



AFHI11

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

Relatório de Gestão
Novembro 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\$ 96,43

NÚMERO DE COTAS

3.343.095

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

TAXAS DE ADM*

1,0% a.a.

COTA MERCADO

R\$ 97,44

COTISTAS

26.665

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 322,36 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

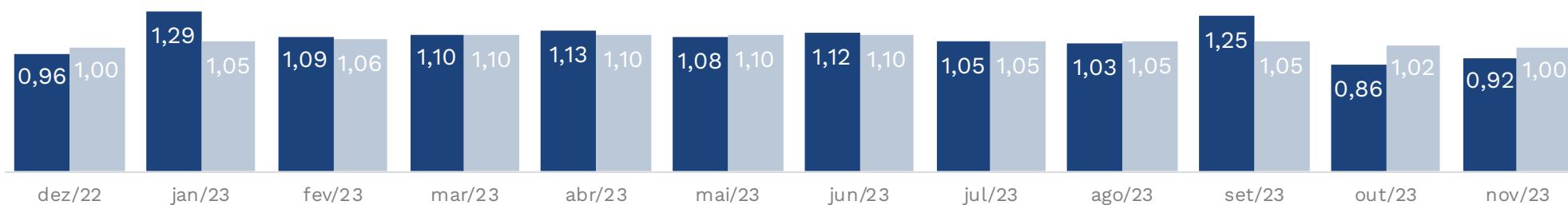
Resultados do Mês

Relatório Gerencial
Novembro/2023

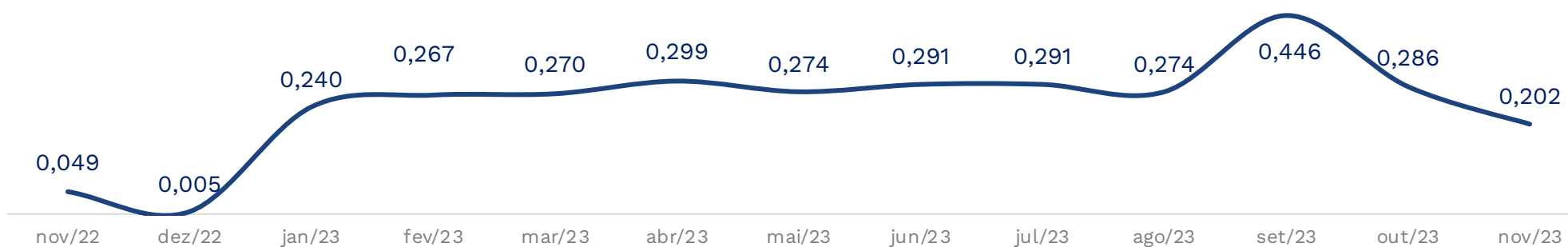
Resultado gerado no mês	Resultado distribuído no mês	Resultado total acumulado	Resultado acumulado	Resultado acumulado de inflação não distribuído
R\$0,92/cota	R\$1,00/cota	R\$0,32/cota	R\$0,20/cota	R\$0,12/cota

Resultados do Mês

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído



Reserva Acumulada



Resultado

Em novembro de 2023, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de **R\$3.060.552,80**. Somado ao saldo acumulado e não distribuído, de **R\$956.454,49**, o resultado a distribuir do fundo em novembro de 2023 totalizava **R\$4.017.007,29**, ou **R\$1,2016** por cota. A equipe de gestão optou por distribuir o valor de **R\$1,00** por cota. Desta forma, o resultado acumulado e não distribuído do fundo totaliza **R\$673.912,29**, ou **R\$0,2016** por cota. O saldo acumulado de correção monetária não distribuída nos CRI's da carteira do fundo aumentou para **R\$401.393,94** ou **R\$0,12** por cota.

A cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$0,49**, saindo de **R\$95,94**, em outubro, para **R\$96,43**, em novembro, 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.

De setembro a novembro, a cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização de **R\$1,35**. Esta valorização se deu, majoritariamente, pela mudança na forma de apuração do valor patrimonial pelo administrador do AFHI11 e de vários outros fundos do mercado, o BTG Pactual. O valor dos rendimentos a distribuir, que até então eram contabilizados no passivo do fundo, passaram a compor o patrimônio líquido, ou seja, a cota patrimonial passou a incorporar os rendimentos apurados e ainda não distribuídos. Importante destacar que, nos meses de encerramento de semestre, a cota patrimonial será apresentada líquida dos rendimentos apurados e não distribuídos, conforme previsto na Lei 8.668/93 e no CPC 25.

Rendimentos

A distribuição de rendimentos referente a novembro, anunciados em 14/12/2023 e pagos em 21/12/2023, totalizou **R\$1,00** por cota. Este valor equivale a um *dividend yield* mensal de **1,03%** e anual de **12,32%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/12/2023, qual seja de **R\$97,44**, e corresponde a uma remuneração bruta de imposto de renda de **1,21% a.m.** e **14,49% a.a.**

Nos últimos doze meses (dezembro de 2022 a novembro de 2023), a distribuição de rendimentos do fundo totalizou **R\$12,68** por cota, equivalente a um *dividend yield* no período de **13,01%**, considerando o preço de fechamento da cota em 14/12/2023.

Movimentações

CRI Grupo Mateus II: Em 30/11/2023, o fundo vendeu um volume total de **R\$1.140.503,14**, referente ao CRI Grupo Mateus II, à taxa de **IPCA + 7,30% a.a.** Este ativo foi adquirido em 20/10/2023, à taxa de **IPCA + 7,80% a.a.** Em 40 dias, a operação de venda com *spread* de 0,50% a.a. gerou um ganho de **2,28%**, considerando o *duration* de **4,56** anos da operação.

CRI Even: Em 11/12/2023, o fundo vendeu um volume total de **R\$3.452.501,74**, referente ao CRI Even, à taxa de **CDI + 1,76% a.a.** Este ativo foi adquirido em 29/08/2022, à taxa de **CDI + 2,05% a.a.** Considerando o *duration* da operação, qual seja de **1,95** anos, e o *spread* de **0,29% a.a.**, a venda gerou um ganho de capital de 0,55%.

