

NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 24.774.904/0001-32
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

NF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 24.774.904/0001-32
(Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário
(Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"). Devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações

Base para abstenção opinião sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento no montante de R\$36.748 mil, que corresponde a 100,34% do patrimônio líquido Fundo para estes investimentos não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, que pudessem comprovar a posição patrimonial e financeira dos fundos investidos, bem como as suas demonstrações contábeis auditadas nessa data-base. Consequentemente não nos foi possível formar uma opinião quanto a adequação do valor investido pelo Fundo em 31 de dezembro de 2018 e dos possíveis efeitos no resultado, no patrimônio líquido e sua rentabilidade.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao período de 28 de dezembro de 2017 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 13 de março de 2018, com abstenção de opinião sobre os seguintes assuntos, sucessivamente:

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

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

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as 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 investimento 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 é a administradora do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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.

São Paulo, 29 de março de 2019.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 24.774.904/0001-32)

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Aplicações / Especificação	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017		
	Quantidade	Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante						
Títulos e Valores Mobiliários						
Cotas de Fundos de Investimentos		36.749	98,84		37.261	100,21
Participações						
GBX Properties II FI em Participações		-	-	37.450,77	36.754	98,85
Imobiliário						
Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliario	0,03	470	1,28	0,02	478	1,29
FGRP Fundo de Investimento Imobiliário	37.153	36.278	99,06		-	-
Renda Fixa:						
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado I	0,17	1	0,00	20,43	29	0,08
Não circulante						
Despesas antecipadas						
Total do ativo		36.749	100,34		37.261	100,21
Passivo						
Circulante						
Taxa de Administração e Gestão		89	0,24		73	0,20
Taxa de Auditoria e Custódia		25	0,07		4	0,01
Outras despesas		11	0,03		2	0,01
Total do passivo		125	0,34		79	0,21
Patrimônio Líquido						
Cotas por classe						
Cotas Integralizadas		748	2,04		721	1,94
Reservas						
Lucros acumulados		35.876	97,96		36.461	98,06
Total do passivo e patrimônio líquido		36.749	100,34		37.261	100,21

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 24.774.904/0001-32)

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

Demonstração de Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017

(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado do exercício/período	31/12/2018	31/12/2017
Cotas de fundos de investimentos	(192)	(1)
Reconhecimento de ganhos/perdas	(192)	(1)
Despesas	(393)	(1)
Taxa de administração	(162)	(1)
Taxa de gestão	(113)	-
Taxa de auditoria e custódia	(53)	-
Taxa cetip	(26)	-
Despesas jurídicas/advocatícias	(11)	-
Taxa de fiscalização CVM	(10)	-
Outras despesas	(18)	-
Resultado do exercício/período	(585)	(2)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 24.774.904/0001-32)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 29 de dezembro de 2017	<u>721</u>	<u>36.463</u>	<u>37.184</u>
Resultado líquido no período	-	(2)	(2)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>721</u>	<u>36.461</u>	<u>37.182</u>
Integralização inicial de cotas no exercício	27	-	27
Resultado líquido no exercício	-	(585)	(585)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>748</u>	<u>35.876</u>	<u>36.624</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 24.774.904/0001-32)

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017

(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração e gestão	(259)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(41)	-
Demais pagamentos/recebimentos	(48)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(348)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de títulos e valores mobiliários	(162)	-
Liquidação de títulos e valores mobiliários	483	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>321</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	27	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>27</u>	<u>-</u>
Varição no caixa e equivalente de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

1. Contexto operacional

O NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 22 de setembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

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

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

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

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

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

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 29 de março de 2019.

3. Principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

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

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

b) Caixas e equivalentes de caixa

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

c) Títulos e valores mobiliários

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

Cotas de fundos de investimento

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

4. Cotas de fundos de investimentos

Composição da carteira

Títulos e valores mobiliários para negociação	Valor de mercado (contábil)	Faixa de vencimento
Cotas de Fundos de investimento:		
Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliario	470	Sem vencimento
FGRP Fundo de Investimento Imobiliário	36.278	Sem vencimento
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP	1	Sem vencimento
Total	<u>36.749</u>	

a) O Fundo tem aproximadamente 100% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário:

- i. Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliario: constituído sobre a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.
- ii. FGRP Fundo de Investimento Imobiliário: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis localizados em território nacional.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

- b) O Fundo tem aproximadamente 0,01% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo renda fixa:

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

5. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está representado por 37.408,159947 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 979,039640, totalmente subscritas e integralizadas (2017 - 37.380,979415 cotas no valor de R\$ 994,677582).

6. Gerenciamento de riscos

a. Tipos de risco

Derivativos

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

Crédito

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

Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus, essencialmente, ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos imóveis pertencentes ao Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos imóveis e/ou da venda e/ou rentabilidade de ativos de renda de fixa que componham a carteira do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora ou a Gestora tenham 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.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Crédito.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pela Administradora. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de 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. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco Operacional de Sociedades Específicas

Em virtude da Política de Investimento a ser adotada o Fundo poderá deter participação em cotas de sociedades específicas, dessa forma, todos os riscos operacionais, trabalhistas, ambientais, tributários, fiscais dessas sociedades poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, caso haja desconsideração da personalidade jurídica de tais sociedades, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis ou em sociedade de propósito específico, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos fundos de investimentos

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

Riscos relativos à atividade empresarial

É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de imóveis, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de imóveis que o Fundo deverá adquirir. Também não há regra de diversificação por devedor, de modo que os imóveis do Fundo podem se localizar a uma única empresa ou grupo econômico. Tais fatores podem gerar uma demasiada concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Riscos dos prazos

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

Riscos tributários

O risco tributário engloba o risco de perda de rentabilidade decorrente da criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos e/ou da revogação ou não aplicabilidade de isenções, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre os rendimentos e receita das operações de sua carteira, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos por fundo de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que (i) o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) o cotista pessoa física seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento de até 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, sendo certo que o tributo retido do Fundo (relativo às aplicações realizadas no nível da sua carteira) é passível de compensação com o tributo devido pelos Cotistas por ocasião do resgate ou amortização de Cotas.

