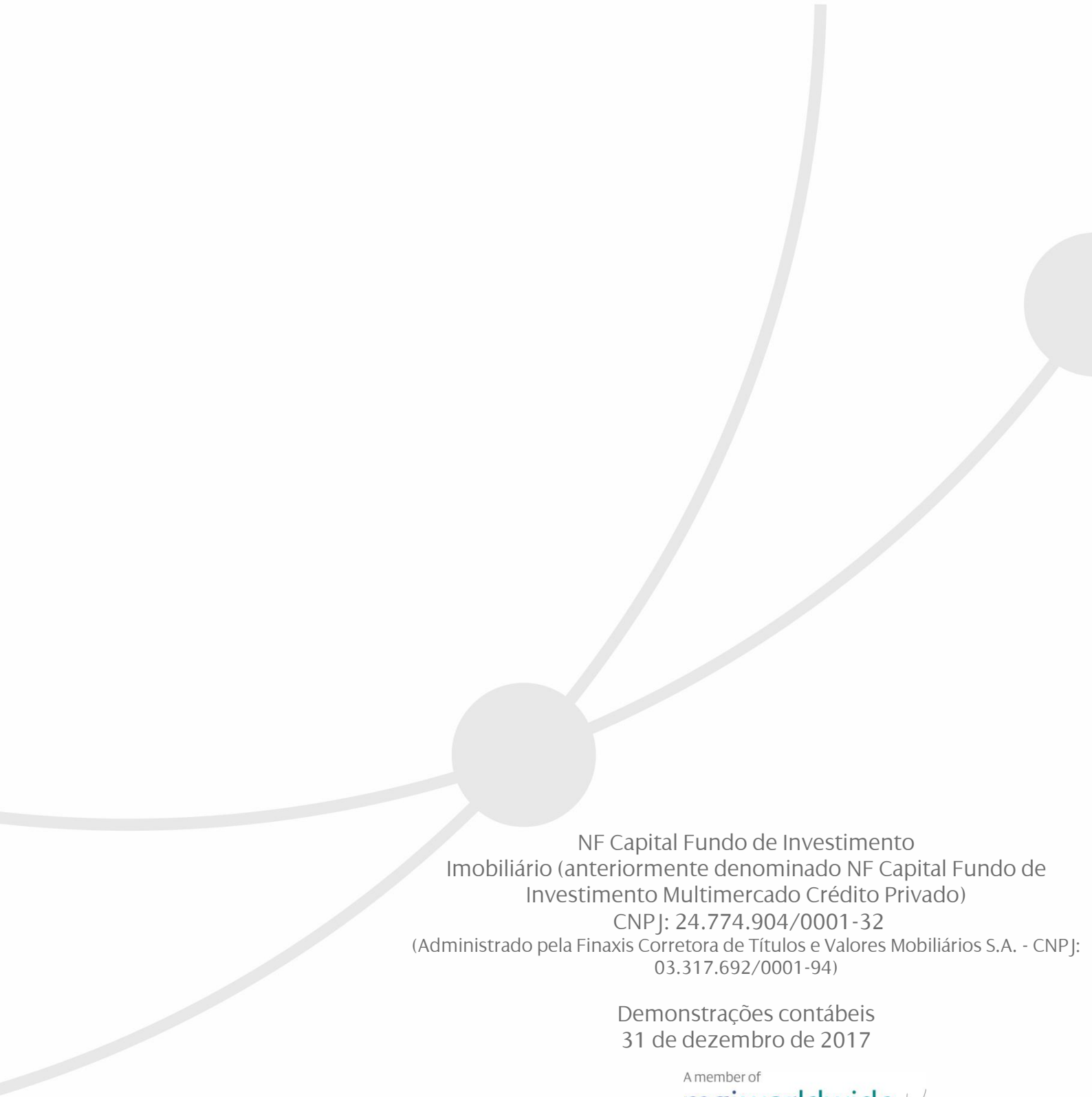




NF Capital Fundo de Investimento
Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de
Investimento Multimercado Crédito Privado)
CNPJ: 24.774.904/0001-32
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
03.317.692/0001-94)

Demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2017

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanço patrimonial.....	4
Demonstração de resultado do período	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	8

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ao Cotista e à Administradora do
**NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital
Fundo de Investimento – Crédito Privado**
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento – Crédito Privado - o “Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações contábeis do NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações em 31 de dezembro de 2017, o Fundo detém investimento em cotas do GBX Properties II Fundo de Investimento em Participações (“Fundo Investido”), no montante de R\$ 36.754mil, que corresponde a 98,84% do patrimônio líquido do Fundo nessa data. Não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, que pudessem comprovar a posição patrimonial e financeira do Fundo Investido, bem como as suas demonstrações contábeis auditadas nessa data-base. Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 4, o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações contábeis do referido Fundo Investido, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2017, continha ressalva, uma vez que os outros auditores independentes não obtiveram evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir quanto ao valor recuperável do investimento detido pelo Fundo Investido, visto que sua investida apresentou prejuízos, e não foram refletidos em suas demonstrações contábeis, bem como não foi elaborado estudo econômico e financeiro, que permitisse a manutenção do valor investido, sem a necessidade de reconhecimento de *impairment*. Consequentemente, não nos foi possível determinar a necessidade de eventuais ajustes em relação ao investimento detido pelo Fundo, bem como o resultado por ele produzido no período de 29 a 31 de dezembro de 2017 e o correspondente reflexo no valor da cota do Fundo.

