

## **Demonstrações Financeiras**

### **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte**

**CNPJ: 17.025.970/0001-44**

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.**

**CNPJ: 27.652.684/0001-62)**

31 de dezembro de 2014  
com Relatórios dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte**  
**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2014

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balancos patrimoniais .....	4
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	8



**Ernst & Young Auditores  
Independentes S.S**  
Praia de Botafogo, 370 – 8º andar –  
Botafogo – CEP 22250-040  
Rio de Janeiro, RJ, Brasil

Tel: +55 21 3263 7000  
Fax: +55 21 3263 7004  
ey.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte**

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Ernst & Young Auditores  
Independentes S.S**  
Praia de Botafogo, 370 – 8º andar –  
Botafogo – CEP 22250-040  
Rio de Janeiro, RJ, Brasil

Tel: +55 21 3263 7000  
Fax: +55 21 3263 7004  
ey.com.br

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte em 31 de dezembro de 2014, o desempenho das suas operações e os fluxos de caixa para o período de 1º de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Ênfases**

#### **Transferência de propriedade fiduciária para o locatário**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº7 que descreve a transação de venda de cinco propriedades para investimento entre o Fundo e o locatário pelo montante de R\$36.995 mil. A efetiva transferência da propriedade fiduciária dos imóveis alienados na referida transação serão realizados quando da conclusão da transação. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### **Transferência de propriedade fiduciária para o Fundo**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº19, informando que em 03 de março de 2016 foi concluída a transferência ao Fundo da propriedade fiduciária dos imóveis para renda. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Ernst & Young Auditores  
Independentes S.S.  
Praia de Botafogo, 370 – 8º andar –  
Botafogo – CEP 22250-040  
Rio de Janeiro, RJ, Brasil

Tel: +55 21 3263 7000  
Fax: +55 21 3263 7004  
ey.com.br

## Outros assuntos

### Demonstrações financeiras de períodos anteriores examinadas por outros auditores independentes

Os valores correspondentes aos períodos de 1º de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014 (data da transferência de Administradora) e 10º de setembro de 2013 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2013, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios datados de 30 de novembro de 2015 e 23 de setembro de 2015, respectivamente, com as seguintes bases para opinião com ressalva: (i) no período de 1º de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014 o fundo detinha investimento em propriedades para investimento no montante de R\$262.722 mil, tendo a última apuração do valor justo desta propriedade como data-base 31 de dezembro de 2013. Consequentemente, não foi possível determinar o valor justo deste investimento nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de julho de 2014; e (ii) no período de 10 de setembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013, foi realizada a integralização de cotas do Fundo com ações de companhia fechada no valor de R\$41.495 mil, porém conforme previsto nas práticas contábeis adotadas no Brasil, tais ativos deveriam ter sido avaliados ao seu valor justo no momento da integralização no Fundo. Posteriormente, o ajuste ao valor justo no montante de R\$221.227 mil foi reconhecido contabilmente no resultado, e desta forma, o resultado do período de 10 de setembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013 estava apresentado a maior neste valor, sem efeito no patrimônio líquido ou valor da cota.

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2016.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC - 2SP 015.199/F-6

Rodrigo De Paula  
Contador CRC – 1SP 224.036/O-8

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2014, 31 de julho de 2014 e 31 de dezembro de 2013  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2014</u>	<u>% sobre o Patrimônio Líquido</u>	<u>31/07/2014</u>	<u>% sobre o Patrimônio líquido</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>% sobre o Patrimônio líquido</u>
Ativo						
Circulante	<u>7.115</u>	<u>2,82</u>	4.207	1,59	4.122	1,56
Disponibilidades	<u>918</u>	<u>0,36</u>	2.255	0,85	2.176	0,83
Banco Brasil Plural S.A. (nota 14)	<u>918</u>	<u>0,36</u>	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	-	-	2.255	0,85	2.176	0,83
Aplicações financeiras (nota 4)	<u>4.094</u>	<u>1,63</u>	-	-	-	-
Cotas de fundos de investimentos	<u>4.094</u>	<u>1,63</u>	-	-	-	-
Valores a receber (nota 6)	<u>2.102</u>	<u>0,83</u>	1.946	0,73	1.946	0,73
Aluguéis a receber	<u>2.102</u>	<u>0,83</u>	1.946	0,73	1.946	0,73
Despesas antecipadas	<u>1</u>	-	6	0,01	-	-
Não circulante	<u>247.945</u>	<u>98,25</u>	262.722	99,15	262.722	99,19
Propriedade para investimento (nota 7)	<u>247.945</u>	<u>98,25</u>	262.722	99,15	262.722	99,19
Imóvel acabado para renda-Rede Dor	<u>247.945</u>	<u>98,25</u>	262.722	99,15	262.722	99,19
Total do ativo	<u>255.060</u>	<u>101,07</u>	266.929	100,74	266.844	100,75
Passivo						
Circulante	<u>2.694</u>	<u>1,07</u>	1.966	0,74	1.982	0,75
Rendimentos a distribuir (Nota 9)	<u>2.639</u>	<u>1,05</u>	1.915	0,72	1.966	0,74
Taxa de administração	<u>23</u>	<u>0,01</u>	49	0,02	15	0,01
Taxa de custódia a pagar	-	-	1	-	1	-
Outras contas a pagar	<u>32</u>	<u>0,01</u>	1	-	-	-
Total do passivo	<u>2.694</u>	<u>1,07</u>	1.966	0,74	1.982	0,75
Patrimônio líquido	<u>252.366</u>	<u>100,00</u>	264.963	100,00	264.862	100,00
Cotas integralizadas	<u>37.995</u>	<u>15,06</u>	41.495	15,66	41.495	15,67
Ajuste de avaliação a valor justo	<u>211.828</u>	<u>83,94</u>	221.227	83,49	221.227	83,53
Lucros acumulados	<u>2.543</u>	<u>1,00</u>	2.241	0,85	2.140	0,80
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>255.060</u>	<u>101,07</u>	266.929	100,74	266.844	100,75

