

FUNDO DE INVESTIMENTO VIDA NOVA – FII –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de
Investimento Vida Nova – FII)
(CNPJ nº 17.854.016/0001-64)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO VIDA NOVA – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Vida Nova – FII)
(CNPJ nº 17.854.016/0001-64)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora e aos Cotistas do
Fundo de Investimento Vida Nova - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Vida Nova - FII)
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Vida Nova - FII - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII em 31 de dezembro de 2025, 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

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 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 (CFC), 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.

Ênfase

Capital circulante líquido negativo

Chamamos atenção ao balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2025, que apresenta capital circulante líquido negativo. A capacidade do Fundo em liquidar as obrigações de curto prazo, está diretamente associada à capacidade de geração de caixa através de renda de aluguéis, de venda do imóvel ou de novos aportes de cotistas. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

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.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 111,66% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados a valor justo.

Para a mensuração do valor justo desses investimentos, a Administração utilizou técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, na abordagem de mercado e abordagem de receita, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4.

Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados 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 ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento;

Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade do modelo e das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado; e

Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 4, anteriormente mencionada.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 da Administração 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F


Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/O-6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		36	0,06%	37	0,06%
Realização		24	0,04%	25	0,04%
Aluguéis a Receber		24	0,04%	25	0,04%
Despesas Antecipadas		12	0,02%	12	0,02%
Taxa de Fiscalização CVM		12	0,02%	12	0,02%
Não Circulante		63.048	111,66%	61.660	110,68%
Propriedade para Investimento	5	63.048	111,66%	61.660	110,68%
Imóveis Acabados		63.048	111,66%	61.660	110,68%
Total do Ativo		63.084	111,72%	61.697	110,74%
Passivo					
Circulante		6.619	11,72%	5.985	10,74%
Valores a pagar		6.619	11,72%	5.985	10,74%
Partes relacionadas		3.500	6,20%	3.500	6,28%
Taxa de Administração		1.523	2,70%	1.239	2,22%
Taxa de Custódia		572	1,01%	503	0,90%
Consultoria		474	0,84%	311	0,56%
Taxa de Controladoria		369	0,65%	296	0,53%
Taxa de Escrituração		148	0,26%	120	0,22%
Auditoria Externa		23	0,04%	10	0,02%
Laudo de Avaliação		10	0,02%	6	0,01%
Total do Passivo		6.619	11,72%	5.985	10,74%
Patrimônio Líquido		56.465	100,00%	55.712	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		94.126	166,70%	94.126	168,95%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(37.661)	-66,70%	(38.414)	-68,95%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		63.084	111,72%	61.697	110,74%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>1.704</u>	<u>(8.842)</u>
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis		<u>1.388</u>	<u>(9.142)</u>
Aluguéis		326	309
Laudo de avaliação		(10)	(9)
 Despesas operacionais	 10	 <u>(950)</u>	 <u>(765)</u>
Consultoria		(404)	(346)
Taxa de administração		(237)	(240)
Taxa de custódia		(96)	(58)
Taxa de controladoria		(79)	(58)
Advogados		(48)	(8)
Auditoria externa		(35)	(15)
Outras despesas		(51)	(40)
 Resultado líquido do exercício		 <u><u>754</u></u>	 <u><u>(9.607)</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		<u>94.126</u>	<u>(28.807)</u>	<u>65.319</u>
Resultado líquido do exercício		-	(9.607)	(9.607)
Em 31 de dezembro de 2024	8	<u>94.126</u>	<u>(38.415)</u>	<u>55.711</u>
Resultado líquido do exercício		-	754	754
Em 31 de dezembro de 2025	8	<u>94.126</u>	<u>(37.661)</u>	<u>56.465</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	326	309
Consultoria	(241)	(234)
Outras despesas	(85)	(75)
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Vida Nova – FII – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Vida Nova - FII - Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado Fundo de investimento Imobiliário Vida Nova - FII, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), foi constituído em 20 de fevereiro de 2013 e iniciou suas atividades em 01 de julho de 2014, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a obtenção de renda através da valorização e a rentabilização de suas Cotas através: (i) da participação no Empreendimento (até o limite de 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido); (ii) do recebimento da remuneração advinda do Empreendimento; e, em caráter complementar, (iii) da remuneração advinda de investimento em Ativos de Renda Fixa, sendo que o Fundo deverá observar os limites de seu regulamento.

