

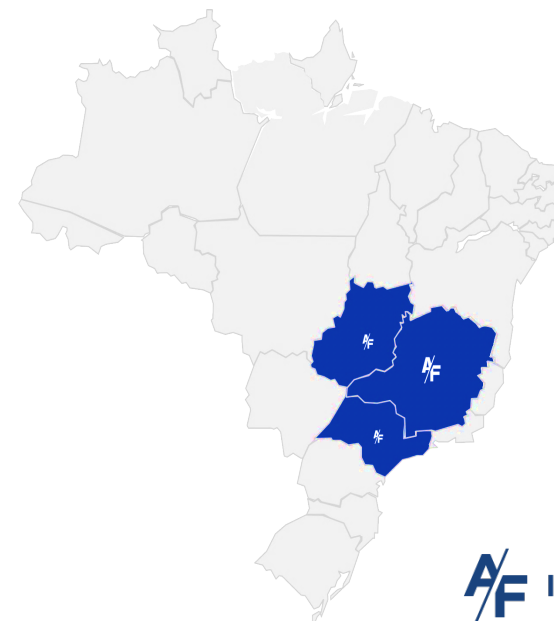
# AF INVEST FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - AFICR11

# Nota sobre o Grupo Araújo Fontes



- **Fundada em 1990** - uma das primeiras empresas de assessoria em Minas Gerais a atuar no mercado financeiro focando sua atuação no Middle Market.
- Mais de **150 transações de M&A** concluídas.
- Atuação de forma **Multissetorial e Nacional**. Buscamos oportunidades para aplicação do nosso conhecimento, experiências e networking.
- Experiência em **Assessoria Estratégica, Financeira, Imobiliária, Gestão de Recursos e Câmbio** para pessoas físicas e jurídicas.
- Gestores com **Experiência Empresarial** no **Ambiente Econômico Nacional e Internacional**, com histórico em complexas operações com investidores instituições financeiras e empresas nacionais e estrangeiras.

Sediada em **Belo Horizonte**, possui escritórios em **São Paulo, Goiânia e Ribeirão Preto**, e atuação em **todo o território nacional**.





- **Fundada em 2006**, a AF Invest é a **maior gestora de recursos independente de Minas Gerais**. Dedicada a investimentos em crédito privado, renda variável e imobiliário no mercado de Wealth e Asset Management. **Possui especializado e sólido time de análise e gestão, com rígido compliance e controle de riscos.**
- Nossas soluções envolvem a **gestão, implementação e monitoramento de risco** dos Fundos Abertos, Fechados e de Fundos Exclusivos, bem como a **estruturação de operações para o mercado de capitais.**
- **AuM R\$ 3,3 Bi**
- **Experiência e Multidisciplinariedade** da equipe, com formação diversificada e vasta experiência profissional
- **Originação de operações** em todo o território nacional



2020

**AF INVEST GERAES**

**1º lugar**

Categoria: Renda Fixa Crédito Livre  
Infomoney-Ibmec



2019

**AF INVEST GERAES E**

**GERAES 30**

**Excelente**

Categoria: Renda Fixa Crédito Livre  
**Investidor Institucional**



2018

**AF INVEST GERAES**

**Excelente**

Categoria: Renda Fixa Crédito Livre  
**Investidor Institucional**

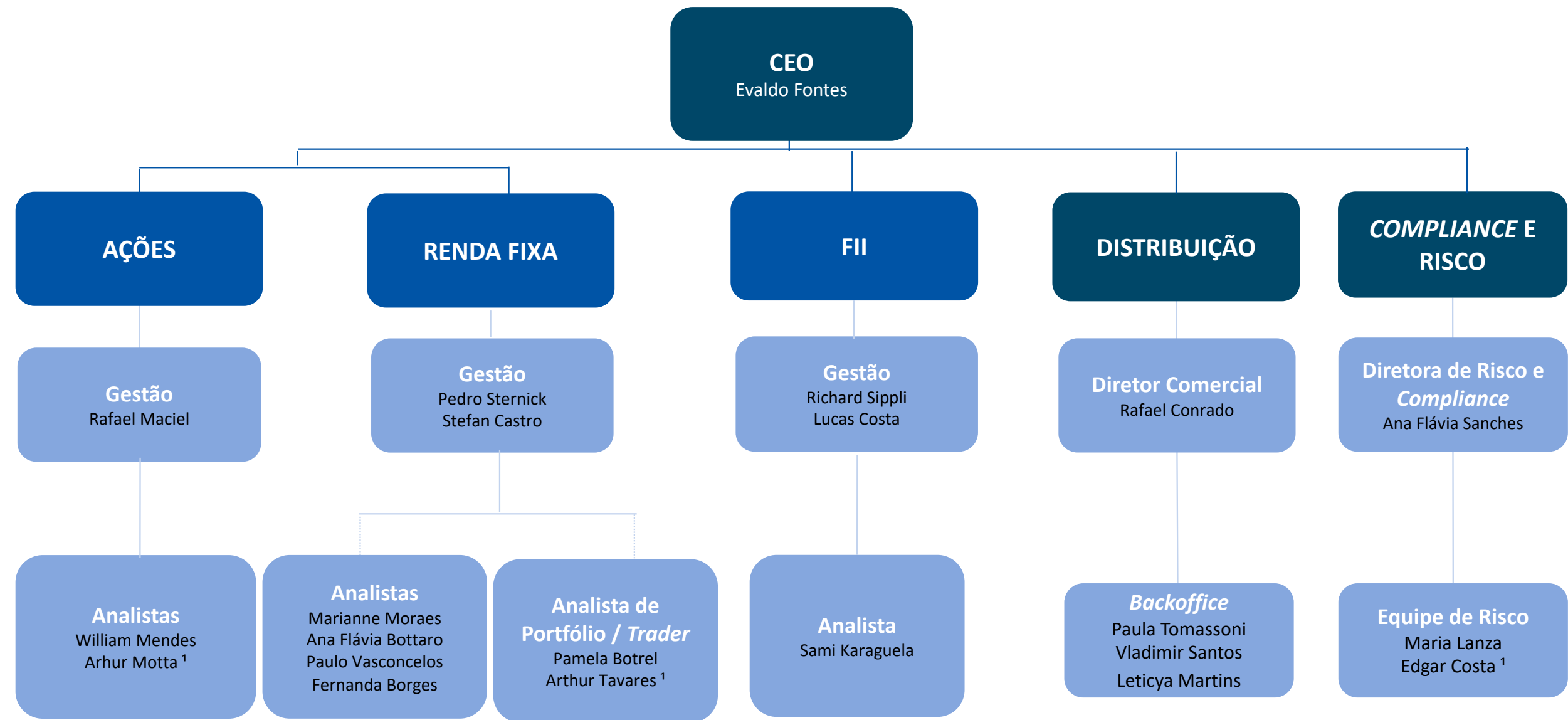


2018

**AF INVEST MINAS**

**Excelente**

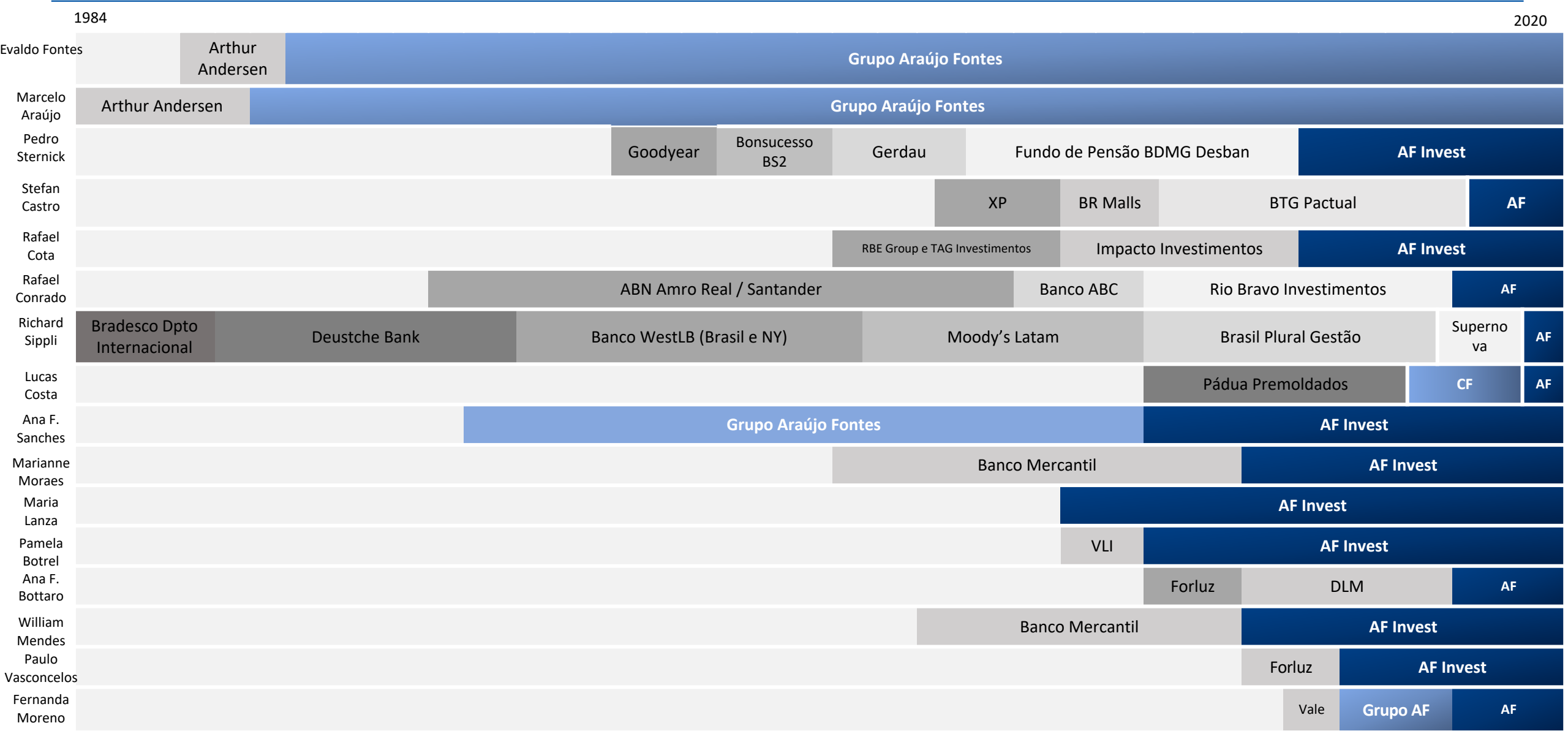
Categoria: Renda Variável  
Ações Livre  
**Investidor Institucional**



<sup>1</sup> : Estagiários



# Experiência Profissional



# AFCR11 - Comentários do Gestor

## Objetivo

O AFCR11 tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's).

## Gestora

AF Invest Administração de Recursos Ltda

## Administrador

CM Capital Markets DTVM Ltda.

## Taxa de Administração

1% ao ano

## Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

## Patrimônio Líquido

R\$ 66.457.000,96

## Quantidade de Cotas

668.732

## Valor Patrimonial da Cota

R\$ 99,37

