

# Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Cotistas e à Administradora do

### Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

*São Paulo - SP*

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário FII em 31 de dezembro de 2022 e 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 imobiliário.

#### 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 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.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 7

### Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 198.877 mil, correspondente a 188,65% do patrimônio líquido do Fundo que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base no método de fluxo de caixa descontado, que são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como: receitas projetadas, despesas projetadas, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda;
- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada;
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

## 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



William Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP-281835/O-2

## Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	% sobre patrimônio líquido		% sobre patrimônio líquido	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Circulante</b>		<b>5.924</b>	<b>5,62%</b>	<b>3.565</b>	<b>4,16%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>2.948</b>	<b>2,80%</b>	<b>986</b>	<b>1,15%</b>
Bancos	4	12	0,01%	7	0,01%
Operações compromissadas - LFT	4	2.936	2,78%	979	1,14%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>					
Nota do Tesouro Nacional - B	6	8	0,01%	8	0,01%
<b>Outros créditos</b>					
Aluguéis a receber	8	2.962	2,81%	2.569	3,00%
<b>IR a recuperar</b>		<b>6</b>	<b>0,01%</b>	<b>1</b>	<b>0,00%</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>209.010</b>	<b>198,27%</b>	<b>205.683</b>	<b>239,95%</b>
<b>Aplicações financeiras</b>					
Aplicações financeiras conta escrow	5	10.133	9,61%	10.123	11,81%
<b>Propriedades para investimentos</b>		<b>198.877</b>	<b>188,65%</b>	<b>195.560</b>	<b>228,14%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>214.934</b>	<b>203,89%</b>	<b>209.247</b>	<b>244,11%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>22.323</b>	<b>21,18%</b>	<b>22.819</b>	<b>26,62%</b>
Taxa de administração e gestão	14	32	0,03%	96	0,11%
Obrigações por securitizações de recebíveis	9	22.411	21,26%	22.517	26,27%
(-) Custos estruturação de recebíveis	9	(318)	-0,30%	(291)	-0,34%
Auditoria e custódia		46	0,04%	47	0,05%
Rendimentos a distribuir		150	0,00%	450	0,52%
Outras obrigações		1	0,00%	-	0,00%
<b>Não circulante</b>		<b>87.192</b>	<b>82,71%</b>	<b>100.708</b>	<b>117,48%</b>
Obrigações por securitizações de recebíveis	9	88.963	84,39%	102.892	120,03%
(-) Custos estruturação de recebíveis	9	(1.771)	-1,68%	(2.184)	-2,55%
<b>Total do passivo</b>		<b>109.515</b>	<b>103,89%</b>	<b>123.527</b>	<b>144,11%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	13	<b>105.419</b>	<b>100,00%</b>	<b>85.720</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>214.934</b>	<b>203,89%</b>	<b>209.247</b>	<b>244,11%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Composição do resultado dos exercícios</b>			
<b>Receitas de imóveis destinados à renda</b>		<b>37.320</b>	<b>52.232</b>
Receita de aluguéis de imóveis	8	34.003	28.252
Ajustes ao valor justo	7	3.317	23.980
<b>Títulos e valores mobiliários</b>			
<b>Rendas com aplicações financeiras</b>		<b>139</b>	<b>14</b>
Operações compromissadas		139	13
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo		0	1
<b>Outras receitas</b>		<b>958</b>	<b>353</b>
Remuneração conta escrow		842	352
Outras rendas operacionais		5	1
Ajuste de cota		112	-
<b>Demais despesas</b>		<b>(16.867)</b>	<b>(28.354)</b>
Despesas financeiras	9 e 15	(15.801)	(27.737)
Taxa de administração e gestão	14, 15 e 17	(379)	(340)
Consultoria e assessoria	15	(6)	(135)
Despesa com laudo	15	(303)	(52)
Despesa com serviços especializados	15	(125)	-
Auditoria e custódia	15	(61)	(62)
Taxa de fiscalização	15	(23)	(15)
Outras despesas operacionais		(169)	(13)
<b>Resultado líquido dos exercícios</b>		<b>21.550</b>	<b>24.245</b>
Quantidade de cotas	13	337.400	337.400
Resultado por cotas (em reais)		63,87	71,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Distribuições de rendimentos	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>16.420</b>	<b>(2.440)</b>	<b>(9.330)</b>	<b>57.825</b>	<b>62.475</b>
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(1.000)	-	(1.000)
Resultado do exercício	-	-	-	24.245	24.245
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>16.420</b>	<b>(2.440)</b>	<b>(10.330)</b>	<b>82.070</b>	<b>85.720</b>
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(1.850)	-	(1.850)
Resultado do exercício	-	-	-	21.550	21.550
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>16.420</b>	<b>(2.440)</b>	<b>(12.180)</b>	<b>103.620</b>	<b>105.420</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	33.715	27.655
Rendimento de operações compromissadas	139	13
Recebimento conta escrow remunerada	939	352
Resgate conta escrow remunerada	(92)	368
Pagamentos de consultorias e assessorias	(444)	(135)
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(442)	(265)
Pagamentos de auditoria e custódia	(71)	(16)
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(20)	(15)
Pagamentos de laudo	(20)	(52)
Pagamento de serviço de Rating	(93)	-
Outros pagamentos	(48)	(13)
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>33.562</u></b>	<b><u>27.892</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(2.150)	(600)
Pagamentos de securitizações de recebíveis	(29.451)	(26.538)
<b>(=) Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(31.601)</u></b>	<b><u>(27.138)</u></b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início dos exercícios</b>	<b><u>986</u></b>	<b><u>232</u></b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final dos exercícios</b>	<b><u>2.948</u></b>	<b><u>986</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>1.961</u></b>	<b><u>754</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

O Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), iniciou suas atividades em 21 de dezembro de 2015, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9-A da Instrução CVM 539.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral exclusivamente na modalidade de empreitada global; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de agosto de 2021, foi deliberado e aprovado a substituição do administrador do Fundo pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a partir do fechamento de 09 de setembro de 2021.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 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 poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2023.

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apropriação do resultado**

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

#### **b. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa**

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referente a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Rendas com aplicações financeiras", quando aplicável.

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e juros recebidos, quando aplicável.

#### **d. Propriedades para investimento**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. Os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou devalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou alienação das mesmas.

#### **e. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **f. Instrumentos financeiros**

### ***Data de reconhecimento***

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

### ***Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros***

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

### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

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

- (a) **ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- (b) **custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação***

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

### ***Mensuração dos passivos financeiros***

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros

efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía R\$ 109.285 (2021 – R\$ 122.934) em passivos financeiros referentes à CCI.

#### ***Reconhecimento de variações de valor justo***

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

#### **g. Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **h. Obrigações por securitizações de recebíveis imobiliários**

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido, e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica “obrigações por securitizações de recebíveis” e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica “despesas financeiras”, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

#### **i. Lucro por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apresentou um lucro de R\$ 63,87 (R\$ 71,86 - 2021).

**j. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.f apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: Conforme descrito na Nota 3.d, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo está representado por disponibilidade e operações compromissadas, conforme quadro abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Bancos	12	7
Operações compromissadas - LFT*	2.936	979
<b>Total</b>	<b>2.948</b>	<b>986</b>

\* Tratam-se de operações compromissadas lastreadas em LFTs e que possuem liquidez imediata.

**5 Aplicações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possuía o saldo das aplicações financeiras no montante de R\$ 10.133 (R\$ 10.123 em 2021) representados por CDBs que estão mantidos em depósito em conta garantia relacionada a obrigações por securitização de recebíveis:

<b>Aplicação</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
CDB – DI (a)	100	100
CDB Plus (b)	10.033	10.023
<b>Total</b>	<b>10.133</b>	<b>10.123</b>

- (a) Fundo de Despesas constituído para fazer frente ao pagamento de despesas relacionadas às operações de securitização de recebíveis, conforme nota explicativa 9. O valor mínimo conforme Termo de Securitização é de R\$ 100. É um investimento de renda fixa pós-fixada, que remunera um percentual fixo de 100% do CDI.
- (b) Fundo de Liquidez constituído para fins de pagamento dos valores devidos à obrigação de securitização de recebíveis em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, conforme nota explicativa 9. O valor mínimo conforme Termo de

Securitização é de R\$ 10.000. É um investimento de renda fixa pós-fixada, que remunera um percentual fixo do CDI, determinado no momento da aplicação. Nesse CDB, a rentabilidade é vinculada a um percentual do CDI, crescente em função do prazo de permanência.