A carteira do Fundo é composta por ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM, como a Instrução CVM nº 516, e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

d) Propriedades para Investimento

- Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis acabados do Fundo, com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

e) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

g) Provisões, ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira 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.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

Empreendimento constituído por um Shopping Center e Estacionamento, sendo:

O Shopping Center Taboão Plaza Outlet contém 7 pavimentos com área especificada total real de 65.974,00 m² e incorporada com cinco pavimentos tem área construída de 47.878,00 m² e ABL de 17.776,58 m² e estacionamento a construir de 18.096,00 m².

Denominação	Fração Ideal	
	(%)	(m ²)
Construído 7 pavimentos	38,11	32.258
Estacionamento construído	11,53	15.620
Estacionamento a construir	12,8	18.096
Total empreendimento		65.974
Construído 7 pavimentos		17.776,58

- (i) O estacionamento tem acesso pela Av. Vida Nova e atualmente possui 557 vagas e quando concluído possuirá um total de 1.650 vagas, distribuídos em 5 pavimentos.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (ii) O terreno possui área total de 32.440,50 m², onde a fração ideal correspondente ao shopping é de 0,3811 e do estacionamento de 0,2433. Possui APP de aproximadamente 5.880,30 m², onde foi aplicado um fator de ajuste de 0,33, por tratar-se de área com uso restrito e entendermos que não tenha valor comercial.

Matrícula	Denominação	Fração Ideal	
		(%)	(m ²)
1396	Plaza Outlet	38,11	12.363
	Edifício garagem	11,53	3.740
	Edifício garagem Exp	12,8	4.152
	Área pertencente ao Shopping	62,44	20.255
	Área de APP		5.880
1396	Área total terreno		32.440,50

- (iii) O conceito de comercialização do Shopping foi alterado, passando a atuar também no segmento de outlet de moda e calçados, o que ensejou em obras de benfeitorias para adaptação dos espaços, bem como em investimentos com publicidade do empreendimento, relativas ao novo projeto. Desta forma, foi aprovada em assembleia de 28 de abril de 2016, a antecipação dos recursos pela Cooperativa Habitacional Vida Nova (cotista do Fundo), na qualidade de administradora do *Taboão Plaza Outlet*, em valores limitados a R\$ 3.500, nos termos do contrato de administração e execução de obras de reforma de espaços comerciais. Este valor está registrado no passivo circulante na rubrica de partes relacionadas.

- (iv) O imóveis estão localizados na avenida Vida Nova nº 28, chácara Agrindus - cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo.

- (v) Segue abaixo a posição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição dos imóveis	Área do Shopping (m ²)	Fração do terreno (m ²)
Shopping + Pavimentos	32.258	12.363
Edifício Garagem + a construir	33.716	7.892
Total	65.974	20.255

b. Atualização das propriedades para investimento

Na data-base de dezembro de 2025, o Fundo atualizou o valor justo de sua propriedade para investimento com base em laudo de avaliação elaborado pela BR Case, tendo como responsável

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

técnico executivo sênior com mais de 20 anos de expertise em Gestão Estratégica de Real Estate Corporativo e Consultoria Imobiliária, com experiência consolidada em FIIs (Fundos de Investimento Imobiliário), estruturação de portfólios e alocação estratégica de ativos, em atendimento as normas contábeis de mensuração do valor justo de ativos.

A avaliação foi realizada pelo método evolutivo, conforme base técnica na NBR 14653-2, em razão da ausência de dados comparáveis de mercado e da inviabilidade do método da renda, dado o desempenho operacional do ativo. O imóvel consiste em empreendimento comercial com características de shopping center, contemplando área bruta locável de aproximadamente 14,9 mil m²

O valor do imóvel foi apurado em R\$ 63.048, resultante da aplicação de fator de comercialização (FC) de 0,80 sobre o valor evolutivo de R\$ 78.810. Tal fator reflete, principalmente, o baixo desempenho operacional do ativo, a baixa liquidez, o longo prazo estimado de exposição para venda e a presença de obsolescência econômica externa.