A volatilidade no mercado nacional e internacional ocasionada pela pandemia do COVID-19 foi continuou presente no mês de maio. Não obstante, o aumento de confiança do investidor na segunda quinzena resultou em alta de 2,08% do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários), o qual, no entanto, ainda acumula uma perda de -16,88% no ano de 2020.

Nesse contexto, o AFCR11 se destaca por buscar oportunidades diferenciadas e estruturar operações de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para eliminação ou mitigação dos riscos identificados**, sempre levando em consideração eventuais cenários de estresse como o atual. O elevado grau de customização de nossas operações se reflete na robustez da documentação e das estruturas de garantia, incluindo, mas não se limitando a instrumentos tradicionais como Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, além de reforços de garantias através de Fundos de Reserva e Fundos para Estouro de Obras.

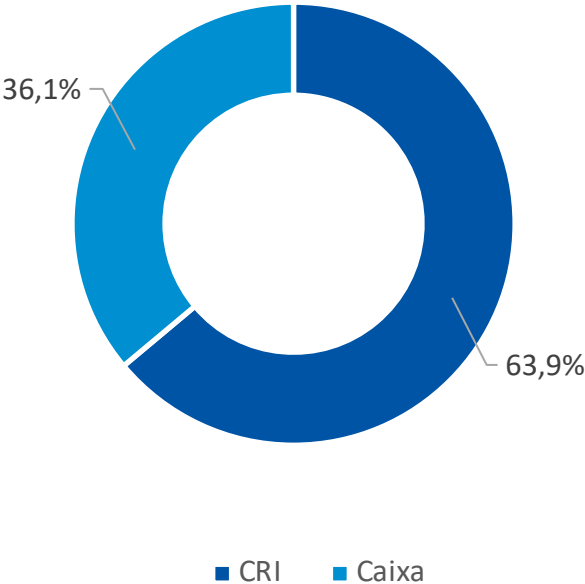
Como diferencial na estruturação das operações investidas do AFCR11, toda a carteira investida do AFCR11 atualmente é indexada pela **variação mensal positiva** do IPCA/IBGE. Portanto, caso sejam apuradas variações mensais negativas, como ocorrido em abril (-0,31%), a carteira do AFCR11 não será impactada por esse fator.

Em abril o AFCR11 adquiriu R\$ 30 milhões do CRI NEX Life Park à taxa de IPCA + 12,68% a.a.. Assim, ao final de maio o AFCR11 apresentava 64% do seu patrimônio alocado em CRI e 36% permaneciam investidos em instrumentos de caixa para alocação em breve em CRI em fase de estruturação.

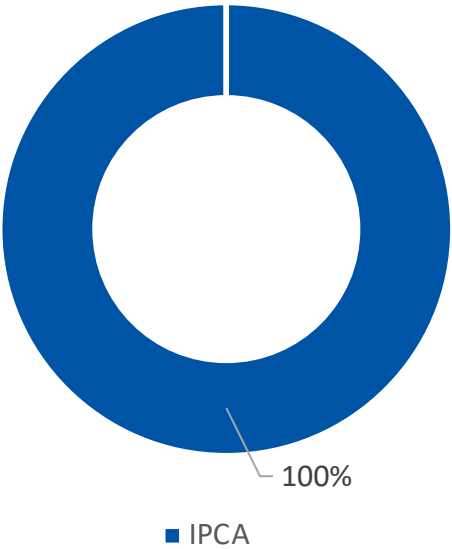
Importante ressaltar que a Gestora faz um acompanhamento criterioso de todos os ativos da carteira, monitorando os riscos que possam impactar a saúde financeira dos projetos. Até o momento, mesmo no cenário da pandemia, nenhum dos CRI's apresenta risco de inadimplência, **reforçando o caráter resiliente da estrutura dos ativos em carteira.**

# AFCR11 - Composição da Carteira

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa Média de Juros\*

% PL ALOCADO

12,19%

63,9%

\*Média da taxa de remuneração anual, ponderada pelo valor dos CRI's

# AFCR11 – Ativos Investidos

## CRI COLMEIA

**Código:** 19L0810517

**Securitizadora:** Isec Securitizadora

**Agente Fiduciário:** Pentágono

**Volume:** R\$ 12 milhões

**Agente de Monitoramento:** Dexter Engenharia

**Taxa:** IPCA + 11% ao ano, juros mensais, sem carência

**Principal:** cash sweep após Habite-se, mínimo R\$ 2 milhões

**Vencimento:** Jan/23

**LTV:** 44%

### Garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades vendidas e em estoque
- Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da Construtora Colmeia e sócios

