

Demonstrações Financeiras

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)

31 de dezembro de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	5
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. “Administração”)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 7, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2025 propriedades para investimento no montante de R\$ 183.721 mil, correspondente a 163,32% do patrimônio líquido do Fundo, registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (b) a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade, fornecidos pela Administração do Fundo e pelos avaliadores externos; (c) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (d) a análise de sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota Explicativa nº 7 nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as 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 Investimentos Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários, 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 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 operações.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 da Administração.
- 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.



**Shape the future
with confidence**

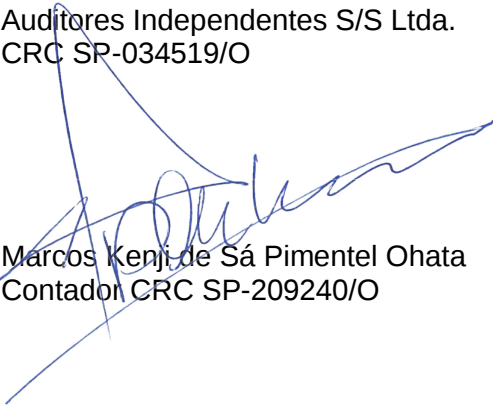
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 27 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		7.340	7,68%	9.307	12,17%
Caixa e equivalentes de caixa		4.318	4,99%	6.421	8,83%
Bancos	4	-	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimentos					
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	4	4.318	0,00%	6.421	0,00%
Títulos e valores mobiliários		8	0,01%	8	0,01%
Títulos Públicos Federais					
Nota do Tesouro Nacional - B	6	8	0,01%	8	0,01%
Outros créditos					
Alugueis a receber	8	3.014	2,68%	2.878	3,33%
Não Circulante		194.785	173,16%	191.762	221,61%
Aplicações financeiras					
Aplicações financeiras conta escrow	5	11.064	9,84%	10.118	11,69%
Propriedades para investimentos	7	183.721	163,32%	181.644	209,92%
Total do ativo		202.125	233,59%	201.069	276,66%

	Nota	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir		27.746	24,66%	27.175	31,39%
Taxa de administração e gestão	14	38	0,27%	375	0,43%
Auditoria e custódia		57	0,03%	38	0,04%
Outras obrigações		1	0,05%	28	0,03%
Obrigações por securitizações de recebíveis	9	27.676	0,00%	1	0,00%
(-) Custos estruturação de recebíveis	9	(326)	24,60%	27.059	31,27%
			(0,29%)	(326)	(0,38%)
Não circulante					
Obrigações por securitizações de recebíveis	9	61.885	55,01%	87.365	100,96%
(-) Custos estruturação de recebíveis	9	62.646	55,69%	88.451	102,22%
		(761)	(0,68%)	(1.086)	(1,26%)
Total do passivo		89.631	79,67%	114.540	132,35%
Patrimônio líquido	13	112.494	100,00%	86.529	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido					
		202.125	233,59%	201.069	276,66%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Composição do resultado do exercício			
Receitas de imóveis destinados à renda		37.600	32.471
Receita de aluguéis de imóveis	8	35.779	34.032
Manutenção e conservação	15	(256)	(205)
Ajustes ao valor justo	7	2.077	(1.356)
Títulos e valores mobiliários			
Rendas com aplicações financeiras		553	719
Receita de cotas de fundo de renda fixa	4	676	703
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(123)	(119)
Certificado de Depósito Bancário		-	136
Receitas com títulos públicos federais		-	(1)
Outras receitas		1.177	1.035
Remuneração conta escrow	5	1.177	1.035
Demais despesas		(8.166)	(16.324)
Despesas financeiras	9	(6.312)	(14.416)
Despesa com taxa de administração e gestão	14, 15 e 17	(455)	(460)
Consultoria e assessoria	15	(912)	(844)
Despesa com serviços especializados	15	(32)	(104)
Despesa com auditoria e custódia	15	(402)	(179)
Taxa de fiscalização CVM	15	(20)	(20)
Outras despesas operacionais	15	(33)	(301)
Lucro líquido do exercício		31.164	17.901
Quantidade de cotas integralizadas	13	337.400	337.400
Resultado por cotas (em reais)		92,37	53,06
Valor patrimonial da cota - R\$		333,41	256,46

