

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Nova I Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Nova I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela BLR Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Nova I Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía ativos e passivos registrados, respectivamente, nas rubricas "adiantamentos a fornecedores" no montante de R\$ 24.054 mil e "obrigações por aquisições de imóveis" no montante de R\$ 11.295 mil, os quais foram reclassificados para o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em contrapartida à rubrica de "demais despesas". Até a data do nosso relatório de auditoria, não obtivemos acesso a evidências de auditoria apropriadas e suficientes que suportassem a natureza e existência dessas movimentações. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes nas referidas rubricas patrimoniais em 31 de dezembro de 2018, bem como no resultado do exercício findo nessa data.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 155.700 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> • avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado de 3 de abril de 2018, o qual não conteve modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 24 de junho de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balancos Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

Ativos					Passivos				
	dez-18	% s/PL	dez-17		dez-18	% s/PL	dez-17	% s/PL	
Ativos circulantes	12.299	26,47%	36.176	71,41%	Passivos circulantes	14.321	30,82%	27.035	53,36%
Disponibilidades	2	0,00%	338	0,67%	Outras obrigações	14.321	30,82%	27.035	53,36%
Banco Itaú-Unibanco S.A.	2	0,00%	338	0,67%	Obrigações de securitização de recebíveis	17.462	37,58%	18.396	36,31%
Aplicações financeiras	10.294	22,15%	9.028	17,82%	Outras obrigações	300	0,65%	983	1,94%
Aplicações financeiras conta escrow	10.294	22,15%	9.028	17,82%	Taxa de administração	25	0,05%	30	0,06%
Títulos e valores mobiliários	352	0,76%	1.105	2,18%	Auditoria e custódia	18	0,04%	29	0,06%
Títulos de renda fixa	7	0,02%	-	0,00%	Taxa de fiscalização CVM	4	0,01%	5	0,01%
Notas do Tesouro Nacional- NTN	7	0,02%	-	0,00%	Diversos	-	0,00%	3	0,01%
Cotas de fundos de investimentos	345	0,74%	1.105	2,18%	Obrigações por aquisição de imóveis	-	0,00%	11.295	22,29%
Cotas de fundos de investimentos	345	0,74%	1.105	2,18%	(-) Custos estruturação de recebíveis	(3.488)	-7,51%	(3.706)	-7,32%
Outros créditos	1.651	3,55%	25.705	50,74%	Passivos não circulantes	107.208	230,70%	113.479	223,99%
Adiantamentos a fornecedores	-	0,00%	24.054	47,48%	Exigível a longo prazo	107.208	230,70%	113.479	223,99%
Alugueis a receber	1.651	3,55%	1.651	3,26%	Obrigações por securitizações de recebíveis	107.208	230,70%	113.479	223,99%
Investimentos	155.700	335,05%	155.000	305,95%	Patrimônio líquido	46.470	100,00%	50.662	100,00%
Propriedades para investimentos	155.700	335,05%	155.000	305,95%	Capital social	16.420	35,33%	16.420	32,41%
Propriedades para investimentos	133.232	286,71%	133.236	262,99%	Distribuições de rendimentos	(3.330)	-7,17%	(1.530)	-3,02%
(-) Custos de edificações a realizar	-	0,00%	(11.859)	-23,41%	Amortizações de cotas	(2.440)	-5,25%	(340)	-0,67%
Ajuste valor justo	22.468	48,35%	33.623	66,37%	Lucros acumulados	35.820	77,08%	36.112	71,28%
Total	167.999	361,52%	191.176	377,36%	Total	167.999	361,52%	191.176	377,36%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)	<u>dez-18</u>	<u>dez-17</u>
Composição do resultado dos exercícios		
Receitas de imóveis destinados à renda	8.711	43.926
Receitas de aluguéis de imóveis	20.263	10.383
Ajustes ao valor justo	700	33.623
Despesas de manutenção e conservação	(173)	(38)
Despesas de captações e securitizações	(224)	(42)
Demais despesas	(11.855)	-
Titulos e valores mobiliários		
Rendas com aplicações financeiras - conta escrow	1.263	2.999
Operações compromissadas	1.261	3.594
Impostos sobre rendimentos compromissadas	-	(622)
Certificado de depósito bancário	2	31
Impostos sobre rendimentos de TVM	-	(4)
Cotas de fundos não imobiliário	25	240
Rendas de cotas de fundos de investimento	25	298
Impostos sobre cotas de fundos de investimentos	-	(58)
Outras receitas	560	526
Remuneração conta escrow	560	526
Outras receitas/despesas	(10.851)	(9.668)
Despesas financeiras	(10.315)	(8.538)
Taxa de administração	(219)	(259)
Despesas com fianças	(122)	-
Consultoria e assessoria	(110)	(296)
Auditoria e custódia	(70)	(27)
Cetip	-	(26)
Taxa de fiscalização CVM	(12)	(9)
Impostos e taxas	(3)	-
Cartorária	-	(128)
Despesas bancárias	-	(3)
Despesa diversas	-	(382)
Resultado líquido dos exercícios	(292)	38.023