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte**  
**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações do resultado

Períodos de 01 de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014, 01 de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014 (data da transferência de Administradora) e 10 de setembro de 2013 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor de cota)

<b>Composição do resultado do período</b>	<b>Período de 01/08/2014 a 31/12/2014</b>	<b>Período de 01/01/2014 a 31/07/2014</b>	<b>Período de 10/09/2013 a 31/12/2013</b>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	<b>10.995</b>	13.625	10.690
Receitas de vendas de propriedades para investimento	<b>36.995</b>	-	-
Custo de propriedades para investimento vendidas	<b>(5.378)</b>	-	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento vendidas	<b>(9.399)</b>	-	-
Resultado de ajuste a valor justo	-	-	221.227
Resultado líquido de propriedades para investimento	<b>33.213</b>	13.625	231.917
 Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	<b>33.213</b>	13.625	231.917
 Outros ativos financeiros	<b>126</b>	-	-
Rendas de aplicações em cotas de fundo de investimento	<b>118</b>	-	-
Outras receitas financeiras	<b>8</b>	-	-
 Outras despesas	<b>(156)</b>	(408)	(64)
Taxa de administração	<b>(114)</b>	(305)	(51)
Taxa fiscalização CVM	<b>(11)</b>	(11)	(4)
Taxa de custódia	<b>(9)</b>	(11)	(5)
Outras despesas	<b>(22)</b>	(81)	(4)
 Resultado líquido do período	<b>33.183</b>	13.217	231.853
Quantidade de cotas do período	<b>41.494.533</b>	41.494.533	41.494.533
Resultado do período por cota – R\$	<b>0,7997</b>	0,3185	5,5876
Valor patrimonial da cota	<b>6,0819</b>	6,3854	6,3830

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte**  
**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 01 de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014, 01 de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014 (data transferência do Administrador) e 10 de setembro de 2013 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2013  
 (Valores expressos milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Ajuste de avaliação a valor justo</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Totais</b>
Integralização de cotas no período	41.495	-	-	41.495
Resultado do período	-	-	231.853	231.853
Ajuste a valor justo propriedades para investimento	-	221.227	(221.227)	-
Rendimentos distribuídos no período	-	-	(8.486)	(8.486)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	<b>41.495</b>	<b>221.227</b>	<b>2.140</b>	<b>264.862</b>
Resultado do período	-	-	13.217	13.217
Rendimentos distribuídos no período	-	-	(13.116)	(13.116)
Saldo em 31 de julho de 2014	<b>41.495</b>	<b>221.227</b>	<b>2.241</b>	<b>264.963</b>
Amortização de cotas	(3.500)	-	-	(3.500)
Resultado do período	-	-	33.183	33.183
Ajuste a valor justo propriedades para investimento	-	(9.399)	9.399	-
Rendimentos distribuídos no período	-	-	(42.280)	(42.280)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<b>37.995</b>	<b>211.828</b>	<b>2.543</b>	<b>252.366</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte**  
**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Períodos de 01 de agosto a 31 de dezembro de 2014, 01 de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014 (data transferência do Administrador) e 10 de setembro de 2013 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Período de 01/08/2014 a 31/12/2014</b>	<b>Período de 01/01/2014 a 31/07/2014</b>	<b>Período de 10/09/2013 a 31/12/2013</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período	<b>33.183</b>	13.217	231.853
Ajuste ao lucro líquido			
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	(221.227)
	<b>33.183</b>	13.217	10.626
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Propriedade para investimento	<b>14.777</b>	-	-
Aplicação em cotas de fundo de investimento	<b>(4.094)</b>	-	-
Contas a receber – aluguéis	<b>(156)</b>	-	(1.946)
Despesas antecipadas	<b>5</b>	(6)	-
Taxa de administração e custódia	<b>(27)</b>	34	16
Outras contas a pagar	<b>31</b>	1	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>43.719</b>	13.246	8.696
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de Cotas	<b>(3.500)</b>	-	-
Rendimentos pagos	<b>(41.556)</b>	(13.167)	(6.520)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(45.056)</b>	(13.167)	(6.520)
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.337)</b>	79	2.176
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.337)</b>	79	2.176
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>2.255</b>	2.176	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>918</b>	2.255	2.176
<b>Transações relevantes que não envolvem caixa</b>			
Gastos com propriedades para investimentos acabados	-	-	(41.495)
Cotas integralizadas	-	-	41.495

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte (“Fundo”), administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. (“Administradora”), foi constituído em 10 de setembro de 2013, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração até 31 de dezembro de 2043, nos termos das Instruções CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472/08”) e CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“ICVM 516/11”), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo objetiva formar patrimônio mediante imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem. Conforme regulamento, o Fundo tem como objeto a: (i) aquisição e a gestão patrimonial de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) direitos reais sobre imóveis, incluindo direito de uso de superfície; e (iii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Em 10 de setembro de 2013 ocorreu a primeira emissão de cotas do Fundo composta por 41.494.533 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada. A Acordo Participações S.A., controladora da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A., integralizou a totalidade das cotas com 56.480.206 ações da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A.

