

# **AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários**

**(Anteriormente denominado Supernova Fundo de  
Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)**

**CNPJ nº 32.065.364/0001-46**

**(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ nº 32.065.364/0001-46)**

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar  
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

**AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)**

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários) (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários) em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliários regulamentados 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 de acordo com 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 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.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários

### (Conforme Nota Explicativa nº 5a, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade alvo que acompanhar ao mercado por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía ,mensurados a valor justo no montante de R\$ 96.134 mil, o equivalente a 138,54% do seu Patrimônio Líquido. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência, a valorização e a realização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo da totalidade dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação dos Termos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia da totalidade dos ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação por amostragem das demonstrações financeiras emitidas dos patrimônios separados na data-base 31 de dezembro de 2020; **(vi)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações e juros de recebíveis ocorridas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora 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 Imobiliários 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 administradora 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade 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 detectam 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 da 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:

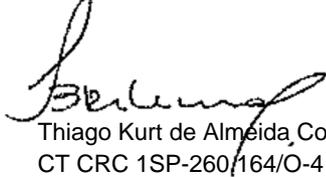
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 administradora, 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.

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 exercício 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, 10 de maio de 2021.



Thiago Kurt de Almeida, Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260/164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários**  
 (Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)  
 CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
 CNPJ: 02.671.743/0001-19

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

<b>ATIVO</b>	<b>Quantidade</b>	<b>2020</b>	<b>% s/ PL</b>	<b>2019</b>	<b>% s/ PL</b>
<b>Circulante</b>					
<b>Disponibilidades</b>		<u>26.780</u>	<u>38,59</u>	<u>20</u>	<u>0,03</u>
<b>Ativos Financeiros</b>		<u>96.146</u>	<u>138,56</u>	<u>67.006</u>	<u>100,06</u>
De natureza não imobiliária		<u>12</u>	<u>0,02</u>	<u>54.939</u>	<u>79,17</u>
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	236	12	0,02	54.939	79,17
De natureza imobiliária		<u>96.134</u>	<u>138,54</u>	<u>12.067</u>	<u>17,39</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	93.300	96.134	138,54	12.067	17,39
<b>Outros valores a receber</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>0,03</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>122.926</u></u>	<u><u>177,15</u></u>	<u><u>67.046</u></u>	<u><u>100,12</u></u>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Circulante</b>		<u>53.536</u>	<u>77,15</u>	<u>79</u>	<u>0,12</u>
IRRF a pagar		-	-	2	0,01
Rendimento a distribuir		622	0,90	-	-
Cotas a emitir		52.766	76,04	-	-
Taxa de administração		64	0,09	60	0,09
Taxa de performance		68	0,10	-	-
Demais valores a pagar		16	0,02	17	0,02
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u>53.536</u>	<u>77,15</u>	<u>79</u>	<u>0,12</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Cotas subordinadas</b>		<u>66.750</u>	<u>96,20</u>	<u>66.646</u>	<u>99,52</u>
Cotas integralizadas		66.750	96,20	66.646	96,05
-		-	-	-	-
<b>Lucro / Prejuízo acumulado</b>		<u>2.640</u>	<u>3,80</u>	<u>321</u>	<u>0,48</u>
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>69.390</u>	<u>100,00</u>	<u>66.967</u>	<u>100</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><u>122.926</u></u>	<u><u>177,15</u></u>	<u><u>67.046</u></u>	<u><u>100,12</u></u>

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

**AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários**  
(Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**Demonstração do resultado**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	31/12/2020	17/10 a 31/12/2019
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	<b>8.229</b>	<b>54</b>
Receita de juros	7.595	54
Recebimento comissão distribuição CRIs	634	-
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>8.229</b>	<b>54</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		
Tesouro Prefixado (LTN)	-	<b>52</b>
Receita de juros	-	52
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	<b>(703)</b>	<b>510</b>
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	(703)	510
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>(703)</b>	<b>562</b>
<b>Outras receitas e despesas</b>		
Despesas tributárias	(135)	(89)
Despesas com taxa de administração	(752)	(148)
Despesas com auditoria e serviços de custódia de títulos	(28)	(15)
Despesas com escrituração	(48)	-
Despesas com honorários advocatícios	(29)	(29)
Despesas com taxa CVM	(15)	-
Outras receitas e despesas	(8)	(14)
<b>Resultado líquido de outras receitas e despesas</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(295)</b>
<b>Resultado líquido do exercício / período</b>	<b>6.511</b>	<b>321</b>

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

**AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários**  
 (Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)  
 CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
 CNPJ: 02.671.743/0001-19