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Distribuições de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	16.420	(2.440)	(14.880)	73.578	72.678
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(4.050)	-	(4.050)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	17.901	17.901
Saldos em 31 de dezembro de 2024	16.420	(2.440)	(18.930)	91.479	86.529
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(5.200)	-	(5.200)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	31.164	31.164
Saldos em 31 de dezembro de 2025	16.420	(2.440)	(24.130)	122.643	112.494

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	35.643	33.995
Rendimento de Cotas de Fundo de Renda Fixa	676	703
Rendimento de Certificado de Depósito Bancário	-	136
Recebimento conta escrow remunerada	231	1.033
Pagamentos de consultorias e assessorias	(912)	(844)
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(455)	(456)
Pagamentos de auditoria e custódia	(373)	(198)
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Pagamento com serviços advocatícios	(32)	(104)
Pagamento de IR sobre Renda Fixa	(123)	(119)
Pagamento de manutenção e conservação	(256)	(205)
Outros pagamentos	(33)	(301)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	34.346	33.620
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(5.275)	(3.975)
Pagamentos de securitização de recebíveis	(31.175)	(29.417)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	(36.450)	(33.392)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.103)	228
Caixa e equivalente de caixa no início dos exercícios	6.421	6.193
Caixa e equivalente de caixa no final dos exercícios	4.318	6.421
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.103)	228

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

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

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

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 11 da Resolução CVM 30/21.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição de (a) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (b) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral ("imóveis alvo"); (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral exclusivamente na modalidade de empreitada global; e (iii) no investimento em outros ativos.

O Fundo é administrada pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à Pátria VBI Securities Ltda.. ("Gestora").

Em 31 de dezembro de 2025, o balanço patrimonial do Fundo apresenta excesso de passivo circulante superior ao ativo circulante no montante de R\$20.406 (R\$17.868 em 31 de dezembro 2024), sendo representado substancialmente pelos saldos de Obrigações por securitizações de recebíveis. Vale destacar que os aluguéis são reconhecidos contabilmente pelo regime de competência sendo registrados mensalmente conforme disponibilização do uso do imóvel, de acordo com o contrato de locação e que as obrigações por securitizações de recebíveis são registradas, quando das liberações dos recursos. O fluxo de caixa e as estimativas do Fundo indicam que não há um descasamento dos fluxos de recebíveis de aluguéis frente aos fluxos de pagamentos previstos oriundos das obrigações por securitizações de recebíveis. Diante disto, a conclusão do administrador do Fundo é que trata-se de um capital circulante líquido negativo tecnicamente contábil, sem um risco de continuidade operacional e financeiro do Fundo.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui suas cotas registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código NVIF11B, não tendo sido negociadas nos respectivos períodos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

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 175 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 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais

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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

c) 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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 2025 o Fundo possuía R\$ 89.235 (Em 2024 o fundo possuía R\$ 114.098) 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.

d) 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.

e) 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 desvalorização 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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

f) 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.

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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

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 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.c, 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 2025 e 2024, o saldo está representado conforme quadro abaixo:

Descrição	31/12/2025	31/12/2025
Bancos	-	-
Cotas de fundo em renda fixa (i)	4.318	6.421
Total	4.318	6.421

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02/07/2004 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como “renda fixa”, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 676 (2024 - R\$ 703), registrada na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o saldo das aplicações financeiras no montante de R\$ 11.064 (2024- R\$ 10.118) representados por CDBs que estão mantidos em depósito em conta garantia relacionada a obrigações por securitização de recebíveis:

Aplicação	31/12/2025	31/12/2024
CDB Plus (a)	11.064	10.118
Total	11.064	10.118

- (a) 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.177 (2024 - R\$ 1.035), registrada na rubrica de “Outras receitas - Remuneração conta Escrow”.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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	Em 31 de dezembro de 2025		
		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
Total		8	8	

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Em 31 de dezembro de 2024		
		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
Total		8	8	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas resultado no montante de R\$ 1 (2024 - R\$ (1), registrada na rubrica de “Rendas com aplicações financeiras - Receitas com títulos públicos federais”.