### Razão de Garantia:

- 75% do VM do Estoque + VP Recebíveis > 180% do SDev

Fundo de Reserva de R\$ 421 mil

## Empreendimento:

**Nome:** Colmeia Palatium Residencial

**Localização:** Fortaleza/CE

**Google Maps:** <https://goo.gl/maps/7cvoMeKm4dxQgEww9>

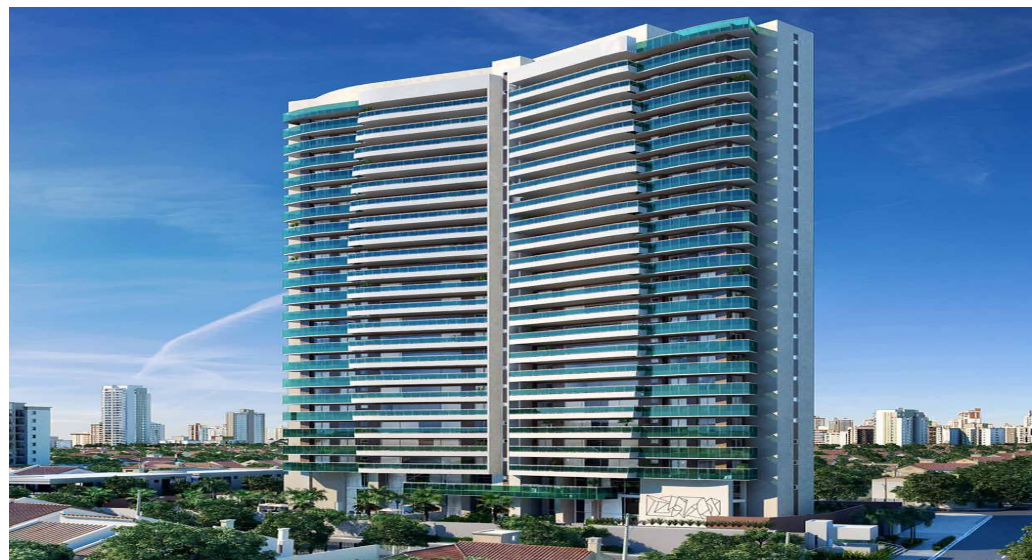
**Projeto:** torre única, 60 unidades com 272m2 cada.

**VGV:** R\$ 133 milhões

**Vendas:** 70% das unidades vendidas

**Obras:** 33% das obras já incorridas

**Entrega:** Dez/21



## CRI NEX GROUP LIFE PARK

**Código:** 20D0809562

**Securitizadora:** Isec Securitizadora

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Agente de Monitoramento:** Dexter Engenharia

**Volume:** R\$ 30 milhões

**Taxa:** IPCA + 12,68% ao ano, juros mensais, sem carência

**Principal:** cash sweep após Habite-se, mínimo R\$ 2 milhões

**Vencimento:** Maio de 2023

**LTV:** 51,39%

### Garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades vendidas e em estoque
- Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da Holding Nex Group e do sócio controlador

### Razões de Garantia:

- Fundo Reserva + VP Recebíveis + Estoque > 170% do SDev
- VP Recebíveis > 85% do Sdev (até 8º mês)
- VP Recebíveis > 100% do Sdev (após 8º mês)

Fundo de Reserva de R\$ 3 milhões

## Empreendimento:

**Nome:** Life Park Condomínio Club Garden

**Localização:** Canoas/RS

**Google Maps:** <https://goo.gl/maps/TfK65gA9JkhzaGEj9>

**Projeto:** 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada

**VGV:** R\$ 167 milhões

**Vendas:** 78% das unidades vendidas

**Obras:** 52% das obras já incorridas

**Entrega:** Junho 2021



# Relacionamento com Investidores

---

**Website:**

[www.afs.com.br](http://www.afs.com.br)

[www.afinvest.com.br](http://www.afinvest.com.br)

**E-mail:**

[Richard.sippli@afs.com.br](mailto:Richard.sippli@afs.com.br)

[lucas.araujo@afs.com.br](mailto:lucas.araujo@afs.com.br)

**ENDEREÇOS:****BELO HORIZONTE / MG**

R: Sergipe, 1440/ 6º andar

Savassi – 30130-174

TEL: 55 (31) 2103-6025 FAX: 55 (31) 2103-6001

E-Mails: [relacionamento@afinvest.com.br](mailto:relacionamento@afinvest.com.br); [bh@afs.com.br](mailto:bh@afs.com.br)

**GOIÂNIA / GO**

Av. C 255 - N° 370 - Quadra: 600

Lote: 01 - Sala: 702 a 704

Nova Suíça - Edifício Swiss Office

CEP:74280-010

TEL: 55 (62) 3086-6002

E-Mail: [go@afs.com.br](mailto:go@afs.com.br)

**SÃO PAULO / SP**

Rua Tabapuã, 1123 -CJ:

17 e 18 – Itaim-BibiCEP:04533-010

TEL: 55 (11) 3168-7420

E-Mail: [relacionamento@afinvest.com.br](mailto:relacionamento@afinvest.com.br)

**RIBEIRÃO PRETO / SP**

Av. Presidente Vargas, 2121 -CJ:

1206 – Jardim América - Ed. Times

Square Business - CEP:14020-260

TEL: 55 (16) 3620-8130 FAX: 55 (16) 3620-8786

E-Mail: [rp@afs.com.br](mailto:rp@afs.com.br)

**Leia o Regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.**



Gestão de Recursos