

Demonstrações Financeiras

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)

31 de dezembro de 2019
com Relatório dos Auditores Independentes

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstração da posição financeira.....	4
Demonstração do resultado do exercício.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas do
Supernova Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Supernova Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários (“Fundo”), administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de outubro de 2019 (início das operações) a 31 de dezembro de 2019, 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 Supernova Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações para o período de 17 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 472/08 da 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. 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

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos alvo. Em caráter complementar, o Fundo aplicará seus recursos em outros ativos.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização dos certificados de recebíveis imobiliários (comprados, vendidos e mantidos na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados.

Patrimônio líquido.

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 6; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 472/08 da 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 472/08 da CVM, pela avaliação da capacidade de o 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 suas operações.

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 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:

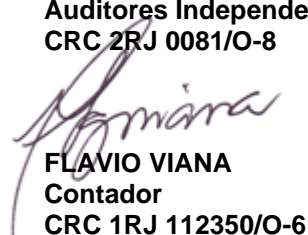
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

Rio de Janeiro, 06 de março de 2020.

UHY BENDORAYTES & Cia
Audidores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8


FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

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 2019

Em milhares de reais

ATIVO

Circulante	67.046
Disponibilidades	20
Ativos Financeiros	67.006
De natureza não imobiliária	54.939
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	54.939
De natureza imobiliária	12.067
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	12.067
Outros valores a receber	20
TOTAL DO ATIVO	67.046

PASSIVO

Circulante	79
IRRF a pagar	2
Taxa de administração	60
Demais valores a pagar	17
TOTAL DO PASSIVO	79
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Cotas subordinadas	66.646
Cotas integralizadas	66.646
Lucro / Prejuízo acumulado	321
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	66.967
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	67.046

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

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 do período de 17 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	54
Receita de juros	54
Ajuste ao valor justo	-
Resultado na venda	-

Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária **54**

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Tesouro Prefixado (LTN)	52
Receita de juros	52
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	510
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	510

Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária **562**

Outras receitas e despesas

Despesas tributárias	(89)
Despesas com taxa de administração	(148)
Despesas com auditoria	(15)
Despesas com serviços de custódia	-
Despesas com honorários advocatícios	(29)
Outras receitas e despesas	(14)

Resultado líquido de outras receitas e despesas **(295)**

Resultado líquido do exercício **321**

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

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 do período de 17 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	Cotas				
	Integralizadas /	Rendimentos	Reservas	Lucros	Total
	amortizadas	distribuídos		Acumulados	
Integralização de cotas no exercício	66.873	-	-	-	66.873
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	1.906	-	(1.906)	-	-
Amortização de principal	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	(227)	-	-	(227)
Constituição de reserva	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	321	321
Em 31 de dezembro de 2019	68.779	(227)	(1.906)	321	66.967

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

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 do período de 17 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Resultado líquido do exercício	321
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Recebimento de juros com operações compromissadas	(52)
Rendas de cotas de fundos de investimentos - ICVM 555	(510)
Rendas de certificado de recebíveis imobiliários	(54)
Taxa de administração e performance não liquidadas	60
Outros valores a pagar não liquidado	19
(=) Resultado líquido ajustado	(216)
Compra/Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	(54.429)
Compra/Venda de títulos públicos federais	52
Compra/Venda de certificados recebíveis imobiliários	(12.013)
Aumento / redução de outros valores a receber	(20)
Caixa líquido das atividades operacionais	(66.626)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	66.873
Rendimentos distribuídos	(227)
Caixa líquido das atividades de financiamento	66.646
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	20
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	20

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

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Fundo 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 substanciada 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.

Pelo fato das operações terem iniciado em 17 de outubro de 2019, não há informação de exercícios anteriores para fins de comparação.

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 06/03/2020, 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 considerada 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.

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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 custo amortizado

O montante do ativo financeiro é mensurado ao valor justo em seu reconhecimento inicial.

Posteriormente são apuradas as amortizações de principal, mais juros acumulados calculados com base no método da taxa de juros efetiva menos qualquer redução (direta ou por meio de conta de provisão) por ajuste ao valor recuperável ou impossibilidade de recebimento.

Uma provisão para perdas deve ser reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução no valor recuperável deve ser mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

Em 31 de dezembro de 2019 não há provisão para perdas constituída

f. 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:

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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.

g. 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

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

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

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

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 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

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.

b) Características do Ativo

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Isec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 60ª / 4ª

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\$) 12.000.000,00

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.