7. Propriedades para investimento

a) Descrição das propriedades para investimento

Em 31 dezembro de 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, o empreendimento encontra-se totalmente concluído.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 ²			
		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
Total	597	511,83	360,37	580,30	530,44

b) Determinação do valor justo dos imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 dezembro de 2025 e aprovados em 07 de janeiro de 2026 (em 2024, os imóveis foram avaliados pela consultoria imobiliária Binswanger Brazil e dados e os cálculos foram realizados durante o mês de dezembro de 2024).

O valor de mercado foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, 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:

- (i) Fundo de reposição de ativo (FRA): considerado 3,00% (2024- 3,00%) sobre o valor da receita de locação.
- (i) Taxa de capitalização e taxa de desconto de 10,50% ao ano (2024 - 9,25%), composta por NTN-B acrescido de risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 13,00% ao ano (2024- 12,25%).
- (ii) Período de análise: o período de análise adotado foi de mais de 120 meses após o término do contrato BTS .

Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado dos imóveis foram avaliados em R\$ 183.721 (2024- R\$ 181.644).

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

c) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estão assim representadas:

Discriminação dos imóveis	Saldo 31/12/2024	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2025
Imóveis para renda	181.644	2.077	183.721
Total	181.644	2.077	183.721

A movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão assim representadas:

Discriminação dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2024
Imóveis para renda	183.000	(1.356)	181.644
Total	183.000	(1.356)	181.644

8. Aluguel a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 3.014 (2024 - R\$ 2.878) referentes a aluguel a receber do mês de dezembro e que se encontrava a vencer. Portanto, não foi efetuada provisão de perda esperada, uma vez que não há inadimplência. 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 2025, o Fundo apurou uma receita de R\$ 35.779 com aluguéis de imóveis (2024- R\$ 34.032).

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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:

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 2025 e 2024 as obrigações por securitização de recebíveis apresentam o seguinte cronograma de pagamentos:

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Emissor	Emissão	Vencimento	Quantidades	Taxa (%)	Indexador	Valor contábil 2025	Valor contábil 2024
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/06/2028	1	9,022073	IGPM	5.088	6.507
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/07/2028	1	9,004274	IGPM	5.029	6.431
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	21/05/2029	1	1,326534	IGPM	90.322	102.572
Total						90.322	115.510

Em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas despesas de juros sobre as obrigações por securitizações no valor de R\$ 6.312 (2024 - R\$ 14.416).

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de custos de estruturação de securitização de recebíveis é composto pelo montante de R\$ 1.087 (R\$1.412).

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo atualizado da dívida era de R\$ 90.322 (2024- R\$ 115.510), conforme movimentação abaixo:

	31/12/2024	Pagamentos	Valorização /Desvalorização	31/12/2025
CCIs a pagar	115.510	(31.175)	5.987	90.322

	31/12/2023	Pagamentos	Valorização/ Desvalorização	31/12/2024
CCIs a pagar	130.838	(29.744)	14.416	115.510

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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 160/22 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 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

d) Risco tributário

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e pelo Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, ainda em tramitação. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração do Fundo acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável a Companhia. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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, consequentemente, 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.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

I) 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 2025 e 2024, está demonstrada a seguir:

Exercício	31/12/2025	31/12/2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	37.632	35.905
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	(6.468)	(18.004)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	31.164	17.901
(-) Ajuste ao valor justo propriedade de investimento	(2.077)	1.356
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	32	10
(-) Receitas de aluguel por competência e não transitadas pelo caixa	(6.163)	(37)
(-) Pagamentos de juros e correção monetária de securitização de recebíveis	(10.278)	(2.648)
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	12.678	16.582
Valor mínimo a distribuir (95%)	12.044	15.753
Valor distribuído	5.200	4.050
Valor retido	7.478	12.532
Valor aprovado em Assembleia Geral de Cotistas para retenção	-	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$5.200 (2024 - R\$ 4.050).