Adicionalmente, o laudo considera um cenário de maior risco para o ativo, com taxa de capitalização estimada em 13,5% ao ano, compatível com o perfil operacional e de mercado do empreendimento, posicionando o valor apurado acima do cenário de liquidação forçada, porém abaixo do custo de reposição.

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	61.660
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	1.388
Saldo em 31 de dezembro de 2025	63.048

C. Movimentação aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2024
Saldo inicial	24	24
Aluguéis	326	309
Recebimento de aluguéis	(326)	(309)
Saldo final	24	24

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores que estão sem limitação, a teor do Capítulo VI do Regulamento do Fundo, principalmente:

(i) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta características particulares quanto à realização do investimento. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate convencional de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Neste sentido, o Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. Por exemplo, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis ao setor imobiliário; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Ademais, variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos bens e direitos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em: alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, o Administrador e/ou os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de tais eventos.

(iii) Riscos de crédito relacionado às locatárias.

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, precipuamente, decorrentes dos valores auferidos pelo Fundo em razão da locação dos espaços que compõem o Empreendimento e, conforme o caso, investimentos autorizados. Neste sentido, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte das locatárias, dos aluguéis convencionados e/ou de outras obrigações pecuniárias devidas pelas pessoas acima ao Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

6 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideias de seu patrimônio líquido, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

O valor das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação no fechamento de cada dia útil.

Observado o direito de preferência previsto, não há limite para a aquisição de cotas objeto de uma distribuição específica por um único cotista.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes aos cotistas.

As cotas objeto da 1ª (primeira) distribuição foram subscritas e integralizadas única e exclusivamente por cotistas cooperados e por cotistas não cooperados, titulares de direito imobiliários ("público-alvo"), os quais foram cedidas ao fundo em contrapartida pela integralização das cotas, sendo o número de cotas a cada cotista faz jus equivalente à participação no empreendimento. Posteriormente, investidores em geral, puderam adquirir cotas do Fundo no mercado secundário.

A 1ª (primeira) emissão foi integralizada à vista, nos termos do respectivo boletim de subscrição e com base no laudo de avaliação, o valor de R\$ 94.126 em 28 de julho de 2014.

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(ii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou amortização de cotas.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(iv) Ambiente de negociação das quotas

O Fundo mantém suas cotas negociadas na forma escritural e no mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, e no exercício foram negociadas aos preços médios efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

2025		2024	
31/01/2025	1,58	31/01/2024	3,02
28/02/2025	1,62	29/02/2024	3,05
31/03/2025	2,26	28/03/2024	2,97
30/04/2025	2,24	30/04/2024	2,82
30/05/2025	2,93	31/05/2024	2,89
30/06/2025	3,75	28/06/2024	2,7
31/07/2025	3,47	31/07/2024	2,74
29/08/2025	4,10	30/08/2024	2,75
30/09/2025	4,47	30/09/2024	2,76
31/10/2025	4,81	31/10/2024	2,43
28/11/2025	4,17	30/11/2024	2,10
30/12/2025	3,24	31/12/2024	1,55

(V) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve distribuição de rendimentos, conforme segue o cálculo abaixo:

	2025	2024
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	754	(9.607)
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(0)	308.307
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	634	(298.713)
(+/-) Ajuste por valor justo	(1.388)	(9.142)
Resultado conforme regime de caixa	0	(9.155)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	-	-
% Percentual distribuído	0,00%	0,00%

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	6,00	1,36%
31 de dezembro de 2024	5,92	-11,79%

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

7 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cota:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria imobiliária:	Gold Land Negócios Imobiliários Ltda.
Cooperativa:	Cooperativa Habitacional Vida Nova

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Consultoria	404	0,73%	346	0,53%
Taxa de administração	237	0,43%	240	0,37%
Taxa de custódia	96	0,17%	58	0,09%
Taxa de controladoria	79	0,14%	58	0,09%
Advogados	48	0,09%	8	0,01%
Auditoria externa	35	0,06%	15	0,02%
Taxa de escrituração	30	0,05%	23	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	4	0,01%	13	0,02%
Taxa ANBIMA	3	0,01%	3	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Total	950	1,71%	765	1,17%