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Distribuições de rendimentos	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	16.420	(100)	(30)	(2.366)	13.924
Amortizações de cotas	-	(240)	-	-	(240)
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(1.500)	-	(1.500)
Lucro por incorporação	-	-	-	455	455
Resultado do exercício	-	-	-	38.023	38.023
Saldos em 31 de dezembro de 2017	16.420	(340)	(1.530)	36.112	50.662
Amortizações de cotas	-	(2.100)	-	-	(2.100)
Distribuições de rendimentos a cotistas	-	-	(1.800)	-	(1.800)
Resultado do exercício	-	-	-	(292)	(292)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	16.420	(2.440)	(3.330)	35.820	46.470

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>dez-18</u>	<u>dez-17</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis	20.263	10.966
Recebimentos conta escrow remunerada	339	1.106
Pagamentos de securitizações de recebíveis	(17.520)	-
Pagamentos de cartas de fianças	-	(304)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(110)	(296)
Pagamentos taxas de administração	(224)	(258)
Pagamentos de auditoria e custódia	(89)	-
Pagamentos de Cetip	(89)	(26)
Pagamentos com despesas com fianças	(122)	-
Pagamentos de taxa de ficalização CVM	(13)	(9)
Pagamentos de despesas bancárias	-	(3)
Outros pagamentos	(914)	(157)
Caixa líquido da atividade operacional	1.521	11.019
Fluxo de caixa das atividade de investimento		
Aplicações em cotas de fundos de investimento	(4.054)	(54.557)
Resgates em cotas de fundos de investimento	4.826	55.539
Aplicações/Resgates líquidos de aplicações financeiras - conta escrow	1.296	73.729
Resgates de títulos de renda fixa	1	982
Custos de estruturação securitização de recebíveis	(6)	(54.357)
Pagamentos de obrigações de imóveis	-	(31.177)
Pagamentos de manutenções e conservações	-	(38)
Caixa líquido das atividades de investimentos	2.063	(9.879)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos de amortizações de cotas	(2.100)	(240)
Pagamentos de distribuições de rendimentos	(1.800)	(1.500)
Caixa líquido da atividade de Financiamento	(3.900)	(1.740)
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(316)	(600)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	318	918
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2	318

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

1. Contexto operacional

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

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

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

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

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

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

c) Títulos e Valores Mobiliários

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

d) Propriedades para investimento

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

e) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

f) Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

g) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

h) Reconhecimento de variações ao valor justo

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

O laudo de avaliação das propriedades para investimento foi elaborado pela empresa *Binswager Brazil*, que adotou a metodologia para este trabalho fundamentando-se nos seguintes critérios e preceitos baseados na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, NBR 1653; Parte 1 - Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos, e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia);

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da GrãBretanha.

O valor de mercado de venda foi mensurado através do método da capitalização da renda (fluxo de caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

j) Classificação dos instrumentos financeiros

▪ **Data do reconhecimento**

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

▪ **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ **Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado)**

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ **Títulos mantidos até o vencimento**

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

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

4. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui o saldo das aplicações financeiras no montante de R\$ 10.294 (R\$ 9.028 em 31 de dezembro de 2017) representados por CDBs que estão mantidos em depósito em uma conta Escrow (garantia prevista em contrato que é mantida sob a responsabilidade de um terceiro) como margem para coberturas de despesas.

Aplicação	Valor em 31/12/2018
CDB-DI	262
CDB Plus	10.032
Total	10.294

5. Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento não imobiliários

Cotas de fundos de investimento	Saldo em 31/12/2017	Aquisição	Resgate	Valorização	Saldo em 31/12/2018	% sobre PL
FI RF BRL Referenciado DI LP	1.029	1.648	(2.684)	7	-	0,00%
Itaú Top RF Ref. DI	69	2.406	(2.142)	12	345	0,74%
Total	1.098	4.054	(4.826)	19	345	0,74%

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi contabilizada uma receita de R\$ 25 na conta rendas de aplicações em fundos de investimento (31 de dezembro de 2017 - R\$ 298 na conta rendas de aplicações em fundos de investimento e R\$ 58 na conta de imposto de renda sobre aplicações financeiras).

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

6. Propriedades para investimento

Discriminações do Imóveis	Saldo 31.12.2017	Ajuste Valor Justo	Saldo 31.12.2018
Imóveis para renda (custo)	133.232	-	133.232
Imóveis para renda (MTM do exercício corrente)	33.623	700	34.323
Imóveis para renda (MTM de exercício anterior)	-	(11.855)	(11.855)
(-) Custo a Realizar (reversão de exercício anterior)	(11.855)	11.855	-
SOMA	155.000	700	155.700

Descrições dos imóveis:

O Fundo é proprietário de 100% dos imóveis abaixo relacionados:

Jardim Europa I e II

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

Edifício Europa

Em 14 de dezembro de 2015 o Fundo celebrou o Contrato Particular de Construção Pelo Regime da Empreitada Global que compreende a execução de todas as ações e providências, diretas e indiretamente necessárias e relacionadas à completa, integral e adequada conclusão da obra referente aos projetos Jardim Europa I e II pelo montante de R\$ 108.326 para a construção de 597 casas em 602 lotes (Unidades Habitacionais), cada qual com a sua tipologia, cujas características técnicas encontram-se abaixo:

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Tipo da casa	Quantidade	Áreas			
		Útil	Vassoura	Construída	Equivalente
Nápoles	25	139,20	101,86	158,63	146,83
Nápoles Plus	5	139,20	101,86	158,63	146,83
Milão	226	117,97	80,63	135,67	123,88
Verona	341	115,46	76,02	127,37	112,90
TOTAL	597	117,60	79,06	132,08	118,76

Determinação do valor justo dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2018 os imóveis foram avaliados pela consultoria imobiliária Binswanger Brasil, empresa sediada na Rua Libero Badaró, 377, 27º andar, Centro, São Paulo, SP, na qual efetuaram a vistoria no local, levantamentos de dados e os cálculos foram realizados durante o mês de novembro de 2018.

O valor de mercado foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

Com base no laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, as principais premissas utilizadas foram:

Fundo de reposição de ativo (FRA): considerado 3,00% sobre o valor da receita de locação.

Taxa de capitalização e taxa de desconto de 8,5% ao ano, composta por NTN-B acrescido de risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 12,50% ao ano.

Período de análise: o período de análise adotado foi de mais 60 meses após o término do contrato de BTS.

Em 31 de dezembro de 2018, os valores de mercado dos imóveis foram avaliados em R\$ 155.700.

7. Obrigações por aquisição de Imóveis

Em 10 de dezembro de 2015 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis objeto das matrículas nº 2.911 e 2.912, ambas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Canaã dos Carajás - Pará, pelo preço certo e ajustado de R\$ 21.500, atualizado mensalmente. Em 31 de dezembro de 2018 as obrigações por aquisição de imóveis já haviam sido liquidadas (31 de dezembro de 2017 - R\$ 11.295).

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

8. Aluguel a receber

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui o montante de R\$1.651 referentes a receita de aluguel e aluguel a receber (R\$ 1.651 em 2017).