## 6 Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os títulos e valores mobiliários estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa:				
Títulos públicos federais pós-fixados:				
Nota do Tesouro Nacional	2	8	8	Após 1 ano
<b>Total</b>		<b>8</b>	<b>8</b>	

## 7 Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo é proprietário de 100% dos seguintes imóveis.

### Jardim Europa I e II

O Fundo adquiriu os Imóveis Jardim Europa I e II através da Escritura de Compra e Venda junto à B.R.E. Empreendimentos Imobiliários (“BRE”) de 602 lotes para o desenvolvimento do empreendimento denominado “Projeto Europa”.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o empreendimento encontra-se totalmente concluído.

### Projeto Europa

Em 14 de dezembro de 2015 o Fundo celebrou com a Vale S.A. o Contrato Particular de Construção Pelo Regime da Empreitada Global na modalidade *Build-to-suit*, que compreende a execução de todas as ações e providências, diretas e indiretamente necessárias e relacionadas à completa, integral e adequada conclusão da obra referente aos projetos Jardim Europa I e II pelo montante de R\$ 108.326 para a construção de 597 casas em 602 lotes (Unidades Habitacionais), localizadas no município de Canaã dos Carajás, cada qual com a sua tipologia, cujas características técnicas encontram-se abaixo:

Tipo da casa	Quantidade	Áreas – m <sup>2</sup>			
		Útil	Vassoura	Construída	Equivalente
Nápoles	25	139,20	101,86	158,63	146,83
Nápoles Plus	5	139,20	101,86	158,63	146,83
Milão	226	117,97	80,63	135,67	123,88
Verona	341	115,46	76,02	127,37	112,90
<b>Total</b>	<b>597</b>	<b>511,83</b>	<b>360,37</b>	<b>580,30</b>	<b>530,44</b>

### Determinação do valor justo dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2022 os imóveis foram avaliados pela consultoria imobiliária Binswanger Brazil, empresa sediada na Rua Libero Badaró, 377, 27º andar, Centro, São Paulo, SP, na qual efetuaram a vistoria no local, levantamentos de dados e os cálculos foram realizados durante o mês de novembro de 2022 (em 31 de dezembro de 2021, os imóveis foram avaliados pela consultoria imobiliária Binswanger Brazil e dados e os cálculos foram realizados durante o mês de novembro de 2021).

O valor de mercado foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, considerando cenários viáveis. Com base no laudo elaborado pela Binswanger Brazil, as principais premissas utilizadas foram:

- **Fundo de reposição de ativo (FRA):** considerado 3,00% (2021: 3,00%) sobre o valor da receita de locação.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto** de 10,0% ao ano (2021: 7,0%), composta por NTN-B acrescido de risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 14,00% ao ano (2021: 12,50%).
- **Período de análise:** o período de análise adotado foi de mais de 60 meses após o término do contrato BTS.

Em 31 de dezembro de 2022, os valores de mercado dos imóveis foram avaliados em R\$ 198.877 (R\$ 195.560 em 2021).

Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

<b>Discriminação dos imóveis</b>	<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Saldo 31.12.2022</b>
Imóveis para renda	195.560	3.317	198.877
<b>Total</b>	<b>195.560</b>	<b>3.317</b>	<b>198.877</b>

Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

<b>Discriminação dos imóveis</b>	<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Saldo 31.12.2021</b>
Imóveis para renda	171.580	23.980	195.560
<b>Total</b>	<b>171.580</b>	<b>23.980</b>	<b>195.560</b>

## **8 Aluguel a receber**

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía o montante de R\$ 2.962 (R\$ 2.569 em 2021) referentes a aluguel a receber do mês dezembro que se encontrava a vencer. Portanto, não foi efetuada provisão de perda esperada, uma vez que não há inadimplência.