Patrimônio líquido médio	55.439	65.089
--------------------------	--------	--------

a. Remuneração do administrador e do custodiante

i. Administrador

O administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a R\$ 27,7, sendo a primeiro no segundo dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, que corresponde ao somatório dos seguintes fatores:

- Parcela da taxa de Administração, devida ao Administrador, equivalente a R\$ 20,7 mensais;
- Parcela da taxa de Administração, devida à Oliveira Trust Servicer pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a R\$ 5 mensais; e
- Parcela da taxa de Administração, devida ao Administrador, pela prestação de serviços de escrituração, equivalente a R\$ 2 mensais.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Todos os valores mencionados acima, deverão ser atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV a partir do 1º (primeiro) dia do mês referente à integralização das cotas.

ii. Custodiante

A título de taxa pela prestação dos serviços de custódia do Fundo, equivalente a R\$ 5 mensais.

Os valores fixados em reais serão corrigidos anualmente, todo mês de janeiro, pelo índice IGP-M/FGV acumulado no ano anterior, isentos de quaisquer despesas extras e impostos.

9 Atos societários

Em 01 de agosto de 2025, a administradora do Fundo comunicou, por meio de fato relevante, a extinção do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Ativo Imobiliário celebrado anteriormente com a promitente compradora do shopping center e estacionamento localizado no Centro Empresarial Vida Nova, no município de Taboão da Serra/SP.

A extinção decorreu do não cumprimento das condições precedentes obrigatórias pactuadas contratualmente, conforme previsto no artigo 125 do Código Civil, o que inviabilizou a concretização do negócio.

Dessa forma, foram encerradas todas as relações jurídicas e obrigacionais decorrentes do referido compromisso. A administradora, em conjunto com o consultor imobiliário do Fundo, seguirá avaliando alternativas para o ativo imobiliário com o objetivo de gerar valor aos cotistas.

Em 30 de junho de 2025, foi aprovado o novo regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII – Responsabilidade Limitada, com a finalidade de adequação às disposições da Resolução CVM nº 175/2022.

Em 02 de maio de 2025, foi realizada consulta formal aos cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, com o objetivo de deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

10 Política de divulgação das informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre do Fundo:

- i. Mensalmente até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Instrução ICVM 175;

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

11 Informações tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 7 e 8, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Despesas	Passivos
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora e custodiante	333	2.095
Oliveira Trust DTVM S.A.	Controladora	79	474
Cooperativa Habitacional Vida Nova	Administradora do <i>Taboão Plaza Outlet</i>	-	3.500

13 Demandas judiciais

O Fundo figura como parte em 2 (dois) processos judiciais de natureza cível, ambos relacionados a ações renovatórias de locação, a saber: 1002642-76.2022.8.26.0609 e 1111343-72.2023.8.26.0100, respectivamente.

Referidas demandas têm por objeto a renovação compulsória dos contratos de locação, nos termos da legislação aplicável, não envolvendo, portanto, pretensão condenatória de pagamento do valor integral atribuído às causas. Nesse sentido, o valor da causa indicado em cada processo possui natureza meramente estimativa e não representa, por si só, potencial desembolso financeiro para o Fundo.

Embora classificados como de perda provável, conforme avaliação dos assessores jurídicos independentes, eventual impacto financeiro para o Fundo está, em princípio, limitado à hipótese de condenação ao pagamento de honorários de sucumbência, caso assim venha a ser determinado pelo juízo competente ao final da demanda.

Não há, até o momento, sentença definitiva com trânsito em julgado em ambos os processos, sendo que eventual obrigação financeira dependerá do desfecho final das ações, incluindo a apreciação de eventuais recursos.

Os processos em curso estão sob acompanhamento de advogado independente, que reporta periodicamente à administradora quanto à evolução das demandas e à reavaliação da classificação de risco.

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Auditor Independente SS Ltda. relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15 Eventos subsequentes

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), informou que o fundo não tem rendimentos a serem distribuídos referentes aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2026, pois não auferiu rendimento caixa nestes períodos.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17