CRI FGR: Em 14/12/2023, o fundo adquiriu, no mercado primário, um volume total de **R\$5.000.000,00**, referente ao CRI FGR, à taxa de **IPCA + 9,50% a.a.** Trata-se de uma captação de recursos no montante de **R\$160.000.000,00** destinados ao reembolso de

custos já realizados de seis empreendimentos imobiliários. A operação conta com cessão fiduciária de recebíveis do loteamento Jardins Marselha, localizado em Aparecida de Goiânia, GO, que atualmente possui **100%** das unidades vendidas. O saldo devedor nominal da carteira de recebíveis é de **R\$875.960.478,00**, e o valor presente, considerando o desconto pela taxa da operação, é de **R\$361.747.109,00**, perfazendo uma razão de garantia de **226%**. Ademais, a inadimplência atual da carteira é de apenas **1,33%**. Como reforço de garantia, a operação ainda conta com alienação fiduciária de quotas representativas de **51%** do capital social da SPE FGR Casas Jardins Marselha/ Lyon SPE – Ltda., de titularidade da FGR Incorporações S.A., fiança, fundo de reserva no valor inicial de **R\$10.950.000,00** e fundo de despesas. A operação conta com covenant de razão de garantia saldo devedor mínima de **140%**, considerando apenas o prazo da operação e de 160% considerando toda a carteira, além de ICSD de **1,35x**.

Helbor II: Em 19/12/2023, o fundo vendeu um volume total de **R\$53.953,68**, referente ao CRI Helbor II, à taxa de **CDI + 2,50% a.a.**

Yoshii: Em 21/12/2023, o fundo comprou um volume total de **R\$7.891.251,84**, referente ao CRI Yoshii, à taxa de **CDI + 3,15% a.a.**. Trata-se de uma captação de recursos no montante de **R\$85.000.000,00**, destinados ao reembolso de custos e destinação futura com empreendimentos imobiliários da devedora. Fundada em 1965, a empresa tem presença em 10 estados, dedicando-se inteiramente ao mercado de imóveis de alto padrão, com mais de 2 milhões de m² construídos. A Yoshii obteve margens superiores às dos seus concorrentes de mercado nos últimos exercícios. A operação conta com alienação fiduciária de imóveis perfazendo LTV máximo de 60%, fiança dos sócios controladores da companhia (Atsushi Yoshii e Leonardo Makoto Yoshii), e covenants de Dívida Bruta/PL menor que 0,20x e Dívida Líquida/PL menor que 0,25x.

Retrospectiva

O AFHI11 iniciou o ano de 2023 com **18.301** cotistas e um PL de **R\$286.772.454,43**. Ao longo do ano, estes números cresceram para **26.665** cotistas e **R\$322.360.025,56**. A liquidez média diária do fundo também teve um incremento relevante, saindo de **R\$817.704,11** em 2022 para **R\$961.900,62** em 2023.

A equipe de gestão agradece a todos os cotistas e deseja um 2024 próspero e de grandes realizações.

Inscreva-se em nossa Newsletter

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

INSCREVER-SE

DRE CAIXA	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	ÚLTIMOS 6 MESES	2023
Receitas	R\$ 4.509.588,60	R\$ 3.171.089,61	R\$ 3.370.764,33	R\$ 21.688.660,03	R\$ 40.161.958,53
Juros	R\$ 2.632.933,51	R\$ 2.506.156,51	R\$ 2.726.645,73	R\$ 15.843.886,05	R\$ 28.848.617,94
Correção Monetária	R\$ 61.142,04	R\$ 367.245,90	R\$ 422.836,23	R\$ 2.829.071,67	R\$ 7.520.919,91
Negociação CRI	R\$ 1.470.120,36	R\$ -	R\$ 121.215,60	R\$ 1.868.121,08	R\$ 1.927.398,00
Negociação FII	R\$ 51.861,33	R\$ -	R\$ -	R\$ 103.812,53	R\$ 88.276,02
Rendimentos de Fundos Imobiliários	R\$ 10.000,00	R\$ 1.200,00	R\$ 5.500,00	R\$ 50.692,50	R\$ 106.833,50
Renda Fixa	R\$ 283.531,36	R\$ 296.487,20	R\$ 94.566,77	R\$ 993.076,20	R\$ 1.669.913,16
Despesas	R\$ 336.173,43	R\$ 296.089,42	R\$ 310.211,53	R\$ 1.784.384,04	R\$ 3.107.697,13
Resultado	R\$ 4.173.415,17	R\$ 2.875.000,19	R\$ 3.060.552,80	R\$ 19.904.275,99	R\$ 37.054.261,39
Rendimento	R\$ 3.510.249,75	R\$ 3.409.956,90	R\$ 3.343.095,00	R\$ 20.059.017,54	R\$ 36.394.258,27
Resultado Acumulado	R\$ 1.491.411,19	R\$ 956.454,49	R\$ 673.912,29		
Cotas	3.343.095	3.343.095	3.343.095		
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,4461	R\$ 0,2861	R\$ 0,2016		