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 2025 e 2024 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

13. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Anexo I do regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

a) Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo encerrou com patrimônio líquido representado pelo montante de R\$ 112.494 (2024 - R\$ 86.529) dividido em 337.400 (2024 - 337.400) cotas escriturais e nominativas.

b) Emissões

Na primeira emissão de cotas do Fundo, foram emitidas até 100 (cem) cotas, no valor de R\$ 100.000 cada, limitado ao montante máximo de R\$ 100.000 ("patrimônio inicial"), na data de emissão, em 21 de dezembro de 2015, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo ("data da 1º integralização de cotas").

Após a constituição do patrimônio inicial, o Fundo poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia de cotistas, observado o quórum previsto neste regulamento, a qual deliberará, também, sobre as condições para a subscrição e integralização de tais cotas.

A assembleia de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização e demais características de tais cotas, observado o disposto no regulamento e na legislação aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de cotas.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das 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 cada boletim de subscrição, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da regulamentação aplicável, 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.

A integralização de cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada, à prazo ou à vista, por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco do Brasil.

d) Negociação de cotas

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 2025 e 2024, entretanto, não houve negociação das cotas.

e) Amortizações

A administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas do Fundo, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

A amortização parcial das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única representado pelo ativo alienado.

Ao final do prazo de duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da assembleia especial de cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

f) Resgates

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

14. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, escrituração, custódia, 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 global de administração (“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 pela variação positiva do Índice de preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA-IBGE”), ou outro índice que venha a substituí-los, calculada diariamente.

A segregação da taxa de administração em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>

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 2025, foi contabilizado um montante de R\$ 455 a título de despesa com taxa de administração (2024 - R\$ 460).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante a pagar de R\$ 38 a título de taxa de administração (2024 -R\$ 38).

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

15. Encargos debitados no Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os encargos debitados ao Fundo foram:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Manutenção e conservação	(256)	(0,27)	(205)	(0,25)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(123)	(0,13)	(119)	(0,15)
Despesa com taxa de administração e gestão	(455)	(0,47)	(460)	(0,57)
Consultoria e assessoria	(912)	(0,95)	(844)	(1,04)
Despesa com serviços especializados	(32)	(0,03)	(104)	(0,13)
Despesa com auditoria e custódia	(402)	(0,42)	(179)	(0,22)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(20)	(0,02)
Outras despesas operacionais	(33)	(0,03)	(301)	(0,37)
Total de despesas	(2.233)	(2,32)	(2.232)	(2,75)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 96.360 (2024- R\$ 80.811 em 2024).

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 2025	96.360	333,4133	30,65
31 de dezembro de 2024	80.811	256,4577	25,02

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

17. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 - Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	30	30
Taxa de gestão	Pátria - Vbi Securities Ltda	Gestora	8	8
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	345	356
Taxa de gestão	Pátria - Vbi Securities Ltda	Gestora	110	104

18. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cem cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

19. 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:

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- **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 2025:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Notas do Tesouro Nacional	8	-	-	8
Cotas de fundos de investimentos	-	4.318	-	4.318
Aplicação financeira - Conta escrow	-	11.064	-	11.064
Propriedades para investimento	-	-	183.721	183.721
Total do ativo	8	15.382	183.721	199.111

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Notas do Tesouro Nacional	8	-	-	8
Cotas de fundos de investimentos	-	6.421	-	6.421
Aplicação financeira - Conta escrow	-	10.118	-	10.118
Propriedades para investimento	-	-	181.644	181.644
Total do ativo	8	16.539	181.644	198.191

20. Demandas judiciais

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

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

21. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCV 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCV 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCV 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCV 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Alterações estatutárias

Em 04 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
- (ii) a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para “Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”.

Em 16 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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)

Notas explicativas das demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 25 de março de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação do não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo durante o primeiro e segundo semestre de 2024, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável