
AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários

***(CNPJ nº 36.642.293/0001-58)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

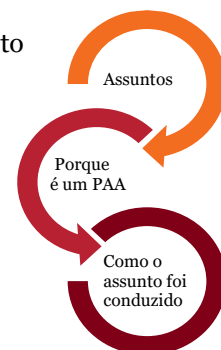
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (nota explicativa 3.3.1 e 5.2)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação do valor justo, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.


Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 8 de setembro de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021
Circulante		
Aplicações financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	9.392
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	20.849
Outros créditos		2
		30.243
Não circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	144.561
		144.561
Total do ativo		174.803
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	7	1.655
Impostos e contribuições a recolher		9
Provisões e contas a pagar	16.4	180
		1.844
Total do passivo		1.844
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	178.767
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.706)
Lucros (prejuízos acumulados)		898
Total do patrimônio líquido		172.959
Total do passivo e patrimônio líquido		174.803

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2021</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	2.595
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	542
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2	1.327
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>4.464</u>
Outros ativos financeiros		
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	5.1	705
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(148)
		<u>557</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(447)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(55)
		<u>(502)</u>
Lucro líquido do período		<u>4.519</u>
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	<u>1.787.671</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>2,53</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>96,75</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 3 de março de 2021	8.1	178.767	-	-	178.767
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(6.706)	-	(6.706)
Lucro líquido do período		-	-	4.519	4.519
Rendimentos apropriados	7	-	-	(3.621)	(3.621)
Em 30 de junho de 2021		<u>178.767</u>	<u>(6.706)</u>	<u>898</u>	<u>172.959</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(303)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(12)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(148)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(463)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	705
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	35.494
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(203.851)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	4.079
Recebimento de juros e atualização monetária	3.333
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(160.240)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	178.767
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(6.706)
Rendimentos distribuídos	(1.966)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>170.095</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	9.392
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>9.392</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 20 de outubro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 3 de março de 2021.

O Fundo tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. O Fundo deve adquirir, primordialmente, os seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (a) CRIs (1) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, e (2) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; (b) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas da Administradora ou do Gestor; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

AFHI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Abril	99,89
Maio	91,30
Junho	90,30

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 08 de setembro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal, (ii) for mantido principalmente para negociação, (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2021
9.392
9.392

Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

30/06/2021

165.409

165.409

Circulante

20.849

Não circulante

144.561

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	Lastro	Ratting de emissão	Classe e Séries	30/06/2021		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
					Data de Emissão	Data de Vencimento				
Isec Securitizadora S.A.	21C0777936	5	-	238ª/1ª	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,5%	30.648	27.180	27.186
Isec Securitizadora S.A.	21F0950174	7	-	317ª/4ª	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	17.965	17.981	17.975
True Securitizadora S.A.	20L0687041	7	-	345ª/1ª	23/12/2020	26/12/2029	IPCA + 5,3%	16.499.567	16.511	17.220
Isec Securitizadora S.A.	21B0544455	6	Br/AA- (sf)	175ª/4ª	15/02/2021	15/02/2026	IPCA + 5,9426%	15.000	15.428	15.288
Isec Securitizadora S.A.	21F0950228	7	-	315ª/4ª	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	14.687	14.700	14.695
Isec Securitizadora S.A.	21F0950009	7	-	279ª/4ª	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	9.920	9.927	9.926
Isec Securitizadora S.A.	21F0950242	7	-	316ª/4ª	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	9.733	9.740	9.739
Habitasec Securitizadora S.A.	20F0718722	3	-	203ª/1ª	15/06/2020	18/07/2023	IPCA + 11%	7.280	7.856	8.333
Isec Securitizadora S.A.	21C0708963	4	-	219ª/4ª	22/03/2021	22/03/2031	IPCA + 7,8%	6.093	5.861	6.183
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	3	-	214ª/1ª	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 5,75%	5.903	5.486	5.333
VERT Companhia Securitizadora	20J0837185	1	-	27ª/1ª	22/10/2020	15/10/2040	IPCA + 6,5%	5.545	5.008	4.838
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0760585	3	BrBB (sf)	227ª/1ª	22/02/2021	21/02/2025	IPCA + 14%	3.800	3.903	3.895
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0760584	3	BrBB (sf)	225ª/1ª	22/02/2021	21/02/2025	IPCA + 14%	3.800	3.903	3.895
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0760582	3	BrBB (sf)	227ª/1ª	22/02/2021	21/02/2025	IPCA + 14%	3.800	3.903	3.895
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0716603	6	-	234ª/1ª	11/02/2021	18/02/2031	IPCA + 12,6825%	3.685	3.939	3.854
RB Capital Companhia de Securitização	20K0010253	7	AA	296ª/1ª	09/11/2020	19/10/2035	IPCA + 5%	3.818	3.840	3.707
True Securitizadora S.A.	20L0632150	5	-	323ª/1ª	22/12/2020	07/06/2027	PRE + 10%	3.100	3.218	3.216
True Securitizadora S.A.	19H0235501	7	AAAs(bra)	214ª/1ª	19/08/2019	02/07/2031	IPCA + 3,883%	3.109	2.783	3.194
True Securitizadora S.A.	20L0687133	7	-	346ª/1ª	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	2.911.849	2.914	3.037
									164.082	165.409

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecritizadora.com.br), Isec (www.gruposecbrasil.com.br), RB Capital (www.rbcapital.com.br), Habitasec (www.habitasec.com.br) e VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
Isec Securitizadora S.A.	21C0777936	5	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A (25 SPE'S DO GRUPO DA DIRECIONAL)	(a), (b), (e) e (n)	27.186
Isec Securitizadora S.A.	21F0950174	7	GRUPO FARTURA DE HORTIFRUT S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	17.975
True Securitizadora S.A.	20L0687041	7	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO	(a), (b), (e), (m) e (n)	17.220
Isec Securitizadora S.A.	21B0544455	6	TECNISA S.A.	(a), (b), (k), (m) e (n)	15.288
Isec Securitizadora S.A.	21F0950228	7	GRUPO FARTURA DE HORTIFRUT S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	14.695
Isec Securitizadora S.A.	21F0950009	7	GRUPO FARTURA DE HORTIFRUT S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	9.926
Isec Securitizadora S.A.	21F0950242	7	GRUPO FARTURA DE HORTIFRUT S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (l), (m) e (n)	9.739
Habitasec Securitizadora S.A.	20F0718722	3	SPE INFINITA TOWN CO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h) e (n)	8.333
Isec Securitizadora S.A.	21C0708963	4	CONSTRUTORA CAPITAL S.A.	(a), (e), (g), (j), (k) e (n)	6.183
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	3	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (j), (k), (m) e (n)	5.333
VERT Companhia Securitizadora	20J0837185	1	FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO	(a), (b), (c), (d), (g), (l), (m) e (n)	4.838
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0760585	3	SPE INFINITA TOWN CO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h) e (n)	3.895
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0760584	3	SPE INFINITA TOWN CO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h) e (n)	3.895
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0760582	3	SPE INFINITA TOWN CO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	(a), (b), (e), (g), (h) e (n)	3.895
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0716603	6	CLOTHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (b), (e), (g), (j), (k) e (n)	3.854
RB Capital Companhia de Securitização	20K0010253	7	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO	(a), (b), (m) e (n)	3.707
True Securitizadora S.A.	20L0632150	5	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A (25 SPE'S DO GRUPO DA DIRECIONAL)	(a), (e), (m) e (n)	3.216
True Securitizadora S.A.	19H0235501	7	REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.	(a), (b), (m) e (n)	3.194
True Securitizadora S.A.	20L0687133	7	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO	(a), (b), (e), (m) e (n)	3.037
					165.409

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Escritura de Superfície
- (3) - CCB
- (4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado
- (6) - Debenture
- (7) - Contrato de locação

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio Separado

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	203.851
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(35.494)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	1.327
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.595
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	542
Recebimento de juros e atualização monetária	(3.333)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.079)
Saldo em 30 de junho de 2021	165.409

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

30/06/2021

447

447

A Taxa de Administração é composta de: (i) o equivalente a 0,15% a.a. à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de: (a) R\$ 20, até a data do encerramento de uma eventual segunda oferta pública de distribuição de cotas do Fundo; ou R\$ 25, após a data do encerramento de uma eventual segunda oferta pública de distribuição de cotas do Fundo; em ambos os casos, atualizado anualmente no mês de janeiro, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (ii) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente no mês de janeiro, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros ou a Administradora, caso preste os serviços de escrituração; (iii) uma Taxa de Gestão correspondente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; (iv) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("Componente por Destituição"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, do Regulamento, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio, sendo certo que o pagamento do Componente por Destituição não prejudicará o direito de recebimento pela Administradora dos componentes da Taxa de Administração descritos nos itens (i) e (ii).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga diretamente pelo Fundo à Administradora, à Gestora e/ou demais prestadores de serviços, conforme o caso, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observado, em relação ao Componente por Destituição, o disposto no item (iv).

Além de parcela da Taxa de Administração descrita no Artigo 10.1, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Para a primeira emissão de cotas do Fundo, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

No período de 3 de março de 2021 a 30 de junho de 2021 não houve cobrança de taxa de performance.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021
Rendimentos	
Lucro líquido do período	4.519
Despesas operacionais não pagas	38
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(1.327)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	391
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	3.621
Rendimentos apropriados	3.621
Rendimentos (a distribuir)	(1.655)
Rendimentos líquidos pagos no período	1.966
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,10
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo, após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá realizar emissões subsequentes de cotas, sem limite em relação à quantidade ou ao número de séries, (i) por decisão da Administradora, considerando a recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, no montante total de até R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo ("Capital Autorizado"), desde que o valor da cota a ser emitida seja igual ou superior ao seu valor patrimonial; ou (ii) mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. Na hipótese descrita no item (i) acima, a decisão relativa à eventual emissão subsequente de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora, por meio de fato relevante, informando as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 178.767 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.787.671 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de fevereiro de 2021 e encerrada em 4 de março de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.706, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independe de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	6.706
	6.706

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$6.706 registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. O valor da reserva de contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou recomposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo regime de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2021
Lucro líquido do período	4.519
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	178.767
Gastos com colocação de cotas	(6.706)
	172.061
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,63%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	447	0,26%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	148	0,09%
Outras receitas (despesas) operacionais	55	0,03%
	650	0,38%
Patrimônio líquido médio do período		172.202

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 6 e 13.

AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de março de 2021 (data de início de suas atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	9.392	-	9.392
Certificados de recebíveis imobiliários	-	165.409	-	165.409
Total do ativo	-	174.801	-	174.801

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa e no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

16.4 Em 30 de junho de 2021 o saldo de provisões a pagar refere-se a despesas com taxas de administração no montante de R\$ 143 e despesas com auditoria no montante de R\$37.

16.5 O Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo publicado em 19 de janeiro de 2021 aprovou:

- alteração do Artigo 3.1 do Capítulo 3 - Política de Investimentos
- alteração do Artigo 5.2 do Capítulo 5 - Da Emissão de Cotas do Fundo
- alteração da classificação do Fundo para "FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *