AFHI11 | Live com Gestor  
21 de fevereiro de 2022

## 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](http://www.afinvest.com.br) e saiba mais.

### UNIDADES

#### BELO HORIZONTE

Rua Sergipe, 1440, 6º Andar  
Savassi, Belo Horizonte, MG  
30130-174

+ 55 (31) 2103-6000

#### SÃO PAULO

Rua Tabapuã 1123, Conj 17 e 18  
Edifício Spazio Del Sole  
Itaim Bibi, São Paulo, SP  
04533-014

+ 55 (11) 3078-7314

#### RIBEIRÃO PRETO

Av. Presidente Vargas, 2121, Cj 1206  
Santa Angela, Ribeirão Preto, SP  
14020-260

+ 55 (16) 3620-8130

#### GOIÂNIA

Av. C-255, Qd.600, Lt.01, 370  
Salas 702 e 703, Setor Nova  
Suíça, Goiânia/GO  
74280-010

+ 55 (62) 3086-6002



@afhi11



@afhi11\_fii



/afinvest



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.