

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente
sobre as Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar
Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
T +55 11 3886.5100
www.granthornton.com.br

Aos

Cotistas e a Administradora do

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

(administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Nova I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Nova I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2017, 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 contábeis”. 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 (“PAA”) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme nota explicativa nº 7, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo tem como objetivo o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é na avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; **(i)** efetuamos análise dos laudos de avaliação ao valor justo dos ativos, onde revisamos: as premissas utilizadas pelo avaliador, a independência do avaliador em relação ao administrador e ao gestor do Fundo e a experiência do avaliador em relação ao trabalho executado; testes substantivos para validarmos a realização desses ativos, entre os procedimentos de auditoria executados, podemos destacar **(ii)** exame do contrato de aluguel de imóvel sob medida e outras avenças; exame, por meio de amostragem dos recebimentos ocorridos durante o exercício e teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das Propriedades para Investimento foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por securitização de recebíveis

(Conforme nota explicativa nº 9, Obrigações por securitização de recebíveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo buscando seu objetivo principal com o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, realizou operação de captação por meio de securitização de recebíveis. O risco mais significativo é a mensuração e apuração do valor presente da obrigação, bem como o descasamento dos fluxos de caixa.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; **(i)** efetuamos análise do termo de securitização; testes substantivos para validarmos a valorização dessa obrigação, entre os procedimentos de auditoria executados, podemos destacar **(ii)** recálculo das obrigações com recebíveis; exame, por meio de amostragem dos repasses efetuados durante o exercício e teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da obrigação por securitização de recebíveis foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 03 de abril de 2018



Rafael Dominguez Barros
CT/CRC 1SP-208.108/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

[Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativo circulante		36.176	83.690
Disponibilidades	-	338	918
Operações compromissadas	4	9.028	80.384
Títulos e valores mobiliários	5	1.105	1.367
Cotas de fundo referenciado		1.105	1.367
Outros créditos	6	25.705	1.021
Ativo não circulante			
Propriedades para investimentos	7	155.000	87.500
Total do ativo		<u>191.176</u>	<u>171.190</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2017	2016
Passivo circulante		27.035	27.563
Taxa de administração	12	30	22
Taxa de fiscalização CVM	-	5	2
Auditoria	-	10	5
Custódia	-	17	11
Cetip	-	2	1
Cartórios	-	3	
Obrigações por Aquisição de Imóveis	8	11.295	23.389
Obrigações por Securitização de Recebíveis	9	18.396	20.190
(-) Custos Estruturação Securitização de Recebíveis	-	(3.706)	(4.085)
(-) Despesas Financeiras a Apropriar	-	-	(11.972)
Outras obrigações		983	-
Passivo não circulante		113.479	129.703
Obrigações por Securitização de Recebíveis	9	113.479	129.703
Patrimônio líquido	12	50.662	13.924
Cotas por classe	-	16.420	16.420
Distribuição de rendimentos	15	(1.530)	(30)
Amortização de cotas	11	(340)	(100)
Lucro por incorporações	23	455	-
Lucros (Prejuízos) acumulados	-	35.657	(2.366)
Total do passivo e patrimônio líquido		191.176	171.190

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2017	2016
Estoques de Imóveis destinados a venda		43.926	2.212
Receitas de aluguéis de Imóveis	-	10.383	2.218
Ajuste ao valor justo		33.623	-
Despesas de condomínio		-	(1)
Despesas de manutenção e conservação		(38)	-
Despesas de Captação Securitizações		(42)	(5)
Títulos e valores mobiliários		3.239	482
Rendas com Títulos e Valores Mobiliários		2.999	221
Operações Compromissadas	-	3594	221
IRRF sobre operações compromissadas		(622)	-
Certificado de Depósito Bancário - CDB Pós		31	-
IRRF sobre CDB		(4)	-
Outros Ativos Financeiros		240	261
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos		298	336
IRPF e IOF sobre aplicações em cotas de Fundos de Investimentos		(58)	(75)
Outras receitas		526	-
Remuneração conta Escrow		526	-
Outras receitas / (despesas) operacionais		(9.668)	(5.052)
Despesas financeiras - juros passivos		(8.538)	(3.495)
Taxa de administração	12 / 15	(259)	(242)
Custodia	15	(6)	(51)
Advocaticios	15	-	(318)
Taxa da CVM	15	(9)	(8)
Cetip	15	(26)	(16)
Auditoria	15	(21)	(5)
Publicações em jornais/editais	15	-	(111)
Consultoria e assessoria	15	(296)	(51)
Despesas bancárias	15	(3)	(2)
Cartorária	15	(128)	(46)
Impostos e taxas	15	-	(671)
Despesas diversas	15	(382)	(36)
Lucro (Prejuízo) do exercício		38.023	(2.358)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	115	-	-	(8)	107
Integralização de cotas	16.305	-	-	-	16.305
Amortização de cotas	-	(100)	-	-	(100)
Distribuição de rendimentos	-	-	(30)	-	(30)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(2.358)	(2.358)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>16.420</u>	<u>(100)</u>	<u>(30)</u>	<u>(2.366)</u>	<u>13.924</u>
Amortização de cotas	-	(240)	-	-	(240)
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.500)	-	(1.500)
Lucro por incorporação	-	-	-	455	455
Lucro do exercício	-	-	-	38.023	38.023
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>16.420</u>	<u>(340)</u>	<u>(1.530)</u>	<u>36.112</u>	<u>50.662</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nova I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto para para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	2017	2016
Atividade operacional		
Recebimentos de aluguéis	10.966	1.595
Recebimentos conta escrow	580	-
Remuneração conta escrow	526	-
Pagamento de taxa de fianças	(304)	-
Advogado	-	(318)
Pagamentos de taxa de administração efetiva	(258)	(227)
Publicação	-	(111)
Despesas diversas	(157)	(105)
Consultorias e assessorias	(296)	(51)
Cartório	-	(46)
Custódia	-	(40)
Cetip	(26)	(15)
Impostos diversos	-	(11)
Expedição	-	(7)
CVM	(9)	(7)
Despesas bancárias	(3)	(2)
Anbima	-	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.019	654
Atividade de investimento		
Aplicações em cotas de fundos de investimentos	(54.557)	(52.363)
Aplicações em operações compromissadas	73.729	(80.227)
Resgate de Títulos de Renda Fixa	982	-
Edificações	(174)	(34.514)
Condomínio	-	(1)
Manutenção e Conservação	(38)	-
Despesas Financeiras - a apropriar	-	(11.972)
Fornecedores a pagar	(31.003)	(53.903)
Obrigações de recebíveis	(54.357)	169.787
Gastos com Estruturação Securitização de Recebíveis	-	(4.090)
Resgates em cotas de fundos de investimentos financeiros	55.539	51.371
Caixa líquido das atividades de investimentos	(9.879)	(15.912)
Atividade de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	16.305
Amortização de cotas	(240)	(100)
Distribuição de rendimentos a cotistas	(1.500)	(30)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(1.740)	16.175
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(600)	917
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	918	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	318	918
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(600)	917

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 (Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

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

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

É objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; 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 disposições da CVM.

As aplicações do Fundo não contavam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Principais práticas contábeis

a) **Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

c) **Títulos e Valores Mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

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 Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

e) **Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias

f) Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

g) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas

h) Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

i) Classificação dos instrumentos financeiros**• Data do reconhecimento**

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

• Reconhecimento inicial dos 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;

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativo financeiro para negociação (mensurado 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;

- **Investimento mantido até o vencimento**

Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

4. Operações compromissadas

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía recursos financeiros em conta Escrow, na qual estavam aplicados em operações compromissadas no montante de R\$ 9.028, remunerado diariamente a taxa de 96,5% do CDI (R\$ 80.384 em 2016)

5. Outros Créditos

O saldo apresentado em outros créditos em 31 de dezembro de 2017 no montante de R\$ 25.705, onde, R\$ 23.705 refere-se a Adiantamento de alugueis, R\$ 1.651 a alugueis a receber, R\$ 348 título em garantia e R\$ 1 de outros créditos.

6. Títulos e valores mobiliários

6.1. Cotas de fundo de investimento

Cotas de fundos de investimento	Exercícios	Quantidades	Valor da cota	Valor contábil	% sobre PL
FI RF BRL Referenciado DI LP	2017	575,955242	1.788,4021250	1029	2,03%
Itaú Top RF Ref DI	2017	16.188,471010	4,2494100	69	0,14%
FI RF BRL Referenciado DI LP	2016	843,248633	1.624,8696980	1367	9,82%

O Fundo possui cotas de Fundo de Investimento, que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

No exercício foi contabilizada uma receita de R\$ 298 na conta rendas de aplicações em fundos de investimento e R\$ 58 na conta de imposto de renda sobre aplicações financeiras (R\$ 336 e R\$ 75 em 2016).

7. Propriedades para investimento

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	VLS MERCADO Exercício 2016	Aquisição	Custos a Realizar	Custo Incremental	Ajuste Valor Justo	VLS MERCADO Exercício 2017
Jardim Europa I e II	22.035	2.700	-	-	-	24.735
Edifício Europa	108.327	-	-	174	33.623	142.124
(-) Custo a Realizar	(42.862)	-	31.003	-	-	(11.859)
SOMA	87.500	2.700		174	33.623	155.000

Jardim Europa I e II

Aquisição dos Imóveis Jardim Europa I e II através da Escritura de Venda e Compra”, junto a B.R.E Empreendimentos Imobiliários (“BRE”), por meio do qual a BRE venderá ao Fundo 602 (seiscentos e dois) lotes decorrentes do Loteamento Jardim Europa I e Loteamento Jardim Europa II, a serem desenvolvidos nos imóveis de matrículas 2.911 e 2.910, ambas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Canaã dos Carajás – Pará (“Lotes”), pelo preço de R\$ 21.500.

No exercício findo em dezembro de 2017 foi apropriado custos incrementais no montante de R\$ 2.700 (R\$ 535 em 2016).

Edifício Europa

Em 14 de dezembro de 2015 o Fundo celebrou o Contrato Particular de Construção Pelo Regime da Empreitada Global 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), cada qual com a sua tipologia, cujas características técnicas encontram-se abaixo:

- 25 casas serão do estilo “Casa Nápoles”, contemplando, cada uma, 146,83m² de área equivalente;
- 5 casas serão do estilo “Casa Nápoles” contemplando, cada uma, 146,83 m² de área equivalente, as quais serão edificadas sobre o terreno de dois lotes;
- 226 casas serão de estilo “Casa Milão”, contemplando cada uma, 123,88 m² de área equivalente;
- 341 casas serão de estilo “CasaVerona”, contemplando cada uma, 112,9m² de área equivalente, conforme previsto nos Documentos do Contrato (Casas Verona).

As unidades habitacionais serão edificadas em 16 etapas, sendo certo que a quantidade de casas de cada etapa, encontra-se previsto no Contrato de Construção.

A remuneração global é paga por medição mensal conforme estabelecido no cronograma Físico-Financeira aprovado pelo Fundo e pela gerenciadora, conforme cronograma da obra, salvo se ajustado de forma diversa.

Durante a totalidade da vigência de cada etapa do contrato de construção a contratada deverá obter e manter os Seguros de Riscos de Engenharia, no valor total da Remuneração Global , e Seguro de Risco de Engenharia, no valor de 20% da Remuneração Global. O pagamento do prêmio e de franquias oriundas de possíveis sinistros que por ventura venham a ocorrer é parte integrante do valor da Remuneração Global.

Metodologia Aplicada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Assim no presente caso, dentre os métodos disponíveis, optamos pelo “Método da Renda” para a definição dos valores de venda, onde determinamos todas as premissas através de informações do mercado local:

Método da renda ou fluxo de caixa descontado

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (custos relacionados à implantação), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela YPC.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

8. Obrigações por Aquisição de Imóveis

Em 10 de dezembro de 2015 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis objeto das matrículas nº 2.911 e 2.912, ambas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Canaã dos Carajás – Pará, pelo preço certo e ajustado de R\$ 21.500, atualizados mensalmente. Em 31 de dezembro de 2017 o montante atualizado era de R\$12.797 (R\$ 23.389 em 2016).

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, n.º 700, bloco 8, loja 318, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.592.510/0001 54 ("Devedora") celebraram o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças" ("Contrato de Locação"), 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"), a serem construídas no imóvel localizado na Cidade de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, objeto das matrículas n.os 2.911 e 2.912 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Canaã dos Carajás, PA ("Imóvel" e, em conjunto com as Casas, "Unidades Habitacionais").

