

# 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 2017 e 2016**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000  
www.kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos nos parágrafos 1 e 3, e efeitos do assunto descrito no parágrafo 2 na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", 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 2017, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião com ressalvas

- (1) Conforme nota explicativa nº 4, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo apropriou receita sobre os contratos de aluguéis de lojas, no montante de R\$ 638 mil. Os contratos de locação têm como base, entre outros dados, um percentual sobre o faturamento dos locatários e, em alguns casos, tem a previsão de um valor mínimo garantido. Não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os faturamentos mensais dos locatários, que serviram de base para a apuração e mensuração destes valores. Conseqüentemente, não foi possível determinar se havia necessidade ou não de ajustes em relação ao valor dessas receitas e o fluxo de caixa dessas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, assim como no saldo de aluguéis a receber nessa data.



- (2) Conforme avaliado no exercício anterior e descrito na nota explicativa nº 4, em 28 de abril de 2016, foi deliberada a antecipação pela Cooperativa Habitacional Vida Nova (“Cooperativa” e “cotista” do Fundo), na qualidade de administradora do *Casaoutlet Shopping*, dos valores referentes ao custo de adaptação e despesas de publicidade dos espaços a serem comercializados, relativos ao novo projeto de comercialização, no montante de R\$ 3.500 mil, sendo tal montante reembolsável à Cooperativa, mediante a retenção de 50% dos valores a serem recebidos à título de aluguel pelo Fundo. Tal operação está em desacordo com os preceitos da Instrução CVM 472/2008, no que tange à capitalização do Fundo por outros meios que não pela emissão de novas cotas, além de gerar direito à Cooperativa que cria desigualdades em relação aos direitos conferidos aos demais cotistas do Fundo. Consequentemente, em função da não contabilização do montante citado por parte da Cooperativa em contrapartida à emissão de novas cotas, em 31 de dezembro de 2016 (saldo inicial) e 2017, o passivo do Fundo está registrado a maior e o patrimônio líquido está registrado a menor, no montante de R\$ 3.500 mil.
- (3) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não reconheceu qualquer despesa em seus demonstrativos contábeis, referentes a gastos condominiais (manutenção do empreendimento) de sua responsabilidade (contratual), no que tange as despesas da parcela de desocupação do empreendimento e/ou descontos firmados com os locatários atuais, negociados com a administradora do *Casaoutlet Shopping*, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, assim como não possibilitou a verificação das despesas do Fundo pagas pela administradora do empreendimento e tratadas como reembolsáveis. Não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto aos descontos, pagamentos e controle das despesas citadas. Consequentemente, não foi possível determinar se havia necessidade ou não de ajustes nos saldos de despesas de manutenção para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e contas a pagar com partes relacionadas nessa data.

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

#### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.



#### **Avaliação do valor justo da propriedade para investimento (Nota Explicativa nº 4)**

O Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento que é mensurado pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação, elaborado por avaliador independente, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, que utiliza dentre outras premissas as expectativas e projeções de resultados futuros do empreendimento do Fundo, taxas de crescimento, taxas de desconto e taxas de inflação. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido a relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo de propriedade para investimento, além do impacto que eventuais mudanças nas premissas do laudo de avaliação, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Entendimento do desenho dos controles internos relacionados à elaboração, avaliação e aprovação do laudo de avaliação utilizado para o registro e atualização da estimativa do valor justo da propriedade para investimento;
- (ii) Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxos de caixa;
- (iii) Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação do valor justo da propriedade para investimento; e
- (iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitável o valor justo da propriedade para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

#### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



### **Responsabilidades dos auditores 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 Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora 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 Administradora 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.

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

Rio de Janeiro, 2 de agosto de 2018

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira  
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

## Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

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

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>624</u></b>	<b><u>0,71</u></b>	<b><u>69</u></b>	<b><u>0,04</u></b>
Aluguéis a receber		623	0,71	69	0,04
Outros ativos		1	0,00	-	0,00
<b><u>Não Circulante</u></b>		<b><u>91.362</u></b>	<b><u>104,43</u></b>	<b><u>159.985</u></b>	<b><u>102,53</u></b>
<b>Propriedade para investimento</b>		<b><u>91.362</u></b>	<b><u>104,43</u></b>	<b><u>159.985</u></b>	<b><u>102,53</u></b>
Imóveis acabados	4	91.362	104,43	159.985	102,53
<b>Total do ativo</b>		<b><u>91.986</u></b>	<b><u>105,14</u></b>	<b><u>160.054</u></b>	<b><u>102,57</u></b>
<b>Passivo</b>					
		<b>Valores</b>	<b>% PL</b>	<b>Valores</b>	<b>% PL</b>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>4.499</u></b>	<b><u>5,14</u></b>	<b><u>4.021</u></b>	<b><u>2,57</u></b>
Contas a Pagar com parte relacionadas		3.500	4,00	3.500	2,24
Taxa de Administração a pagar		523	0,60	322	0,21
Auditoria		135	0,15	98	0,06
Consultoria		125	0,14	12	0,02
Taxa de custódia		110	0,13	57	0,04
Controladoria		74	0,08	21	0,01
Taxa de escrituração		32	0,04	11	0,01
<b>Total do passivo</b>		<b><u>4.499</u></b>	<b><u>5,14</u></b>	<b><u>4.021</u></b>	<b><u>2,57</u></b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b><u>87.487</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>156.033</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
Cotas integralizadas		94.126	107,59	94.126	60,32
Reservas de lucro		(6.719)	(7,68)	61.907	39,68
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>91.986</u></b>	<b><u>105,14</u></b>	<b><u>160.054</u></b>	<b><u>102,57</u></b>



# Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

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

## Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2017	2016
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Rendas de Aluguéis	4	767	377
Ajuste ao Valor Justo		(68.623)	14.087
Despesas com Manutenção e Conservação		-	(573)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b><u>(67.856)</u></b>	<b><u>13.891</u></b>
<b>Outras Despesas</b>	9	<b><u>(690)</u></b>	<b><u>(661)</u></b>
Taxa de Administração		(270)	(287)
Despesa com Consultoria		(170)	(163)
Despesa de Controladoria		(65)	(47)
Taxa de Custódia		(61)	(77)
Auditoria Externa		(51)	(44)
Taxa de Fiscalização CVM		(32)	(21)
Despesa com taxa de Escrituração		(26)	(13)
Taxa ANBIMA		(11)	(3)
Demais Despesas		(5)	(6)
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>		<b><u>(68.545)</u></b>	<b><u>13.230</u></b>
Quantidade de cotas		9.412.630	9.412.630
<b>Resultado Líquido por cota (em reais)</b>		<b><u>(7)</u></b>	<b><u>1,41</u></b>
<b>Valor patrimonial por cota</b>		<b><u>0,01</u></b>	<b><u>0,02</u></b>

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 Imobiliários S.A.)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>94.126</b>	<b>48.677</b>	<b>142.803</b>
Resultado líquido do exercício	-	13.230	13.230
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>94.126</b>	<b>61.907</b>	<b>156.033</b>
Resultado líquido do exercício	-	(68.545)	(68.545)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>94.126</b>	<b>(6.638)</b>	<b>87.488</b>

As notas explicativas são partes integrantes 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 Imobiliários S.A.)

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Pagamento da taxa de administração	(69)	(191)
Pagamento de consultoria	(57)	(187)
Pagamento da taxa ANBIMA/CVM	(43)	(24)
Pagamento despesas com auditoria	(14)	-
Pagamento da taxa de controladoria	(12)	(26)
Pagamento da taxa de custódia	(7)	(66)
Demais pagamentos/recebimentos	(11)	(19)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(213)</b>	<b>(513)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aluguéis recebidos	213	512
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>213</b>	<b>512</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa - final do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são partes integrantes 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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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. (“Administradora”), 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 pela Administradora 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 a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores.

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.

### **3 Principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação 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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos aluguéis a receber.
- Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.

#### **d. Propriedades para investimento**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos ou destinado a venda. 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, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do período. 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. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra no montante de R\$0.

