

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 2024 e 2023

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3-6
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	11-26



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao

Cotista e Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

Rio de Janeiro – RJ

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII** (“FUNDO”), as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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 - FII** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 foi 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 2024.

Conforme divulgado nas Notas Explicativas 4.v a 4.viii, a propriedade do empreendimento ainda não foi transferida para o Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII, permanecendo o Fundo com a posse do mesmo, conforme Escritura de Termo de Imissão na Posse, divulgada na Nota Explicativa 4.vi. As demonstrações financeiras não contemplam os possíveis e eventuais efeitos decorrentes da falta da averbação da propriedade do empreendimento pelo Fundo na matrícula do imóvel.

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Conforme divulgado na Nota Explicativa 4.vii, foi formalizado em 19 de dezembro de 2022 documento de Compromisso de Venda e Compra do Empreendimento, sendo certo que a conclusão da alienação do imóvel pelo Fundo, mediante a lavratura da correspondente escritura definitiva de compra e venda, está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, conforme descrito na Nota Explicativa 4.viii. As demonstrações financeiras foram confeccionadas no pressuposto de continuidade operacional do Fundo, ou seja, não contemplam possíveis e eventuais efeitos decorrentes do não atingimento das condições precedentes, dentre eles a eventual modificação das condições ou o distrato da negociação de alienação do referido imóvel.

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos**Auditoria do período anterior**

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 03 de abril de 2024, com opinião com ressalva.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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:

- a) 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; e 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.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

- b) Obtivemos 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.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- d) 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 a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- e) 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 os responsáveis pela governança 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.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2025.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez

- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

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

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2024		2023	
		Mercado/r ealização	% sobre o PL Valores	Mercado/r ealização	% sobre o PL Valores
Ativo					
<u>Circulante</u>		37	0,06%	24	0,04%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		25	0,04%	24	0,04%
Realização		25	0,04%	24	0,04%
Contas a receber de alugueis	4.d	25	0,04%	24	0,04%
Despesas antecipadas		12	0,02%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		12	0,00%	-	0,00%
<u>Não circulante</u>					
Investimento		61.660	110,68%	70.802	108,39%
Propriedade para investimento	4	61.660	110,68%	70.802	108,39%
Imóveis acabados		61.660	110,68%	70.802	108,39%
Total do ativo		61.697	110,73%	70.826	108,43%
Passivo					
<u>Circulante</u>					
Partes relacionadas		3.500	6,28%	3.500	5,36%
Taxa de administração		1.239	2,22%	998	1,53%
Taxa de custódia		503	0,90%	446	0,68%
Consultoria		311	0,56%	200	0,31%
Taxa de controladoria		296	0,53%	237	0,36%
Taxa de escrituração		120	0,22%	97	0,15%
Auditoria externa		10	0,02%	23	0,04%
Laudo de avaliação		6	0,00%	6	0,00%
Total do passivo		5.985	10,73%	5.507	8,43%
Patrimônio líquido		55.712	100,00%	65.319	100,00%
Cotas integralizadas		94.126	168,95%	94.126	144,10%
Lucros ou prejuízos acumulados		(38.414)	-68,95%	(28.807)	-44,10%
Total do passivo e patrimônio líquido		61.697	110,73%	70.826	108,43%

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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício

	Nota	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		309	307
Ajuste ao valor justo	4.c	(9.142)	(6.698)
Laudo de avaliação		(9)	(6)
Despesas com seguros	4.e	-	(9)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(8.842)	(6.406)
Outras receitas		<u>-</u>	<u>32</u>
Reversão de taxas a pagar		-	32
Demais despesas	9	<u>(765)</u>	<u>(750)</u>
Consultoria		(346)	(142)
Taxa de administração		(240)	(240)
Taxa de custódia		(58)	(155)
Taxa de controladoria		(58)	(74)
Taxa de escrituração		(23)	(30)
Auditoria externa		(15)	(23)
Outras despesas		(25)	(86)
Total das despesas		<u>(765)</u>	<u>(750)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(9.607)</u>	<u>(7.124)</u>
Quantidade de cotas		9.412.630	9.412.630
Resultado líquido por cota (em reais)		<u>(1,02)</u>	<u>(0,76)</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 das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro 2022	94.126	(21.683)	72.443
Resultado líquido do exercício	-	(7.124)	(7.124)
Em 31 de dezembro 2023	94.126	(28.807)	65.319
Resultado líquido do exercício	-	(9.607)	(9.607)
Em 31 de dezembro 2024	94.126	(38.414)	55.712

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 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Renda de aluguéis	309	309
Consultoria	(234)	(194)
Outras despesas	(75)	(115)
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 exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<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 2024 e 2023

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

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 no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM 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.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 21 de março de 2025.