Nos termos da 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 Carajas, 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 atualentão 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 n.º 10.841.108/0001-60 ("Construtora") o "Contrato Particular de Construção pelo Regime da Empreitada Global" ("Contrato de Construção").

Em 20 de julho de 2016, o Fundo emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária 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, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), sendo:

- 1 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 ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 5,6332% (cinco inteiros e seis mil trezentos e trinta e dois décimos de milésimos e três centésimos por cento) do valor total do Contrato de Locação vincendo a partir de outubro de 2016 (inclusive) e com vencimento até maio de 2029 (inclusive) ("Período de Securitização"), sendo o último pagamento de aluguel devido em junho 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;

- 1 cédula de crédito imobiliário ("CCI 2" e, em conjunto com a CCI 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% (cinco inteiros e cinco mil seiscentos e setenta e sete décimos de milésimoscentésimos por cento) 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 Créditos Imobiliários, o Cessionário pagou ao Fundo o valor de R\$ 12.841 ("Valor da Cessão"), sendo (i) R\$ 6.823 referentes aos Créditos Imobiliários 1 representados pela CCI 1 e R\$ 6.018 referentes aos Créditos Imobiliários 2 representados pela CCI 2.

Posteriormente o Fundo emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário 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% (cinco inteiros e cinco mil seiscentos e setenta e sete décimos de milésimoscentésimos por cento) 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 2017 as obrigações por securitização de recebíveis apresentam o seguinte cronograma de pagamentos:

Emissor	Emissão	Vencimento	Quantidades	Taxa (%)	Indexador	Valor contábil de 2017
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/06/2028	1	9,022073	IGPM	7.494
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/07/2028	1	9,004274	IGPM	8.914
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	21/05/2029	1	1,484943	IGPM	115.467
Total						131.875

10. Gerenciamento de Riscos

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos descritos no regulamento do Fundo.

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 Brasileiro. 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, 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, 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 Quotistas 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.

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.

Riscos 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 serão 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.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador, se houver, irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (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. 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% (vinte e cinco por cento) 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% (vinte por cento).

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% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias do Fundo estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de ônus e perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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.

Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. Os imóveis do Fundo estão sujeitos aos impactos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

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, 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 8.245a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de Desapropriação - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de Sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem 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 a 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.

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.

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.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

11. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais, em nome de seu titular.

O valor da cota do dia será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, ao final de cada dia.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Subscrição e integralização

Não haverá percentual máximo para subscrição ou aquisição de Cotas, tendo em vista tratar-se de um Fundo exclusivo.

Resgate de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

Negociação

As Cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

12. Patrimônio líquido

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais), divididos em 100.000 (cem mil) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 16,420302 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 3.003.110,856380 (PL está dividido por 16,420302 cotas com PU R\$ 848.002,597028 em 2016)

Em 31 de dezembro de 2017 foram amortizadas cotas no montante de R\$ 240

13. Taxa de administração

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 0,20% (vinte centésimos por cento) 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, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração é 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 (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

No exercício, foi contabilizado um montante de R\$ 259 a título de despesas com taxa de administração do Fundo (R\$ 242 em 2016).

14. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio dos exercícios

O valor patrimonial da cota do Fundo sofreu uma variação negativa de 255,82% (negativa de 69,66% em 2016):

Informações referentes aos exercícios		
	2017	2016
Rentabilidade do Fundo %	255,82%	-69,66%
Patrimônio Líquido Médio R\$/mil	R\$ 17.151	R\$ 8.787

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

15. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

Em 29 de agosto de 2017 na Assembleia Geral de Cotista, os cotistas aprovaram sem quaisquer restrições e/ou ressalvas a distribuição parcial do resultado, conforme quadro abaixo, referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no 1º semestre de 2017 ao Cotista (correspondente a 95% dos rendimentos auferidos), nos termos do relatório apresentado pelo Administrador ao Cotista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 houve distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 1.500, conforme abaixo (R\$ 30 em 2016).

Data	Valor R\$/Mil
30/08/2017	300
28/09/2017	300
28/10/2017	300
28/11/2017	300
13/12/2017	300
Total	1.500

16. Despesas administrativas

Além das despesas de taxas de administração e consultoria imobiliária, foram contabilizadas a expensas do Fundo as seguintes despesas administrativas:

Encargos do Fundo	dez-17		dez-16	
	R\$ (mil)	% PL Médio	R\$ (mil)	% PL Médio
Despesas de Publicações	0	0,00%	111	1,26%
Publicações em Jornais/Editais	0	0,00%	111	1,26%
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	44	0,26%	77	0,88%
Taxa de Fiscalização da CVM	9	0,05%	8	0,09%
Cetip	26	0,15%	16	0,18%
Custódia	6	0,03%	51	0,58%
Despesas bancárias	3	0,02%	2	0,02%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	318	1,85%	374	4,25%
Auditoria	21	0,12%	5	0,06%
Consultoria e Assessoria	296	1,73%	51	0,58%
Advocatícios	1	0,01%	318	3,61%
Outras Despesas administrativas	131	0,76%	54	0,61%
Cartoraria	128	0,75%	46	0,52%
Anbima	1	0,01%	1	0,01%
Expedição	2	0,01%	7	0,08%
Soma	493	2,87%	616	7,00%

Patrimônio Líquido Médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 é de R\$17.151 (R\$8.797 em 2016).

17. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

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

Sobre a carteira do Fundo

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

18. Demandas judiciais

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

19. Operações com empresas ligadas ao Administrador/Gestor.

O Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada ao administrador BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

20. Custodia de títulos e valores mobiliários

O serviço de gestão é prestado pelo próprio administrador do Fundo.

Os serviços de tesouraria, controladoria, distribuição de cotas e custódia são prestados pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As cotas de fundos de investimentos são custodias pelo respectivo administrador do Fundo.

As ações da companhia fechada encontram-se registradas nos livros sociais da própria companhia investida.

21. Divulgação de informações

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

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381/03, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

23. Alterações Estatutárias

Em 02 de agosto de 2017 na Assembleia Geral de Cotista o Cotista do Fundo, sem qualquer restrição ou ressalva, aprovou a amortização parcial de cotas, equivalente ao valor de R\$ 100, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

Em 03 de março de 2017 na Assembleia Geral de Cotista o Cotista do Fundo, sem qualquer restrição ou ressalva, aprovou a amortização parcial de cotas, equivalente ao valor de R\$ 140, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

Conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de dezembro de 2017 foi deliberada a incorporação, pelo Fundo, do Nova Temp Fundo de Investimento Imobiliário na abertura de 18 de dezembro de 2017.

O fundo incorporado possuía cotas de fundo de investimento do Fundo incorporador. Segue abaixo os valores referentes a incorporação:

Quantidade de Cotas Cindidas do Fundo	440,631653
Valor da Cota Cindida do Fundo	1.032,858504
Valor do Patrimônio Líquido	R\$ 455
Quantidade de Cotas Incorporadas ao Nova I	27.716,308141
Valor da Cotas Incorporadas ao Nova I	16,420302

23. Outras informações

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a rentabilidade acumulada do Fundo é de 255,82% (2016 negativa de 69,66%):

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada (*)
30/12/2016	-	848.002,597029	-	-
31/01/2017	14.169	851.122,422718	0,37%	0,37%
24/02/2017	14.953	887.393,184364	4,26%	4,65%
31/03/2017	14.158	779.323,854092	-12,18%	-8,10%
28/04/2017	13.448	928.315,088237	19,12%	9,47%
31/05/2017	16.557	1.087.490,025458	17,15%	28,24%
30/06/2017	18.424	1.171.128,029801	7,69%	38,10%
31/07/2017	19.500	1.218.572,508593	4,05%	43,70%
31/08/2017	20.153	1.229.434,958017	0,89%	44,98%
29/09/2017	19.665	1.172.801,832756	-4,61%	38,30%
31/10/2017	18.506	1.102.340,408843	-6,01%	29,99%
30/11/2017	17.359	1.011.300,089974	-8,26%	19,26%
29/12/2017	18.441	3.017.337,352706	198,36%	255,82%

(*) Percentual acumulado desde a data até 29/12/2017

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC 1SP-214.011/O-5

Rodrigo Martins Cavalcante
Diretor responsável

* * *