Abaixo as principais informações sobre os contratos de locações entre o Fundo e os locatários:

O prazo de locação de cada unidade habitacional é de 12 (doze) anos, sendo dada a possibilidade de renovação da locação, onde o Fundo confere á locatária a opção de compra das unidades habitacionais ao final do prazo de vigência da contratação.

Os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice do Preço do Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV).

9. Obrigações por securitização de recebíveis

Em 22 de dezembro de 2015, o Fundo e a VALE S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 700, bloco 8, loja 318, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.592.510/0001 54 celebraram o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças", através do qual a devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação de casas para a moradia de seus empregados e fornecedores designados para a execução do projeto de mineração denominado S11D ("Casas"), na qual foram construídas no imóvel localizado na Cidade de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, objeto das matrículas nº 2.911 e 2.912 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Canaã dos Carajás, PA ("Imóvel" e, em conjunto com as Casas, "Unidades Habitacionais").

Nos termos da do Contrato de Locação, o Fundo celebrou em 8 de dezembro de 2015 com a B.R.E Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Canaã dos Carajás, Estado do Pará, na Estrada VP-14, lote 22, gleba Buriti Carajás II, s/n, zona rural, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.710.306/0001-46, na qualidade de atual então proprietária do Imóvel ("BRE Empreendimentos"), o "Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis" ("Compromisso de Venda e Compra"), através do qual o Fundo tornou-se possuidor do Imóvel.

No intuito de promover a construção das Unidades Habitacionais, nos termos previstos no Contrato de Locação, o Fundo celebrou em 14 de dezembro de 2015 com a AMEC Construtora

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na SHICSW QD 4 Lote 1 Loja 25 SS Setor Sudoeste Brasília DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.841.108/0001-60 ("Construtora") o "Contrato Particular de Construção pelo Regime da Empreitada Global" ("Contrato de Construção").

Em 20 de julho de 2016, o Fundo emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão"), firmado em 20 de julho de 2016 pelo Fundo e pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), sendo:

- 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI 1") representativa dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, no valor de R\$ 8.439 em 14 de julho de 2016, correspondentes ao valor do aluguel previsto no contrato de locação referente às casas entregues na etapa 1, conforme contrato de locação, e demais direitos creditórios devidos pela devedora locatária Vale S.A. ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 5,6332% do valor total do contrato de locação vincendo a partir de outubro de 2016 (inclusive) e com vencimento até maio de 2029 (inclusive), sendo o último pagamento de aluguel devido em junho de 2028 (inclusive), incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de locação;
- 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI 2" e, em conjunto com a CCI 1, as "CCI") representativa dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, no valor de R\$ 8.341, em 14 de julho de 2016, correspondentes ao valor do aluguel previsto no contrato de locação referente às casas entregues na etapa 2, conforme indicada no contrato de locação, e demais direitos creditórios devidos pela devedora ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 5,5677% do valor total do contrato de locação vincendo durante o período de securitização, sendo o último pagamento de aluguel devido em julho de 2028 (inclusive), incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de locação, exceção feita aos créditos decorrentes de eventual (i) exercício da opção de compra prevista na Cláusula 8.4 do contrato de locação e pela cessão dos créditos imobiliários, o Cessionário pagou ao Fundo o valor de R\$ 12.841 ("Valor da Cessão"), sendo (i) R\$ 6.823 referentes aos créditos

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

imobiliários 1 representados pela CCI 1 e R\$ 6.018 referentes aos créditos imobiliários 2 representados pela CCI 2.

Posteriormente o Fundo emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, no valor de R\$ 133.028, em 14 de julho de 2016, correspondentes ao valor do aluguel previsto no contrato de locação referente às casas entregues na etapa 2, conforme indicada no contrato de locação, e demais direitos creditórios devidos pela devedora ao Fundo vincendos a partir de outubro de 2016 (inclusive), na proporção de 88,79991% do valor total do contrato de locação vincendo durante o período de securitização, sendo o último pagamento de aluguel devido em julho de 2028 (inclusive), incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de locação, exceção feita aos créditos decorrentes de eventual (i) exercício da opção de compra prevista na cláusula 8.4 do contrato de locação.