Abaixo as principais informações sobre os contratos de locações entre o Fundo e o locatário (Vale S.A. conforme nota 7):

- O prazo de locação de cada unidade habitacional é de 12 anos, sendo dada a possibilidade de renovação da locação, onde o Fundo confere a locatária a opção de compra das unidades habitacionais ao final do prazo de vigência da contratação.
- Os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice do Preço do Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV).



- Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apurou uma receita de R\$ 34.003 com aluguéis de imóveis (R\$ 28.252 em 2021).

## **9 Obrigações por securitização de recebíveis**

Em 22 de dezembro de 2015, o Fundo e a VALE S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700, bloco 8, loja 318, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.592.510/0001-54 celebram o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças”, através do qual a devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação de casas para a moradia de seus empregados e fornecedores designados para a execução do projeto de mineração denominado S11D (“Casas”), na qual foram construídas no imóvel localizado na Cidade de Canaã dos Carajás, PA (“Imóvel” e, em conjunto com as Casas, “Unidades Habitacionais”).

Nos termos do Contrato de Locação, o Fundo celebrou em 8 de dezembro de 2015 com a B.R.E. Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, na Estrada VP-14, lote 22, gleba Buriti Carajás II, s/n, zona rural, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.710.306/0001-46, na qualidade de atual então proprietária do Imóvel (“BRE Empreendimentos”), o “Instrumento Particular de compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis” (“Compromisso de Venda e Compra”), através do qual o Fundo tornou-se possuidor do imóvel.

No intuito de promover a construção das Unidades Habitacionais, nos termos previstos no Contrato de Locação, o Fundo celebrou em 14 de dezembro de 2015 com a AMEC Construtora Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na SHICSW QD 4 Lote 1 Loja 25 SS Setor Sudoeste Brasília DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.841.108/0001-60 (“Construtora”) o “Contrato Particular de Construção pelo Regime de Empreitada Global” (“Contrato de Construção”).

Em 20 de julho de 2016, o Fundo emitiu 2 cédulas de crédito imobiliário, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária e sem coobrigação do Cedente, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (“Escritura de Emissão”), firmado em 20 de julho de 2016 pelo Fundo e pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931), sendo:

- Cédula de crédito imobiliário (“CCI 1”) representativa dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, no valor de R\$ 8.439 em 14 de julho de 2016, correspondentes ao valor do aluguel previsto no contrato de locação referente às casas entregues na etapa 1, conforme contrato de locação, e demais direitos creditórios devidos pela devedora locatária Vale S.A. ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 5,6332% do valor total do contrato de locação vincendo a partir de outubro de 2016 (inclusive) e com vencimento até maio de 2029 (inclusive), sendo o último pagamento de aluguel devido em junho de 2028 (inclusive), incluindo os demais custos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de

despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de locação;

- Cédula de crédito imobiliário (“CCI 2” e, em conjunto com a CCC 1, as “CCI”) representativa dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, no valor de R\$ 8.341, em 14 de julho de 2016, correspondentes ao valor do aluguel previsto no contrato de locação referente às casas entregues na etapa 2, conforme indicada no contrato de locação, e demais direitos creditórios devidos pela devedora ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 5,5677% do valor total do contrato de locação vincendo durante o período de securitização, sendo o último pagamento de aluguel devido em julho de 2028 (inclusive), incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de locação, exceção feita aos créditos decorrentes de eventual (i) exercício da opção de compra prevista na Cláusula 8.4 do contrato de locação e pela cessão dos imobiliários, o Cessionário pagou ao Fundo o valor de R\$ 12.841 (“Valor da Cessão”), sendo (i) R\$ 6.823 referentes aos créditos imobiliários 1 representados pela CCI 1 e R\$ 6.018 referentes aos créditos imobiliários 2 representados pela CCI 2.

Posteriormente o Fundo emitiu 1 Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária e sem coobrigação do Cedente, representativa dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, no valor de R\$ 133.028, em 14 de julho de 2016, correspondentes ao valor do aluguel previsto no contrato de locação referente às casas entregues na etapa 2, conforme indicada no contrato de locação, e demais direitos creditórios devidos pela devedora ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 88,79991% do valor total do contrato de locação vincendo durante o período de securitização, sendo o último pagamento de aluguel devido em julho de 2028 (inclusive), incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de locação, exceção feita aos créditos decorrentes de eventual (i) exercício da opção de compra prevista na cláusula 8.4 do contrato de locação.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as obrigações por securitização de recebíveis apresentam o seguinte cronograma de pagamentos:

<b>Emissor</b>	<b>Emissão</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Quantidades</b>	<b>Taxa (%)</b>	<b>Indexador</b>	<b>Valor contábil 2022</b>	<b>Valor contábil 2021</b>
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/06/2028	1	9,022073	IGPM	8.412	9.043
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/07/2028	1	9,004274	IGPM	8.374	8.983
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	21/05/2029	1	1,326534	IGPM	94.588	107.384
<b>Total</b>						<b>111.374</b>	<b>125.410</b>

Em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas despesas de juros sobre as obrigações por securitizações no valor de R\$ 15.801 (R\$ 27.737 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de custos de estruturação de securitização de recebíveis é composto pelo montante de R\$ 2.089 (R\$ 2.475 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo atualizado da dívida era de R\$ 111.374 (R\$ 125.410 em 2021), conforme movimentação abaixo:

	31/12/2021	Pagamentos	Valorização/Desvalorização	31/12/2022
CCIs a pagar	125.410	(29.451)	15.415	111.374

## 10 Gerenciamento de riscos

### a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

### b. Risco de crédito

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

### c. Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo foram distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

**d. Risco tributário**

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

**e. Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**f. Risco da administração dos imóveis por terceiros**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**g. Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel**

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade

da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**h. Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido às alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

**i. Risco ambiental**

Ainda que os ativos imobiliários e os outros ativos, conforme o caso, que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, situados nas proximidades as áreas atingidas por estes.

**j. Riscos relativos à aquisição dos imóveis**

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

**k. Propriedade das cotas e não dos imóveis**

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**l. Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## 11 Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

<b>Exercício</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	38.417	65.691
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	(16.867)	(41.446)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>21.550</b>	<b>24.245</b>
(-) Ajuste ao valor justo propriedade de investimento	(3.317)	(23.980)
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	(272)	18.839
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(695)	(575)
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<b>17.266</b>	<b>18.529</b>
<b>Valor mínimo a distribuir (95%)</b>	<b>16.403</b>	<b>17.602</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>1.850</b>	<b>1.000</b>
<b>Valor retido</b>	<b>14.553</b>	<b>16.602</b>
<b>Valor aprovado em Assembléia Geral de Cotistas para retenção</b>	<b>14.553</b>	<b>16.725</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 1.850 (2021 – R\$ 1.000). Conforme atas realizadas em 30 de junho e 30 de dezembro de 2022 foi aprovado a retenção de R\$ 14.553 (sendo R\$ 8.274 decorrente ao fechamento de 30 de junho de 2022 e R\$ 6.279 referente ao período de 1º de julho a 28 de dezembro de 2022) dos rendimentos a distribuir visando o reinvestimento do saldo retido nos ativos alvo do Fundo, conforme regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 1.000 (2020 – R\$ 2.700). Conforme atas realizadas em 30 de junho e 30 de dezembro de 2021 foi aprovado a retenção de R\$ 16.725 (sendo R\$ 7.950 decorrente ao fechamento de 30 de junho de 2021 e R\$ 8.775 referente ao período de 1º de julho a 28 de dezembro de 2021) dos rendimentos a distribuir visando o reinvestimento do saldo retido nos ativos alvo do Fundo, conforme regulamento.

## 12 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

## **13 Emissão, amortização e resgate de cotas**

### **a. Patrimônio Líquido**

O Fundo encerrou o exercício 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 105.420 (2021 - R\$ 85.720) dividido em 337.399,99779991 (2021 – 337.399,99779991) cotas escriturais e nominativas.