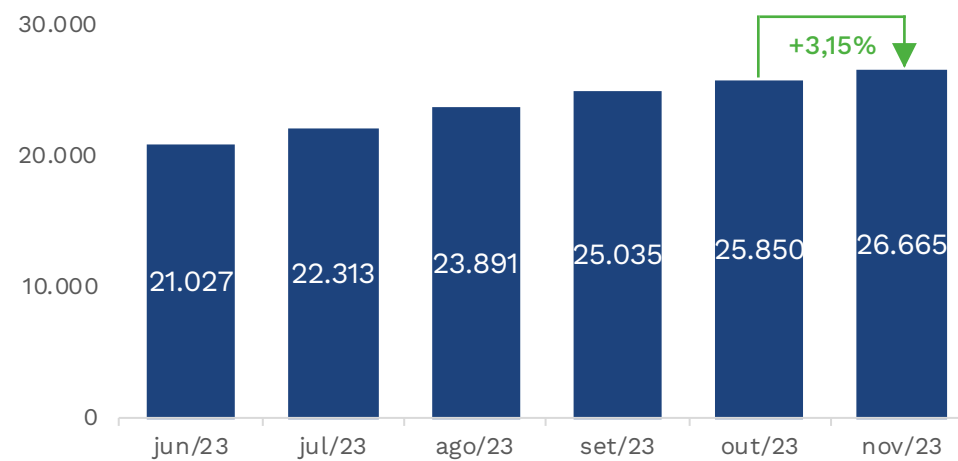
Histórico do Fundo

Relatório Gerencial
Novembro/2023

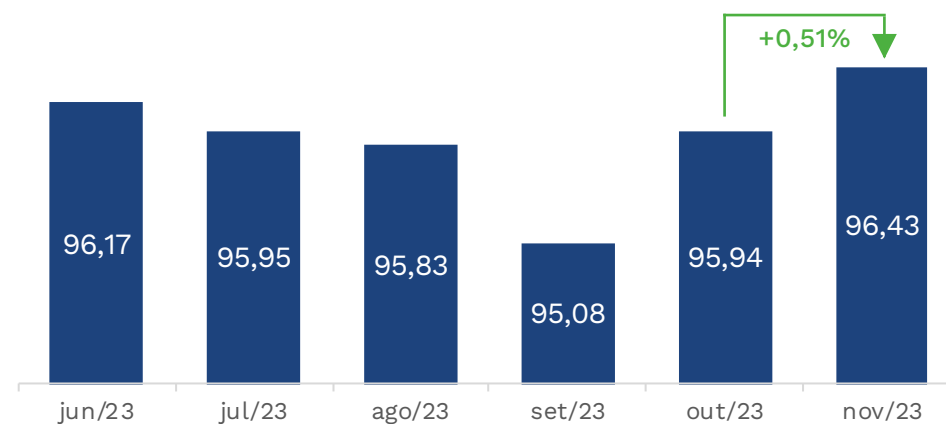
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFH11

DATA BASE	COTAÇÃO	RENDIMENTO	DY	RENTABILIDADE GROSS-UP	RENTABILIDADE GROSS-UP CDI%
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%
16/nov/23	R\$ 96,66	R\$ 1,02	1,06%	1,24%	124,15%
14/dez/23	R\$ 97,44	R\$ 1,00	1,03%	1,21%	131,24%
Cota IPO	R\$ 100,00	R\$ 34,84	44,09%	51,87%	168,12%

