

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA – FII

CNPJ/MF Nº 17.854.016/0001-64

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE QUOTISTAS

REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019.

1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA: Realizada aos 30 de abril de 2019, às 15:00 horas, no Taboão Plaza Outlet, situado à Avenida Vida Nova, nº 28, Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra, SP.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Regulamento do Fundo, a convocação foi realizada pela Instituição Administradora em 29 de março de 2019.

3. PRESENÇA: Presente Quotistas titulares de aproximadamente 21,64% do total de cotas emitidas e em circulação do Fundo, conforme assinaturas constantes da respectiva lista de presença.

4. MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Raphael Morgado e secretariados pela Sra. Vanessa Rigolizzo.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

6. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, a Instituição Administradora lembrou aos Cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) a Instituição Administradora, (ii) a Gestora, (iii) seus sócios, diretores e funcionários, (iv) empresas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora e seus sócios, diretores e funcionários, e (v) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários. Esclareceu a Instituição Administradora também que tal vedação não se aplica quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, a Instituição Administradora solicitou que qualquer Cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstinhasse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Com relação a ordem do dia, cumpre a Instituição Administradora esclarecer, no que tange ao assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas” do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social de 2018, a Uhy Bendoraytes & Cia 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.

Diante do exposto, a unanimidade dos Quotistas presentes, excluídos os impedidos de exercer o direito de voto, aprovaram as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, conforme documento disponibilizado nos websites da Instituição Administradora, CVM e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Considerando a deliberações acima, fica a Instituição Administradora autorizada a realizar todos os atos que se fizerem necessários para cumpri-la, incluindo, sem limitação, todos os atos que se fizerem necessários para tanto.

(continuação da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII, realizada em 30 de abril de 2019)

Por fim, a Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de administradora do Taboão Plaza Outlet, apresentou os resultados do shopping do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, conforme anexo (Anexo I).

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém fez uso da palavra, o Sra. Presidente declarou encerrados os trabalhos, pedindo ao Sr. Secretário que providenciasse a lavratura da competente ata, que, depois de aprovada, vai por todos assinada.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019.

Raphael Morgado
Presidente

Vanessa Rigolizzo
Secretária

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Instituição Administradora

(continuação da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII, realizada em 30 de abril de 2019)

ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE QUOTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA – FII, REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS DO TABOÃO PLAZA OUTLET

TABOÃO PLAZA
Outlet

TOTAL DE RECEITAS (ALUGUÉIS + ENCARGOS)

2017			2018		
FATURADO	RECEBIDO	INADIMPLENCIA	FATURADO	RECEBIDO	INADIMPLENCIA
260.934	112.477	148.457	216.970	124.831	92.139
230.482	106.599	123.883	203.623	119.629	83.994
224.477	99.807	124.670	198.078	133.869	64.209
166.829	95.522	71.307	204.931	134.331	70.600
162.446	85.034	77.412	203.184	134.488	68.696
165.767	79.284	86.483	317.554	179.772	137.782
176.742	82.106	94.636	304.837	173.151	131.686
174.808	106.113	68.696	294.135	228.898	65.237
184.435	82.562	101.874	302.404	228.898	73.506
181.989	85.613	96.375	333.352	253.247	80.105
192.765	92.345	100.420	400.936	190.417	210.519
196.553	136.159	60.394	400.205	207.762	192.443
2.318.227	1.163.621	1.154.606	3.380.207	2.109.293	1.270.914

- Aumento de 40,5% no faturado
- Aumento de 25% no recebido até setembro/2018

NOVAS RECEITAS

- Recuperação de inadimplências de R\$ 350.000 em recebimentos e acordos à receber.
- Inadimplência à negociar R\$ 1.600.00
- Novos contratos de lojas, quiosques, ajustes de contratos existentes e inaugurações em 2018: Entrada Mensal: R\$ 102.140 – Total dos novos Contratos R\$ 4.954.800

Loja	Prazo	Mensal	Total do Contrato
Pista de Patinação	48 meses	30.000	1.440.000
Quiosque Brahma	12 meses	1.500	18.000
Quiosque Gráfica Rápida	12 meses	1.500	18.000
Quiosque Óculos Virtual	12 meses	1.500	18.000
Quiosque Carrinhos	12 meses	1.500	18.000
Loja K&N	12 meses	8.000	96.000
Loja The Burgues	60 meses	8.000	480.000
Loja Just Fit	60 meses	23.000	1.380.000
Lojas Americanas	60 meses	10.500	630.000
Bradesco	60 meses	4.840	290.400
Loja Miroa (Reposicionamento)	48 meses	10.000	480.000
Loja Boutique Lingerie (Reposicionamento)	48 meses	1.800	86.400
Total		102.140	4.954.800

DESPESAS 2017/2018

MÊS	ANO	
	2017	2018
JANEIRO	310.233	487.023
FEVEREIRO	288.621	469.026
MARÇO	538.398	496.570
ABRIL	559.782	398.399
MAIO	580.551	389.326
JUNHO	440.918	617.402
JULHO	554.152	392.979
AGOSTO	649.292	370.018
SETEMBRO	462.879	360.920
OUTUBRO	641.976	273.915
NOVEMBRO	556.186	400.212
DEZEMBRO	876.853	404.373
TOTAL	6.459.841	5.060.163

*out/nov/dez 2018 valores estimados

- REDUÇÃO DE 23,5% NO CUSTO DE OPERAÇÃO
- No Total de R\$ 1.399.678, com:
- 29% Serviços de mão de obra terceirizada (Controlador de acesso, limpeza, manutenção, bombeiro).
- 71% Custos administrativos, material de limpeza, custos com ar condicionado, energia elétrica, manutenção de elevadores e escada rolante

PISO VERDE 2019

ABL Total do Piso: 5.379

ABL Locada: 3.295,48

17 lojas

06 quiosques



PISO LARANJA 2019

ABL Total do Piso: 8.784 12 lojas
 ABL Locada: 4.832,9 03 quiosques



- Readequação do Conceito, Mix e Posicionamento buscando **criar valor** para o empreendimento.
- Foco prioritário nas operações geradoras de tráfego, notadamente no entretenimento, alimentação, serviços, convenção, feiras e eventos
- Adoção do Conceito “*Life Style Center*”, onde as pessoas residem, trabalham, estudam e consomem produtos, serviços e lazer.

CONCEITO: “Life Style Center”

