

Vanti Administradora e Incorporadora S.A.

CNPJ/MF nº 20.338.533/0001-95

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

São Paulo, 11 de março de 2020.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018		
Ativo circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	-	26	82						
Aplicações financeiras	3	-	-	2.801	3.032						
Contas a receber de clientes, líquidas	4	-	-	29.145	33.267						
Impostos a recuperar	5	37	31	1.521	1.887						
Outros créditos	6	-	-	13.159	10.725						
Total do ativo circulante		37	31	46.652	48.993						
Ativo não circulante											
Realizável a longo prazo											
Contas a receber de clientes, líquidas	4	-	-	893	1.156						
Contas a receber de partes relacionadas	7	51.533	-	21.509	14.835						
Aplicações financeiras	3	-	-	1.750	1.668						
Impostos a recuperar	5	-	-	2.733	2.733						
Depósitos judiciais		-	-	527	117						
		51.533	-	27.412	20.509						
Investimentos da controladora	8	1.124.988	764.464	-	-						
Imobilizado, líquido	10	-	-	2.356	2.736						
Propriedade para investimentos	9	-	-	1.435.765	1.495.248						
Intangível, líquido	11	-	-	530	63						
		1.124.988	764.464	1.438.651	1.498.047						
Total do ativo não circulante		1.176.521	764.464	1.466.063	1.518.556						
Total do ativo		1.176.558	764.495	1.512.715	1.567.549						

Demonstração dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro antes da despesa de IRPJ e CSLL	192.670	8.998	204.868	11.763
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa e equivalentes de caixa				
Receita de ganho de avaliação ao valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(182.268)	-
Ganho de equivalência patrimonial	(212.498)	(8.998)	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e CCI	-	-	32.482	6.178
Juros sobre debêntures a pagar	19.582	-	19.582	-
Pagamento de IRPJ/CSLL	-	-	-	(17)
Provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa	-	-	(243)	890
Encargos financeiros sobre parcelamento de impostos	-	-	535	-
Depreciações e amortizações	-	-	372	69
Ajuste a valor justo	-	-	-	483
(Aumento)/Redução dos ativos operacionais				
Contas a receber de clientes	-	-	4.628	(2.779)
Tributos a recuperar	(6)	(18)	366	17
Outras contas a receber	-	-	(2.434)	(869)
Depósitos e cauções	-	-	(410)	1
Aporte de capital	-	-	-	(47.132)
Aumento/(Redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	-	-	269	151
Obrigações tributárias a recolher	2	-	(17.828)	(516)
Salários e encargos sociais	6	-	(6)	(9)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(7.711)	1.793
Receitas de cessões a apropriar	-	-	(42.940)	(989)
Contas a pagar na compra de imóveis	-	-	-	(5.260)
Outras contas a pagar	-	-	7.765	18.826
Aporte de capital	-	-	-	228.040
Pagamento de juros	-	-	(24.553)	-
Pagamento de impostos	-	-	(22.139)	(18)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	(244)	(18)	(29.665)	210.622
Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
Aporte de capital - Imobilizado, propriedades para investimentos, intangível, aplicações financeiras e partes relacionadas	-	-	-	(1.484.693)
Baixa por venda de propriedade para investimentos, imobilizado e intangível	-	-	279.575	-
Alienação de investimentos	(148.025)	-	-	-
Aquisições de imobilizado e intangível	-	-	(38.283)	(33.090)
Compra de debêntures	-	(755.466)	-	-
Pagamento de dividendos	(2.351)	-	(2.351)	-
Regaste de aplicação financeira	-	-	149	(333)
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades de investimento	(150.376)	(755.466)	239.090	(1.518.116)
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018				