HISTÓRICO DE COTISTAS

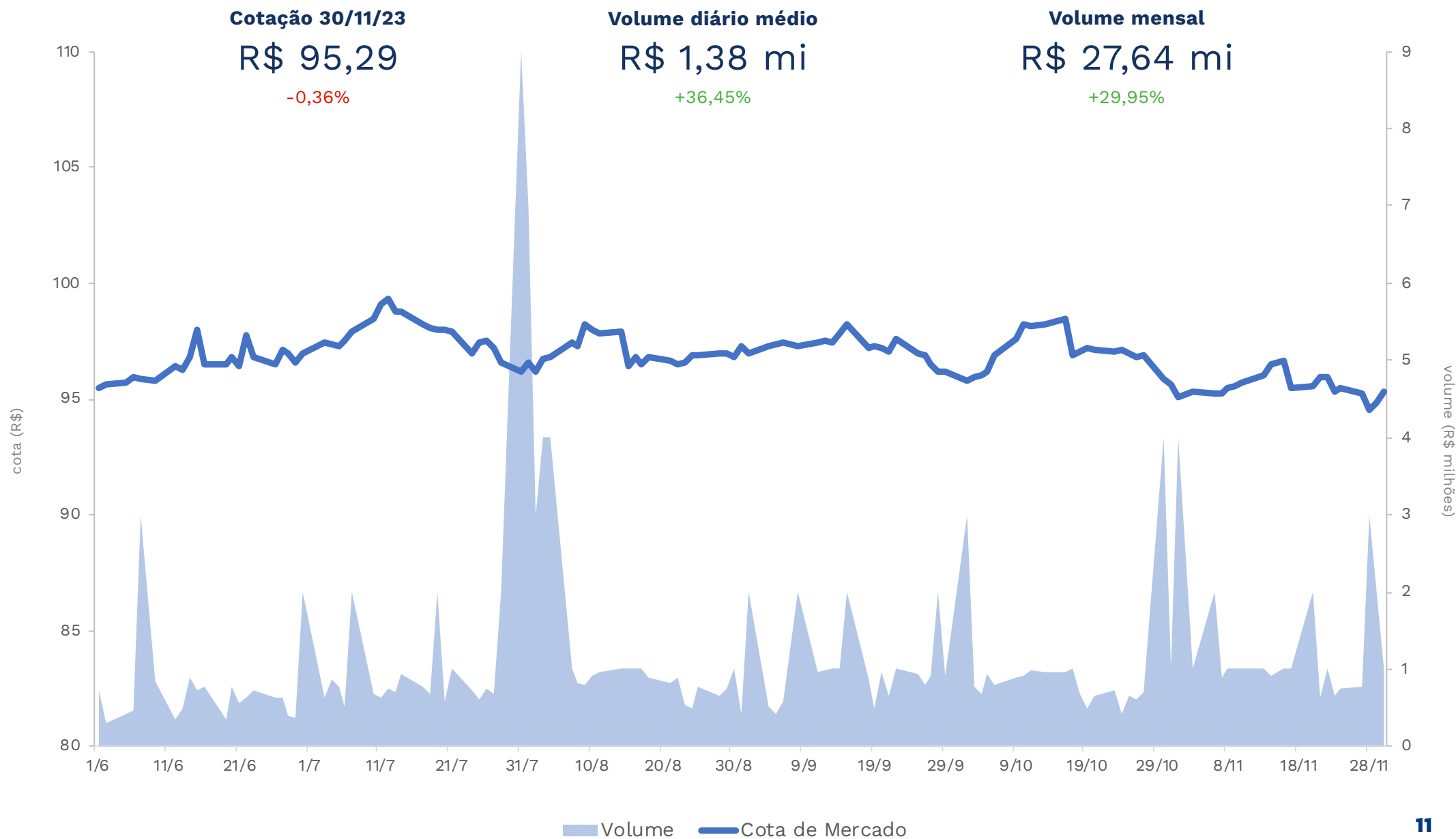


HISTÓRICO DE COTA PATRIMONIAL



Volume e Cota do Mercado

Relatório Gerencial
Novembro/2023



Composição da Carteira - 28/12/2023

 Download carteira AFH11

Relatório Gerencial
Novembro/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%	set/23	27/06/2033	5,02%	16.304.013,59	4,31
CRI	MORADA	Incorporação	Pulverizado	22L1270385	Única	OPEA	IPCA + 10,50%	set/23	17/12/2032	4,47%	14.507.495,73	5,59
CRI	PERNAMBUCO II	Incorporação	Pulverizado	23J1753853	Única	HABITASEC	CDI + 5,75%	out/23	10/12/2025	4,35%	14.133.846,85	2,50
CRI	SOCICAM	Transporte	Pulverizado	21G0707741	Única	REIT	IPCA + 10,00%	ago/23	28/01/2030	4,14%	13.453.101,33	3,94
CRI	ALMEIDA JUNIOR	Shopping Center	Corporativo	21I0801132	Única	OPEA	CDI + 2,75%	out/23	19/09/2033	3,83%	12.443.871,72	4,38
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950174	Única	VIRGO	IPCA + 6,40%	set/23	27/06/2033	3,58%	11.620.642,19	4,36
CRI	ALPHAVILLE	Loteamento	Pulverizado	21G0856704	Única	OPEA	IPCA + 7,50%	set/23	22/07/2027	3,56%	11.548.148,60	2,84
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950009	Única	VIRGO	IPCA + 6,40%	set/23	27/06/2033	3,26%	10.582.678,20	4,36
CRI	OBA	Varejo Essencial	Contratual	21F0950242	Única	VIRGO	IPCA + 6,40%	set/23	27/06/2033	3,20%	10.383.156,39	4,36
CRI	GGR COVEPI	Logístico	Contratual	22B0945873	Única	OPEA	IPCA + 7,50%	set/23	26/02/2036	3,04%	9.861.691,31	4,48
CRI	SPL ENGENHARIA	Incorporação	Pulverizado	22L0004215	Única	OPEA	CDI + 4,50%	out/23	25/11/2026	2,75%	8.921.629,85	3,50
CRI	BROOKFIELD	Lajes Corporativas	Corporativo	22G0282285	Júnior	OPEA	IPCA + 8,85%	nov/23	19/07/2027	2,88%	9.368.043,34	4,50
CRI	COPAGRIL	Agronegócio	Corporativo	21F0968888	Única	VIRGO	IPCA + 7,16%	set/23	16/06/2031	2,79%	9.053.221,43	3,51
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21C0777936	Única	VIRGO	IPCA + 6,18%	out/23	28/09/2033	2,68%	8.716.044,69	3,57
CRI	TENDA PÓS	Incorporação	Pulverizado	23F0011202	Única	TRUE	CDI + 5,50%	out/23	16/06/2028	2,74%	8.901.482,66	2,53
CRI	YOSHII	Incorporação	Corporativo	23J2268206	Única	TRUE	CDI + 3,15%	out/23	21/12/2028	2,44%	7.909.228,98	3,12
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	21L0730011	Única	TRUE	CDI + 3,50%	out/23	05/07/2028	2,24%	7.287.901,64	1,68
CRI	ZAVIT	Logístico	Contratual	23F1447606	Única	TRUE	IPCA + 7,95%	set/23	06/09/2032	2,10%	6.818.722,36	3,95
CRI	MRV IX	Incorporação	Pulverizado	23F1240696	Única	TRUE	CDI + 4,00%	out/23	15/06/2029	2,06%	6.680.210,29	2,35
CRI	PERNAMBUCO	Incorporação	Pulverizado	21H1031323	Única	HABITASEC	CDI + 5,75%	out/23	06/08/2025	1,98%	6.432.506,90	1,19
CRI	CASA SHOPPING	Shopping Center	Contratual	22L1125977	Única	OPEA	CDI + 2,75%	out/23	17/12/2032	1,85%	6.019.650,24	4,88
CRI	GRUPO COMPORTE	Logístico	Contratual	23I1270600	Única	OPEA	CDI + 3,50%	out/23	18/09/2030	1,82%	5.913.129,85	4,65
CRI	GRUPO MATEUS	Varejo Essencial	Contratual	22H1631360	Única	OPEA	IPCA + 8,00%	ago/23	15/08/2039	1,67%	5.424.478,76	6,42
CRI	URBA	Incorporação	Pulverizado	23I1932138	Mezanino	OPEA	IPCA + 9,02%	set/23	31/05/2034	1,59%	5.173.550,61	4,40
CRI	CASHME	Home Equity	Pulverizado	22H1697882	Mezanino	TRUE	IPCA + 7,80%	set/23	17/03/2031	1,58%	5.134.466,77	5,17
CRI	FGR	Loteamento	Pulverizado	23L1279637	Única	OPEA	IPCA + 9,50%	out/23	15/12/2033	1,56%	5.052.719,58	6,19

