

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

MAIO DE 2021

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Gestora	Ínicio do fundo	Cota patrimonial	Número de cotas
AF Invest	05/04/2021	R\$ 96,63	1.787.671
Administrador	Taxa de administração	Cota mercado	Cotistas
BTG Pactual	1,0% a.a.	R\$ 91,30	3.311
CNPJ	Taxa de performance	Dividendos a pagar	Patrimônio líquido
36.642.293/0001-58	20% IMAB-5	R\$ 0,60	R\$ 172,74 M

PALAVRA DO GESTOR

Inicialmente gostaríamos de ressaltar que, no dia anterior à publicação do presente relatório gerencial, comunicamos ao mercado a alocação de 95,70% do caixa do fundo. Tal alocação se deu em três meses contados do início das negociações a mercado das cotas do fundo (05/04/2021). Realizamos a projeção do estudo de viabilidade do prospecto antes do prazo previsto de seis meses. Este relatório gerencial tem como base as informações referentes ao mês de Maio de 2021, no qual tivemos um leve aumento nos recursos alocados em relação ao mês de Abril de 2021, uma vez que as operações concretizadas em junho ainda estavam em processo de estruturação e foi necessário reter os recursos para liquida-las e alcançar a alocação atual de 95,70%.

A partir de julho, iniciaremos um movimento de rotação dos ativos da carteira, buscando substituir alguns destes ativos por outros com maior rentabilidade, buscando alocar os recursos entre ativos *High Grade* (65% a 70%) e *High Yield* (30% a 35%) de acordo com a estratégia do fundo. Estimamos movimentar, pelo menos, 10% do patrimônio líquido do fundo nesta estratégia em julho de 2021.

Por fim, esclarecemos que os relatórios gerenciais serão divulgados sempre na última semana de cada mês, dado que a data base para distribuição dos dividendos do fundo é o décimo dia útil de cada mês. Após o comunicado da distribuição mensal, validação de todas as informações disponibilizadas pela administradora, o relatório é submetido ao crivo das equipes de compliance da gestora e administradora até finalmente ser disponibilizado ao mercado.

OPERAÇÕES ADQUIRIDAS

 Refere-se às novas operações no portfólio do fundo.



HIGH GRADE
COMPRA

1ª emissão 214ª série da TRUE
 O Fundo adquiriu R\$3.022.845,59 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
COMPRA

1ª emissão 296ª série da TRUE
 O Fundo adquiriu R\$4.001.683,18 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.



HIGH YIELD
COMPRA

1ª emissão 203ª série da HABITASEC
 O Fundo adquiriu R\$7.785.800,45 a taxa IPCA +11,00%, pelo prazo de 2 anos.

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

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

 Refere-se às operações já presentes no portfólio que tiveram suas posições atualizadas.

OPERAÇÃO	DATA	ESTRATÉGIA	ATIVO	NOME	CÓDIGO	EMISSION	SÉRIE	ÍNDICE	VENCIMENTO	RISCO	% DA CARTEIRA	FINANCEIRO	QTDE
SALDO ABRIL	30/04/2021	TÁTICA	CRI	VITACON	20J0837296	HABITASEC SEC S.A.	1º/214ª	IPCA +5,00%	28/05/2024	HIGH GRADE	5,40%	9.278.193,0033	9.841
VENDA	18/05/2021	TÁTICA	CRI	VITACON	20J0837296	HABITASEC SEC S.A.	1º/214ª	IPCA +5,00%	28/05/2024	HIGH GRADE		3.999.858,4093	3.938
SALDO MAIO	31/05/2021	TÁTICA	CRI	VITACON	20J0837296	HABITASEC SEC S.A.	1º/214ª	IPCA +5,00%	28/05/2024	HIGH GRADE	3,15%	5.475.601,3603	5.903
SALDO ABRIL	30/04/2021	TÁTICA	CRI	GPA	20L0687041	TRUE SEC S.A.	1º/345ª	IPCA +5,30%	26/12/2029	HIGH GRADE	9,61%	16.509.054,2511	16.499.567
VENDA	31/05/2021	TÁTICA	CRI	GPA	20L0687041	TRUE SEC S.A.	1º/345ª	IPCA +5,30%	26/12/2029	HIGH GRADE		4.594.484,4000	4.400.000
SALDO MAIO	31/05/2021	TÁTICA	CRI	GPA	20L0687041	TRUE SEC S.A.	1º/345ª	IPCA +5,30%	26/12/2029	HIGH GRADE	7,20%	12.519.246,9547	12.099.567