#### 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. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas 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, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## 4 Ativos de natureza imobiliária - Propriedades para investimento

#### a. Imóveis para renda - Concluídos

Segue abaixo a posição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

Descrição dos Imóveis	Área construída (m <sup>2</sup> )	Terreno	2017		2016	
			Movimentação	Total	Movimentação	Total
Shopping + Pavimentos	32.258	17.200	(68.594)	53.866	15.740	122.460
Edifício Garagem	34.240	11.100	(29)	31.656	1.115	31.685
Outras benfeitorias		-	-	5.840	170	5.840
<b>Total</b>		<b>28.300</b>	<b>(68.623)</b>	<b>91.362</b>	<b>17.025</b>	<b>159.985</b>

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### Característica do projeto

Empreendimento constituído por um Shopping Center e Estacionamento, sendo:

- (i) Shopping Center contém 2 pavimentos com área especificada total real de 25.541,16 m<sup>2</sup> e incorporada com quatro pavimentos tem área construída de 32.258,36 m<sup>2</sup> e ABL de 17.839 m<sup>2</sup>.
- (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 m<sup>2</sup>, e pisos 3,4,5 e 6, não edificadas, que totalizam em 18.020,49 m<sup>2</sup>.
- (iii) O terreno possui área total de 32.440,50 m<sup>2</sup>, onde a fração ideal correspondente ao shopping é de 0,3811 e do estacionamento de 0,2433. Possui APP de aproximadamente 5.880,30 m<sup>2</sup>, 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.
- (v) Os contratos de aluguéis com os lojistas são firmados mediante assinatura do *Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Taboão Plaza Outlet*, em que fica estabelecido para cada lojista o custo total de ocupação, que é equivalente a um percentual do faturamento bruto mensal de cada loja e, em alguns casos, há previsão de um custo de ocupação mínimo mensal garantido, totalizando R\$ 419 no exercício.
- (vi) **Movimentação do investimento**  
Segue abaixo a movimentação do investimento em imóveis durante no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

	2017	2016
Saldo inicial	159.985	142.960
Benfeitorias no imóvel	-	2.938
Ajuste ao valor justo	(68.623)	14.087
Saldo final	91.362	159.985

#### b. Localização dos imóveis

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

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### c. Metodologia e critérios utilizados no laudo de avaliação

A Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. (“EY”) apresenta o relatório de avaliação (“relatório”) contendo a estimativa do valor de mercado para venda do Shopping e do Edifício Garagem do Empreendimento CasaOutlet Shopping (doravante denominada “CasaOutlet” ou “Imóvel”) de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova (doravante denominado “FII Vida Nova”), na data base de 31 de dezembro de 2017 (2016: 1º de novembro de 2016).

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 EY considerou a abordagem de renda, isto é, utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado (Em 2016, o método utilizado foi a quantificação do custo para as edificações e benfeitorias e o método comparativo direto de dados de mercado para o terreno). A mudança da metodologia do laudo foi decisão da administração em avaliação conjunta com o responsável pela elaboração do estudo. O relatório final foi emitido em 12 de julho de 2018.

Considerando a metodologia da Abordagem do Custo (Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e Quantificação de Custo para as edificações) - utilizada no exercício anterior - vide abaixo a comparação para entre os exercícios sociais findos em 31/12/2016 e 31/12/2017:

2017			
Ativo	Terreno (R\$ mil)	C&B (R\$ mil)	Valor Total (R\$ mil)
Plaza Outlet	17.400	106.390	123.790
Ed. Garagem	5.300	17.980	23.280
Ed. Garagem exp.	5.900	5.000	10.900
Benfeitorias	-	7.890	7.890
<b>Total</b>	<b>28.600</b>	<b>137.260</b>	<b>165.860</b>

2016			
Ativo	Terreno (R\$ mil)	C&B (R\$ mil)	Valor Total (R\$ mil)
Plaza Outlet	17.500	104.960	122.460



## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ed. Garagem	11.200	20.485	31.685
Benfeitorias	-	5.840	5.840
<b>Total</b>	<b>28.700</b>	<b>131.285</b>	<b>159.985</b>

Consequentemente, as diferenças para as duas metodologias adotadas em 31/12/2017 foram (em mil reais):

Abordagem do Custo: 165.860

Fluxo de Caixa Descontado: 91.362

Diferença entre as metodologias: (74.498)

Os principais critérios e premissas e metodologia adotados pela EY para a determinação do valor justo da companhia investida foram os seguintes:

#### **Avaliação pelo FCD:**

O método do fluxo de caixa descontado ("FCD") consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor da empresa é então igual a soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa que remunere adequadamente os investidores, tendo em vista os riscos do negócio.

#### **Taxa de desconto e perpetuidade:**

A taxa de desconto foi calculada em Reais (R\$) em termos nominais para todo o período projetivo de acordo com a metodologia do custo médio ponderado de capital (WACC), resultando em 15,2% ao ano e de 7,2% para o último período.

#### **Avaliador:**

A EY é a empresa mais sustentável do setor de Consultoria, Serviços e TI no Guia EXAME de Sustentabilidade 2017. Única multinacional de Consultoria e Auditoria a integrar o mais respeitado ranking sobre o tema no Brasil. Possui 4.579 colaboradores e 15 escritórios em 12 cidades brasileiras, com mais de 5 mil clientes e 11 mil projetos em andamento.

#### **d. Aluguéis a receber**

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas e estacionamento. Os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2017, incluindo os custos de ocupação mínimos mensais garantidos de R\$ 419.

<b>Prazo</b>	<b>Total</b>
Vencido	564
A vencer	59
	<u>623</u>

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## **5 Gerenciamento e fatores de risco**

### **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 relativos à rentabilidade do investimento***

A rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão precipuamente dos resultados gerados em razão da locação dos espaços que compõem o empreendimento e, conforme o caso, dos investimentos autorizados.

Cabe ressaltar que não há nenhuma garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente locar os espaços que compõem o empreendimento.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que resultados obtidos no passado não são indicativos de possíveis resultados futuros, e não há garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro, sendo que uma performance satisfatória no passado não é garantia de que essa se repetirá no futuro.

**(iii) *Risco de diluição***

O Fundo pode vir a ter de captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição de novas cotas do Fundo, nos termos constantes deste regulamento, terão as suas respectivas participações no Fundo diluídas.

**(iv) *Risco de concentração da carteira do Fundo preponderantemente em um único ativo***

Quando de sua entrada em operação, o empreendimento representará o único ativo relevante do Fundo e, conseqüentemente, sua principal fonte de receitas. Não compõe o escopo da política de investimento diversificar os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo.

**(v) *Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas***

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, entre outros, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas no mercado secundário, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**(vi) *Risco de desapropriação***

Dado que o objetivo do Fundo é o de participar no empreendimento, eventual desapropriação, parcial ou total, poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre o empreendimento. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do bem desapropriado. Os cotistas estarão também expostos ao risco de crédito do poder expropriante e eventuais incertezas quanto ao cronograma de recebimento dos valores pagos a título de indenização.

**(vii) *Risco das contingências ambientais***

Dado que o objetivo do Fundo é o de participar no empreendimento, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamentos relacionados ao empreendimento.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (viii) ***Riscos relativos aos gastos de manutenção, conservação e despesas extraordinárias***  
O Fundo, na qualidade de proprietário do empreendimento, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias necessárias à manutenção, conservação e reparos dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio líquido, incluindo, entre outros: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do empreendimento; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) impostos e taxas, observado o disposto nos competentes instrumentos jurídicos firmados pelo Fundo, e os prêmios de seguro complementares que venham a incidir sobre o empreendimento; e (vii) custos decorrentes de ações judiciais necessárias à cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), outras despesas inadimplidas pelas locatárias (i.e., tributos, despesas condominiais) e demais despesas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente.
- (ix) ***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.
- (x) ***Risco de não pagamento das contribuições pelos Cotistas Cooperados***  
Caso um ou mais cotistas Cooperados deixem de realizar o pagamento de suas contribuições devidas nos termos do Contrato de Participação, a Cooperativa poderá enfrentar dificuldades para pagar, ou poderá não conseguir pagar, os valores devidos aos prestadores de serviços por esses contratados em razão do Contrato de Construção e Implantação nos respectivos prazos de vencimento. Tal evento poderá ensejar custos adicionais, atrasos, interrupção ou mesmo a não conclusão do empreendimento. Os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais no Fundo, caso as verbas recebidas pela Cooperativa, a título de Valores Excluídos, não sejam suficientes à conclusão do empreendimento e a cooperativa não disponha de recursos financeiros livres e suficientes para adimplir com suas obrigações, em face do Fundo, assumidas no Contrato de Construção e Implantação.
- (xi) ***Risco de não concessão ou atraso na concessão do “Habite-se”***  
Mesmo que a construção do empreendimento siga todas as exigências legais e regulamentares, fatos alheios à vontade das partes envolvidas podem causar atrasos, interdição (total/parcial), ou outros fatos que possam, direta ou indiretamente, impactar em suas áreas exploráveis e, conseqüentemente, em sua rentabilidade. Exigências legais, incluindo, entre outros, aquelas decorrentes de leis ambientais, de trânsito etc., podem acarretar atrasos na entrada em operação do empreendimento, inclusive por falta de expedição do “habite-se” por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorram em custos adicionais significativos para cumprir as exigências necessárias à obtenção das aprovações necessárias. Ademais, restrições legais podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que tal fato pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do empreendimento.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

**(xii) *Risco de Vacância***

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial do empreendimento, ainda que o administrador do Shopping Center seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de seus espaços locáveis pelo período que perdurar a vacância.

**(xiii) *Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas***

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico que podem resultar em redução de gastos pelo consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetem a sua renda, inclusive a situação geral da atividade econômica, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho de shopping centers em geral está relacionado também com a capacidade dos lojistas de gerar vendas, pois parte do aluguel cobrado é calculado com base nas vendas. Neste sentido, a saída de alguma loja âncora de shopping centers, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos shopping centers e por si fontes relevantes de receitas, poderá afetar de forma adversa os resultados do Empreendimento como um todo e, conseqüentemente, do Fundo. O tempo necessário para a relocação de áreas ocupadas por lojas âncoras não pode ser objetivamente determinado. Além disso, os resultados e o movimento em shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o empreendimento está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade dos produtos e serviços no Shopping Center. Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro poderá resultar em: (i) deteriorização na solvência e capacidade financeira das Locatárias do Empreendimento; e (ii) redução no volume de suas vendas. A queda no movimento do Shopping Center pode gerar dificuldade às locatárias e, conseqüentemente, inadimplência e redução no preço e volume de *merchandising* do empreendimento.

Adicionalmente, o aumento das receitas de shopping centers e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos com alto valor agregado oferecido pelas lojas e pontos comerciais localizados nos shopping centers. Ademais, o setor de shopping center pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, resultante, dentre outros fatores, de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento da economia, podem resultar em redução das receitas das lojas e pontos comerciais e, conseqüentemente, das receitas do empreendimento, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **(xiv) *Risco oriundo dos Contratos de Locação***

Os Contratos de Locação são regidos pela Lei nº 8.245/91, também denominada “Lei de Locação”, nos termos da qual são concedidos às locatárias certos direitos desde que sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas e pontos comerciais preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do Contrato de Locação. Neste caso, o Fundo pode ficar exposto aos seguintes riscos: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinada locatária, visando renovar e/ou adaptar o perfil do Shopping Center, esta ação ficará prejudicada, uma vez que a locatária poderá obter ordem judicial que o permita permanecer na área por ele ocupada por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do Contrato de Locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Fundo, na qualidade de proprietário do empreendimento, sujeita-se à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente, a qual poderá ser desfavorável aos interesses do Fundo, na qualidade de titular do Empreendimento.

#### **(xv) *Risco da alta competitividade no setor de shopping centers no Brasil***

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, fragmentado e requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de vendas e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do *mix* de lojas e pontos comerciais, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de shopping centers, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades e rentabilidade do empreendimento podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

#### **(xvi) *Risco normativo para o setor de shopping centers***

A atuação regular de um shopping center no Brasil está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas e pontos comerciais, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o Shopping Center viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenha ou renove suas licenças ou autorizações, poderá sujeitar-se a sanções administrativas e/ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida editar normas mais rigorosas para o funcionamento de shopping centers, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

entendimento de determinada matéria, a atividade de shopping center terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados do Fundo.

Ademais, a construção e expansão de shopping centers no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, licenças específicas, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária, a construção, expansão e as atividades de shopping center.

**(xvii) *Risco de alterações tributárias e perda de benefício fiscal***

As regras referentes à tributação dos Resultados auferidos pelo Fundo e pelos rendimentos pagos aos Cotistas podem ser alteradas no curso da vida do Fundo, inclusive por meio da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos e/ou a revogação de isenções vigentes. Para os cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no art. 3º da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do administrador, no sentido de manter-se o Fundo com as características previstas nos itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea (c), as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

**(xviii) *Não existência de garantia de eliminação de riscos***

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, de qualquer terceiro e/ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**(xix) *Riscos jurídicos***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