Composição da Carteira - 28/12/2023

Relatório Gerencial
Novembro/2023

ATIVO	DEVEDOR	SEGMENTO	TIPO DE RISCO	CÓDIGO	SÉRIE	EMISSION	INDEXADOR	BASE INDEXADOR	VENCIMENTO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	TECIDOS SANTO	Varejo	Contratual	23A1688205	Única	TRUE	CDI + 6,00%	out/23	15/02/2027	1,55%	5.026.990,72	2,10
CRI	HSI BEMOL	Logístico	Contratual	22J0978863	Única	VIRGO	IPCA + 8,26%	out/23	20/10/2037	1,53%	4.969.883,37	8,29
CRI	SÃO CARLOS	Lajes Corporativas	Contratual	19F0923004	Única	OPEA	CDI + 2,30%	out/23	21/06/2034	1,53%	4.969.671,64	8,08
CRI	VITACON IV	Incorporação	Pulverizado	22I1555753	Sênior	VIRGO	CDI + 5,00%	out/23	25/09/2026	1,53%	4.953.159,96	3,33
CRI	EMBRAED	Incorporação	Pulverizado	23E1295288	Única	CANAL	CDI + 4,25%	out/23	22/05/2028	1,50%	4.875.854,62	3,50
CRI	INFINITA	Incorporação	Pulverizado	20F0718722	Única	HABITASEC	IPCA + 11,00%	set/23	18/07/2024	1,43%	4.659.041,26	0,83
CRI	TENDA PRÉ	Incorporação	Pulverizado	23F0010802	Única	TRUE	CDI + 5,50%	out/23	16/06/2028	1,35%	4.394.883,15	2,53
CRI	VIC ENGENHARIA	Incorporação	Pulverizado	22I0867063	Única	PROVINCIA	CDI + 5,50%	out/23	28/09/2027	1,29%	4.181.566,13	2,31
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20K0010253	Única	OPEA	IPCA + 5,00%	ago/23	19/10/2035	1,25%	4.059.006,60	5,19
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22E1313809	Única	TRUE	IPCA + 10,17%	nov/23	15/06/2027	1,21%	3.927.391,29	1,02
CRI	NAÇÃO	Loteamento	Pulverizado	21C0708963	Única	VIRGO	IPCA + 9,00%	ago/23	24/03/2031	1,06%	3.453.055,66	2,38
CRI	HELBOR II	Incorporação	Pulverizado	22L1467751	Única	OPEA	CDI + 2,50%	out/23	28/01/2026	1,05%	3.399.809,21	2,48
CRI	MRV	Incorporação	Pulverizado	22E1313806	Única	TRUE	CDI + 3,50%	out/23	15/06/2027	1,00%	3.253.051,18	1,02
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748795	Única	TRUE	CDI + 6,80%	out/23	22/07/2026	0,92%	2.984.251,99	3,06
CRI	CK	Incorporação	Pulverizado	21H0748781	Única	TRUE	CDI + 6,80%	out/23	22/07/2026	0,73%	2.384.069,41	3,07
CRI	VITACON I	Incorporação	Pulverizado	20J0837296	Única	HABITASEC	IPCA + 5,00%	set/23	28/05/2024	0,68%	2.214.051,12	0,65
CRI	CREDITAS	Home Equity	Pulverizado	20J0837185	Sênior	VERT	IPCA + 6,00%	ago/23	15/10/2040	0,67%	2.176.463,09	6,49
CRI	3Z REALTY	Loteamento	Pulverizado	21I0683349	Única	TRUE	IPCA + 7,50%	set/23	15/09/2028	0,64%	2.091.617,85	2,75
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687041	Única	TRUE	IPCA + 5,43%	ago/23	26/12/2029	0,40%	1.311.776,17	2,86
CRI	VITACON II	Incorporação	Pulverizado	19I0739560	Sênior	VIRGO	CDI + 3,00%	out/23	18/09/2029	0,37%	1.192.462,37	2,67
CRI	DIRECIONAL	Incorporação	Pulverizado	20L0632150	Única	TRUE	PRÉFIXADO +10%	-	07/06/2027	0,14%	461.195,39	0,96
CRI	GPA	Varejo Essencial	Contratual	20L0687133	Única	TRUE	IPCA + 5,60%	jul/23	26/12/2035	0,09%	303.718,38	5,31
CRI	REDE D'OR	Hospital	Contratual	19H0235501	Única	TRUE	IPCA + 4,49%	ago/23	30/06/2031	0,01%	42.497,59	5,07
FII	RINV11									0,17%	566.000,00	
Caixa	ITAÚ									4,70%	15.261.727,39	

Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Novembro/2023

RESUMO DA CARTEIRA

ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	TAXA MTM	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOUREIRO
CRI	56,11%	IPCA +	7,92%	8,15%	4,25	264 bps
CRI	0,14%	PREFIXADO	10,00%		0,96	-57 bps
CRI	38,88%	CDI +	4,36%	4,55%	3,15	
FII	0,17%	-				
Caixa	4,70%	%CDI				

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

OPERAÇÃO	DATA	ATIVO	NOME	QUANTIDADE	PREÇO MÉDIO	FINANCEIRO
VENDA	30/11/2023	22C1362141	Grupo Mateus II	1.138	R\$ 1.002,20	R\$ 1.140.503,14
VENDA	11/12/2023	18I0295771	Even	14.471	R\$ 238,58	R\$ 3.452.501,74
COMPRA	14/12/2023	23L1279637	FGR	5.000	R\$ 1.000,00	R\$ 5.000.000,00
VENDA	19/12/2023	22L1467751	Helbor II	54	R\$ 999,14	R\$ 53.953,68
COMPRA	21/12/2023	23J2268206	Yoshii	8.000	R\$ 986,41	R\$ 7.891.251,84



High Yield

FGR

1ª Série da 200ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu R\$5.000.000,00 à taxa de IPCA +9,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação:

- Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização de lotes ou unidades autônomas do empreendimento Jardins Marselha, 100% vendido;
- Alienação Fiduciária de 51 das Quotas da SPE FGR Casas Jardins Marselha/ Lyon SPE Ltda de titularidade da FGR Incorporações S.A.;
- Índice de cobertura a serviço da dívida de 1,35X com apuração mensal a ser realizada pela Securitizadora;
- Razão entre o valor presente dos Recebíveis compreendidos dentro do prazo do CRI e o saldo devedor dos CRI de no mínimo 140%;
- Razão entre o valor presente dos Recebíveis compreendidos pelo prazo total e o saldo devedor dos CRI de no mínimo 160%;
- Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$10.950.000,00, equivalente ao valor das 6 primeiras parcelas de amortização e remuneração do CRI;
- Fundo de Despesas, no valor mínimo de R\$60.000,00.



High Grade

YOSHII

1ª Série da 256ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu R\$7.891.251,84 à taxa de CDI +3,15% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

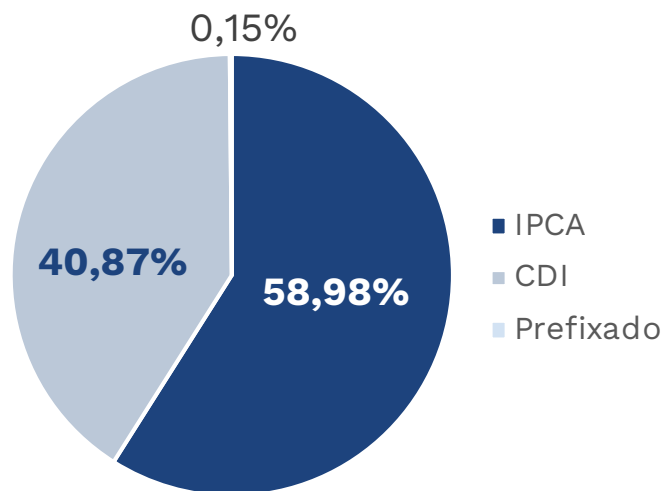
Garantias da Operação:

- Alienação Fiduciária de imóveis perfazendo LTV Máximo de 60%;
- Aval dos sócios controladores da companhia (Atsushi Yoshii e Leonardo Makoto Yoshii);
- Dívida Bruta/Patrimônio Líquido < 0,20x;
- Dívida Líquida/Patrimônio Líquido < 0,25x.

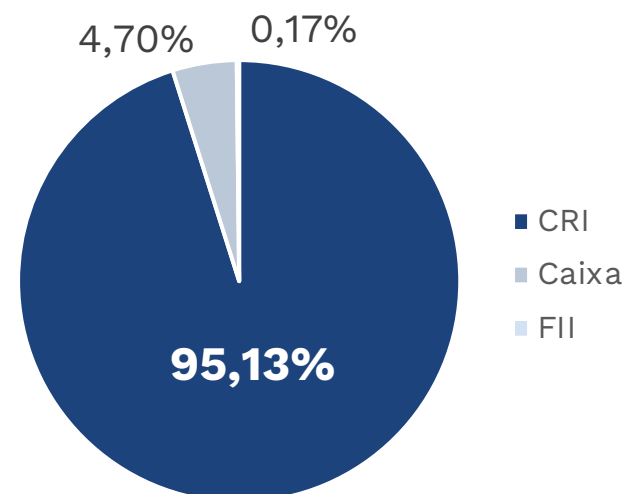
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Novembro/2023