Em 31 de dezembro de 2018 as obrigações por securitização de recebíveis apresentam o seguinte cronograma de pagamentos:

Emissor	Emissão	Vencimento	Quantidades	Taxa (%)	Indexador	Valor contábil de 2018
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/06/2028	1	9,022073	IGPM	7.669
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	20/07/2028	1	9,004274	IGPM	7.590
Companhia Vale do Rio Doce S.A.	14/07/2016	21/05/2029	1	1,326534	IGPM	109.411
Total						124.670

No exercício foram apropriadas despesas de juros sobre as obrigações por securitizações no valor de R\$ 10.315 (R\$ 8.538 em 31 de dezembro de 2017).

Em 31 de dezembro de 2018 o saldo atualizado da dívida é de R\$ 124.670 (R\$ 131.875 em 31 de dezembro de 2017).

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

10. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Riscos de liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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

Risco tributário - A Lei nº. 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da pessoa jurídica, contribuição social sobre o lucro líquido, contribuição ao programa de integração social - “contribuição ao PIS” e contribuição ao Financiamento da Seguridade Social. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

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

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

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

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Propriedade das cotas e não dos imóveis - Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedades direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

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

11. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais, em nome de seu titular.

O valor da cota do dia é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação, ao final de cada dia.

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

Na assembleia geral de cotista realizada em 20 de agosto de 2018, foi aprovado pelos cotistas, sem qualquer ressalva ou restrição, o desdobramento das cotas do Fundo à razão de 1 para 20.000,0827507870, de forma que a totalidade passou de 16,86993020 para 337,400 cotas, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não houve emissão de cotas.

Subscrição e integralização

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não houve subscrição e integralização de cotas.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

Resgate de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

Negociação

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B³ S.A. - Brasil Bolsa e Balcão.

Amortizações de cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi amortizado o montante de R\$ 2.100 (R\$ 240 em 2017).

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 337.399,9978 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 137,729020, no total de R\$ 46.470 (31 de dezembro de 2017 - PL estava dividido por 16,869930 cotas com valor patrimonial unitário R\$ 3.003.110,856380, no total de R\$ 50.662). No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve desdobramento de cotas conforme nota explicativa nº 11.

Em 31 de dezembro de 2018 foram amortizadas cotas no montante de R\$ 2.100 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 240).

13. Taxa de administração

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

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

A remuneração é provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi contabilizado um montante de R\$ 219 a título de despesas com taxa de administração do fundo (31 de dezembro de 2017 - R\$ 259).

14. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio dos exercícios

O valor patrimonial da cota do Fundo sofreu uma variação negativa de 8,28% (em 31 de dezembro de 2017 - variação positiva de 255,82%)

Informações referentes aos exercícios		
	2018	2017
Rentabilidade do Fundo %	-8,28%	255,82%
Patrimônio Líquido Médio R\$/mil	R\$ 45.566	R\$ 17.151

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

15. Distribuição de rendimentos

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

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

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	22.811	47.245
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(23.103)	(9.748)
(=) Lucro contábil apurado no regime de competência	(292)	37.497
(-) Ajuste ao valor justo propriedade de investimento	(700)	(33.623)
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa do FII	1.573	67
(-) Despesas por competência em períodos anteriores realizadas	(67)	(41)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	-
(+) Receitas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.651	(1.651)
	-	623
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.165	2.872
Valores distribuídos nos exercícios	1.800	1.500

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve distribuição de rendimentos aos cotistas no montante de R\$ 1.800 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 1.500).

16. Despesas administrativas

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

Encargos do Fundo	dez-17		dez-16	
	R\$ (mil)	% PL Médio	R\$ (mil)	% PL Médio
Despesas financeiras	10.315	0,72%	8.538	49,78%
Consultoria e assessoria	110	0,24%	296	1,73%
Taxa de administração	219	0,48%	259	1,51%
Cartorária	5	0,01%	128	0,75%
Auditoria e custódia	48	0,11%	27	0,16%
Cetip	-	0,00%	26	0,15%
Taxa de fiscalização CVM	12	0,03%	9	0,05%
Impostos e Taxas	3	0,01%	3	0,02%
Despesa diversas	139	0,31%	382	2,23%
Soma	10.851	1,90%	9.668	56,37%

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 45.566 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 17.151).

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

17. Tributação

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

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

Sobre a carteira do Fundo

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

18. Demandas judiciais

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

19. Operações com empresas ligadas ao administrador/gestor.

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo vendeu suas aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada ao administrador BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

20. Custódia de títulos e valores mobiliários

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

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

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

21. Divulgação de informações

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

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

23. Alterações Estatutárias

Em 16 de fevereiro de 2018 na Assembleia Geral de Cotista o Cotista do Fundo, sem qualquer restrição ou ressalva, aprovou a amortização parcial de cotas, equivalente ao valor de R\$ 4.100, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo nas respectivas datas de pagamento, conforme abaixo:

- R\$ 500 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 19 de fevereiro de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 27 de fevereiro de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 27 de março de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 27 de abril de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 28 de maio de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 27 de junho de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que foram creditados ao cotistas em 27 de julho de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que seriam creditados ao cotistas em 27 de agosto de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que seriam creditados ao cotistas em 27 de setembro de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que seriam creditados ao cotistas em 29 de outubro de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que seriam creditados ao cotistas em 27 de novembro de 2018;
- R\$ 300 líquidos, que seriam creditados ao cotistas em 27 de dezembro de 2018; e

NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 22.003.469/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais exceto o valor unitário da cota

- R\$ 300 líquidos, que seriam creditados ao cotistas em 28 de janeiro de 2019;

Em assembleia geral de cotista realizada em 22 de fevereiro de 2018 os cotistas, aprovaram sem qualquer restrição as seguintes alterações estatutárias: (i) inclusão dos parágrafos 5º ao 7º no artigo 13 do regulamento; (ii) a inclusão de um novo parágrafo primeiro no artigo 15, renumerando o parágrafo único do regulamento; (iii) alteração do artigo 18 do regulamento; (iv) a alteração do caput e do parágrafo 1º do artigo 27 do regulamento; (v) a alteração do artigo 28 do regulamento; (vi) realização de ajuste de redação no parágrafo 1º do artigo 29 do regulamento; (vii) inclusão de um novo parágrafo e alteração dos parágrafos 1º, 5º e 13 do artigo 31 do regulamento; (viii) a alteração do artigo 38 do regulamento e seus respectivos parágrafos; (ix) alteração do caput e parágrafo 5º do artigo 55 do regulamento; (x) ajuste de redação no inciso V do artigo 56 do regulamento; (xi) a adequação dos valores de emissão das cotas e respectiva quantidade da primeira oferta do Fundo constante no suplemento e no artigo 34 do regulamento; e (xii) a consolidação do regulamento do Fundo.

Em assembleia geral de cotista realizada em 27 de abril de 2018 na sede da administradora os cotistas, aprovaram sem qualquer restrição, as Demonstrações Financeiras do Fundo e o parecer dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, as quais os cotistas do Fundo declaram ter tido acesso, lido e estar ciente e de acordo com seu inteiro teor.

Em assembleia geral de cotista realizada em 28 de maio de 2018 na sede da administradora foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a amortização parcial de cotas do Fundo, equivalente ao valor de R\$ 400 líquidos, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo.

Em 20 de agosto de 2018 na Assembleia Geral de Cotista, o Cotista do Fundo sem qualquer restrição ou ressalva, aprovou o desdobramento das cotas do Fundo à razão de 1 para 20.00,0827507870, de forma que a totalidade de cotas existentes, 16,86993020, passe a representar 337.400 cotas. Dessa forma, o patrimônio do Fundo passou a ser representado por 337.400 cotas, cujo novo valor unitário passou a equivaler ao valor da cota dividido por 20.000,0827507870, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo. Cancelou as amortizações mensais parciais programadas de cotas do Nova I Fundo de Investimento Imobiliário - FII, aprovadas pela totalidade de cotistas, reunidos na Assembleia realizada em 16 de fevereiro de 2018, a partir de 27 de agosto de 2018 até 29 de janeiro de 2019.

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
Contador CRC 1SP214011-O

DANILO CRISTÓFORO BARBIERI
Diretor Responsável