A Administradora não monitorará o número mínimo de Cotistas do Fundo e nem o percentual devido por cada Cotista. Portanto, existe o risco de o tratamento tributário concedido ao Fundo e/ou seus cotistas ser modificado, o que também poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

Risco jurídico

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco Imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de atraso e interrupção na construção

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das sociedades específicas, e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

Risco de Conflito de Interesses

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

Risco de não realização de investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessantes para o Cotista ou mesmo na não realização dos investimentos.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

Demais riscos

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

7. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio do exercício foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	36.911	979,04	(1,57%)

A evolução do valor da cota no período, as respectivas variações acumuladas para cada mês, e o patrimônio líquido médio mensal, foram os seguintes:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018				
Data	Valor da cota R\$	Rentabilidade em %		PL médio
		Mensal	Acumulada	
31/01/2018	993,33	(0,14%)	(0,14%)	37.177
28/02/2018	992,16	(0,12%)	(0,25%)	37.134
29/03/2018	990,55	(0,16%)	(0,42%)	37.082
30/04/2018	989,32	(0,12%)	(0,54%)	37.028
30/05/2018	988,09	(0,12%)	(0,66%)	36.982
30/06/2018	986,93	(0,12%)	(0,78%)	36.936
31/07/2018	985,58	(0,14%)	(0,91%)	36.890
31/08/2018	984,23	(0,14%)	(1,05%)	36.841
30/09/2018	982,85	(0,14%)	(1,19%)	36.788
31/10/2018	981,52	(0,14%)	(1,32%)	36.738
30/11/2018	980,27	(0,13%)	(1,45%)	36.690
31/12/2018	979,04	(0,13%)	(1,57%)	36.645

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

8. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve emissão de 27,180531 cotas no montante de R\$ 27.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

b) Resgates

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

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

No exercício não houve resgate de cotas.

c) Amortização

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

No exercício não houve amortização de cotas.

9. Negociações das Cotas

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

10. Custódia de títulos e operações da carteira

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

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

11. Taxa de administração e gestão

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

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

A taxa de gestão equivale a 0,28% a.a., sobre o patrimônio líquido do fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 8,5, atualizado anualmente pelo IGP-M. O Fundo pagará à Gestora taxa de gestão inicial complementar, no valor de R\$ 175, atualizada pela variação positiva do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo acrescido de 1% ao mês, a ser paga em 15 de agosto de 2018.

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

As despesas com taxa de administração e gestão no exercício foram de R\$ 162 e R\$ 113, respectivamente (2017 - taxa de administração foi de R\$ 1).

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

12. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
Patrimônio Líquido	36.624		37.182	
	2018	% PL	2017	% PL
Taxa de administração	162	0,44%	1	0,00%
Taxa de gestão	113	0,31%	-	0,00%
Taxa de auditoria e custódia	53	0,14%	-	0,00%
Taxa cetip	26	0,07%	-	0,00%
Despesas jurídicas/advocatícias	11	0,03%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	10	0,03%	-	0,00%
Outras despesas	18	0,05%	-	0,00%
Total	393	2,15%	1	0,00%

13. Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral a ser realizada anualmente até 120 dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Poderá ser formada reserva de contingência, respeitados os valores e limites aprovados pela Gestora, observado o disposto no regulamento.

O Fundo deverá distribuir aos 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.

A título de antecipação, os resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente, no 15º de cada mês, tendo por base os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo (regime de caixa) e as despesas do período, além de eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral e de eventual reserva de contingência formada nos termos do regulamento. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago ao encerramento de cada semestre.

Os pagamentos devidos pelo Fundo, serão feitos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no 8º Dia Útil do mesmo mês do respectivo pagamento.

No período não houve a distribuição ds resultados auferidos.

14. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal ao cotista, por correio e a disponibilização ao cotista de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

15. Demandas judiciais

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

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

- (i) O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

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

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

NF Capital Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.774.904/0001-32

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 29 de dezembro de 2017
(data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017**

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

17. Transações com partes relacionadas

Administração de fundo investido

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

Em 31 de dezembro de 2018, O Fundo possuía o saldo de remuneração da Taxa de Administração mencionada na Nota Explicativa nº 11, com saldo a pagar no montante de R\$ 36.

18. Alterações Estatutárias

A Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 19 de julho de 2018 deliberou sobre:

- ✓ Exame e aprovação das contas e das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período de 22 de setembro (data de início das atividades) a 28 de dezembro de 2017; e
- ✓ Exame e aprovação das contas e das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social do período de 28 de dezembro (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2017.

19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

20. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Diretor e contadora

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

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