

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 2020 e 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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 2020 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 2020, 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 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 2020.

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 14 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 2020. 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

Efeitos da COVID-19

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4 a (i), o Fundo possui participação de 62,44% do Shopping Center Taboão Plaza Outlet, que representa 109% do seu patrimônio líquido. Conforme determinado pelo OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, devemos considerar os principais riscos e incertezas causados pelo COVID-19 em seus negócios. Devido a diversas medidas adotadas pelo governo em tentativa a contenção da Covid-19, incluindo o fechamento de Shopping Centres, identificamos um aumento significativo nos riscos aos quais o Fundo está exposto, em especial ao risco de inadimplência por parte de seus locatários.

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:

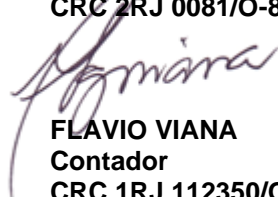
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 à 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, 26 de março de 2021.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2020		2019	
		Mercado/realização	% sobre o PL Valores	Mercado/realização	% sobre o PL % PL
<u>Circulante</u>					
Ativos financeiros de natureza imobiliária		20	0,03%	1.627	2,27%
Realização		20	0,03%	1.627	2,27%
Contas a receber de alugueis	4.d	20	0,03%	1.627	2,27%
<u>Não circulante</u>					
Investimento		70.825	109,00%	75.243	105,15%
Propriedade para investimento	4	70.825	109,00%	75.243	105,15%
Imóveis acabados		70.825	109,00%	75.243	105,15%
Total do ativo		70.845	109,04%	76.870	107,42%
Passivo					
<u>Circulante</u>					
Partes relacionadas	4.a.iv	3.500	5,39%	3.500	4,90%
Taxa de administração		1.117	1,72%	860	1,20%
Consultoria		414	0,64%	301	0,42%
Taxa de custódia		268	0,42%	216	0,30%
Taxa de controladoria		252	0,37%	195	0,30%
Auditoria externa		173	0,27%	154	0,22%
Taxa de escrituração		105	0,16%	80	0,11%
Advogados a pagar		35	0,06%	-	0,00%
Correios a pagar		3	0,00%	1	0,00%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%	2	0,00%
Cartório		2	0,00%	1	0,00%
Total do passivo		5.871	9,04%	5.310	7,42%
Patrimônio líquido		64.974	100,00%	71.560	100,00%
Cotas integralizadas		94.126	144,87%	94.126	131,53%
Lucros ou prejuízos acumulados		(29.152)	(44,87%)	(22.566)	(31,53%)
Total do passivo e patrimônio líquido		70.845	109,04%	76.870	107,42%

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 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		246	723
Baixa de aluguéis a receber	4.e	(1.607)	-
Ajuste ao valor justo	4.b	(4.418)	(10.187)
Despesas com manutenção e conservação		(20)	-
Total das receitas		<u>(5.799)</u>	<u>(9.464)</u>
Demais despesas	9	<u>(787)</u>	<u>(637)</u>
Taxa de administração		(262)	(247)
Consultoria		(204)	(172)
Advogados		(75)	(1)
Taxa de custódia		(63)	(63)
Taxa de controladoria		(63)	(63)
Auditoria externa		(38)	(19)
Taxa de escrituração		(25)	(25)
Taxa fiscalização CVM		(20)	(24)
Correios		(19)	(4)
Bolsa de valores		(10)	(10)
Outras despesas		(8)	(9)
Total do resultado do exercício		<u>(787)</u>	<u>(637)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(6.586)</u>	<u>(10.101)</u>
Quantidade de cotas		9.412.630	9.412.630
Resultado líquido por cota (em reais)		(0,70)	(1,07)

As notas explicativas 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 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro 2018	94.126	(12.465)	81.661
Resultado líquido do exercício	-	(10.101)	(10.101)
Em 31 de dezembro 2019	94.126	(22.566)	71.560
Resultado líquido do exercício	-	(6.586)	(6.586)
Em 31 de dezembro 2020	94.126	(29.152)	64.974

As notas explicativas da administradora 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 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	246	229
Pagamento de consultoria	(91)	(72)
Pagamento de laudo de avaliação	(20)	-
Pagamento da taxa ANBIMA/CVM	(20)	(27)
Pagamento da taxa de custódia	(11)	(15)
Pagamento da taxa de controladoria	(6)	-
Pagamento da taxa de administração	(5)	(97)
Demais pagamentos/recebimentos	(93)	(18)
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 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 2020 e 2019

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, com 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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

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.

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 aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de março de 2021.

3 Principais práticas contábeis

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 do relatório. 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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.

c. 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.

d. Recebimento de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear 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.

e. 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.

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

f. Outros ativos e passivos (circulante 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).

g. 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, onde estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na prática contábil, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontados a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa correspondente.

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (ii) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa (alugueis a receber): A administradora do Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de alugueis e outros créditos a receber junto aos lojistas dos Shoppings, mediante análise dos valores a receber, incluindo avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas sobre os valores a receber.

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) Shopping Center Taboão Plaza Outlet contém 2 pavimentos com área especificada total real de 25.541,16 m² e incorporada com quatro pavimentos tem área construída de 32.258,36 m² e ABL de 17.839 m².
- (ii) Estacionamento contendo 557 vagas e suas respectivas áreas comuns, localizadas nos subsolos G3, G2, G1, térreo coberto e térreo descoberto (Bolsão B) com área especificada total real de 16.219,71 m², e pisos 3,4,5 e 6, não edificadas, que totalizam em 18.020,49 m².
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) Os contratos de alugueis 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 R\$ 419 no exercício.
- (vi) Os imóveis estão localizados na avenida Vida Nova nº 28, chácara Agrindus - cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo.
- (vii) Segue abaixo a posição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Descrição dos imóveis	Área construída (m ²)	Terreno (m ²)
Shopping + Pavimentos	32.258	12.363
Edifício Garagem	34.319	7.892
Total	66.577	20.255

b. Atualização das propriedades para investimento

A Consult Soluções Patrimoniais apresenta o relatório de avaliação (“relatório”) 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 2020.

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 2018	85.430
Ajuste ao valor justo	(10.187)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	75.243
Ajuste ao valor justo	(4.418)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	70.825

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d. Aluguéis a receber

Locatários	2020		Prazo		2019
	A vencer	Total	Vencido	A vencer	Total
Estacionamento	-	-	432	12	444
Farmácia	-	-	360	10	370
Aprígio Imóveis	-	-	244	7	251
Bazar Art Home	-	-	157	4	161
Palhoça	-	-	157	4	161
Choperia	-	-	107	-	107
All Decor	-	-	80	3	83
Nana Care	-	-	12	-	12
Chili Beans	-	-	18	20	38
Extra	20	20	18	20	38
Total	20	20	1.567	60	1.627

e. Movimentação de aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.133
Rendas de aluguéis	723
Recebimento de aluguéis	(229)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.627
Rendas de aluguéis	245
Recebimento de aluguéis	(246)
Baixa de aluguéis a receber (*)	(1.607)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	19

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Em 31 de dezembro de 2020, houve baixas de provisões referente a aluguéis a receber tendo em vista que os pagamentos de todos os contratos, com exceção do locatário Extra, são direcionados a conta do Shopping Center Taboão Plaza Outlet.

5 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de Risco

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

(i) Riscos relacionados à liquidez

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

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

(ii) Riscos macroeconômicos

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

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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 será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação no fechamento de cada dia útil.

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

O administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a 1ª (primeira) distribuição de cotas no montante total de R\$ 80.000 (oitenta milhões de reais), divididos em 8.000 (oito milhões) cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, as quais foram integralizadas em uma única data de emissão. Houve, também, distribuição de lote adicional correspondente a até 20% (vinte por cento) das cotas inicialmente ofertadas, num total de até R\$ 16.000 (dezesseis milhões de reais), divididos em até 1.600 (um milhão e seiscentas mil) cotas, nos termos do art. 14, § 2º da Instrução CVM 400 (“lote adicional”). As cotas do lote adicional somente puderam ser subscritas por cotistas cooperados e/ou não cooperados, utilizando-se de direito imobiliários como moeda de pagamento.

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

(ii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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:

2020		2019	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
30/01/2020	6,09	31/01/2019	2,95
28/02/2020	7,10	28/02/2019	2,88
31/03/2020	5,72	29/03/2019	3,03
30/04/2020	5,60	30/04/2019	2,95

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

29/05/2020	5,44	31/05/2019	2,89
30/06/2020	5,08	28/06/2019	4,49
31/07/2020	4,73	31/07/2019	3,57
31/08/2020	4,59	30/08/2019	3,29
30/09/2020	4,36	30/09/2019	3,27
30/10/2020	3,97	30/10/2019	6,8
30/11/2020	3,93	29/11/2019	6,4
30/12/2020	3,84	30/12/2019	6,5

(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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houveram saldo positivo no regime de caixa, conforme segue o cálculo abaixo:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado contábil	(6.586)	(10.101)
Ajuste ao valor justo	4.418	10.187
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	-	(494)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(2.168)	(408)
Resultado conforme regime de caixa (i)	-	-
Valor distribuído	-	-
% Percentual distribuído	0%	0%

- (i) O resultado conforme regime de caixa apurado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2020	6,9029	(9,20)
Em 31 de dezembro de 2019	8,6848	(12,37)

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.

9 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2020		2019	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	262	0,37%	247	0,30%
Consultoria	204	0,29%	172	0,21%
Advogados	75	0,10%	1	0,00%
Taxa de custódia	63	0,09%	63	0,08%
Taxa controladoria	63	0,09%	63	0,08%
Auditoria externa	38	0,05%	19	0,02%
Taxa de escrituração	25	0,03%	25	0,03%
Taxa ANBIMA/CVM	20	0,03%	27	0,03%
Correios	19	0,03%	4	0,00%
Bolsa de valores	10	0,01%	10	0,01%
Outras despesas	8	0,01%	6	0,01%
Total:	787	1,10%	637	0,78%
Patrimônio líquido médio	71.544		81.709	

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foi registrado o montante de R\$ 262 e R\$ 247 como “Taxa de administração”.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foi registrado o montante de R\$ 63 e R\$ 63 como “Taxa de custódia”.

10 Atos societários

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 16 de janeiro de 2020, foi aprovado os termos e condições do “instrumento particular de contrato de locação e outras avenças do Taboão Plaza Shopping”, firmado pelo fundo com a TEL & COM S/A, para ocupar os salões de uso comercial nºs 117 e 123, localizados no Piso Laranja do Taboão Plaza Outlet.

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 29 de julho de 2020, foi apurado o resultado da consulta formal aos cotistas, onde após análise das respostas dos cotistas do fundo, ficaram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

11 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.

12 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.

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

13 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 2020, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Passivo

Contas a pagar com partes relacionadas (ver nota explicativa nº 4.a.iv) **3.500**

Despesas (*)

Taxa de administração 529

Auditoria 21

Taxa de custódia 128

Taxa de consultoria 205

Laudo 12

Total: 4.395

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve despesas pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova.

14 Demandas judiciais

O Fundo é parte em 2 processos judiciais de natureza cível, todos com possibilidade de perda possível que somados apresentam um montante de R\$ 546. Os processos estão sob os cuidados de advogado independente que informa a Administradora quanto a classificação de risco e evolução ao longo do exercício.

15 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

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 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17