Adicionalmente, conforme apresentado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017, o Fundo detém investimento em cotas do Osasco Properties Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo Investido 2”), no montante de R\$ 478 mil, que corresponde a 1,29% do patrimônio líquido investido do Fundo nessa data. Não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, que pudessem comprovar a posição patrimonial e financeira do Fundo Investido 2, bem como as suas demonstrações contábeis auditadas nessa data-base.

Consequentemente, tendo em vista os assuntos acima mencionados, não foi possível determinar possíveis efeitos em relação aos investimentos detidos pelo Fundo nos fundos investidos em 31 de dezembro de 2017, bem como o resultado por eles produzidos no período de 29 a 31 de dezembro de 2017 e os correspondentes reflexos no valor da cota do Fundo.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ao Cotista e à Administradora do
**NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital
Fundo de Investimento – Crédito Privado**
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Ênfase sobre as demonstrações contábeis do período de 29 a 31 de dezembro de 2017

Conforme descrito na Nota explicativa 2, as demonstrações contábeis do período de 29 a 31 de dezembro de 2017 foram preparadas após o evento de transformação do Fundo, ocorrido em 28 de dezembro de 2017, e, por esse motivo, não apresentam informações comparativas com período anterior. Nosso relatório não contém ressalva sobre esse assunto.

Outros assuntos

Examinamos as demonstrações contábeis do NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, do período de 26 de setembro a 28 de dezembro de 2017 (data da transformação), elaboradas por ocasião do evento de transformação do Fundo, conforme aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas de 20 de dezembro de 2017. Emitimos nosso relatório em 13 de março de 2018, com abstenção de opinião pelos mesmos motivos descritos acima.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pelos controles internos que elas determinaram como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ao Cotista e à Administradora do
**NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital
Fundo de Investimento – Crédito Privado**
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis (continuação)

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.

Curitiba, 13 de março de 2018.



Karin Monchak
Contadora - CRC-1PR26.371/O-9
MGI Assurance Auditores Independentes S.S.
CRC-PR007392/O-3

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Quantidade</u>	<u>Mercado/ Realização</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo			
Circulante			
Títulos e Valores Mobiliários			
Cotas de Fundos de Investimentos (Nota 4)		<u>37.261</u>	<u>100,21</u>
Participações			
Osasco Properties FI em Participações	0,02	478	1,29
GBX Properties II FI em Participações	37.450,77	36.754	98,85
Renda Fixa			
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP	20,43	29	0,08
Total do ativo		<u>37.261</u>	<u>100,21</u>
Passivo			
Circulante		<u>79</u>	<u>0,21</u>
Taxa de administração e gestão (Nota 9)		73	0,20
Auditoria e taxa de custódia		4	0,01
Outras despesas		2	0,01
Total do passivo		<u>79</u>	<u>0,21</u>
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		37.184	100,00
Prejuízos acumulados		(2)	-
Total do patrimônio líquido		<u>37.182</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>37.735</u>	<u>100,20</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração de resultado do período
Período de 29 a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais)

	<u>29 a 31/12/2017</u>
Composição do resultado do período	
Cotas de fundos de investimentos	<u>(1)</u>
Reconhecimento de ganhos/perdas	(1)
Despesas	<u>(1)</u>
Taxa de administração e gestão (Nota 9)	(1)
Resultado do período	<u>(2)</u>

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos no início do período	37.184	-	37.184
Resultado do período	-	(2)	(2)
Em 31 de dezembro de 2017	37.184	(2)	37.182

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>29 a 31/12/2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>-</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>-</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<u>-</u>
Disponibilidades	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>-</u>
Disponibilidades	-

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) iniciou suas atividades em 22 de setembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

A Assembleia Geral de Cotistas de 20 de dezembro de 2017, aprovou a transformação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário, o que ocorreu em 28 de dezembro de 2017.

O Fundo tem como público-alvo investidores profissionais, com objetivos de investimento de longo prazo e dispostos a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos no mercado imobiliário ou a ele ligados, de acordo com a regulamentação vigente.

O Fundo tem por objetivo a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (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.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (“COSIF”).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

As demonstrações contábeis do período de 29 a 31 de dezembro de 2017 foram preparadas após o evento de transformação do Fundo, ocorrido em 28 de dezembro de 2017, e, por esse motivo, não apresentam informações comparativas com período anterior.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixas e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários foram classificados de acordo com a intenção de negociação, classificados na categoria “Títulos para negociação” que incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pela Administração dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “reconhecimento de ganhos/perdas”.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Cotas de fundos de investimentos

- a) O Fundo tem 99,06% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento em participações:

- i. **GBX Properties II Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia - CNPJ 20.990.694/0001-69:** constituído sobre a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 20 anos. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização do capital investido no longo prazo.