**Demonstração da mutação do patrimônio líquido**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<b>Cotas Integralizadas / amortizadas</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
Integralização de cotas no período	68.779	-	-	68.779
(-) Custo de emissão de cotas	(1.906)	-	-	(1.906)
Distribuição de rendimentos	-	(227)	-	(227)
Resultado líquido do período	-	-	321	321
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>66.873</b>	<b>(227)</b>	<b>321</b>	<b>66.967</b>
(-) Custo de emissão de cotas	(123)	-	-	(123)
Distribuição de rendimentos	-	(3.965)	-	(3.965)
Resultado líquido do exercício	-	-	6.511	6.511
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>66.750</b>	<b>(4.192)</b>	<b>6.832</b>	<b>69.390</b>

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

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

(Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)

**CNPJ: 32.065.364/0001-46**

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**CNPJ: 02.671.743/0001-19****Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	31/12/2020	17/10 a 31/12/2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado líquido do exercício / período</b>	<b>6.511</b>	<b>321</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
Recebimento de juros com operações compromissadas	-	(52)
Rendas de cotas de fundos de investimentos - ICVM 555	703	(510)
Rendas de certificado de recebíveis imobiliários	(8.229)	(54)
Taxa de administração e performance não liquidadas	148	60
Outros valores a pagar não liquidado	52.766	19
<b>(=) Resultado líquido ajustado</b>	<b>51.899</b>	<b>(216)</b>
Compra/Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	54.224	(54.429)
Compra/Venda de títulos públicos federais	-	52
Compra/Venda de certificados recebíveis imobiliários	(75.838)	(12.013)
Aumento / redução de outros valores a pagar	(79)	-
Aumento / redução de outros valores a receber	20	(20)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>30.226</b>	<b>(66.626)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	(123)	66.873
Rendimentos distribuídos	(3.343)	(227)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(3.466)</b>	<b>66.646</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>26.760</b>	<b>20</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício / período</b>	<b>20</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício / período</b>	<b>26.780</b>	<b>20</b>

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

# **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Fundo AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários (Anteriormente denominado Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários), iniciou suas atividades em 17 de outubro de 2019. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 25 de outubro de 2018 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 17 de outubro de 2019.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo.

O Fundo destina-se a todo e qualquer tipo de investidor, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

### **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

# AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

---

### Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 10 de maio de 2021, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

## 3 Resumo das principais práticas contábeis

### **a. Caixa e equivalente de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

### **b. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária**

Em geral, os instrumentos 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 instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

### **c. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária**

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo custo amortizado ou valor justo face as suas características.

### **d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

#### **e. Apuração de valor justo**

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.

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 pronta 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.

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 no 516/11.

## AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não realizou quaisquer transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

#### **f. Apuração do resultado**

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

## 4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

### a) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo mantém em sua carteira as seguintes cotas de fundos de investimento:

	2020	
	Qtd.	Valor justo
<b>Fundo de Renda Fixa</b>		
Itaú Soberano Referenciado DI LP	236	12
Fundo de Investimento Renda Fixa		
<b>Total</b>	<b><u>236</u></b>	<b><u>12</u></b>

	2019	
	Qtd.	Valor justo
<b>Fundo de Renda Fixa</b>		
Itaú Soberano Referenciado DI LP	1.153.416	54.939
Fundo de Investimento Renda Fixa		
<b>Total</b>	<b><u>1.153.416</u></b>	<b><u>54.939</u></b>

As cotas de fundos de investimento em que o AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários aplica seus recursos, são atualizados diariamente pelos valores divulgados pelos seus respectivos administradores.

## AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

## 5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

### a) Certificado de recebíveis imobiliários – Valor justo – nível 3

	31/12/2020			
	Qtd.	Valor	Até 365 dias	Acima 365 dias
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI				
Habitasec	51.300	52.160	-	52.160
ISEC – Next Group	42.000	43.974	-	43.974
<b>Total</b>	<b><u>93.300</u></b>	<b><u>96.134</u></b>	<b>=</b>	<b><u>96.134</u></b>

	31/12/2019			
	Qtd.	Valor	Até 365 dias	Acima 365 dias
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI				
ISEC – Next Group	12.000	12.067	-	12.067
<b>Total</b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>12.067</u></b>	<b>=</b>	<b><u>12.067</u></b>

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

#### **b) Características dos Ativos**

Código: 20L0789248

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 223ª

Data Emissão: 21/12/2020

Data Vencimento: 23/01/2024

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 10.750

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 20F0717398

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 200ª

Data Emissão: 15/06/2020

Data Vencimento: 18/07/2023

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 6.500

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 13,00% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

Código: 20F0718010

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 201ª

Data Emissão: 15/06/2020

Data Vencimento: 18/07/2023

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 6.500

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 14,00% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 20K0797915

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 217ª

Data Emissão: 24/11/2020

Data Vencimento: 19/11/2024

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 10.300

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 14,00% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

Código: 20K0797915

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 217ª

Data Emissão: 24/11/2020

Data Vencimento: 19/11/2024

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 10.300

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 14,00% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 20F0718024

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 202ª

Data Emissão: 15/06/2020

Data Vencimento: 18/07/2023

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 6.500

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 15,90% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

Código: 20L0789249

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 224ª

Data Emissão: 21/12/2020

Data Vencimento: 23/01/2024

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 10.750

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 20D0809562

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Isec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 4ª / 98ª

Data Emissão: 17/04/2020

Data Vencimento: 25/05/2023

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 47.500

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

Código: 19L0810517

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Isec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 60<sup>a</sup> / 4<sup>a</sup>

Data Emissão: 05/12/2019

Data Vencimento: 20/01/2023

Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM

Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.

Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.

Total Emitido: (R\$) 35.000.000,00

Valor a ser subscrito pelo Fundo: (R\$) 12.000

Remuneração: IPCA + 10% a.a.

Rating: Não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

## **6 Gerenciamento de riscos**

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

# AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

## 7 Emissões, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é composto por uma única série de cotas. O Fundo pretende emitir, no âmbito da sua primeira emissão, até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no montante total de R\$ 100.000, sendo que, somente será efetivada a oferta com um valor mínimo de R\$ 30.000.

O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas, para atingir o investimento mínimo descrito no regulamento do Fundo.

As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

Valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e

Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as restrições da lei e da regulamentação aplicáveis, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

Uma vez integralizadas as Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado na B3.

As datas, as quantidades e os valores de emissão de cotas no período de 17 de outubro a 31 de dezembro de 2019 estão descritos na tabela abaixo:

<b>Data de integralização</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor de emissão</b>
11/10/2019	668.732	68.779
<b>Total</b>	<b>668.732</b>	<b>68.779</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve emissão de cotas.

## AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O custo de estruturação das cotas do Fundo foi em 31 de dezembro de 2020 de R\$ 123 (2019 – R\$ 1.906) e está devidamente contabilizado na rubrica “Custo de emissão de cotas”.

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do fundo.

Para fins de amortização das Cotas do Fundo será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

## 8 Negociação das cotas

As cotas do Fundo "SNCR11" passaram a ser negociadas na B3, a partir de 24 de janeiro de 2020.

## 9 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade					
				Rentabilidade % (*)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos % (**)
Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota - R\$	Valor da cota teórica - R\$	Acumulada (%)	Acumulada (%)
12/2020	67.437	103,76	109,69	3,62	9,54
12/2019	66.925	100,14	100,82	0,14	0,82

(\*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do período.

(\*\*) Valor da cota teórica calculada desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

# AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

## 10 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10o (décimo) 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 será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

	2020	2019
<b>Resultado do exercício / período (regime de competência)</b>	<b>6.511</b>	<b>321</b>
<b>Ajustes de receitas e despesas não liquidadas</b>		
IRRF a pagar sobre ativos	-	2
Prestadores de serviços a pagar	16	15
Taxa de administração e performance	132	60
Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliários	(3.323)	(54)
Rendas com cotas de fundos de investimento 555	703	(11)
<b>Resultado ajustado pelo regime de caixa</b>	<b>4.039</b>	<b>333</b>
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	3.837	316
Rendimento distribuído no exercício / período	3.344	227
Rendimento provisionado no exercício / período e pago no seguinte	622	-
% apropriado em relação ao resultado de caixa	98,18%	96,40%

# AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

### 11 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou junto aos Administradores e as cotas de fundos de investimento na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

### 12 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela CM Capital Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela AF Invest Administração de Recursos Ltda.

Os serviços de distribuição de cotas do Fundo são realizados pela Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### 13 Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,0% ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do inciso "(i)" acima.

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Além da remuneração acima, o Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Administração, que corresponderá a 20% do que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante abaixo:

$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos Parágrafos abaixo.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada, ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

Em caso de amortização das Cotas, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

Em 31 de dezembro de 2021, a Taxa de administração no montante de R\$752 representa 1,12% sobre o Patrimônio Líquido médio.

## **14 Política de divulgação das informações**

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, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

## **15 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

## **16 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

### ***Independência do Auditor***

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a Grant Thornton 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.

## **17 Alterações Estatutárias**

Conforme Assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2020, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- Pela substituição do atual gestor de recursos do Fundo Supernova Capital Gestão de Recursos Ltda., pela AF Invest Administração de Recursos Ltda.
- Pela alteração da razão social do Fundo para AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários.

As deliberações acima passarão a vigorar a partir de 14 de fevereiro de 2020.

## **18 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **19 Informações adicionais**

Conforme OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, de 10 de março de 2020, a Administração procedeu as análises de possíveis impactos do Covid-19 em suas operações e nas demonstrações financeiras, não tendo identificado situações que ensejem riscos relacionados com sua continuidade e/ou às estimativas contábeis que devessem ser divulgadas como eventos subsequentes.

# **AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 32.065.365/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

e período de 17 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

---

## **20 Eventos subsequentes**

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2020.

\* \* \*

Pedro Carlos Batista  
Jourdan Filho  
Diretor

João Marcelo Silva  
Fevereiro  
Contador CRC  
1SP260152/O-3