

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Conteúdo

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova ("Fundo"), administrado pela Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto contido 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 Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado em nota explicativa nº4.a.v., que descreve que os contratos de aluguéis com os lojistas são firmados mediante assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Taboão Plaza Outlet, em que fica estabelecido para cada lojista o custo total de ocupação, que é equivalente a um percentual do faturamento bruto mensal de cada loja e, em alguns casos, há previsão de um custo de ocupação mínimo mensal garantido. O Shopping Taboão Plaza Outlet, não apresenta anualmente suas demonstrações financeiras auditadas por nós ou outros auditores independentes. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, tampouco pela aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, sobre a base que utilizada para a apuração e mensuração dos valores dos aluguéis. Consequentemente, não foi possível determinar eventuais ajustes que pudessem impactar o resultado, fluxos de caixa e o patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 15 às demonstrações financeiras, que descreve as demandas judiciais com possibilidade de perda possível pelos assessores legais. Nossa opinião não contém ressalva relacionada 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 findo em 31 de dezembro de 2022. 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.

Propriedade para Investimento

O Fundo tem por objeto 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% de seu patrimônio líquido); (ii) do recebimento da remuneração advinda do empreendimento; (iii) ajuste ao valor justo mensurado por avaliador independente e, em caráter complementar, (iv) da remuneração advinda de investimento em Ativos de Renda Fixa.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 5; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC").

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros Assuntos

Conforme apresentado na nota 4.b., em 31 de dezembro de 2022, a Administração do Fundo considerou o Instrumento particular de compromisso de venda e compra de ativo imobiliário e outras avenças com a Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A (promissária compradora) como método de atualização a avaliação do ativo, contendo o valor ajustado de R\$77.500 (setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) do Shopping e do Edifício Garagem do Empreendimento Taboão Plaza Outlet Shopping (doravante denominada "TPO" ou "Imóvel") de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova (doravante denominado "FII Vida Nova"), em dezembro de 2022. Tal compromisso foi devidamente apresentado ao mercado pelo Administrador por meio de Fato Relevante datado de 19 de dezembro de 2022.

Responsabilidade dos responsáveis pela governança das demonstrações financeiras

A Administração 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 regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas 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:

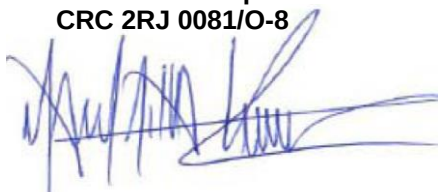
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.

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

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2022.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcos Ferreira', is written over a horizontal line.

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

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

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo			Valores		Valores
<u>Circulante</u>					
Ativos financeiros de natureza imobiliária		26	0,04%	22	0,03%
Realização		26	0,04%	22	0,03%
Contas a receber de aluguéis	4.d	26	0,04%	22	0,03%
<u>Não circulante</u>					
Investimento		77.500	106,98%	70.331	106,88%
Propriedade para investimento	4	77.500	106,98%	70.331	106,88%
Imóveis acabados		77.500	106,98%	70.331	106,88%
Outros créditos		-	0,00%	1	0,00%
Diversos		-	0,00%	1	0,00%
Total do ativo		77.526	107,02%	70.354	106,91%
Passivo					
<u>Circulante</u>					
Partes relacionadas	4.iii	3.500	4,83%	3.500	5,32%
Taxa de administração		780	1,08%	518	0,79%
Consultoria		333	0,46%	208	0,32%
Taxa de custódia		190	0,26%	127	0,19%
Taxa de controladoria		185	0,26%	127	0,19%
Auditoria externa		19	0,03%	18	0,03%
Taxa de escrituração		76	0,10%	50	0,08%
Total do passivo		5.083	7,02%	4.548	6,91%
Patrimônio líquido		72.443	100,00%	65.806	100,00%
Cotas integralizadas		94.126	129,93%	94.126	143,04%
Lucros ou prejuízos acumulados		(21.683)	-29,93%	(28.320)	(43,04%)
Total do passivo e patrimônio líquido		77.526	107,02%	70.354	106,91%

As notas explicativas da Administração são parte integrante 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 de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2022	2021
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		297	268
Reversão de taxas a pagar	10	-	2.078
Ajuste ao valor justo	4.b	7.169	(494)
Manutenção de imóveis	4.c	(103)	(95)
Laudo de Avaliação		(3)	(21)
Resultado líquido de propriedades para investimento		7.361	1.736
Demais despesas	9	(724)	(904)
Taxa de administração		(240)	(277)
Consultoria		(172)	(420)
Advogados		(96)	(1)
Taxa de custódia		(69)	(63)
Taxa de controladoria		(65)	(63)
Auditoria externa		(18)	(18)
Taxa de escrituração		(27)	(25)
Taxa fiscalização CVM		(13)	(11)
Correios		(10)	(8)
Bolsa de valores		(11)	(10)
Outras despesas		(3)	(8)
Total de despesas		(724)	(904)
Resultado líquido do exercício		6.637	832
Quantidade de cotas		9.412.630	9.412.630
Resultado líquido por cota (em reais)		0,71	0,09

As notas explicativas da Administração são parte integrante 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 das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro 2020	<u>94.126</u>	<u>(29.152)</u>	<u>64.974</u>
Resultado líquido do exercício	<u>-</u>	<u>832</u>	<u>832</u>
Em 31 de dezembro 2021	<u>94.126</u>	<u>(28.320)</u>	<u>65.806</u>
Resultado líquido do exercício	<u>-</u>	<u>6.637</u>	<u>6.637</u>
Em 31 de dezembro 2022	<u>94.126</u>	<u>(21.683)</u>	<u>72.443</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante 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 do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	294	266
Pagamento de consultoria	(33)	(87)
Pagamento de laudo de avaliação	(3)	(20)
Pagamento da taxa ANBIMA/CVM	(15)	(16)
Pagamento da taxa de custódia	-	-
Pagamento da taxa de controladoria	(1)	-
Pagamento da taxa de administração	(2)	(6)
Pagamento de auditoria	(18)	(19)
Pagamento de bolsa valores	(11)	(10)
Pagamento de advogado	(97)	(1)
Pagamento de seguro	(103)	(95)
Demais pagamentos/recebimentos	(11)	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>-</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>-</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de investimento Imobiliário Vida Nova FII, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 28 de julho de 2014, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

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 de investimento de longo prazo. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de março de 2023.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

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) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros 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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f) 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.

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 que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis 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.

g) 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.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

contábeis, 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.

i) 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).

4 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

Empreendimento constituído por um Shopping Center e Estacionamento, sendo:

(i) 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 17.783,58 m² e estacionamento a construir de 18.096,00 m².

Denominação	Fração Ideal	
	(%)	(m ²)
Construído 7 pavimentos	48,90	32.258
Estacionamento construído	23,68	15.620
Estacionamento a construir	27,43	18.096
Total empreendimento		65.974
Construído 7 pavimentos		17.783,58

- (i) O estacionamento possui 557 vagas, localizadas nos subsolos G3, G2, G1, térreo coberto e térreo descoberto (bolsão B) com área especificada total real de 15.620 m². A área de estacionamento não edificados totalizam em 18.096,00 m², que quando construídos passará a ter 1.650 vagas, distribuídas em 5 pavimentos, e pisos 3,4,5 e 6.

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 2022 e 2021

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	12,80	4.152
	Área pertencente ao Shopping	62,44	20.255
	Área de APP		5.880,49
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) Os contratos de aluguéis com os lojistas são firmados mediante assinatura do instrumento particular de contrato de locação e outras avenças do Taboão Plaza Outlet, em que fica estabelecido para cada lojista o custo total de ocupação, que é equivalente a um percentual do faturamento bruto mensal de cada loja e, em alguns casos, há previsão de um custo de ocupação mínimo mensal garantido, totalizando, em 2021, R\$ 419.
- (v) Os imóveis estão localizados na avenida Vida Nova nº 28, chácara Agrindus - cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo.
- (vi) Segue abaixo a posição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