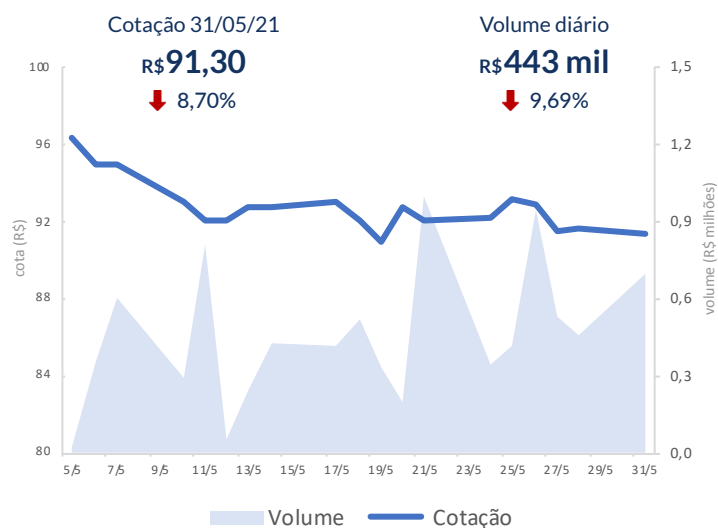
ÚLTIMOS RENDIMENTOS DO AFHI11

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

HISTÓRICO DE COTISTAS

IPO	3.172
abr/21	3.242
mai/21	3.311

VOLUME E COTA DE MERCADO



DRE GERENCIAL

FLUXO FINANCEIRO	ABRIL	MAIO	ACUMULADO
Receitas	1.250.394,38	1.087.505,29	2.337.899,67
Receitas CRI	971.332,46	826.339,86	1.797.672,32
Outras Receitas	279.061,92	261.165,43	540.227,35
Despesas	-290.019,68	-49.199,68	-339.219,36
Resultado	960.374,70	1.038.305,61	1.998.680,31
Resultado/cota	0,5372	0,5808	1,1180
Distribuição/cota	0,5000	0,6000	1,1000
Saldo acumulado não distribuído/cota	0,0372	0,0180	0,0180

RESUMO DA CARTEIRA

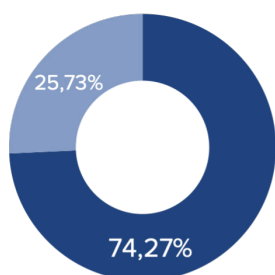
ATIVO	% ALOCADO	INDEXADOR	TAXA MÉDIA	DURATION MÉDIA	SPREAD TESOUREIRO
CRI	56%	IPCA +	7,20%	3,6	391 bps
CRI	2%	PREFIXADO	10,00%	1,4	314 bps
Caixa	42%	%CDI			



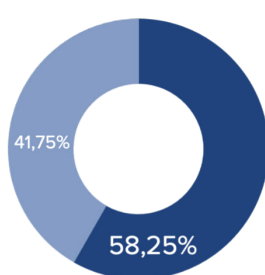
Cadastre-se em nossa newsletter para receber as novidades do fundo em primeira mão no seu e-mail.