Conforme ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 21 de julho de 2014, foi deliberada a substituição da administradora do Fundo, passando da BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a Geração Futuro Corretora de Valores S.A., a partir do fechamento de 31 de julho de 2014.

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em bolsa de valores, no entanto, em 31 de dezembro de 2014 e 2013, não houve negociação das cotas do Fundo na BM&FBovespa – Bolsa de Valores e Mercadorias e Futuros.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 516, de 29 de dezembro de 2011, Instrução CVM nº 472/08 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### *I. Data de reconhecimento*

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

##### *II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

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

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado, são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**3. Descrição das principais práticas contábeis—Continuação**

**b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--Continuação**

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**c) Propriedades para Investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício ou período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**d) Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**3. Descrição das principais práticas contábeis—Continuação**

**d) Provisões e ativos e passivos contingentes--Continuação**

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**e) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**f) Caixa e equivalente de caixa**

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

**g) 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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado 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 nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**3. Descrição das principais práticas contábeis—Continuação**

**g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação**

II) Os instrumentos financeiros seguem a seguinte a hierarquia de valor justo:

Nível 1 – Cotações de preços observáveis em mercados ativos para o referido instrumento financeiro.

Nível 2 – Cotações de preços observáveis em mercados ativos para instrumentos financeiros similares ou cotação de preço obtida por modelo de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados são observáveis em mercados ativos.

Nível 3 – Cotação de preço obtida através de modelos de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados não são observáveis em mercados ativos.

III) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

**h) Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são classificadas como para negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### 4. Aplicações financeiras

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado em 31 de dezembro de 2014:

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Nível
Sem vencimento				
Cotas de fundos de investimento (i)	2.125.926	3.959	4.094	2
		<u>3.959</u>	<u>4.094</u>	

(i) Geração Futuro Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI, administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

### 5. Gerenciamento de riscos

#### I. Riscos de Mercado

*Fatores macroeconômicos relevantes.* Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.



## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **5. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### **I. Riscos de Mercado--Continuação**

*Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.* Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

*Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.* A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.* Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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 perdas decorrente 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 cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

*Riscos jurídicos.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **5. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### **II. Riscos relacionados ao Fundo**

*Inexistência de garantia de eliminação de riscos.* A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

*Desempenho passado.* Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

*Risco relativo à rentabilidade do Fundo.* O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

*Risco de disponibilidade de caixa.* Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **5. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### **II. Riscos relacionados ao Fundo--Continuação**

*Existência de um único locatário e risco de inadimplência.* Nos termos do inciso III do artigo 3º deste Regulamento, o Fundo deverá locar os imóveis do seu patrimônio, ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o Fundo detenha participação societária, única e exclusivamente para a São Luiz Operadora Hospitalar S.A., ou suas sucessoras. Caso o locatário não realize o pagamento pontual de suas obrigações pecuniárias, o Fundo não terá recursos disponíveis para honrar suas obrigações e os cotistas poderão sofrer prejuízos.

*Risco relativo à concentração e pulverização.* Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas de emissão do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

*Risco de conflito de interesses.* Este Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo ou, ainda, entre o Consultor de Investimentos e o Fundo.

*Risco de Desapropriação e de Sinistro.* Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **5. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### **II. Riscos relacionados ao Fundo--Continuação**

*Risco das Contingências Ambientais.* Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

*Riscos relacionados ao investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.* Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os cotistas do Fundo terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **5. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### **III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

O Fundo investirá em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, sendo que tais bens imobiliários estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas.

*Risco de desvalorização dos bens imóveis.* Como os recursos do Fundo serão aplicados em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo Fundo.

#### **IV. Riscos relativos às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora este Regulamento contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### 6. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação do Complexo Hospitalar São Luiz - ITAIM. Em 31 de dezembro de 2014, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2014, e serão recebidos em janeiro de 2015.

<b>Prazo</b>	<b>Total</b>
A vencer	<b>2.102</b>

Os alugueis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência. No período não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

<b>Descrição</b>	<b>Período de 01/08/2014 a 31/12/2014</b>	<b>Período de 01/01/2014 a 31/07/2014</b>	<b>Período de 10/09/2013 a 31/12/2013</b>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	<b>10.995</b>	13.625	10.690

### 7. Propriedades para Investimento

O Fundo tem como empreendimento o Complexo Hospitalar São Luiz – ITAIM, composto pelos imóveis descritos abaixo, registrado em nome da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A., conforme RGIs registrados em 29 de setembro de 2010.

- i. Prédio para residência, de dois pavimentos, situado à Rua Desembargador Aguiar Valim, n. 56, 28º sub-distrito Jardim Paulista, bairro de Vila Nova Conceição, e seu respectivo terreno com as características e confrontações seguintes: mede 10,0ms. de frente para a referida Rua Desembargador Aguiar Valim, por 28,50 ms. da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, 28,60ms. pelo lado direito, e igualmente 10,00ms na linha dos fundos, perfazendo a área total de 285,50ms<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem de dentro do terreno olha para o logradouro com Carlos Klinkert, do lado esquerdo com o prédio n. 46 da rua Desembargador Aguiar Valim, de propriedade de Alfredo Klinkert Junior e nos fundos, com quem de direito, ou sucessores desses confrontantes, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 3171 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.000-5;

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**7. Propriedades para Investimento--Continuação**

