

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA – FII

CNPJ/MF Nº 17.854.016/0001-64

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS

REALIZADA EM 16 DE JANEIRO DE 2020.

1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA: Realizada aos 16 de janeiro de 2020, às 14:00 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 27 de dezembro de 2019.

3. PRESENÇA: Presente Quotistas titulares de aproximadamente 44,99% 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. Alexandre Caiado e secretariados pelo Sr. Paulo Henrique Amaral Sá.

5. ORDEM DO DIA: (i) Deliberar sobre a aprovação dos termos e condições do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Taboão Plaza Shopping*”, a ser firmado pelo Fundo com a TEL & COM S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 04.041.761/0001-42, com sede na Rua José Mari, n.º 80, sala 03, Taboão da Serra/SP, para ocupar os salões de uso comercial nºs 117 a 123, localizados no Piso Laranja do Taboão Plaza Outlet; e (ii) Atualização, apresentação e discussão acerca do status do Fundo, da comercialização, dos resultados e apresentação pelo Consultor Imobiliário do Fundo de alternativas para o Taboão Plaza Outlet.

6. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, a Instituição Administradora lembrou aos Quotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) a Instituição Administradora, (ii) seus sócios, diretores e funcionários, (iii) empresas ligadas à Instituição Administradora e aos seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) 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) se 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 abstivesse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Com relação ao item (i) da ordem do dia, a maioria dos quotistas presentes aprovaram os termos e condições do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Taboão Plaza Shopping*”, a ser firmado pelo Fundo com a TEL & COM S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 04.041.761/0001-42, com sede na Rua José Mari, n.º 80, sala 03, Taboão da Serra/SP, para ocupar os salões de uso comercial nºs 117 a 123, localizados no Piso Laranja do Taboão Plaza Outlet.

Considerando a deliberação acima, fica a Instituição Administradora autorizada a realizar todos os atos que se fizerem necessários para cumpri-la.

(continuação da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII, realizada em 16 de janeiro de 2020)

Com relação ao item (ii) da ordem do dia, foi apresentada pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, na qualidade de administradora do Taboão Plaza Outlet (“CHVN”), uma atualização com o status do empreendimento, a qual será disponibilizada aos quotistas e ao mercado na forma de Anexo à presente ata. Na sequência, haja vista o demonstrado pela CHVN e diante do cenário atual do mercado de *shopping centers* e do próprio empreendimento, o Consultor Imobiliário informou aos quotistas que todas as alternativas para o Taboão Plaza Outlet estão sendo avaliadas, inclusive o seu reposicionamento comercial ou venda.

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, 16 de janeiro de 2020.

Alexandre Caiado
Presidente

Paulo Henrique Amaral Sá
Secretário

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Instituição Administradora

TABOÃO PLAZA
Outlet

TOTAL DE RECEITAS (ALUGUÉIS + ENCARGOS)

2018			2019		
FATURADO	RECEBIDO	INADIMPLENCIA	FATURADO	RECEBIDO	INADIMPLENCIA
216.970	136.159	80.811	204.906	174.606	30.300
203.623	124.831	78.792	201.201	170.286	30.915
198.078	119.629	78.449	200.236	169.536	30.700
204.931	133.869	71.062	206.455	178.595	27.860
203.184	134.331	68.853	205.361	179.055	26.306
317.554	134.488	183.066	211.126	177.180	33.946
304.837	179.772	125.065	211.246	179.046	32.200
294.135	173.151	120.984	220.626	188.630	31.996
302.404	228.898	73.506	275.410	236.110	39.300
255.166	152.290	102.876	266.573	233.380	33.193
215.837	153.798	62.039	280.100	256.447	23.653
256.396	151.208	105.188	317.100	287.000	30.100
2.973.113	1.822.424	1.150.689	2.800.340	2.429.871	370.469

- Aumento de 33,5% no recebido em 2019
- Redução de 68% da Inadimplência em 2019

NOVAS RECEITAS

- Novos contratos de lojas, quiosques e inaugurações em 2019: Entrada Mensal: R\$ 35.740 – Total Contratado R\$ 2.144.400

Loja	Prazo	Mensal	Total do Contrato
Kin Sushi	12 meses	2.000	120.000
Lojas Americanas	60 meses	10.500	630.000
Pet Shop	48 meses	4.000	240.000
Loterica	60 meses	2.500	150.000
Dominos	120 meses	4.000	240.000
Empório Holanda	12 meses	2.500	150.000
Cash Back	36 meses	5.400	324.000
Barbearia Arena	36 meses	4.840	290.400
Total		35.740	2.144.400

MÊS	ANO		
	2017	2018	2019
JANEIRO	310.233	487.023	405.000
FEVEREIRO	288.621	469.026	399.100
MARÇO	538.398	496.570	410.300
ABRIL	559.782	398.399	397.000
MAIO	580.551	389.326	390.000
JUNHO	440.918	617.402	392.000
JULHO	554.152	392.979	385.000
AGOSTO	649.292	370.018	386.400
SETEMBRO	462.879	360.920	402.000
OUTUBRO	641.976	343.000	418.000
NOVEMBRO	556.186	388.000	423.000
DEZEMBRO	876.853	390.000	416.000
TOTAL	6.459.841	5.102.663	4.823.800

- REDUÇÃO DE 7% NO CUSTO DE OPERAÇÃO 2018/2019
- Redução de R\$ 278.863,00
 - Serviços de mão de obra terceirizada (Controlador de acesso, limpeza, manutenção, bombeiro).
 - Custos administrativos, material de limpeza, custos com ar condicionado, energia elétrica, manutenção de elevadores e escada rolante
- OBS.: Aumento e 15% nas contas de consumo (água, energia e gás)

PISO VERDE 2019

ABL Total do Piso: 5.379

ABL Locada: 3.459

20 lojas

04 quiosques



■ QUIOSQUES ATUAIS
■ LOJAS ATUAIS

PISO VERDE

PISO LARANJA 2019

ABL Total do Piso: 8.784 12 lojas
 ABL Locada: 4.277 02 quiosques



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

CONCEITO: “Life Style Center”