**(xx) *Riscos Relacionados à marca “CasaOutlet Shopping”***

O Fundo não é titular da marca “CasaOutlet Shopping” e/ou teve o seu direito de uso autorizado e/ou contratado com seu titular. Há no Instituto Nacional da Propriedade Industrial - INPI pedidos de registro de marcas semelhantes à marca “CasaOutlet Shopping” realizados por terceiros, os quais, em tese, poderão pleitear a precedência de seu pedido de registro e, assim, buscar, na esfera administrativa e judicial, que o Fundo abstenha-se de utilizar a marca “CasaOutlet Shopping” ou marca semelhante. A eventual necessidade de alteração da marca “CasaOutlet Shopping” e/ou sua substituição deverá ser definida pelo Administrador, atuando por conta e ordem do Fundo, em conjunto com a Associação de Lojistas do Shopping Center, e poderá resultar em prejuízos e/ou custos adicionais para o Fundo e seus cotistas.

**(xxi) *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: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis ao setor imobiliário; (iii) inflação; (iv) instabilidade social; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (vii) racionamento de energia elétrica; e (viii) 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: (a) alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) 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, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) 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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

**(xxii) *Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura de seguros contratados dependerão da capacidade de pagamento das respectivas companhias seguradoras contratadas, nos termos da apólice exigida. Além disso, as indenizações pagas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das respectivas apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, e caso as reservas para contingências não sejam suficientes para suportar tais despesas, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Adicionalmente, há determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo tais como, por exemplo, riscos decorrentes de poluição ambiental, interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pelo Fundo pode ser significativamente afetado. O Fundo poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma, e o empreendimento poderá também não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores termos ou nas mesmas condições originalmente contratadas. Neste sentido, os cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais, caso o Fundo não disponha de recursos suficientes para honrar indenizações e danos sofridos, que sejam julgados de responsabilidade do Fundo, na qualidade de proprietário do empreendimento.

**(xxiii) *Risco advindo de acidentes***

O empreendimento, por ser um local público e de ampla movimentação de pessoas, está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar danos à sua imagem e dos estabelecimentos lá localizados. A ocorrência de acidentes no empreendimento pode levar à sua responsabilização e a consequente indenização das vítimas em valores incertos.

**(xxiv) *Risco das partes relacionadas.***

Os prestadores de serviços do Fundo, incluindo-se a Administradora, o administrador do Shopping Center, o consultor imobiliário, o comercializador e o custodiante, ou pessoa(s) a este(s) ligada(s) direta ou indiretamente, poderá(ão) deter até 15% (quinze por cento) das Cotas do Fundo, ficando expressamente proibido a utilização para si ou para outrem das informações privilegiadas a que possa(m) ter acesso durante a prestação de serviços ao Fundo. Caso aconteça, tal situação pode vir a ensejar eventual conflito de interesses.

## **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.

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### a. Emissão

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.

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, divididos em 8.000.000 (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, divididos em até 1.600.000 (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.

#### b. Amortização

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

#### c. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

Não será cobrada taxa de ingresso, de saída e performance dos subscritores das Cotas do Fundo.

#### d. Ambiente de negociação das cotas

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:

<u>Data</u>	<u>Preço médio (R\$)</u>	<u>Preço de fechamento (R\$)</u>	<u>Quantidade cotas</u>
17/02/2017	6,97	6,97	1.350
22/03/2017	6,85	6,85	7.400
15/05/2017	6,00	6,00	216
20/07/2017	7,00	7,00	3
22/08/2017	6,89	6,89	5.015
14/09/2017	6,00	6,00	4
25/10/2017	5,00	5,00	134
27/11/2017	6,00	6,00	1

Não ocorreram negociações nos meses de janeiro, abril, junho e dezembro de 2017.

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### e. Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir 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 2017 e 2016, não houveram saldo positivo no regime de caixa, conforme segue o cálculo abaixo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Resultado contábil</b>	<b>(68.546)</b>	<b>13.230</b>
Ajuste ao valor justo	68.623	(14.087)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(554)	135
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	477	721
<b>Resultado conforme regime de caixa (i)</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>
Valor distribuído	-	-
<b>% Percentual distribuído</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

- (i) O resultado conforme regime de caixa apurado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

#### f. Rentabilidade, valor patrimonial, PL médio

Patrimônio líquido e rentabilidade acumulada no exercício:

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>
31 de dezembro de 2017	9,2946	155.776	(43,93)
31 de dezembro de 2016	16,5769	142.918	9,26

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 8 Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

Custódia:	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.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de quotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria imobiliária:	Gold Land Negócios Imobiliários Ltda.

## 9 Encargos do Fundo

Despesas Administrativas	2017		2016	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Despesas com taxa de administração	270	0,17	287	0,20
Despesas com consultoria	170	0,11	163	0,11
Taxa de controladoria	65	0,04	77	0,05
Despesas com taxa de custódia	61	0,04	47	0,03
Auditoria externa	51	0,03	13	0,01
Despesas com taxa ANBIMA/CVM	42	0,03	44	0,03
Taxa de escrituração	26	0,02	24	0,02
Outras despesas	5	0,00	6	0,01
<b>Total:</b>	<b>691</b>	<b>0,44</b>	<b>661</b>	<b>0,46</b>
<b>Patrimônio Líquido Médio</b>		<b>155.776</b>		<b>142.918</b>

### Remuneração do Administrador e Custodiante

#### (i) Administrador

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

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

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- Parcela da taxa de Administração, devida ao Administrador, pela prestação de serviços de escrituração, equivalente a R\$ 2 mensais.

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

#### **(ii) Custodiante**

A título de taxa pela prestação dos serviços de custódia do Fundo, o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido observado a remuneração mensal mínima de R\$ 4, durante a vigência do contrato, o que for maior.

Adicionalmente, será devido ao contratado à título de taxa de escrituração das cotas do Fundo, o valor correspondente à R\$ 1,5 mensais.

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

## **10 Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não houve alteração no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi realizada alteração no regulamento do Fundo, que deliberou:

- A alteração do conceito do empreendimento de propriedade do Fundo, que poderá passar a atuar também no segmento de outlet de moda e calçados, assim como tomam ciência e ratificam a possibilidade de alteração da denominação do empreendimento, a ser futuramente analisada no âmbito do novo projeto de comercialização ora aprovado.
- Aprovaram a contratação de novo prestador de serviços de comercialização, a saber, a ABLSAN Shopping Center - MY Shioda Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.541.959/0001-83, conforme condições comerciais estabelecidas na proposta de prestação de serviços de comercialização disponibilizada nos websites da Instituição Administradora, CVM e BM&FBOVESPA.
- Aprovada a antecipação pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de administradora do Casa Outlet, dos valores necessários às adaptações dos espaços a serem comercializados pela ABLSAN, bem como das despesas com publicidade do empreendimento relativas ao novo projeto de comercialização ora aprovado. Tais valores estarão limitados a R\$ 3.500 e serão futuramente reembolsados à Cooperativa mediante a retenção de 50% (cinquenta) dos valores efetivamente pagos a título de aluguel pelos locatários. Tais valores foram aportados pela Cooperativa, após confirmada a comercialização dos patamares mínimos de locação estabelecidos na proposta da ABLSAN disponibilizadas nos websites da Instituição Administradora, CVM e BM&FBOVESPA.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **11 Política de divulgação das informações**

A Administradora 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 11.003/04, 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 retido 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%.

## 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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto na nota explicativa nº 9, e nas despesas pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, cotista do Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os saldos com partes relacionadas são representados por:

<b>Passivo</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Contas a pagar com partes relacionadas (ver nota explicativa nº 10)	3.500	3.500
<b>Despesas (*)</b>		
Taxa de administração	580	337
Auditoria	105	59
Taxa de custódia	127	57
Taxa de consultoria	86	-
<b>Total:</b>	<b>4.398</b>	<b>3.952</b>

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

## 14 Demandas judiciais

O Fundo é parte em 2 processos judiciais de natureza cível, ambos com possibilidade de perda possível e no montante de R\$ 542.507,43 e 1 processo de natureza cível, classificado com chance de perda possível, pelo valor de R\$ 328.959,40, e em fase de processo legal para exclusão do fundo como parte integrante. Os processos estão sob os cuidados de advogado independente que informa a Administradora quanto a classificação de risco e evolução ao longo do exercício.

O procedimento administrativo para obtenção do habite-se do Shopping Center ainda encontra-se em tramitação na Prefeitura Municipal de Taboão da Serra - SP.

## **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**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes que afetem ou possam afetar a independência necessária à execução do trabalho de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. 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.

\* \* \*

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

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor responsável