- ii. Casa residencial e seu respectivo terreno, à Rua Desembargador Valim, 46, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, localizada do lado par de quem da Avenida Santo Amaro, entre na referida Rua Desembargador Valim ou Desembargador Aguiar Valim, medindo 10ms de frente para a referida rua, com igual largura nos fundos, medindo da frente aos fundos, mais ou menos 28,50ms., perfazendo a área aproximada de 285,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com o prédio número 56, de Wardy Soares Justiniano dos Santos, do lado esquerdo com terreno dos fundos do prédio 764 da Av. Santo Amaro, de propriedade de Alfredo Klinkert Junior e nos fundos com o Hospital São Luiz, pela entrada pela rua Ministro Jesuíno Cardoso, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 16.885 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0004-9;
- iii. Casa sob n. 66 e que tem frente para a Rua Desembargador Aguiar Vallim, no 28º sub-distrito – Jardim Paulista, cujo terreno mede 10,0ms. de frente para a mencionada Rua Desembargador Aguiar Vallim; igual largura nos fundos, por 28,50ms. Do lado esquerdo, visto da rua, e 28,70ms. do lado direito, encerrando a área de 286,50m<sup>2</sup>., confinando de um lado com Alfredo Klinkert Junior; de outro, com o remanescente do terreno; e nos fundos com Alberto Desiderio Gonzalo de Freitas, distando o terreno 52,60ms. do alinhamento da Avenida da Santo Amaro, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 98.696 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0006-5;
- iv. Prédio residencial situado na Rua Desembargador Aguiar Vallim, n. 76, no 28º. Sub-distrito – Jardim Paulista, correspondendo o terreno (lote 4 – quadra 8), a uma área de 287,50m<sup>2</sup>, distando 62,60ms. do alinhamento da Avenida Santo Amaro, medindo 10,00ms. de frente para a Rua Desembargador Aguiar Vallim, 28,70ms. da frente aos fundos de lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, onde confina com o prédio de n. 66; 28,80ms. do lado direito onde confronta com o prédio de n. 86, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando com o prédio de n. 95 da Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 82.928 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0007-3;



## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **7. Propriedades para Investimento--Continuação**

- v. Prédio residencial assobradado e seu respectivo terreno, situado à Rua Desembargador Aguiar Vallim, n. 92, no 28°. Sub-distrito – Jardim Paulista, medindo o terreno que corresponde ao lote n. 5 da quadra B de planta aprovada pelo Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo, 10,00ms de frente para a citada Rua Desembargador Aguiar Vallim, a partir de 72,60ms. da esquina da Avenida Santo Amaro, 28,80ms. da frente aos fundos do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua, confinando com Antonio Gonçalves da Cruz e sua mulher, 28,90ms. do lado direito confinando também com Antonio Gonçalves da Cruz e sua mulher, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confina com quem de direito, encerrando uma área de 288,50ms<sup>2</sup>, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 46.322 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0008-1;
- vi. Prédio n. 98 da Rua Desembargador Aguiar Vallim, situado no 28°. sub-distrito Jardim Paulista, consistente em casa residencial e respectivo terreno (lote n. 6 da quadra “B”), com 10,00ms de frente; 29,00ms da frente aos fundos de um lado; 28,90ms do outro e 10,00ms nos fundos, de forma regular e área de 289,50m<sup>2</sup>, confinando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o prédio n. 92, do lado esquerdo com o prédio n. 104, ambos da Rua Desembargador Aguiar Vallim, e nos fundos com o prédio n. 143 da Rua Ministro Jesuíno Cardoso, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 2895 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0009;
- vii. Prédios e respectivos terrenos situados na Avenida Santo Amaro, 734 e Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, ns. 95, 125, 131, 135, 137, 143 e 157, no 28°. Subdistrito-Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: tem início no ponto 1, localizado no alinhamento predial direito da Av. Santo Amaro, junto a divisa com o imóvel de n. 722. Do ponto1, segue com azimute de 210°04'04” e distância de 16,63ms até o ponto 4; deste ponto, segue com azimute de 271°41'27” e distância de 27,01ms até o ponto 5, deste ponto, deflete à direita e segue com azimute de 357°36'51” e distância de 0,17ms até o ponto de 6; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de 274°29'01” e distância de 1,14ms até o ponto 7. do ponto 3 ao ponto 7 confronta com o imóvel de n. 764 da Av. Santo Amaro. Do ponto 7, segue com azimute de 273°13'18 e distância de 3,35ms até o ponto 8; deste ponto segue com azimute de 269°08'01” e distância de 6,68ms até o ponto 9. Do ponto 7 ao ponto 9, confronta com os fundos do imóvel de n. 46 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 9, segue confrontando com o imóvel de n. 56 da Rua Desembargador Aguiar Valim, com azimute de 271°20'15” e distância de 9,98ms até o ponto 10; deste ponto, deflete à



## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **7. Propriedades para Investimento--Continuação**

direita e segue com azimute  $01^{\circ}.16'49''$  e distância de 0,20ms até o ponto 11; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de  $271^{\circ}.16'49''$  e distância de 8,68ms até o ponto 12; deste ponto segue com azimute de  $269^{\circ}.35'12''$  e distância de 8,04ms até o ponto 13; deste ponto segue com azimute de  $272^{\circ}.54'19''$  e distância de 3,33ms até o ponto 14. Do ponto 10 ao 14, confronta com o fundo dos imóveis de n. 66 e 76 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 14 segue confrontando com o fundo do imóvel n. 92 da Rua Desembargador Aguiar Valim, com azimute de  $270^{\circ}.15'03''$  e distância de 9,60ms até o ponto 15; deste ponto, segue com azimute de  $271^{\circ}.28'36''$  e distância de 18,94ms até o ponto 16, confrontando com o fundo dos imóveis de n. 98 e 104 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 16, deflete à direita e segue com azimute de  $359^{\circ}.04'51''$  e distância de 39,33ms até o ponto 17, confrontando com o imóvel de n. 165 da Rua Alceu de Campos Rodrigues. Do ponto 17, deflete à direita e segue com frente para a rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, com azimute de  $88^{\circ}.50'04''$  e distância de 97,55ms até o ponto 18. Do ponto 18, deflete à direita e segue com azimute de  $186^{\circ}.07'36''$  e distância de 14,41 até o ponto 19; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de  $95^{\circ}.44'06''$  e distância de 32,89ms até o ponto 1, início da presente descrição. Do ponto 18 ao ponto 1, confronta com o imóvel de ns. 714 e 722 da Av. Santo Amaro, o perímetro encerra uma área de 4.676,79m<sup>2</sup>. O prédio situado à Avenida Santo Amaro n. 734, encerra a área construída de 1.191,00m<sup>2</sup> e o prédio situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues n. 95 encerra a área de 5.191,86m<sup>2</sup>, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 114.483 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0166-6;

Este empreendimento foi locado pela Rede D'or São Luiz S.A. e no contrato de locação foi acordado que o locatário se obriga a contratar o seguro do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2014, o valor de mercado de R\$ 247.945 (R\$262.722 em 2013) correspondentes ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa RN Consultoria e Engenharia de Avaliações Ltda. ("Avaliadora"), emitido em 01 de março de 2014 e teve o valor confirmado através da Carta Ratificação de Valor feita pela Avaliadora em 18 de novembro de 2015, formalmente aprovada pela administração. A movimentação ocorrida nas propriedades para investimento segue abaixo:

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**7. Propriedades para Investimento--Continuação**

Custo de aquisição	<b>36.117</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	<b>211.828</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<b>247.945</b>
Custo de aquisição	41.495
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	221.227
Saldo em 31 de dezembro de 2013	262.722

Em 26 de agosto de 2014, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Não Residencial de Imóvel com Opção de Compra e Outras Avenças (“Instrumento”) com a Rede D’or São Luiz S.A. (“Locatária”), para o terreno composto pelas matrículas nºs 81.308, 81.310, 81.333, 11.341 e 87.808, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, descritos abaixo:

Prédio para residência, situado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 165, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 165, distante 165,00 ms da esquina da Av. Santo Amaro, na Chácara Itaim, 28º subdistrito – Jardim Paulista, a seu respectivo terreno de forma regular, compreendendo o lote nº 20, que assim se descreve e caracteriza: - mede 10,00 ms. de frente para a referida rua, por 39,00 ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 10,00., perfazendo a área total de 390,00 ms2., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel,- com o imóvel (prédio) nº 173, do lado esquerdo com o prédio nº 143, ambos com frente para a rua Ministro Jesuíno Cardoso, atual rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, e nos fundos com os prédios nºs. 104 a 112, da Rua Desembargador Aguiar Vallia, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 87.808 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte - 016.162.0054-5.

Terreno situado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, número 173, no 28º. Sub-distrito Jardim Paulista, medindo dito terreno 10,00ms de frente, por 38,50 ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 385,00 ms2., confinando pelo lado direito com Lindolfo Pires, pelo lado esquerdo com Vicente Moran, e pelos fundos com Alexandre Perreta, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 11.341 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0053-7.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **7. Propriedades para Investimento--Continuação**

Terreno situado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n. 28 Sub-distrito – Jardim Paulista, medindo 9,30ms. de frente para a citada rua, por 38,00ms. da frente aos fundos, em ambos os lados tendo no fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 353,40ms<sup>2</sup>., confirmando pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, com propriedade de Yoji Eguchi, pelo lado esquerdo com propriedade de Takao Koshimura, e pelos fundos com Alexandre Peneta ou Perreta, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 81.308 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0047-2 / 016.162.0156-8;

Terreno situado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, no 28º. Subdistrito – Jardim Paulista, medindo 10,70. de frente para a rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, por 38,00s. da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 406,60ms<sup>2</sup>., confinando pelo lado direito de quem da via pública olha pra o imóvel com terreno de Makito Gondo, confinante esse compreendido por uma linha reta de dois segmentos, sendo o 1º. De 28,00ms. onde existia o prédio n. 195 e, o segundo de 10,00ms., destacado todo do terreno situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, descrito no título; confina pelo lado esquerdo com terreno de Kenji Kashimura, e pelos fundos confina com Alexandre Peneta ou Perreta, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 81.310 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0156-8

Terreno situado à Rua Doutor Alceu de Campos Rodrigues, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, no 28º. Subdistrito – Jardim Paulista, medindo 9,50ms. de frente para a citada via pública; 24,80ms. da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha par ao imóvel, confinando com uma faixa de terreno junto ao n. 211 da mesma via, de propriedade de Newton Calhão; ao fim dessa medida vira à direita e segue no sentido paralelo à cidade rua, na extensão de 50cms., confinando com os fundos da aludida faixa de terreno junto ao n. 211; daí vira à esquerda e segue em direção aos fundos, na distância de 12,20ms., confinando com Fidencio Nogueira Ramos; daí vira à esquerda e segue na distância de 10,00ms., no sentido paralelo à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga rua Ministro Jesuíno Cardoso, confinando com Alexandre Peneta ou Perreta, correspondendo essa última extensão à linha dos fundos do terreno; daí vira a esquerda e segue na distância de 38,00ms., atingindo á rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga rua Min. Jesuíno Cardoso, confinando com propriedade de Makito Gondo, encerrando a área de 368,50ms<sup>2</sup>, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 81.333 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0156-8 / 016.162.0046-4.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**7. Propriedades para Investimento--Continuação**