Os investimentos referem-se à participação no capital social da Properties GRU Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima fechada com atividade econômica principal de desenvolvimento de empreendimentos no aeroporto de Guarulhos (GRU).

Em 28 de fevereiro de 2017, as demonstrações contábeis do GBX Properties II Fundo de Investimento em Participações foram emitidas com ressalva por não estarem refletidos os prejuízos, e consequente redução o valor do patrimônio líquido, apresentados pela Properties GRU Empreendimentos Imobiliários S.A. em suas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Adicionalmente, não foi apresentado estudo econômico e financeiro, por empresa especializada, que permitisse a manutenção do valor investido, sem necessidade de reconhecimento de *impairment*.

- ii. **Osasco Properties Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (anteriormente denominado GBX Tietê II Fundo De Investimentos em Participações - CNPJ 13.000.836/0001-38):** constituído sobre a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização do capital investido no longo prazo.

Os investimentos referem-se à participação no capital social da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. cujo objeto social é o desenvolvimento do empreendimento imobiliário e comercial denominado Tietê II e posterior edificação para fins residenciais, comerciais e outros.

Não há demonstrações contábeis disponíveis da GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.

- b) O Fundo tem aproximadamente 1,12% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo multimercado:

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo de Investimento Multimercado Sofi - CNPJ 16.802.360/0001-47: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é investir seus recursos em uma carteira de ativos financeiros que envolva vários fatores de riscos, inclusive renda variável, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

- c) O Fundo tem aproximadamente 0,07% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo renda fixa:

Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP - CNPJ 17.000.151/0001-42: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo de duração indeterminado, suas cotas podem ser detidas por um único cotista podendo ser resgatadas a qualquer tempo com rendimentos. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (DI-CETIP), por meio da atuação preponderantemente no mercado de taxa de juros domésticos.

5. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

As cotas integralizadas são representadas por 37.380,979415 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 994,677582, totalmente subscritas e integralizada.

6. Gerenciamento de riscos

a. Tipos de risco

Mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos ou indeterminados.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Derivativos

As estratégias com derivativos utilizadas pelo Fundo podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e consequentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da política de investimento do Fundo pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seu cotista.

Crédito

O cotista do Fundo tem direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis do Fundo. Em caso de atraso ou não pagamento por um ou mais locatários do Fundo a rentabilidade das cotas poderá ser afetada negativamente.

Liquidez

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relacionados aos fundos de investimentos

O Fundo, na qualidade de cotista dos fundos de investimento em participações ou fundos de ações, está sujeito a todos os riscos envolvidos nas aplicações realizadas pelos fundos de investimento investidos. A Administradora e a Gestora não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento geridos e administrados por terceiros.

Riscos dos prazos

A aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perda do capital aplicado, no todo ou em parte, e ausência de demanda para negociação das cotas em mercado secundário.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

7. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões.

As integralizações deverão ser feitas sempre pelo valor de R\$1 até o valor total do capital comprometido pelo cotista.

b) Resgates

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

c) Amortização

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

8. Negociações das Cotas

As cotas não poderão ser negociadas em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Encargos do Fundo

A taxa de administração, que inclui a prestação dos serviços de administração do Fundo, as atividades de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de cotas e a escrituração da emissão e resgate de cotas, bem como os serviços de custódia, corresponde ao montante calculado de acordo com os percentuais estabelecidos na tabela a seguir em forma de cascata, ou seja, o valor total devido será a somatória dos valores proporcionais apurados para cada faixa de patrimônio líquido, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R\$ 18, atualizado anualmente pelo IGP-M.

Patrimônio Líquido	Taxa (%) a.a.
Até 100.000	0,20%
Acima de 100.000	0,15%

A taxa de gestão equivale a 0,28% a.a., sobre o patrimônio líquido do fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 29, atualizado anualmente pelo IGP-M. O Fundo pagará à Gestora taxa de gestão inicial complementar, no valor de R\$ 175, atualizada pela variação positiva do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo acrescido de 1% ao mês, a ser paga em 15 de agosto de 2018.

A taxa de performance, a ser paga para a Gestora do Fundo correspondente a 2% incidente sobre a totalidade dos recursos provenientes da alienação, amortização ou resgate das cotas dos FIP e/ou de FII atualmente ou futuramente detidas pelo Fundo.

As despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 1.

10. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A.

A atividade de gestão é prestada pela Jera Capital Gestão de Recursos Ltda.

11. Política de distribuição de resultados

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal ao cotista, por correio e a disponibilização ao cotista de informações

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

12. Demandas judiciais

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

13. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS, COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado NF Capital Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado) CNPJ: 24.774.904/0001-32

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 29 a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

14. Partes relacionadas

Administração de fundo investido

O Banco Finaxis S.A. atua como administrador do Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP.

15. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora não contratou serviços da MGI Assurance Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, 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 deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Diretor e contadora

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inacia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/O-0