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

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração do Fundo considerou o Instrumento particular de compromisso de venda e compra de ativo imobiliário e outras avenças com a Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A (promissária compradora) como método de atualização a avaliação do ativo, contendo o valor ajustado de R\$77.500 (setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) do Shopping e do Edifício Garagem do Empreendimento Taboão Plaza Outlet Shopping (doravante denominada “TPO” ou “Imóvel”) de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova (doravante denominado “FII Vida Nova”), em dezembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2021, a Consult Soluções Patrimoniais apresenta o laudo de avaliação nº 26.654.001/1121, contendo a estimativa do valor de mercado para venda do Shopping e do Edifício Garagem do Empreendimento Taboão Plaza Outlet Shopping (doravante denominada “TPO” ou “Imóvel”) de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova (doravante denominado “FII Vida Nova”), na data base de novembro de 2021.

Os métodos e procedimentos adotados para este trabalho utilizaram preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 14.653 em avaliações de bens de procedimentos gerais e imóveis urbanos. Para estimar o valor de mercado para venda do imóvel, a Consult considerou a abordagem de renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo o valor locativo das unidades e de venda do terreno do empreendimento e o método evolutivo (custo) para aferição de resultados referenciais.

c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para renda
Saldo em 31 de dezembro de 2020	70.825
Ajuste ao valor justo	(494)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	70.331
Ajuste ao valor justo	7.169
Saldo em 31 de dezembro de 2022	77.500

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d. Aluguéis a receber

	2022		2021	
	A vencer	Total	A vencer	Total
Locatários				
Extra (Companhia Brasileira de Distribuição)	26	26	22	22
Total	26	26	22	22

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2022	2021
Saldo inicial	23	20
(+) Rendas de aluguel	297	268
(+) Recebimento de aluguéis	(294)	(265)
(-) Baixa de aluguéis a receber	-	-
Saldo final	26	23

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Faixa de vencimento	2022	2021
A vencer em 30 dias	26	22
Total	26	22

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador, tendo em vista que não ocorreram eventos que provocassem perdas esperadas.

c) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

Despesas com imóveis	2022
Seguro	(103)
Total	(103)

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

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 Instrumentos financeiros derivativos

É expressamente vedado ao Fundo realizar operações com instrumentos derivativos.

7 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.

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 2022 e 2021.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou amortização de quotas.

(iii) Resgate

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

(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:

2022		2021	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2022	2,32	29/01/2021	4,50
25/02/2022	2,23	26/02/2021	4,17
31/03/2022	2,29	31/03/2021	3,11
29/04/2022	2,06	30/04/2021	3,01
31/05/2022	2,20	31/05/2021	2,97
30/06/2022	2,10	30/06/2021	2,94
29/07/2022	2,04	30/07/2021	2,97
31/08/2022	2,72	31/08/2021	2,57
30/09/2022	3,23	29/09/2021	2,34
31/10/2022	3,74	29/10/2021	2,00
30/11/2022	3,34	30/11/2021	2,00
29/12/2022	3,16	30/12/2021	4,11

(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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve distribuição de rendimentos, conforme segue o cálculo abaixo:

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	6.637	832
Estorno do ajuste a valor justo	(7.169)	494
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(3)	(2.081)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	536	755
Resultado conforme regime de caixa	0	0
 Total pago no exercício	 0	 0
 % pago no exercício	 0,00%	 0,00%

(i) O resultado conforme regime de caixa apurado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício / período findo em	Valor da cota	(*) Rentabilidade da cota
31 de dezembro de 2022	6,9911	10,0884
31 de dezembro de 2021	6,9912	1,2818

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Encargos do Fundo

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

	2022		2021	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Demais despesas				
Taxa de administração	240	0,37%	278	0,43%
Consultoria	172	0,26%	421	0,65%
Advogados (*)	96	0,15%	1	0,00%
Taxa de custódia	69	0,10%	63	0,10%
Taxa de controladoria	65	0,10%	63	0,10%
Auditoria externa	18	0,03%	18	0,03%
Taxa de escrituração	27	0,04%	25	0,04%
Taxa ANBIMA/CVM	15	0,02%	11	0,02%
Correios	10	0,02%	8	0,01%
Bolsa de valores	11	0,02%	10	0,02%
Outras despesas	1	0,00%	6	0,01%
Total	724	1,10%	904	1,40%
Patrimônio líquido médio	65.606		64.734	

(*) Em 31 de dezembro de 2022 as despesas com advogados são referentes ao serviço de consultoria jurídica prestado ao Fundo no procedimento de alienação do ativo, demonstradas no quadro de demonstração de resultado na rubrica “Demais despesas”.