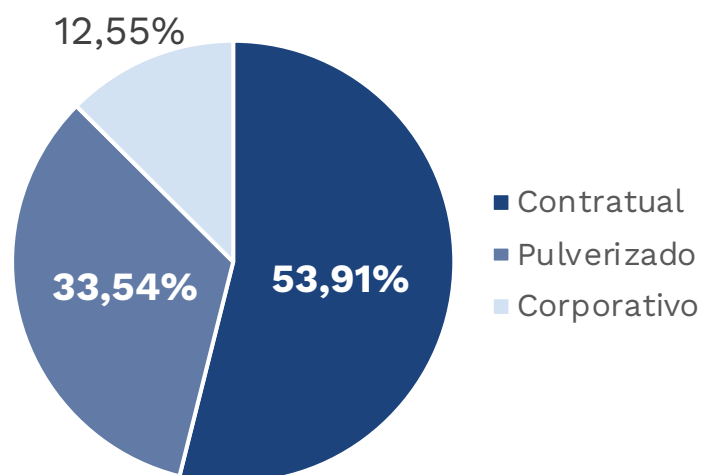
POR INDEXADOR



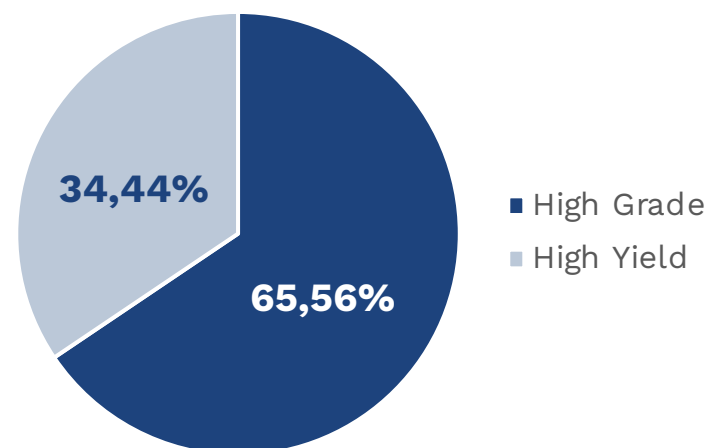
POR INSTRUMENTO



POR TIPO DE RISCO



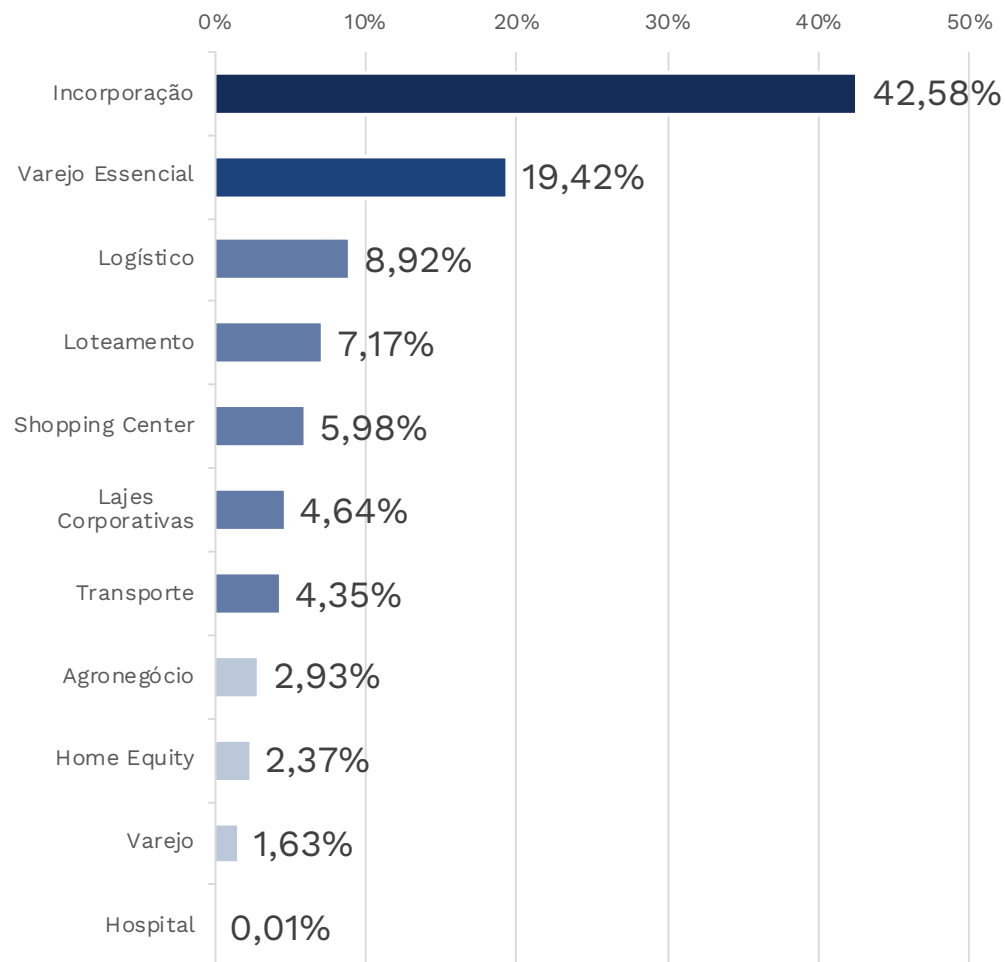
POR RISCO



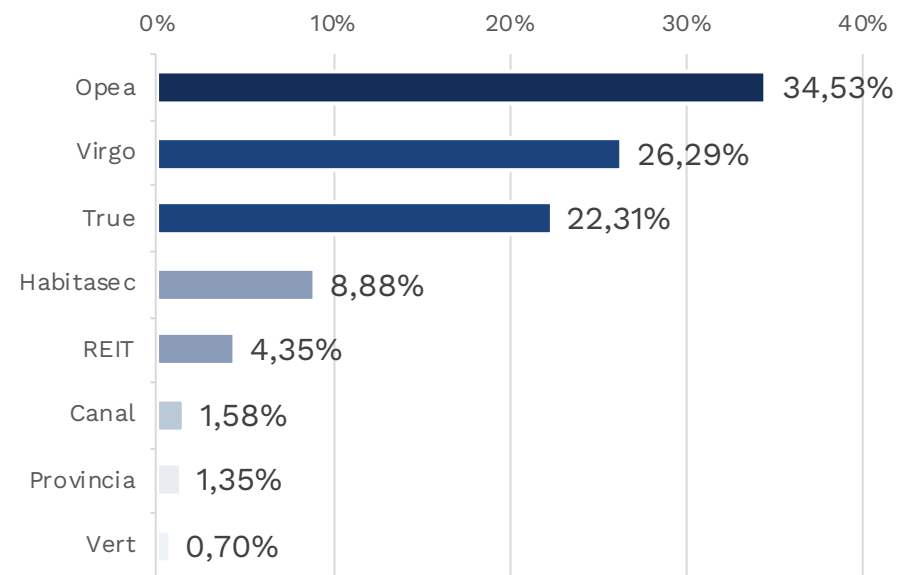
Alocação do Fundo

Relatório Gerencial
Novembro/2023

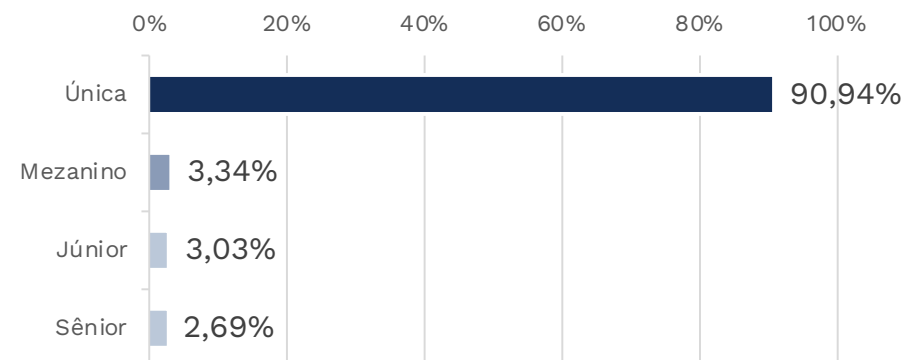
POR SEGMENTO



POR SECURITIZADORA



POR SÉRIE



Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/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.

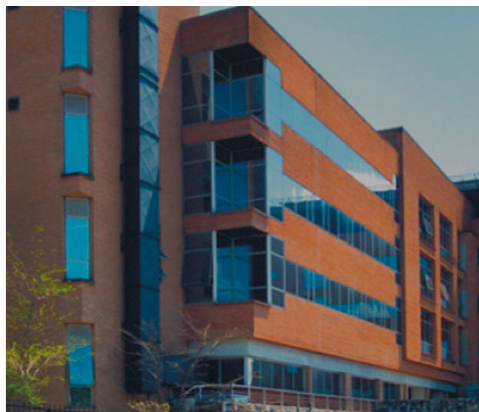
Garantias da Operação: Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/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.

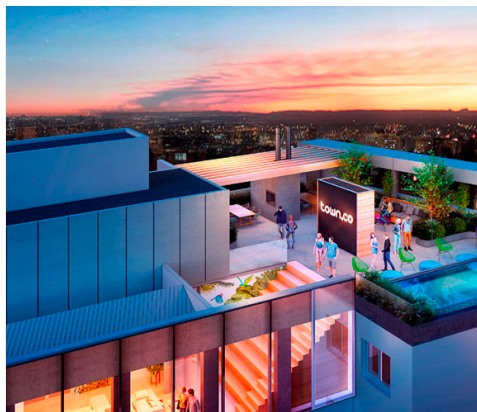
Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e...

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/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 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



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

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/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
Novembro/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
Novembro/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.

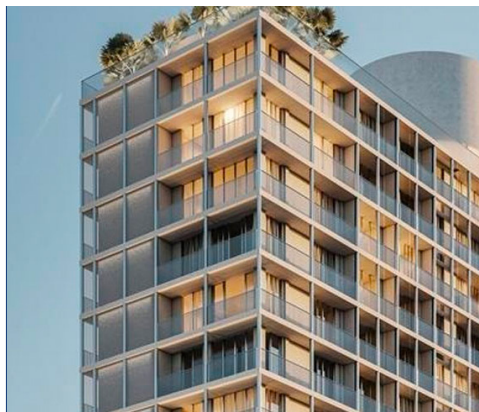
Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

Tipo de Série: Única.

Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/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

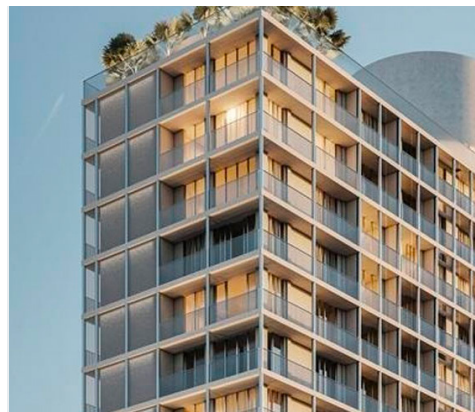
O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,00% a.a.

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.

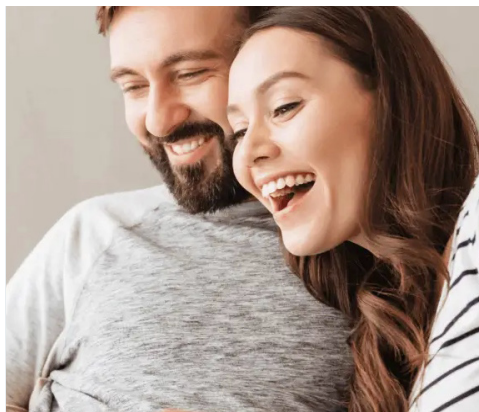
Garantias da Operação: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/2023



High Yield



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



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



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



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

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/2023



High Yield



MORADA URBANIZAÇÃO LTDA

1ª Série da 86ª Emissão da OPEA

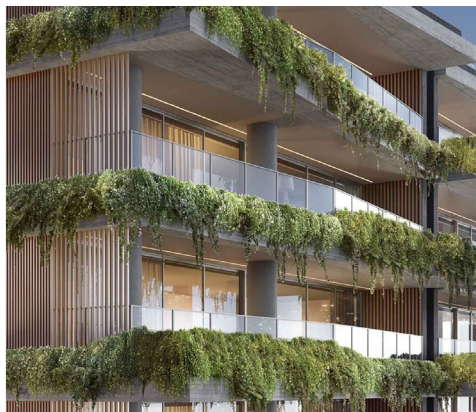
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 10,50% a.a.

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



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

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/2023



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

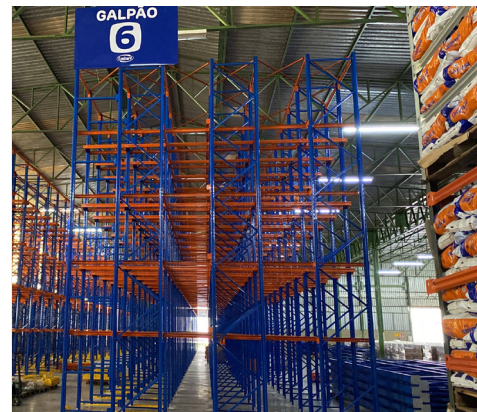
O Fundo adquiriu a operação com taxa média IPCA + 8,26% a.a.

Tipo de Risco: Contratual.

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

Tipo de Série: Única.

[Visualizar operação](#)



High Grade

ZAVITCAPITAL

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



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](#)

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/2023



High Yield



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



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



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 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

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/2023



High Yield



CRI GRUPO COMPORTE

1ª Série da 163ª Emissão da OPEA

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

Tipo de Risco: Contratual.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de 12 imóveis com valor de mercado de R\$223.740.000,00; Cessão...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Yield



CRI CASA SHOPPING

1ª Série da 84ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,75% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Cessão Fiduciária dos direitos creditórios referentes ao recebimento de aluguel...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Grade



CRI SÃO CARLOS

1ª Série da 216ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 2,30% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



High Yield



CRI FGR

1ª Série da 200ª Emissão da OPEA

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 9,50% a.a.

Tipo de Risco: Pulverizado.

Garantias da Operação: Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização de lotes ou unidades...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação

Resumo das Operações

Relatório Gerencial
Novembro/2023



High Grade



CRI YOSHII

1ª Série da 256ª Emissão da TRUE

O Fundo adquiriu a operação com taxa média CDI + 3,15% a.a.

Tipo de Risco: Corporativo.

Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de imóveis perfazendo LTV Máximo de 60%; Aval dos sócios...

Tipo de Série: Única.

 Visualizar operação



DesmistificandoFII

Transmitido ao vivo em 22 de nov. de 2023

Live com o Gestor - AFHI11

[Assistir Vídeo ▶](#)



Professor Baroni

Transmitido ao vivo em 28 de nov. de 2023

Qual o futuro para os FIIs de CRIs? Visão dos gestores do 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\$2,0 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\$2 bilhões de 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