IMÓVEL

Edifício Palatium Residencial Meireles, em Fortaleza-CE. Torre residencial de 30 pavimentos tipo (60 unidades), com valor de mercado total de R\$ 197.286.000 e valor de liquidez de R\$ 137.881.000, de acordo com o laudo de avaliação elaborado em novembro/2019 pela Dexter Engenharia. De acordo com a avaliação do laudista, a obra está 25,96% executada, restando um custo para conclusão de R\$ 31.772.429,01.

A EMISSÃO

CRI lastreado em Cédula de Crédito Bancário, emitida pela Devedora em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária e cedida à Isec Securitizadora.

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

O valor do principal será atualizado monetariamente pelo IPCA. Não haverá amortização programada (i.e., bullet), sendo facultada amortização antecipada a partir do 25º mês após a data de emissão, mediante o pagamento de prêmio de 3% sobre o saldo devedor a ser amortizado.

Os juros de 10% a.a. serão pagos mensalmente, a partir de janeiro/2020.

Como garantias da operação serão celebradas:

i. Alienação Fiduciária de imóvel: fração ideal de 30% do empreendimento, correspondente a determinadas unidades autônomas (apartamentos) em estoque. Valor de mercado após a conclusão R\$ 57.693.000,00; valor considerado para o cálculo da Razão de Garantia R\$ 43.269.750,00 (75%); ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes de vendas realizadas (valor presente R\$ 26.644.237,20) e vendas futuras; iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga (valores abaixo).

A soma das garantias i. e ii. deverá corresponder a, no mínimo, 200% do saldo devedor (Razão de Garantia).

Destinação dos recursos: Fundo de Obras: R\$ 31.772.429,01 (90,8%), valor correspondente ao custo de construção a incorrer, conforme projetado pela Colmeia;
Fundo para Outorga (pagamento da outorga onerosa, devida à municipalidade de Fortaleza): R\$ 1.284.821,00 (3,7%);

Fundo de Reserva (1 mês de despesas recorrentes): R\$ 378,065,99 (1,1%);

Remuneração do estruturador - Belvedere: R\$ 1.304.834,00 (3,7%);

Demais despesas da emissão (assessoria legal, remuneração da securitizadora, taxas, etc.): R\$ 259.850,00 (0,7%).

ENQUADRAMENTO

A operação enquadra-se na alínea VII do Parágrafo 4º do Artigo 4º do Regulamento do Fundo: "(vii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento)".

O valor a ser alocado representa aproximadamente 18% do Patrimônio Líquido atual do Fundo. Não haverá desenquadramento, visto que o Fundo ainda não adquiriu nenhum direito creditório.

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7 Emissões, resgate e amortização de cotas--Continuação

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 exercício estão descritos na tabela abaixo:

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve emissão de 668.732 cotas no valor de R\$ 66.873.

O custo de estruturação das cotas do Fundo foi de 1.906 e está devidamente contabilizado na rubrica "Custo de emissão".

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.

As datas e os respectivos valores de amortização ocorridos no período estão descritas na tabela abaixo:

Data de amortização	Valor de amortização
02/12/2019	227
Total	227

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 2019 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade				
Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota - R\$	Valor da cota teórica - R\$(*) (**)	Rentabilidade % (*)
				Acumulada (%)
12/2019	66.925	100,14	100,48	0,48

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

(**) Valor da cota teórica calculada desconsiderando o efeito das amortizações.

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

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:

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10 Política de distribuição de resultados--Continuação

Resultado dos exercícios (regime de competência)	321
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas	
IRRF a pagar sobre ativos	2
Prestadores de serviços a pagar	15
Taxa de administração e custódia a liquidar	60
Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliários	(54)
Rendas com cotas de fundos de investimento 555	(11)
Resultado ajustado pelo regime de caixa	333
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	316
Rendimento distribuído no exercício	227
Rendimento provisionado em 2020 referente ao exercício de 2019	94
% apropriado em relação ao resultado de caixa	96,40%

11 Custódia dos títulos em carteira

As operações compromissadas lastreadas em títulos públicos são registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), 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 Supernova Capital Gestão de Recursos Ltda.

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

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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:

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

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 $CB_{corrigida}$ for maior do que $CP_{ajustada}$, ou (b) a $CP_{ajustada}$ 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.

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.

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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 período de 17 de outubro a 31 de dezembro de 2019, contratou a UHY Bendoraytes & Cia 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 Eventos Subsequentes

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.

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 32.065.365/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

18 Demandas judiciais

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

* * *

Fabio Feola
Diretor

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