### **b. Emissões**

Em 09 de dezembro de 2015 foi emitido a 1ª emissão das cotas do Nova I Fundo de Investimento Imobiliário, composta por no mínimo 1.000 e no máximo 100.00 cotas com valor unitário de R\$ 1, totalizando uma emissão de até R\$ 100.000, em regime de melhores esforços.

Na Assembleia Geral de Cotista realizada em 20 de agosto de 2018, foi aprovado pelos cotistas, sem qualquer ressalva ou restrição, o desdobramento das cotas do Fundo à razão de 1 para 20.000,0827, de forma que a totalidade passou de 16,8699 para 337,400 cotas, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve emissão de cotas.

### **c. Integralização de cotas**

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em Boletim de Subscrição, (ii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

### **d. Negociação**

As cotas emitidas pelo Fundo foram registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, entretanto, não houve negociação das cotas.

### **e. Amortizações**

O Fundo pode amortizar suas cotas sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da alienação total ou parcial dos ativos alvo do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

### **f. Resgates**

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

## **14 Taxa de administração e gestão**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,28% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista no parágrafo anterior abrange a remuneração devida ao Gestor e ao Consultor Imobiliários e deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Adicionalmente à parcela correspondente da taxa de administração, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a 20% sobre a valorização da cota que exceder a 100% do IGP-M, capitalizado de uma sobretaxa de 10% ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis. A taxa de performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de cotas, após deduzidas as demais despesas, inclusive taxa de administração.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi contabilizado um montante de R\$ 379 a título de despesa com taxa de administração (2021 – R\$ 340).

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía o montante a pagar de R\$ 32 a título de taxa de administração (R\$ 96 em 31 de dezembro de 2021).

## **15 Encargos do período**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os encargos debitados ao Fundo foram:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Despesas financeiras	(15.801)	(27.737)
Consultoria e assessoria	(6)	(135)
Taxa de administração e gestão	(379)	(340)
Despesa com laudo	(303)	(52)
Despesa com serviços especializados	(125)	-
Auditoria e custódia	(61)	(62)
Taxa de fiscalização	(23)	(15)
<b>Total</b>	<b>(16.699)</b>	<b>(28.341)</b>



## 16 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
31 de dezembro de 2022	90.460	312,4467	22,98
31 de dezembro de 2021	58.629	254,0589	11,52

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

## 17 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas:

	2022	2021
Disponibilidades	12	7
Operações compromissadas	2.936	979
Resultado com operações compromissadas	139	13
Taxa de administração e gestão a pagar	32	96
Despesa com taxa de administração e gestão	379	340

## 18 Tributação

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

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

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

## 19 Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotista celebrada em 13 de julho de 2022, foi deliberado e aprovados, dentre outros os seguintes assuntos:

- (i) Aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 e parecer dos auditores independentes.
- (ii) Aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e parecer dos auditores independentes.

Em Assembleia Geral de Cotista celebrada em 26 de agosto de 2021, foi deliberado e aprovados, dentre outros os seguintes assuntos:

(i) substituição do atual Administrador pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. no fechamento de 09 de setembro de 2021, a qual prestará o serviço de controladoria.

## 20 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 2.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

<b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Operações compromissadas	-	2.936	-	2.936
Notas do Tesouro Nacional	8	-	-	8
Aplicação financeira - Conta escrow	-	10.133	-	10.133
Propriedades para investimento	-	-	198.877	198.877
<b>Total do ativo</b>	<b>8</b>	<b>13.069</b>	<b>198.877</b>	<b>211.954</b>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

<b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Operações compromissadas	-	979	-	979
Notas do Tesouro Nacional	8	-	-	8
Conta Escrow	-	10.123	-	10.123
Propriedades para investimento	-	-	195.560	195.560
<b>Total do ativo</b>	<b>8</b>	<b>11.102</b>	<b>195.560</b>	<b>206.670</b>

## 21 Demandas judiciais

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

## **22 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## **23 Outros serviços prestados**

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou outros serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **24 Eventos subsequentes**

Não há evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

\* \* \*

Luiz Carlos Nimi  
Diretor

Natalia dos Santos Chagas  
Contadora  
CRC RJ 123740/O-0