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;

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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.

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.

10 Reversão de valores

Em 31 de dezembro de 2022 não houve reversão de provisões operacionais.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo baixou o montante de R\$ 2.078 demonstrados no balanço patrimonial de exercícios anteriores, como reversão na rubrica “reversão de provisões operacionais”, por se tratar de despesas arcadas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova (cotista do Fundo), na qualidade de administradora do *Taboão Plaza Outlet*, termos do contrato de administração e execução de obras de reforma de espaços comerciais diretamente aos prestadores de serviços, conforme demonstrado abaixo:"

	2021
Taxa de administração	870
Despesa com consultoria	539
Taxa de custódia	205
Taxa de controladoria	189
Despesa com auditoria	154
Taxa de escrituração	80
Despesas com advogado	35
Despesa com correio	3
Despesa com Selic/B3	2
Despesa com cartório	1
Total	2.078

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Atos societários

Em 31 de março de 2021, a administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal, nos termos do art. 21, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Em 03 de maio de 2021, cumpre a administradora ratificar, conforme mencionado na proposta da administração, divulgada em 31 de março de 2021, no que tange os assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas” do relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2020, que a UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, responsável pela auditoria do Fundo, não é auditora do Taboão Plaza Outlet, empreendimento investido pelo Fundo, o qual não é auditado por empresa de auditoria independente, dada a inexistência de obrigação legal para a auditoria desse ativo.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii.** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv.** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v.** Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi.** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Informações tributárias

O Fundo, 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 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, 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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8, e nas despesas pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova (nota explicativa nº 4.a.iv), cotista do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Passivo

Contas a pagar com partes relacionadas (ver nota explicativa nº 4.a.iii)	3.500
--	--------------

Despesas (*)

Taxa de administração	780
Auditoria	19
Taxa de custódia	190
Taxa de consultoria	333
Laudo	3

Total:	4.825
---------------	--------------

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Parte das despesas listadas acima foram pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova e serão reembolsadas posteriormente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve despesas pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova.

15 Demandas judiciais

O Fundo é parte em processos judiciais de natureza cível, com possibilidade de perda possível, o qual apresenta um montante de R\$436 (2021: R\$329). O processo está sob os cuidados de advogado independente que informa a administradora quanto a classificação de risco e evolução ao longo do exercício.

16 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 UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele 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.

17 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Fato relevante

Fato relevante em 19 de dezembro de 2022:

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 23 de outubro de 2020, ao Fato Relevante divulgado em 1 de julho de 2021 e ao Fato Relevante divulgado em 29 de agosto de 2022 (em conjunto, os “Fatos Relevantes”), a Administradora comunica que, nesta data, celebrou “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Ativo Imobiliário e Outras Avenças”, com Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A (“Olimpo”), na qualidade de compradora, Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de interveniente anuente, e Gold Land Negócios Imobiliários LTDA., na qualidade de intermediadora imobiliária, tendo por o objeto o compromisso de alienação do Imóvel à Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade de Monte Mor, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Bicudo de Almeida, no 9, Jardim Planalto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.295.466/0001-01.

Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Ativo Imobiliário e Outras Avenças ora pactuado, foram considerados o valor, a forma de pagamento e as condições já informadas no Fato relevante de 29 de Agosto de 2022, sendo certo que a conclusão da alienação do Imóvel, mediante a lavratura da correspondente escritura definitiva de compra e venda, está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, financeiras e contratuais, incluindo, mas não se limitando, à aprovação dos termos e condições da venda em Assembleia Geral de Cotistas.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17