

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 2018 e 2017

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 - método direto

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

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações para exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião com ressalva

A nota explicativa nº 4.a.v., 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, totalizando R\$ 419 no exercício. Em 31 de dezembro de 2018, o fundo apropriou receita sobre os contratos de alugueis de loja, no montante de R\$727 mil, além do mínimo garantido, calculados com base em um percentual sobre o faturamento dos locatários. Conforme apresentado na nota explicativa nº11, as operações do Shopping Taboão Plaza Outlet, não é objeto de auditoria independente, dada a inexistência de obrigação legal para a auditoria desse ativo. 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 serviu para a apuração e mensuração dos valores do alugueis. Consequentemente, não foi possível determinar se havia necessidade ou não dos ajustes em relação ao valor dessas receitas e o fluxo de caixa dessas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, assim como o saldo dos alugueis a receber nessa data.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4.a.iv, em função da alteração do 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. A nota explicativa nº11, o a Instituição Administradora esclarece que cumpriu efetivamente o que foi deliberado pela unanimidade dos Cotistas presentes na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2016, a qual deliberou pela antecipação dos valores referentes ao custo de adaptação e despesas de publicidade dos espaços a serem comercializados pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de administradora do empreendimento, relativos ao então novo projeto de comercialização, no montante de R\$3.500, sendo tal montante reembolsável à Cooperativa,



mediante a retenção de 50% dos valores a serem recebidos à título de aluguel pelo Fundo. A esse respeito, esclarece ainda que, exatamente por se tratar de estrito cumprimento ao deliberado pelos Cotistas em assembleia, trata-se de medida adotada em benefício e observância dos interesses dos próprios investidores. No entanto, tal transação, foi realizada em desacordo as determinações da Instrução 472 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários e de seu Regulamento. Dessa forma, o passivo do Fundo encontra-se superavaliado e o patrimônio líquido subavaliado naquele montante.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 15 às demonstrações financeiras, que descreve as demandas judiciais com possibilidade de perda possível pelos assessores legais. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. 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.

Propriedades 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 nº17; (ii) 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

Auditoria do período anterior

As demonstrações as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII ABC para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 02 de agosto com opinião contendo modificação sobre essas demonstrações contábeis financeiras relacionadas ao reconhecimento das receitas de alugueis no montante de R\$638 mil, antecipação do custo de adaptação do Shopping no montante de R\$3.500 mil e reconhecimento de gastos condominiais em seus registros contábeis .

Responsabilidade da administração pelas 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 472/08 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 472/08 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.

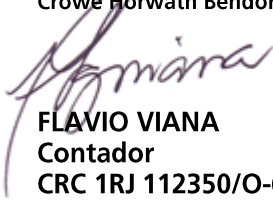
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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, 29 de março de 2019.

UHY BENDORAYTES & Cia
Audidores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8
Anteriormente denominada
Crowe Horwath Bendoraytes & CIA.



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		1.133	1,39	624	0,71
Alugueis a receber	4.d	1.133	1,39	623	0,71
Taxa ANBIMA a diferir		-	0,00	1	0,00
<u>Não Circulante</u>		85.430	104,62	91.362	104,43
Propriedade para investimento		85.430	104,62	91.362	104,43
Imóveis acabados	4	85.430	104,62	91.362	104,43
Total do ativo		86.563	106,00	91.986	105,14
Passivo					
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		4.902	6,00	4.499	5,14
Contas a Pagar com parte relacionadas	4.a.iv	3.500	4,29	3.500	4,00
Taxa de Administração		710	0,87	523	0,60
Consultoria		201	0,25	125	0,14
Taxa de custódia		168	0,21	110	0,13
Auditoria		135	0,17	135	0,15
Controladoria		132	0,16	74	0,08
Taxa de escrituração		55	0,07	32	0,04
Taxa CETIP/SELIC		1	0,00	0	0,00
Total do passivo		4.902	6,00	4.499	5,14
Patrimônio líquido		81.661	100,00	87.487	100,00
Cotas integralizadas		94.126	115,26	94.126	107,59
Reservas de lucro		(12.465)	(15,26)	(6.639)	(7,59)
Total do passivo e patrimônio líquido		86.563	106,00	91.986	105,14