O Instrumento estabelece o aluguel das propriedades acima pelo período de 240 meses contados a partir da data do referido contrato, prorrogável pelo mesmo período após o vencimento. O Instrumento prevê a construção de uma torre no terreno às expensas e responsabilidade da Locatária. O Instrumento prevê uma Opção de Compra que poderá ser exercida pela Locatária, após decorrido um prazo mínimo de 2 (dois) anos, a contar da data de início do Instrumento, a qualquer tempo no curso do prazo restante de vigência do Instrumento. Como contraprestação e retorno ao Fundo, a Locatária pagou de forma antecipada, na data do Instrumento, o montante de R\$22.400 mil a título de aluguel referente ao primeiro período de 240 meses. O preço da Opção de Compra, de R\$14.595 mil, foi liquidado pela Locatária da seguinte forma: (i) R\$375 mil pagos anteriormente ao Instrumento e (ii) R\$14.220 mil pagos na data do Instrumento. No exercício da Opção de Compra, a Locatária ainda deverá pagar ao Fundo o valor de R\$15.095 mil a título de Preço de Aquisição pela outorga da escritura de venda e compra do imóvel, o qual poderá ser deduzido o montante previamente pago a título de preço da Opção de Compra, ambos devidamente atualizados pela variação do CDI.

Em função das características do Instrumento, a Administradora do Fundo concluiu que a transação refere-se, em sua substância, a uma venda efetiva da referida propriedade à Locatária. Desta forma, o Fundo registrou a transação como venda, e os valores de aluguel e prêmio de opção anteriormente mencionados foram reconhecidos como preço da transação. Por isso, o valor de R\$36.995 foi reconhecido como receitas de vendas de propriedade de investimento, o valor de R\$5.378 reconhecido como custo de propriedade para investimento vendidas e o valor de R\$9.399 como reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento vendidas.

A tabela de movimentação das propriedades para investimento segue abaixo:

Custo de aquisição em 2013	<u>41.495</u>	Valor justo em 2013	<u>262.722</u>
(-) Venda de propriedade de investimento (custo)	<u>(5.378)</u>	(-) Venda de propriedade de investimento (valor justo)	<u>(14.777)</u>
Custo de aquisição em 2014	<u>36.117</u>	Valor justo em 2014	<u>247.945</u>

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **8. Taxa de administração**

Até 31 de julho de 2014, a administração era realizada pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., contendo as seguintes disposições:

A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo receberão, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, taxa de administração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sem prejuízo da remuneração fixa mensal destinada à Administradora de R\$ 15.

Através da ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 21 de julho de 2014, foi deliberada a substituição da BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Antiga Administradora) pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A. (Nova Administradora) que a partir de 1º de agosto de 2014, passou a exercer a função de administradora do Fundo, contendo as seguintes disposições:

A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo receberão, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, taxa de administração equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sem prejuízo da remuneração fixa mensal destinada à Administradora de R\$ 15 a ser corrigida anualmente pela variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 01 de junho de 2014.

### **9. Distribuição de resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**9. Distribuição de resultados-Continuação**

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, pode ser assim demonstrada:

	<b>01/08/2014 a 31/12/2014</b>
	<hr/>
Recebimento de aluguéis	10.839
Venda de propriedade para investimento	31.617
Juros sobre resgate de cotas de fundos de investimento	22
Outras receitas financeiras	9
Despesas transitadas no caixa	(163)
<b>Resultado pelo regime de caixa</b>	<b>42.324</b>
	<hr/>
Valor distribuído	42.280
% distribuído	99,90%
Pagos no período	41.556
A pagar no exercício seguinte	2.639
	 <b>01/01/2014 a 31/07/2014</b>
	<hr/>
Recebimento de aluguéis	13.625
Despesas transitadas no caixa	(363)
<b>Resultado pelo regime de caixa</b>	<b>13.262</b>
	<hr/>
Valor distribuído	13.116
% distribuído	98,90%
Pagos no período	13.167
A pagar no período seguinte	1.915
	 <b>10/09/2013 a 31/12/2013</b>
	<hr/>
Recebimento de aluguéis	8.744
Despesas transitadas no caixa	(48)
<b>Resultado pelo regime de caixa</b>	<b>8.696</b>
	<hr/>
Valor distribuído	8.486
% distribuído	97,59%
Pagos no período	6.520
Pagos no exercício seguinte	1.966

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**10. Patrimônio líquido**

**As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de:**

- i. Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações, ou;
- ii. Oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472, conforme previsto em respectivo suplemento.

a) Da subscrição das cotas

Nos termos de cada suplemento, as cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de cotas, poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada oferta serão canceladas pelo Administrador, o suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada oferta.

b) Amortização das cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional.

Em novembro de 2014 o Fundo amortizou cotas no valor de R\$1.450, e em 30 de dezembro do mesmo ano efetuou nova amortização no valor de R\$2.050, totalizando R\$3.500. Não houve amortizações nos períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2014 e 10 de setembro a 31 de dezembro de 2013.

c) Resgate das cotas

As cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**10. Patrimônio líquido--Continuação**

d) Emissão de novas cotas

Emissões de novas cotas serão realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum previsto no regulamento o qual deverá estabelecer o preço de emissão das novas cotas.

Em 10 de setembro de 2013 ocorreu a primeira emissão de cotas do Fundo composta por 41.494.533 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

Em 13 de setembro de 2013 houve a dissolução do cotista único do Fundo, a Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A., que resultou na liquidação dos passivos e transferência dos ativos remanescentes para o Fundo. As cotas do Fundo foram atribuídas na proporção da participação que cada acionista detinha no capital social da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A., dessa forma, o Fundo passou a deter 85 cotistas, sendo todos pessoas físicas.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, está composto por 41.494.533 cotas totalizando R\$ 41.495, totalmente integralizadas.

e) Reservas para contingências

De acordo com o regulamento do Fundo, é permitida a constituição mensal de Reserva de Contingência de 1% do Patrimônio Líquido do fundo.

Não foram constituídas reservas nos períodos de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2014, 1º de janeiro a 31 de julho de 2014 e 10 de setembro a 31 de dezembro de 2013.

f) Ajuste de avaliação a valor justo

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito nas notas 3(c) e 3(g).

Para fins de apresentação o valor do *ajuste a valor justo* é transferido da rubrica de lucros acumulados para a rubrica específica no patrimônio líquido



## Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### 10. Patrimônio líquido--Continuação

#### g) Das cotas/cotistas

As cotas do Fundo corresponderam a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e tem a forma nominativa e escritural.

Os cotistas do Fundo não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem com no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

#### h) Rentabilidade acumulada no período

<u>Período</u>	<u>Cota R\$</u>	<u>Rentabilidade %</u>
Período de 1º de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014	<b>6,0819</b>	<b>(4,75)</b>
Período de 1º de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014	6,3854	0,04
Período de 10 de setembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013	6,3830	538,31

### 11. Encargos debitados pelo Fundo

<u>1º de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014</u>	<u>R\$ Mil</u>	<u>%*</u>
Patrimônio líquido médio	<b>254.074*</b>	<b>100,00</b>
Taxa de administração	114	0,04%
Outras despesas	42	0,02%
Total	<b>156</b>	<b>0,06%</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### 11. Encargos debitados pelo Fundo - Continuação

<b>1º de janeiro de 2014 a 31 de julho de 2014</b>		
Patrimônio líquido médio	264.799*	100,00
Taxa de administração	305	0,11%
Outras despesas	103	0,04%
Total	408	0,15%
<b>10 de setembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013</b>		
Patrimônio líquido médio	99.798*	100,00
Taxa de administração	51	0,06%
Outras despesas	13	0,01%
Total	64	0,07%

\* Não auditado.

### 12. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Impostos de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.003, 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, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **13. Partes relacionadas**

As transações entre o Fundo e a instituição administradora seguem no demonstrativo abaixo:

<b>Despesas</b>	<b>01/08/2014 a 31/12/2014</b>	<b>01/01/2014 a 31/07/2014</b>	<b>10/09/2013 a 31/12/2013</b>
Taxa de administração	114	305	51

O Fundo apresenta uma disponibilidade e exigibilidade no final do exercício com a Administradora:

<b>Passivo</b>	<b>31/12/2014</b>
Taxa de administração a pagar	23

Em 31 de dezembro de 2014, o Fundo possui saldo em conta corrente no montante de R\$918 com Banco Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, controlador da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

### **14. Serviços de tesouraria e custódia**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração e custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco Bradesco S.A.

### **15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Informamos que a Administradora, no período de 1º de agosto de 2014 a 31 de dezembro de 2014, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

### **16. Demandas judiciais**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte (Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

### **17. Política de divulgação das informações**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - Valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
  - Valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - O balancete semestral;
  - O relatório do administrador, observado o disposto na instrução CVM nº 472/08, 31 de outubro de 2008.
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - Demonstrações financeiras
  - O relatório do administrador, observado o disposto na instrução CVM nº 472/08.
  - O parecer do auditor independente
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

### **18. Alterações estatutárias**

O Fundo foi transferido em 1º de agosto de 2014, através da ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 21 de julho de 2014, foi deliberada a substituição da BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A., a partir do fechamento de 31 de julho de 2014.

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte  
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**19. Eventos subsequentes**

Parte dos rendimentos a distribuir foram liquidados em 9 de janeiro de 2015, no valor de R\$ 2.050. Em função da pendência de cadastro de alguns cotistas, o restante dos rendimentos a distribuir permanece a pagar pelo Fundo até que o cadastro destes cotistas seja regularizado.

Em 21 de dezembro de 2015, foi deliberada e aprovada a distribuição do resultado retido para fins de pagamento de ITBI em função de sua extinção, no valor de R\$3.644.

Em 03 de março de 2016, foi concluída a transferência ao Fundo da propriedade fiduciária dos imóveis para renda.

**20. Contador e diretor**

O Fundo é administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A., e o Diretor e Contador responsáveis são os seguintes:

---

Eduardo Alvares Moreira  
Diretor

---

Daise Caetano  
Contadora - CRC 1RJ112108/O-1

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE****CNPJ/MF nº 17.025.970/0001-44****RELATÓRIO DA ADMINISTRADORA – 2º SEMESTRE DE 2014**

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., (“Administradora”), com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.025.970/0001-44 (“Fundo”), em conformidade com o artigo 39 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, apresenta o Relatório da Administradora referente ao segundo semestre de 2014.

Em 1º de agosto de 2014, o Fundo foi realizada a transferência de sua administração de BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A. para Geração Futuro Corretora de Valores Mobiliários S.A.

**I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.**

O Fundo tem como objeto a: (i) aquisição e a gestão patrimonial de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) direitos reais sobre imóveis, incluindo direito de uso de superfície; e (iii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Em 26 de agosto de 2014, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Não Residencial de Imóvel com a Rede D’or São Luiz S.A. (“Locatária”), para o terreno composto pelas matrículas nos 81.308, 81.310, 81.333, 11.341 e 87.808, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.

O Instrumento estabelece o aluguel das propriedades acima pelo período de 240 meses contados a partir da data do referido contrato, prorrogável pelo mesmo período após o vencimento. O Instrumento prevê a construção de uma torre no terreno às expensas e responsabilidade da Locatária. O Instrumento prevê uma Opção de Compra que poderá ser exercida pela Locatária, após decorrido um prazo mínimo de 2 (dois) anos, a contar da data de início do Instrumento, a qualquer tempo no curso do prazo restante de vigência

do Instrumento. Como contraprestação e retorno ao Fundo, a Locatária pagou de forma antecipada, na data do Instrumento, o montante de R\$22.400 mil a título de aluguel referente ao primeiro período de 240 meses. O preço da Opção de Compra, de R\$14.595 mil, foi liquidado pela Locatária da seguinte forma: (i) R\$375 mil pagos anteriormente ao Instrumento e (ii) R\$14.220 mil pagos na data do Instrumento. No exercício da Opção de Compra, a Locatária ainda deverá pagar ao Fundo o valor de R\$15.095 mil a título de Preço de Aquisição pela outorga da escritura de venda e compra do imóvel, o qual poderá ser deduzido o montante previamente pago a título de preço da Opção de Compra, ambos devidamente atualizados pela variação do CDI.

Em função das características do Instrumento, a Administradora do Fundo concluiu que a transação refere-se, em sua substância, a uma venda efetiva da referida propriedade à Locatária. Desta forma, o Fundo registrou a transação como venda, e os valores de aluguel e prêmio de opção anteriormente mencionados foram reconhecidos como preço da transação. Por isso, o valor de R\$36.995 foi reconhecido como receitas de vendas de propriedade de investimento, o valor de R\$5.378 reconhecido como custo de propriedade para investimento vendidas e o valor de R\$9.400 como reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento vendidas.

O Fundo encerrou o segundo semestre com (i) 98,25 % do patrimônio alocado em imóveis locados para renda-Rede, (ii) 1,63% % em cotas de Fundos de Investimentos e (iii) 0,83% do patrimônio líquido refere-se a valores a receber de alugueis da Locatária.

## **II – Programa de investimentos para o próximo semestre.**

Não está previsto nenhum investimento imobiliário em novos empreendimentos durante o próximo semestre.

## **III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:**

### **a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao último semestre.**

Assim como todo investimento em imóveis, o Fundo está sujeito a riscos relacionados ao mercado imobiliário (como vacância, preços, dentre outros). O Imóvel que faz parte do patrimônio do Fundo é de uso comercial e está localizado na região Oeste, bairro Itaim Bibi em São Paulo (SP) e está sendo ocupados atualmente pela Rede D'OR São Luiz S.A.

O hospital locatário do Imóvel é destaque e ponto de referência na região devido ao porte e atendimento. Ao seu redor se estabeleceram diversas lojas e restaurantes direcionadas aos clientes do hospital, principalmente da maternidade.

**b) as perspectivas da administração para o próximo semestre.**

Não há previsão de novos investimentos para aquisição de imóveis para o primeiro semestre de 2015.

**c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim.**

<b>Ativos</b>	<b>Valor (em milhares de Reais)</b>	<b>Percentual Médio de Valorização/Desvalorização</b>
Rede Dor São Luiz	R\$ 247.945	-

De acordo com laudo elaborado por Empresa Especializada, não houve valorização dos principais ativos da carteira para o semestre.

**IV – Relação das obrigações contraídas no período.**

Não foi contratado nenhum novo prestador de serviço no período.

**V – Rentabilidade nos últimos quatro semestres.**

<b>Data</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
2º Semestre de 2014	(4,718)%
1º Semestre de 2014	(0,03)%

A rentabilidade do Fundo foi mensurada com base no valor da cota no último dia útil de cada semestre. Para o período de 10 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2013, a rentabilidade do Fundo foi de 538,31%.

**VI – Valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendário.**

<b>Data</b>	<b>Valor da cota (em Reais)</b>
2º Semestre de 2014	6,0819
1º Semestre de 2014	6,3810

O valor da cota para o período de 10 de setembro a 31 de dezembro de 2013 foi de R\$6,3830.



**VII – Relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.**

<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>R\$ Mil</b>	<b>%</b>
Taxa de administração	119	0,05%
Outras despesas	56	0,02%
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>0,07%</b>
<b>Semestre findo em 30 de junho de 2014*</b>		
Taxa de administração	300	0,11%
Outras despesas	89	0,03%
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>0,14%</b>

\*Fundo administrado por outra instituição

Os encargos debitados ao fundo, referentes à taxa de administração, Serviços de escrituração, taxa de fiscalização, despesas financeiras, e consultorias somam R\$ 175 para o semestre findo dezembro de 2014 (R\$389 em 30 de junho de 2014). Para o período de 10 de setembro a 31 de dezembro de 2013, os encargos somaram R\$64, representando 0,07% do PL médio do Fundo.

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**