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) 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

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).

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.
- (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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (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 imóveis estão localizados na avenida Vida Nova nº 28, chácara Agrindus - cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo.
- (v) Em 26 de fevereiro de 2014 foi formalizado Instrumento Particular de Construção e Implantação de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças (“Turn Key”) entre o Fundo e a Cooperativa Habitacional Vida Nova, onde, entre outras cláusulas, ficou acordado que a Cooperativa seria a responsável por concluir as obras necessárias para o funcionamento do empreendimento pelo regime de construção por empreitada e, que, após o encerramento da oferta e a integralização das cotas, o Fundo passaria a ser o titular exclusivo do empreendimento.
- (vi) Em 07 de agosto de 2014 foi formalizada Escritura de Termo de Imissão na Posse entre o Fundo e a Cooperativa Habitacional Vida Nova, proprietária do imóvel localizado na Av. Vida Nova, n. 28, município de Taboão da Serra, matriculado sob n. 1.396 no Registro de Imóveis da comarca de Taboão da Serra – SP. No referido imóvel, encontrava-se à época, em fase final de construção, um centro empresarial composto pelos subcondomínios: Subcondomínio Estacionamento, Subcondomínio Escritórios, Subcondomínio Hotel, Subcondomínio Lanchonete e Subcondomínio Shopping Center. Da relação de subcondomínios, aplicam-se ao conceito de “Empreendimento” para o Fundo os subcondomínios Shopping Center e Estacionamento.

No curso da 1ª distribuição de cotas, foram transferidos ao Fundo, em conformidade com os termos e condições dos Boletins de Subscrição, Direitos Imobiliários que legitimam a transferência ao Fundo da propriedade integral sobre o Empreendimento e respectiva fração ideal de 62,44% sobre o imóvel.

A averbação da transferência de propriedade do Empreendimento e da respectiva fração ideal do imóvel ao Fundo está sujeita aos seguintes requisitos:

- i. Concessão do registro de funcionamento do Fundo e;
- ii. Demais condições previstas na Cláusula Nona do Contrato de Turn Key (“transferência de propriedade”)

Na referida ocasião, o Fundo tomou posse do Empreendimento e respectiva fração ideal correspondente do imóvel, podendo exercer todos os direitos, garantias e prerrogativas, inclusive na esfera processual, decorrente da propriedade, como se proprietário fosse, podendo, entre outras coisas, usar, gozar e nele introduzir as benfeitorias e melhoramentos que julgar necessário.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(vii) Em 19 de dezembro de 2022, conforme Fato Relevante divulgado ao mercado, a Administradora celebrou “Instrumento Particular De Compromisso De Venda E Compra De Ativo Imobiliário E Outras Avenças” (“Compromisso de Venda e Compra”), 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 Compromisso de Venda e Compra, 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.

(viii) No que se refere às condições precedentes mencionadas no Fato relevante de 29 de Agosto de 2022, de acordo com os termos atualmente em negociação pelas partes, o preço de aquisição será pago pelo promitente comprador em duas parcelas, sendo (i) a primeira parcela contra a lavratura da escritura pública de imissão de posse do Empreendimento em nome do promitente comprador ou terceiros indicados por este, uma vez cumpridas as condições precedentes para tanto, e (ii) a segunda parcela, a ser paga em até 5 (cinco) dias úteis após a conclusão da regularização do Empreendimento, pelo Fundo e pela Cooperativa Habitacional Vida Nova (“CHVN”), compreendendo (a) a especificação e instituição do Condomínio sobre o Empreendimento, (b) registro da incorporação imobiliária do Condomínio, e (c) averbação das construções do Condomínio perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. No que se refere às condições (a), (b) e (c) acima, a Administradora esclareceu no referido Fato Relevante que a CHVN indicou que houve um avanço relevante em relação ao cumprimento de tais condições, e comprometeu-se a apresentar os documentos que comprovam tal situação nas próximas semanas. A Administradora destaca que eventuais riscos associados à demora na obtenção do Habite-se do Empreendimento, o que poderia acarretar demora no cumprimento das condições precedentes ora negociadas, encontram-se descritos no “Capítulo VI – Fatores de Risco” do Regulamento do Fundo, em especial no item 6.1.15.

(ix) Segue abaixo a posição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descrição dos imóveis	Área do Shopping (m²)	Fração do terreno (m²)
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Atualização das propriedades para investimento

A Consult Soluções Patrimoniais apresenta o laudo de avaliação nº 29.449.001/1124, contendo a estimativa do valor de mercado R\$ 61.660 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 2024.

Em 31 de dezembro de 2023, a Consult Soluções Patrimoniais apresenta o laudo de avaliação nº 28.381.001/1123, contendo a estimativa do valor de mercado R\$ 70.802 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 2023.

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 pelo “Método da Renda” na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a 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 de venda do terreno do empreendimento e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31 de dezembro de 2023	70.802
Ajuste ao valor justo	(9.142)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	61.660

d. Aluguéis a receber

	2024		2023	
	A vencer	Total	A vencer	Total
Locatários				
Extra (Companhia Brasileira de Distribuição)	25	25	24	24
Total	25	25	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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Faixa de vencimento: A vencer em 30 dias

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

d.i Movimentação aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2024	2023
Saldo inicial	24	26
(+) Rendas de aluguel	309	307
(+) Recebimento de aluguéis	(308)	(309)
Saldo final	25	24

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:

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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.

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 2024 e 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

(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:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2024	3,02	31/01/2023	3,24
29/02/2024	3,05	28/02/2023	3,29
28/03/2024	2,97	31/03/2023	2,96
30/04/2024	2,82	28/04/2023	3,00
31/05/2024	2,89	31/05/2023	3,81
28/06/2024	2,70	30/06/2023	4,30
31/07/2024	2,74	31/07/2023	4,01
30/08/2024	2,75	31/08/2023	4,11
30/09/2024	2,76	29/09/2023	3,97
31/10/2024	2,43	31/10/2023	3,54
29/11/2024	2,10	30/11/2023	3,14
30/12/2024	1,55	28/12/2023	3,10

(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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve distribuição de rendimentos, conforme segue o cálculo abaixo:

	2024	2023
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(9.607)	(7.124)
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	308.307	308.309
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(298.713)	(301.185)
(+/-) Ajuste por valor justo	(9.142)	(6.698)
Resultado conforme regime de caixa	(9.155)	(6.698)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	-	-
% Percentual distribuído	0%	0%

(i) O resultado conforme regime de caixa apurado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024	5,92	-14,71%
31 de dezembro de 2023	6,94	-9,83%

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.

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 2024 e 2023

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:

	2024		2023	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Demais despesas				
Consultoria	346	0,53%	142	0,20%
Taxa de administração	240	0,37%	240	0,33%
Taxa de custódia	58	0,09%	155	0,21%
Taxa de controladoria	58	0,09%	74	0,10%
Taxa de escrituração	23	0,04%	30	0,04%
Auditoria externa	15	0,02%	23	0,03%
Outras despesas	25	0,04%	86	0,12%
Total	765	1,18%	750	1,03%
Patrimônio líquido médio	65.089		72.280	

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 primeira 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.

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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 fato relevante publicado em 30 de dezembro de 2024, o fundo informa aos cotistas e ao mercado que, em atendimento ao previsto no artigo 29 do “Anexo Complementar VI - Regras e Procedimentos para Fundos de Investimento Imobiliário do Manual de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (Anexo VI)”, passará a ser classificado como “Tijolo”, com a subclassificação “Tijolo - Renda”, tipo de gestão “Gestão Definida” e critério de classificação “Shoppings” de acordo com o previsto no art. 27 da referida norma.

10 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 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%.

12 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	2024		2023	
			Despesa	Passivo	Despesa	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	(240)	1.239	(240)	998
Oliveira Trust DTVM S.A.	Custódia	Taxa de custódia	(58)	503	(155)	446

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Demandas judiciais

O Fundo é parte em 4 (quatro) processos judiciais de natureza cível com riscos relevantes, sendo três relacionados a ações renovatórias de locação. Embora esses processos sejam classificados com probabilidade de perda provável, essa classificação não implica em desembolso financeiro para o Fundo, exceto no caso dos honorários de sucumbência, que serão definidos oportunamente, após a sentença e eventuais recursos.

Além disso, existe uma ação de rescisão contratual com pedido de indenização, na qual a probabilidade de perda provável cujo valor da causa é avaliado em R\$ 500.

Os processos em curso estão sob os cuidados de advogado independente que informa a administradora quanto a classificação de risco e evolução ao longo do exercício.

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 Audipec Auditoria e Perícia Contábil S.S. 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.

15 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17