Acesse o nosso site afhi11.com.br/newsletter

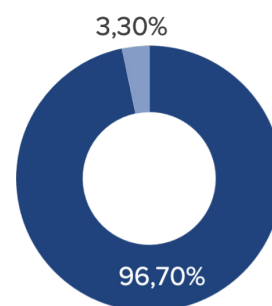
ALOCÇÃO POR RISCO



ALOCÇÃO POR INSTRUMENTO



ALOCÇÃO POR INDEXADOR



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

ATIVO	DEVEDOR	CÓDIGO	EMISSOR	EMIÇÃO/ SÉRIE	INDEXADOR	VENCIMENTO	RISCO	% DA CARTEIRA	VALOR (R\$)	DURATION
CRI	TECNISA	21B0544455	ISEC SEC	4ª/175ª	IPCA +6,24%	15/02/2026	HIGH GRADE	8,72%	15.164.295,35	3,3
CRI	DIRECIONAL	21C0777936	ISEC SEC	4ª/238ª	IPCA +5,50%	28/09/2033	HIGH GRADE	16,58%	28.828.762,91	3,8
CRI	REDE D'OR	19H0235501	TRUE SEC	1ª/214ª	IPCA +4,49%	02/07/2031	HIGH GRADE	1,83%	3.022.845,60	4,7
CRI	DIRECIONAL	20L0632150	TRUE SEC	1ª/323ª	PREFIXADO 10,00%	07/06/2027	HIGH GRADE	1,92%	3.344.681,82	1,4
CRI	INFINITA	21B0760582	HABITASEC SEC	1ª/227ª	IPCA +14,00%	21/02/2025	HIGH YIELD	2,22%	3.858.028,04	2,9
CRI	INFINITA	21B0760584	HABITASEC SEC	1ª/225ª	IPCA +14,00%	21/02/2025	HIGH YIELD	2,22%	3.858.028,04	2,9
CRI	INFINITA	21B0760585	HABITASEC SEC	1ª/226ª	IPCA +14,00%	21/02/2025	HIGH YIELD	2,22%	3.858.028,04	2,9
CRI	INFINITA	20F0718722	HABITASEC SEC	1ª/203ª	IPCA +11,00%	18/07/2023	HIGH YIELD	4,77%	7.785.800,46	1,9
CRI	NAÇÃO	21C0708963	ISEC SEC	4ª/219ª	IPCA +9,00%	22/03/2031	HIGH YIELD	3,56%	6.194.791,65	3,2
CRI	GPA	20L0687133	TRUE SEC	1ª/346ª	IPCA +5,60%	26/12/2035	HIGH GRADE	1,73%	3.012.680,57	6,6
CRI	GPA	20L0687041	TRUE SEC	1ª/345ª	IPCA +5,30%	26/12/2029	HIGH GRADE	7,20%	12.519.246,95	4,3
CRI	VITACON	20J0837296	HABITASEC SEC	1ª/214ª	IPCA +5,00%	28/05/2024	HIGH GRADE	3,15%	5.475.601,36	2,4
CRI	GPA	20K0010253	RB COMP. DE SEC	1ª/296ª	IPCA +5,00%	19/10/2035	HIGH GRADE	2,13%	4.001.683,18	6,9
CAIXA								41,75%	72.615.119,39	

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

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

OPERAÇÕES DO FUNDO



HIGH GRADE

4ª emissão 175ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$15.164.295,34 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\$28.828.762,91 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\$3.022.845,59 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\$3.344.681,82 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 GRADE

1ª emissão 346ª série da TRUE

O Fundo adquiriu R\$3.012.680,56 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\$12.519.246,95 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\$5.475.601,36 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\$4.001.683,18 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.



HIGH YIELD

1ª emissão 227ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$3.858.028,04 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\$3.858.028,04 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\$3.858.028,04 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 203ª série da HABITASEC

O Fundo adquiriu R\$7.785.800,45 a taxa IPCA +11,00%, pelo prazo de 2 anos.

Posição: Estratégica

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

NAÇÃO

HIGH YIELD

4ª emissão 219ª série da ISEC

O Fundo adquiriu R\$6.194.791,65 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.

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



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.