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 2018 e 2017

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

	Nota	2018	2017
Propriedades para Investimento			
Rendas de Aluguéis		727	767
Ajuste ao Valor Justo		(5.932)	(68.623)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(5.205)	(67.856)
Outras Despesas	10	(621)	(690)
Taxa de Administração		(250)	(270)
Despesa com Consultoria		(161)	(170)
Despesa de Controladoria		(64)	(65)
Taxa de Custódia		(64)	(61)
Auditoria Externa		-	(51)
Taxa de Fiscalização CVM		(28)	(32)
Despesa com taxa de Escrituração		(26)	(26)
Taxa ANBIMA		(3)	(11)
Demais Despesas		(25)	(5)
Resultado Líquido do Exercício		(5.826)	(68.545)
Quantidade de cotas		9.412.630	9.412.630
Resultado Líquido por cota (em reais)		(1)	(7)
Valor patrimonial por cota		8,68	9,29

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 30 de junho de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	94.126	61.906	156.033
Resultado líquido do exercício	-	(68.545)	(68.545)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	94.126	(6.639)	87.487
Resultado líquido do exercício	-	(5.826)	(5.826)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	94.126	(12.465)	81.661

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 30 de junho de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2018	2017
Aluguéis recebidos	217	213
Pagamento da taxa de administração	(63)	(69)
Pagamento de consultoria	(85)	(57)
Pagamento da taxa ANBIMA/CVM	(31)	(43)
Pagamento despesas com auditoria	-	(14)
Pagamento da taxa de controladoria	(6)	(12)
Pagamento da taxa de custódia	(6)	(7)
Demais pagamentos/recebimentos	(26)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa - final do exercício	-	-

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 2018 e 2017

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 2018 e 2017

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. Mensuração dos direitos creditórios (CPC 48)

- (i) A vencer são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata-temporis*. A taxa interna de retorno foi calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios.
- (ii) Sem data de vencimento são mensurados a valor justo por meio do resultado, através de dados observáveis e passíveis de verificação.
- (iii) Vencidos são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

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 sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades no montante de R\$0.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 2018 e 2017:

Descrição dos Imóveis	Área	
	construída (m ²)	Terreno
Shopping + Pavimentos	32.258	12.363
Edifício Garagem	34.319	7.892
Total	<u>66.577</u>	<u>20.255</u>

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 m² e incorporada com quatro pavimentos tem área construída de 32.258,36 m² e ABL de 17.850 m².

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (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.
- (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 2018 e 2017:

	2018	2017
Saldo inicial	91.362	159.985
Ajuste ao valor justo	<u>(5.932)</u>	<u>(68.623)</u>
Saldo final	<u>85.430</u>	<u>91.362</u>

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.

c. Metodologia e critérios utilizados no laudo de avaliação

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 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 2018.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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, isto é, utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado.

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 2018, incluindo os custos de ocupação mínimos mensais garantidos de R\$ 419.

<u>Prazo</u>	<u>Total</u>
Vencido	1.074
A vencer	59
	<u>1.133</u>

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

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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: (i) não há nenhuma garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente locar os espaços que compõem o Empreendimento; e (ii) há um lapso temporal entre a data de integralização das cotas pelos cotistas cooperados e cotistas não cooperados e a data em que o Empreendimento entrará em operação comercial.

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 manutenção da propriedade sobre o imóvel em condomínio

Não há nenhuma garantia de que a totalidade dos cotistas cooperados e cotistas não cooperados, titulares da totalidade dos direitos imobiliários, venham a aderir à 1ª distribuição. Neste caso: (i) o imóvel, no qual encontra-se localizado o empreendimento, será de propriedade comum do Fundo e dos titulares de direitos imobiliários não aderentes à 1ª distribuição; e (ii) a participação do Fundo no imóvel será proporcionalmente reduzida. Em razão do montante mínimo da 1ª distribuição, equivalente a R\$ 80.000 a participação do Fundo no imóvel não poderá ser inferior a 53,07% (cinquenta e três inteiros e sete centésimos por cento) do imóvel.

(v) 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.

(vi) 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

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

(vii) 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.

(viii) 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 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.

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. 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

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

b. Amortização

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

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:

2018	Preço médio (R\$)	Preço de fechamento (R\$)	Quantidade cotas
Janeiro	6,83	6,51	315
Fevereiro	6,49	6,51	760
Março	5,15	5,00	64
Abril	5,51	5,58	5.466
Mai	4,48	4,40	2.437
Junho	4,27	4,23	620
Julho	3,29	3,45	6.383
Agosto	3,33	3,30	7.647
Setembro			8.409

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	3,03	3,30	
Outubro	3,13	3,16	5.562
Novembro	3,12	3,00	14.257
Dezembro	2,76	2,68	24.151

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 2018 e 2017, não houveram saldo positivo no regime de caixa, conforme segue o cálculo abaixo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	(5.826)	(68.546)
Ajuste ao valor justo	5.932	68.623
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(944)	(554)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	838	477
Resultado conforme regime de caixa (i)	0	0
Valor distribuído	-	-
% Percentual distribuído	0%	0%

- (i) O resultado conforme regime de caixa apurado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 2018	8,6757	87.532	(6,66)
31 de dezembro de 2017	9,2946	155.776	(43,93)

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

8 Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria imobiliária:	Gold Land Negócios Imobiliários Ltda.

9 Liquidez do Fundo

O Fundo não auferiu no exercício receita suficiente à quitação de todas as despesas de sua responsabilidade, tampouco realizou nova emissão de cotas que permitisse a recomposição de seu caixa em montante suficiente à quitação das despesas do exercício e demais encargos de responsabilidade do Fundo pendentes de pagamento.

10 Encargos do Fundo

Despesas Administrativas	2018		2017	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	250	0,29	270	0,17
Despesas com consultoria	161	0,18	170	0,11
Taxa de controladoria	64	0,07	65	0,04
Taxa de custódia	64	0,07	61	0,04
Auditoria externa	-	0,00	51	0,03
Taxas ANBIMA/CVM	31	0,04	42	0,03
Taxa de escrituração	26	0,03	26	0,02
Outras despesas	25	0,03	5	0,00
Total:	621	0,71	690	0,44
Patrimônio Líquido Médio	87.532		155.776	

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;

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 e 2017, foi registrado o montante de R\$ 250 e R\$ 270 como “Taxa de administração”.

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 e 2017, foi registrado o montante de R\$ 64 e R\$ 65 como “Taxa de controladoria”.

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 e 2017, foi registrado o montante de R\$ 26 e R\$ 26 como “Taxa de escrituração”.

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

(ii) Custodiante

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

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 e 2017, foi registrado o montante de R\$ 64 e R\$ 61 como “Taxa de custódia”.

11 Atos societários

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de outubro de 2018 foi deliberado: a) Em sede Assembleia Ordinária: a Instituição Administradora esclareceu, no que tange os assuntos descritos nos parágrafos 1, 2 e 3 da seção intitulada “Base para opinião com ressalvas” do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício de 2017, que (A) a respeito do assunto do parágrafo 1, a KPMG Auditores Independentes, responsável pela auditoria do Fundo, não é auditora do Taboão Plaza Outlet, o qual não é auditado por empresa de auditoria independente, dada a inexistência de obrigação legal para a auditoria desse ativo; e (B) no que tange ao parágrafo 2, a Instituição Administradora esclarece que cumpriu efetivamente o que foi deliberado pela unanimidade dos Cotistas presentes na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2016, a qual deliberou pela antecipação dos valores referentes ao custo de adaptação e despesas de publicidade dos espaços a serem comercializados pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de administradora do empreendimento, relativos ao então novo projeto de comercialização, no montante de R\$3.500, sendo tal montante reembolsável à Cooperativa, mediante a retenção de 50% dos valores a serem recebidos à título de aluguel pelo Fundo. A esse respeito, esclarece ainda que, exatamente por se tratar de estrito cumprimento ao deliberado

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

pelos Cotistas em assembleia, trata-se de medida adotada em benefício e observância dos interesses dos próprios investidores; b) Em sede de Assembleia Extraordinária foi proposto pela Instituição Administradora a) a atualização do Regulamento do Fundo, conforme Proposta da Administração, que não houve quórum suficiente para esta deliberação; (ii) eleger os membros e os respectivos suplentes do Comitê de Fiscalização do Fundo, no termos do item 4.8 do Regulamento, deliberação esta que restou prejudicada pela ausência de candidatura de investidores interessados em compor o Comitê de Fiscalização do Fundo; e (iii) a atualização, apresentação e discussão acerca do status do Fundo, da comercialização e do resultado do Taboão Plaza Outlet, que foi apresentada pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de administradora do Taboão Plaza Outlet.

Em Consulta Formal realizada em 03 de dezembro de 2018 os Cotistas deliberaram pela: (a) atualização do Regulamento do Fundo de modo a alterar a definição de Auditor Independente; e (b) autorização para que a Administradora realize todas as formalidades necessárias para a efetivação da proposta acima.

12 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.

13 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/04, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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%.

14 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 2018 e 2017, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os saldos com partes relacionadas são representados por:

	2018	2017
Passivo		
Contas a pagar com partes relacionadas (ver nota explicativa nº 4.a.iv)	3.500	3.500
Despesas (*)		
Taxa de administração	198	580
Taxa de custódia	75	105
Auditoria	60	127
Taxa de consultoria	29	86
	3.861	4.398

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

15 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo apresentava demandas judiciais classificadas com probabilidade de perda “possível”, conforme abaixo:

PROCESSO: Nº 1001553-57.2018.8.26.0609

FORO: 3ª Vara Cível - Foro 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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

PAPEL DO FUNDO: Autor

TIPO DA AÇÃO: Execução de Aluguéis Vencidos

NATUREZA: Cível

VALOR DA CAUSA: R\$ 328.337,64

PROBABILIDADE DE PERDA: Possível

PROCESSO: 1007992-21.2017.8.26.0609

FORO: 1ª Vara Cível - Foro de Taboão da Serra - SP

PAPEL DO FUNDO: Autor

TIPO DA AÇÃO: Despejo por Falta de Pagamento - Processo findado, com acordo judicial. O requerido cumpriu com o acordo.

NATUREZA: Cível

VALOR DA CAUSA: R\$ 214.169,79

PROBABILIDADE DE PERDA: Possível

PROCESSO: 1007915-12.2017.8.26.0609

FORO: 1ª Vara Cível - Foro de Taboão da Serra - SP

PAPEL DO FUNDO: Requerido

AÇÃO: Rescisão Contratual

NATUREZA: Cível

VALOR DA CAUSA: R\$ 328.959,40

PROBABILIDADE DE PERDA: Possível

PROCESSO: 1104458-18.2018.8.26.0100

FORO: 28ª Vara Cível – Foro Central Cível – Comarca de São Paulo

PAPEL DO FUNDO: Requerido

AÇÃO: Renovatória de Locação

NATUREZA: Cível

VALOR DA CAUSA: R\$ 217.476,60

PROBABILIDADE DE PERDA: Possível

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

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela Crowe Horwath Bendoraytes 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.

17 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

* * *

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável