

Demonstrações Financeiras

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

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 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial4

Demonstração do resultado5

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....6

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....7

Notas explicativas às demonstrações financeiras8

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 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 o 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.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto 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 o assunto 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 2023 propriedades para investimento no montante de R\$183.000 mil, correspondente a 251,80% 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, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, 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.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 31 de março de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

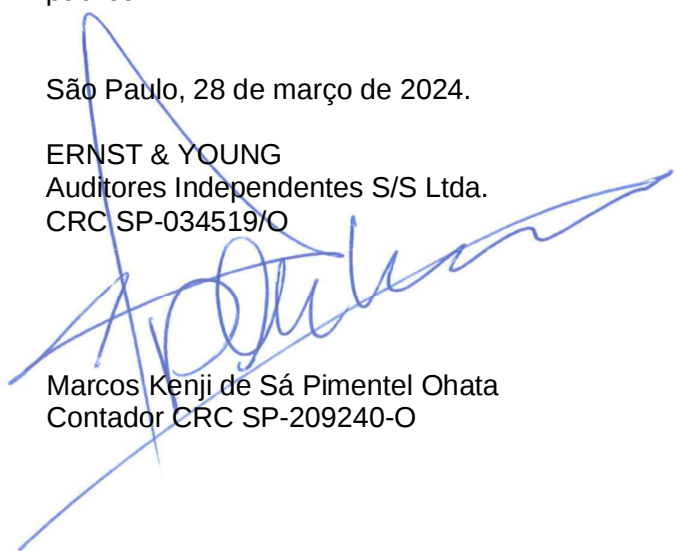
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 28 de março de 2024.

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 - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2023	% sobre patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		9.043	12,44%	5.924	5,63%
Caixa e equivalentes de caixa		6.193	8,52%	2.948	2,80%
Bancos	4	1	0,00%	12	0,01%
Operações compromissadas - LFT	4	-	0,00%	2.936	2,79%
Cotas de fundos de investimentos FICFI Itau Soberano RF Simples LP	4	6.192	0,00%	-	0,00%
Títulos e valores mobiliários		9	0,01%	8	0,01%
Títulos Públicos Federais Nota do Tesouro Nacional – NTN-B	6	9	0,01%	8	0,01%
Outros créditos Alugueis a receber	8	2.841	3,91%	2.962	2,81%
IR a recuperar		-	0,00%	6	0,01%
Não Circulante		193.116	265,72%	209.010	198,26%
Aplicações financeiras					
Aplicações financeiras conta escrow	5	10.116	13,92%	10.133	9,61%
Propriedades para investimentos	7	183.000	251,80%	198.877	188,65%
Total do ativo		202.159	278,16%	214.934	203,89%
Passivo					
Circulante		24.875	33,81%	22.323	21,18%
Taxa de administração e gestão	14	34	0,05%	32	0,03%
Obrigações por securitizações de recebíveis	9	24.819	34,15%	22.411	21,26%
(-) Custos estruturação de recebíveis	9	(326)	-0,45%	(318)	-0,30%
Auditoria e custódia		47	0,06%	46	0,04%
Rendimentos a distribuir		300	0,00%	150	0,14%
Outras obrigações		1	0,00%	2	0,01%
Não circulante		104.606	143,93%	87.192	82,71%
Obrigações por securitizações de recebíveis	9	106.018	145,87%	88.963	84,39%
(-) Custos estruturação de recebíveis	9	(1.412)	-1,94%	(1.771)	-1,68%
Total do passivo		129.481	177,74%	109.515	103,89%
Patrimônio líquido	13	72.678	100,00%	105.419	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		202.159	278,16%	214.934	203,89%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2023	2022
Composição do resultado dos exercícios			
Receitas de imóveis destinados à renda		18.466	37.320
Receita de aluguéis de imóveis	8	35.036	34.003
Manutenção e conservação		(693)	-
Ajustes ao valor justo	7	(15.877)	3.317
Títulos e valores mobiliários			
Rendas com aplicações financeiras		1.346	139
Operações compromissadas	4	195	139
Receita de cotas de fundo de renda fixa	4	297	-
(-) IR sobre cotas de Fundos		(67)	-
Certificado de Depósito Bancário		926	-
Notas do Tesouro Nacional		2	-
(-) IR sobre Títulos Públicos		(7)	-
Outras receitas		3	958
Remuneração conta escrow		3	842
Outras rendas operacionais		-	5
Ajuste de cota		-	111
Demais despesas		(49.857)	(16.867)
Despesas financeiras	9 e 15	(48.787)	(15.801)
Despesa com taxa de administração e gestão	14, 15 e 17	(412)	(379)
Consultoria e assessoria	15	(436)	(6)
Despesa com laudo	15	-	(303)
Despesa com serviços especializados	15	(29)	(125)
Despesa com auditoria e custódia	15	(151)	(61)
Taxa de fiscalização	15	(23)	(23)
Outras despesas operacionais		(19)	(169)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		(30.042)	21.550
Quantidade de cotas	13	337.400	337.400
Resultado por cotas (em reais)		(89,04)	63,87

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Distribuições de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	16.420	(2.440)	(10.330)	82.070	85.720
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(1.850)	-	(1.850)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	21.550	21.550
Saldos em 31 de dezembro de 2022	16.420	(2.440)	(12.180)	103.620	105.420
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(2.700)	-	(2.700)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(30.042)	(30.042)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	16.420	(2.440)	(14.880)	73.578	72.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	35.157	33.715
Rendimento de operações compromissadas	195	139
Rendimento de Cotas de Fundo de Renda Fixa	297	-
Rendimento de Certificado de Depósito Bancário	926	-
Rendimento de Notas do Tesouro Nacional	2	-
Recebimento conta escrow remunerada	20	939
Resgate conta escrow remunerada	-	(92)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(436)	(444)
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(410)	(442)
Pagamentos de auditoria e custódia	(150)	(71)
Pagamentos de taxa de fiscalização CVM	(23)	(20)
Pagamentos de laudo	-	(20)
Pagamento de serviço de Rating	-	(93)
Pagamento com serviços advocatícios	(29)	-
Pagamento de IR sobre Renda Fixa	(61)	-
Pagamento de IR sobre Títulos Públicos	(7)	-
Pagamento de manutenção e conservação	(693)	-
Outros pagamentos	(21)	(49)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	34.767	33.562
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(2.550)	(2.150)
Pagamentos de securitização de recebíveis	(28.972)	(29.450)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	(31.522)	(31.600)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.245	1.962
Caixa e equivalente de caixa no início dos exercícios	2.948	986
Caixa e equivalente de caixa no final dos exercícios	6.193	2.948
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.245	1.962

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.003.469/0001-17

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 11 da Resolução CVM 30/21.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o balanço patrimonial do Fundo apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$15.832 (R\$16.399 em 31 de dezembro 2022), 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 - 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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

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.

c) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais—Continuação

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

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

d) Propriedades para investimento

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

e) Outros ativos e passivos

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

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

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais—Continuação

f) Instrumentos financeiros

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais—Continuação

f) Instrumentos financeiros—Continuação

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$129.099 (2022 – R\$109.285) em passivos financeiros referentes à CCI.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

g) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais—Continuação

g) Provisões e ativos e passivos contingentes—Continuação

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h) Obrigações por securitizações de recebíveis imobiliários

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

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

i) Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresentou um prejuízo por cota de R\$89,04 (lucro de R\$63,87 em 2022).

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais—Continuação

j) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo está representado conforme quadro abaixo:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	1	12
Operações compromissadas – LFT *	-	2.936
Cotas de fundo em renda fixa **	6.192	-
Total	6.193	2.948

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

(**) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa – Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$297 (em 2022 não havia aplicação em cotas de fundo), registrada na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa", e receita de R\$195 (R\$139 em 2022) registrada na rubrica de "Operações compromissadas".

5. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 Fundo possuía o saldo das aplicações financeiras no montante de R\$10.116 (R\$10.133 em 2022) representados por CDBs que estão mantidos em depósito em conta garantia relacionada a obrigações por securitização de recebíveis:

Aplicação	31/12/2023	31/12/2022
CDB – DI (a)	-	100
CDB Plus (b)	10.116	10.023
Total	10.116	10.133

(a) Fundo de Despesas constituído para fazer frente ao pagamento de despesas relacionadas às operações de securitização de recebíveis, conforme nota explicativa 9. O valor mínimo conforme Termo de Securitização é de R\$100. É um investimento de renda fixa pós-fixada, que remunera um percentual fixo de 100% do CDI.

(b) Fundo de Liquidez constituído para fins de pagamento dos valores devidos à obrigação de securitização de recebíveis em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, conforme nota explicativa 9. O valor mínimo conforme Termo de Securitização é de R\$10.000. É um investimento de renda fixa pós-fixada, que remunera um percentual fixo do CDI, determinado no momento da aplicação. Nesse CDB, a rentabilidade é vinculada a um percentual do CDI, crescente em função do prazo de permanência.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

6. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os títulos e valores mobiliários estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

		Em 31 de dezembro de 2023		
Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor mercado	de Faixas de vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa:				
Títulos públicos federais pós-fixados:				
Nota do Tesouro Nacional	2	9	9	Após 1 ano
Total		9	9	
		Em 31 de dezembro de 2022		
Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor mercado	de 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	

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 e 2022 o empreendimento encontra-se totalmente concluído.

Projeto Europa

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Propriedades para investimento--Continuação

Projeto Europa--Continuação

Tipo da casa	Quantidade	Útil	Vassoura	Áreas - m ²	
				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

Determinação do valor justo dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 os imóveis foram avaliados pela consultoria imobiliária Binswanger Brazil, empresa sediada na Rua Libero Badaró, 377, 27º andar, Centro, São Paulo, SP, na qual efetuaram a vistoria no local, levantamentos de dados e os cálculos foram realizados durante o mês de novembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2022, os imóveis foram avaliados pela consultoria imobiliária Binswanger Brazil e dados e os cálculos foram realizados durante o mês de novembro de 2022).

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

- Fundo de reposição de ativo (FRA): considerado 3,00% (2022: 3,00%) sobre o valor da receita de locação.
- Taxa de capitalização e taxa de desconto de 8,75% ao ano (2022: 10,0%), composta por NTN-B acrescido de risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 12,25% ao ano (2022: 14,00%).
- Período de análise: o período de análise adotado foi de mais de 60 meses após o término do contrato BTS.

Em 31 de dezembro de 2023, os valores de mercado dos imóveis foram avaliados em R\$183.000 (R\$198.877 em 2022).

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Propriedades para investimento--Continuação

Determinação do valor justo dos imóveis--Continuação

Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Discriminação dos imóveis	Saldo 31/12/2022	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2023
Imóveis para renda	198.877	(15.877)	183.000
Total	198.877	(15.877)	183.000

Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Discriminação dos imóveis	Saldo 31/12/2021	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2022
Imóveis para renda	195.560	3.317	198.877
Total	195.560	3.317	198.877

8. Aluguel a receber

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía o montante de R\$2.841 (R\$2.962 em 2022) referentes a aluguel a receber do mês dezembro que se encontrava a vencer. Portanto, não foi efetuada provisão de perda esperada, uma vez que não há inadimplência.

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

- O prazo de locação de cada unidade habitacional é de 12 anos, sendo dada a possibilidade de renovação da locação, onde o Fundo confere a locatária a opção de compra das unidades habitacionais ao final do prazo de vigência da contratação.
- Os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice do Preço do Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV).
- Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo apurou uma receita de R\$ 35.036 com aluguéis de imóveis (R\$ 34.003 em 2022).

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 - 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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. Obrigações por securitização de recebíveis--Continuação

- 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.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

9. Obrigações por securitização de recebíveis--Continuação

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 2023 e 2022 as obrigações por securitização de recebíveis apresentam o seguinte cronograma de pagamentos:

Emissor	Emissão	Vencimento	Quantidades	Taxa (%)	Indexador	Valor contábil 2023	Valor contábil 2022
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/06/2028	1	9,022073	IGPM	7.370	8.412
77Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/07/2028	1	9,004274	IGPM	7.285	8.374
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	21/05/2029	1	1,326534	IGPM	116.183	94.588
Total						130.838	111.374

Em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas despesas de juros sobre as obrigações por securitizações no valor de R\$48.787 (R\$15.801 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de custos de estruturação de securitização de recebíveis é composto pelo montante de R\$1.738 (R\$2.089 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo atualizado da dívida era de R\$130.838 (R\$111.374 em 2022), conforme movimentação abaixo:

	31/12/2022	Pagamentos	Valorização/Desvalorização	31/12/2023
CCIs a pagar	111.374	(29.323)	48.787	130.838

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Gerenciamento de riscos

a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

b) Risco de crédito

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Gerenciamento de riscos--Continuação

c) Risco de liquidez

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

d) Risco tributário

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Gerenciamento de riscos--Continuação

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 - 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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Gerenciamento de riscos--Continuação

h) Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

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

i) Risco ambiental

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

j) Riscos relativos à aquisição dos imóveis

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Gerenciamento de riscos--Continuação

k) Propriedade das cotas e não dos imóveis

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

l) Demais riscos

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

11. Distribuição de rendimentos

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

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

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. Distribuição de rendimentos--Continuação

Exercício	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	36.459	38.417
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	(66.501)	(16.867)
(=) Lucro/(Prejuízo) contábil apurado no período segundo o regime de competência	(30.042)	21.550
(-) Ajuste ao valor justo propriedade de investimento	15.877	(3.317)
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	32.209	(272)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1)	(695)
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	18.043	18.876
Valor mínimo a distribuir (95%)	17.141	17.932
Valor distribuído	2.700	1.850
Valor retido	15.343	16.082
Valor aprovado em Assembléia Geral de Cotistas para retenção	8.091	16.261

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 2.700. Conforme atas realizadas em 15 de setembro de 2023 foi aprovado a retenção de R\$ 8.091 decorrente do fechamento de 30 de junho de 2023, visando o reinvestimento do saldo retido nos ativos alvo do Fundo, conforme regulamento. O restante será endereçado para aprovação em próxima Assembléia Geral de Cotistas.

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

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 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

13. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$72.678 (2022 - R\$105.420) dividido em 337.399,99779991 (2022 - 337.399,99779991) cotas escriturais e nominativas.

b) Emissões

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve emissão de cotas.

c) Integralização de cotas

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

d) Negociação

As cotas emitidas pelo Fundo foram registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, entretanto, não houve negociação das cotas.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

13. Emissão, amortização e resgate de cotas--Continuação

e) Amortizações

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

f) Resgates

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

14. Taxa de administração e gestão

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

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

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

14. Taxa de administração e gestão--Continuação

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi contabilizado um montante de R\$412 a título de despesa com taxa de administração (2022 - R\$379).

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía o montante a pagar de R\$34 a título de taxa de administração (R\$32 em 31 de dezembro de 2022).

15. Encargos do período

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os encargos debitados ao Fundo foram:

	2023	2022
Despesas financeiras	(48.787)	(15.801)
Consultoria e assessoria	(436)	(6)
Taxa de administração e gestão	(412)	(379)
Despesa com laudo	-	(303)
Despesa com serviços especializados	(29)	(125)
Auditoria e custódia	(151)	(61)
Taxa de fiscalização	(23)	(23)
Outras despesas operacionais	(19)	(169)
Total	(49.857)	(16.867)

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 2023	118.707	215,4054	(25,70)
31 de dezembro de 2022	90.460	312,4467	22,98

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

17. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas:

	2023	2022
Disponível	1	12
Operações compromissadas	-	2.936
Resultado com operações compromissadas	195	139
Taxa de administração e gestão a pagar	34	32
Despesa com taxa de administração e gestão	412	379

18. Tributação

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

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

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotista celebrada em 15 de setembro de 2023, foi deliberado e aprovados, dentre outros os seguintes assuntos:

- (i) Retenção parcial dos resultados auferidos pelo NVIF com data base de 30 de junho de 2023 e apurados segundo o regime de caixa, totalizando o montante de R\$ 8.092, do qual serão reinvestidos no NVIF, para pagamento das obrigações assumidas pelo NVIF;
- (j) o conflito de interesses envolvendo os fundos Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado Di Longo Prazo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.348.108/0001-47 e Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado Di Longo Prazo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.690.520/0001-86 ("Fundos"), ambos administrados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., cuja administradora do mesmo grupo econômico da MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, acima qualificada, acerca da possibilidade de aquisição, pelo NVIF, das cotas dos Fundos, do qual se enquadram na política de investimentos do NVIF, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

20. Demonstrativo do valor justo--Continuação

- 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 2023:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Notas do Tesouro Nacional	9	-	-	9
Cotas de fundos de investimentos	-	6.192	-	6.192
Aplicação financeira - Conta escrow	-	10.116	-	10.116
Propriedades para investimento	-	-	183.000	183.000
Total do ativo	9	16.308	183.000	199.317

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

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

21. Demandas judiciais

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

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

22. Divulgação de informações

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

23. Outras Informações

- (i) A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.
- (ii) Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
 - (a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - (b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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 às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

24. Outros serviços prestados

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou outros serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

25. Eventos subsequentes

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

* * *

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O