1. Contexto Operacional - A Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (Companhia), foi constituída em 06 de maio de 2014, seu objeto social e de suas controladas compreende atividades de incorporações imobiliárias, a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários, que tenham por finalidade as mesmas atividades imobiliárias, sua controladora era a General Shopping e Outlets do Brasil S.A. Em 27 de dezembro de 2018, as controladas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A., cindiram parcialmente os patrimônios, transferindo 11 empreendimentos para a Companhia, aumentando o capital social de R\$ 10 para R\$ 619.961. Em 26 de março de 2019 a General Shopping e Outlets do Brasil S.A. distribuiu dividendos *in natura* aos acionistas, no valor de R\$ 621.717, por intermédio do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos a pagar	12	-	-	11.727	11.452
Parcela corrente de debêntures a pagar	13	-	-	-	-
Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	14	-	-	32.530	36.629
Fornecedores		-	-	2.338	2.069
Obrigações tributárias a recolher	17	6	-	5.904	39.732
Parcelamento de impostos a pagar	16	-	-	6.010	762
Dividendos a pagar	3.978	-	-	3.978	-
Obrigações trabalhistas	6	-	-	55	61
Contas a pagar a partes relacionadas	7	142.466	135.540	763	349.834
Receita de cessões a apropriar	18	-	-	2.883	8.072
Outros passivos	15	-	-	21.511	7.505
Total do passivo circulante		146.456	135.540	87.699	456.116
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos a pagar	12	-	-	28.159	39.090
Debêntures a pagar	13	215.188	-	215.188	-
Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	14	-	-	202.981	253.452
Parcelamento de impostos a pagar	16	-	-	22.069	2.591
Impostos diferidos passivos	25	-	-	43.426	45.074
Receita de cessões a apropriar	18	-	-	6.753	44.504
Outros passivos	15	-	-	6.066	12.307
Ganho de capital a realizar	-	-	-	85.460	85.460
Total do passivo não circulante		215.188	-	610.102	482.478
Patrimônio líquido					
Capital social subscrito e integralizado	19	619.961	619.961	619.961	619.961
Reserva de lucros (Inclui lucros retidos)		194.953	8.994	194.953	8.994
Total do patrimônio líquido da controladora		814.914	628.955	814.914	628.955
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido consolidado		814.914	628.955	814.914	628.955
Total do passivo e patrimônio líquido		1.176.558	764.495	1.512.715	1.567.549

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)

Capital Social	Reservas de lucros			Lucros Acumulados	Total
	Capital Social Subscrito e Integralizado	Reserva Legal	Retenção de Lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2017	10	-	-	-	(4)
Aumento de capital	619.951	-	-	-	619.951
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	8.998
. Retenção parcial do lucro remanescente	-	-	8.994	8.994	(8.994)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	619.961	-	8.994	8.994	628.955
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	192.666
Destinação do lucro do exercício:					
. Apropriação da reserva legal	-	9.633	-	9.633	(9.633)
. Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(6.707)
. Retenção parcial do lucro remanescente	-	-	176.326	176.326	(176.326)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	619.961	9.633	185.320	194.953	814.914

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fluxo de caixa das atividades de financiamento:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aumento de capital social	-	619.951	-	619.951
Aporte de capital - parcelamento de tributos, CCI, financiamentos e partes relacionadas	-	-	-	694.110
Captação de debêntures	350.609	-	350.609	-
Pagamento de debêntures	(155.003)	-	(155.003)	-
Amortização do principal de empréstimos, financiamentos e CCI	-	-	(73.412)	(31.614)
Novos parcelamentos de tributos	-	-	26.792	200
Pagamento do principal de parcelamento de impostos	(44.986)	-	(2.344)	-
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento	150.620	755.484	(209.481)	1.307.576
Aumento (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	-	(56)	82
Caixa e equivalentes de caixa				
No final do exercício	-	-	26	82
No início do exercício	-	-	82	-
Aumento (Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	-	(56)	82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As cotas do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII são negociadas com o código FIGS11 no mercado de bolsa da B3. O controlador imediato e final da Companhia é o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FII, estabelecido no Brasil. A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar conjunto 111. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vanti Administradora e Incorporadora S.A., relativas ao exercício social findo em 31/12/2019 foram concluídas e aprovadas pela Diretoria da Companhia em 11/3/2020. Essas abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo). Apresentamos a seguir a relação das empresas controladas da Companhia, as quais compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Essas controladas possuem por objeto social a administração de bens próprios, incorporação imobiliária e participação em outras sociedades:

Nome da empresa controlada	Principal ativo detido pela empresa controlada	M² - 31/12/2019	
		ABL Total	ABL Própria
Delta Shopping Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,9% da fração ideal do Suzano Shopping Center	-	-
ERS Administradora e Incorporadora Ltda.	50% do Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro	20.906	10.453
FLK Administradora e Incorporadora Ltda.	52% do Outlet Premium Salvador, na Bahia	14.964	7.781
Fonte Administradora e Incorporadora Ltda.	51% do Parque Shopping Sulacap, no Rio de Janeiro	29.022	14.801
GAX Administradora e Incorporadora Ltda.	50% do Outlet Premium São Paulo	24.337	12.169
Indui Administradora e Incorporadora Ltda.	50% do Outlet Premium Brasília	16.162	8.081
Palo Administradora e Incorporadora Ltda.	50% do OFF Outlet Fortaleza	15.172	7.586
Pentar Administradora e Incorporadora Ltda.	99,5% do Unimart Shopping	15.878	15.799
Poli Shopping Center Empreendimentos Ltda.	50% do Poli Shopping Center	3.386	1.693
SB Bonsucesso Administradora e Incorporadora S.A.	63,4% do Shopping Bonsucesso	25.273	16.048
XAR Administradora e Incorporadora Ltda.	48% do Parque Shopping Barueri	36.300	17.424

2. Apresentação das Informações Contábeis e Principais Práticas Contábeis - 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras - 2.1.1. Declaração de conformidade - As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS - *International Financial Reporting Standards* e IAS1) e de acordo com a deliberação CVM nº 676/11 que aprovou o CPC26 (R1), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado. A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes, próprias e constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Continuidade operacional - A Administração da Companhia tem realizado todo seu planejamento e ações visando à perenidade de seus negócios, dessa forma, avalia que possui condições de disponibilizar todos os recursos para continuidade de suas operações. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza relevante que possa gerar dúvidas sobre a continuidade operacional da Companhia e suas controladas, sendo assim, as demonstrações financeiras foram elaboradas levando em conta esse pressuposto. A companhia está atenta ao COVID-19 e a sua repercussão em um

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores Expressos em Milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

cenário global, bem como as medidas eventualmente adotadas pelas autoridades governamentais. No entanto, ainda não é possível mensurar os impactos do COVID-19 sobre as atividades da Companhia. **2.1.2. Moeda funcional da companhia e de apresentação das suas demonstrações financeiras** - As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada uma delas, que é o Real (R\$). Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é pago ou incorrido. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que são as suas moedas funcionais e de apresentação. **2.2. Base de consolidação** - As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas Controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As Controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa. As Controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: (a) saldos de investimentos e do patrimônio líquido; (b) saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e (c) receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31/12/2019 a Companhia não possui participação de não Controladores a ser apresentada. Os resultados das controladas (inclusive fundos de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável. **2.3. Investimentos em Controladas** - Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC18 R2/IAS28, para fins de demonstrações financeiras da Controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Controlada. A participação societária na Controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo atribuível aos acionistas da Controladora. As demonstrações financeiras individuais das Controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações financeiras, se há evidência objetiva de que o investimento na Controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. **2.4. Apresentação de informações por segmento (IFRS8/CPC32 - Informações por segmento)** - As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente. **2.5. Caixa e equivalentes de caixa** - Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização. **2.6. Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração** - Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado. **Classificação contábil** - Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas foram classificados nas seguintes categorias: **a) Mensurados ao valor justo por meio do resultado** - Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras". **b) Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado** - Instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos ou recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercados ativos. São classificados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de elaboração das demonstrações financeiras, os quais são classificados como ativo não circulante. Os ativos financeiros da Companhia correspondem aos empréstimos a receber de partes relacionadas, contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outras contas a receber. **c) Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado** - Representados por empréstimos e financiamentos bancários e saldos a pagar a partes relacionadas decorrente de conta corrente. Esse passivo são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações financeiras, exceto os de conta corrente devidos a tais partes relacionadas. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. **2.7. Redução do valor recuperável de ativos financeiros** - Ativos financeiros, exceto aqueles mensurados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução do valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução do valor recuperável são reconhecidas quando há evidência objetiva da redução do valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Os critérios que a Companhia e suas Controladas utilizam para determinar se há evidência objetiva de uma perda do valor recuperável de um ativo financeiro incluem: • dificuldade financeira significativa do emissor ou devedor; • violação de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal; • probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e • extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros. O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução do valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas a essa provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado. **2.8. Contas a receber de clientes e de partes relacionadas** - Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguel e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguel de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos. A provisão para perda esperada de créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4. As despesas com a constituição dessa provisão foram registradas na rubrica "despesas gerais e administrativas" na demonstração do resultado. **2.9. Propriedades para investimento** - São representadas por terrenos e edifícios em shopping centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9. As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição ou construção. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção ("greenfields") e terrenos para futura expansão. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados. As propriedades para investimento em construção ("greenfields") são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. Os custos incorridos relacionados a propriedades para investimento em utilização, como: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades, são reconhecidos como custo na demonstração do resultado do exercício a que se refere. As propriedades para investimento são baixadas após a alienação ou quando são permanentemente retiradas de uso e não há benefícios econômico-futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado. Nas operações em que o investimento é realizado em regime de coemprometimento, onde a alienação de participação no projeto ocorre antes da conclusão das obras, os valores pagos pelo sócio à Companhia são mantidos no passivo como adiantamentos até a efetiva transferência dos riscos e benefícios da propriedade do bem (conclusão das obras), quando a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil proporcional do ativo é reconhecida no resultado. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos incorridos durante o período de construção, quando aplicável, são capitalizados. **2.10. Imobilizado** - Demonstrado ao custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 10, que consideram a vida útil econômica estimada dos bens. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados anualmente e ajustados, caso apropriado. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. **2.11. Intangível** - Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução do valor recuperável acumulado. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado, prospectivamente. **2.12. Redução do valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis** - Os bens do imobilizado, intangível e outros ativos não circulantes são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado. Em 31/12/2019 e 31/3/2019, não houve evidências que indicassem que os ativos não seriam recuperáveis. As propriedades para investimentos estão avaliadas ao seu valor justo, as variações de acordo com os laudos de avaliação são registradas em conta de resultado do exercício. **2.13. Outros ativos (circulante e não circulante)** - Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros. São demonstrados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais, auferidos até as datas de encerramento dos exercícios. **2.14. Outros passivos (circulante e não circulante)** - Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial. **2.15. Provisões** - São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. **2.16. Provisão para riscos cíveis, tributários, trabalhistas e previdenciários** - Constituída para as causas cujas probabilidades de desembolso futuro são consideradas prováveis pelos consultores jurídicos e pela administração da Companhia e suas Controladas, considerando a natureza dos processos e a experiência da administração em causas semelhantes. **2.17. Custo de empréstimos - capitalização de juros** - Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de propriedades de investimento em desenvolvimento são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do ativo. Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos não reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos. **2.18. Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) Correntes e Diferidos** - A provisão para IRPJ e a CSLL são contabilizadas pelo regime de lucro real e presumido e foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A CSLL foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas Controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre o ajuste a valor justo e sobre a venda de propriedades para investimentos, 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica à alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para o IRPJ e de 9% para a CSLL. Por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram o IRPJ e a CSLL diferidos ativos sobre prejuízos fiscais de IRPJ, bases negativas de CSLL e diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins). O IRPJ e a CSLL diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O IRPJ e a CSLL diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o IRPJ e de 9% para a CSLL. **2.19. Reconhecimento de receitas** - A receita de aluguel é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13º aluguel. Nossas receitas derivam principalmente das seguintes atividades: **a) Aluguel** - Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Companhia. **b) Receitas de cessões a apropriar** - As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do estacionamento do Outlet Premium São Paulo são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo respectivo do primeiro contrato de aluguel, ou do contrato de direitos de uso, ou do contrato de usufruto. **2.20. Propriedades para investimentos em negociação para venda (Alienação)** - Quando a Companhia está comprometida com um plano de venda para a alienação de uma pro-

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos (a)		
Em reais		
Caixa	1	-
Bancos	25	82
	26	82
Aplicações financeiras		
Em reais		
CDB (b)	2.444	2.311
Conta remunerada	357	721
Total de aplicações financeiras	2.801	3.032
Total de caixa e equivalentes de caixa	2.827	3.114
Aplicações financeiras - Não circulante	1.750	1.668
Total de aplicações financeiras - Não circulante	1.750	1.668
(a) Em 31 de dezembro de 2019, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 26 (consolidado). Em 31 de dezembro de 2018, o total do saldo de R\$ 82 (consolidado); e (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados Depósitos Bancários) no banco Itaú com rendimento de 96% do CDI. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são investimentos com prazo de resgate inferior a 90 dias, constituídos de títulos de alta liquidez, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.		
4. Contas a Receber	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber	44.169	48.797
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(14.131)	(14.374)
Total	30.038	34.423
Circulante	29.145	33.267
Não circulante	893	1.156
As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linear-		

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores Expressos em Milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

e) Risco de taxas de juros - Empréstimos para capital de giro e CCIs: as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 10,42% ao ano. **f) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI** - Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir: **cenário-base**: manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2019; **cenário adverso**: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2019; e **cenário remoto**: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2019. **g) Empréstimos, financiamentos e CCI - Premissas** - Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,35%	0,44%	0,53%
Elevação da DI	0,36%	0,45%	0,54%

Operação	Cenários			
	Risco	Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta da IPCA	73.083	80.156	87.228
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do TR	Alta da TR	19.299	19.711	20.123

h) Caixa e equivalentes de caixa - Premissas - Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	4,40%	3,30%	2,20%

Fator de risco	Consolidado		
	Risco	Cenário-base	Cenário adverso
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI	124	93

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano. **28.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros** - A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes, os quais se referem a conceitos de avaliação

Aos Administradores e Acionistas da

Vanti Administradora e Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

1. Opinião - Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais do relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

2. Base para opinião - 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 à Companhia e suas controladas, 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.

3. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras - A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as normas internacionais do relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e conforme práticas contábeis adotadas no Brasil

e requerimentos de divulgações. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização previstos na Deliberação CVM nº 699/12, que envolve os seguintes aspectos: • O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem técnicas de avaliação adotadas pela Companhia. Esses 2 tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do

Tesouro ("LFT") e outras Letras Financeiras; • Nível 2 - Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações *inputs* observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e • Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação. A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o período findo em 31 de dezembro de 2019, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

Ativos
Ativos financeiros
Ao custo amortizado
Certificados de depósitos bancários
Conta remunerada

Controladora			Consolidado		
31/12/2019			31/12/2019		
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	-	-	-	2.444	-
-	-	-	-	357	-
-	-	-	-	2.801	-

Passivos
Passivos financeiros mensurados a valor justo
Outros passivos financeiros
Debêntures a pagar

Controladora			Consolidado		
31/12/2018			31/12/2018		
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	215.188	-	-	215.188	-
-	215.188	-	-	215.188	-

Ativos
Ativos financeiros
Mantidos para negociação
Certificados de depósitos bancários
Conta remunerada

Controladora			Consolidado		
31/12/2018			31/12/2018		
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	-	-	-	2.311	-
-	-	-	-	721	-
-	-	-	-	3.032	-

Passivos
Passivos financeiros mensurados a valor justo

27. Cobertura de Seguros - A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. Em 31/12/2019, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segura
Responsabilidade civil	6.650
Compreensivo de incêndio comum	2.529.355
Lucros cessantes	300.430
Vendaval/Fumaça	182.462
Operações de shopping centers	51.890
Danos morais	28.980
Danos materiais	210.982
Empregador	7.700

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

4. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras - Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações, tomadas em conjunto, estejam 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

As premissas de riscos adotadas e valores de cobertura envolvidos foram considerados pela administração da Companhia como suficientes para cobrir eventuais sinistros que possam ocorrer e que possam impedir a continuidade normal dos negócios. Tais premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das informações contábeis intermediárias, consequentemente, não foram avaliadas pelos nossos auditores independentes.

Diretoria
Robson Alves da Silva - Diretor Presidente
Francisco José Ritondaro - Diretor

Francisco Antonio Antunes
Contador - CRC 1SP-149.353/O-2

para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • 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 da Companhia e suas controladas. 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 a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 11 de março de 2020.
RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7
Luiz Claudio Fontes
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9 "T" "S" SP

Vanti Administradora e Incorporadora S.A.

CNPJ/MF nº 20.338.533/0001-95

Relatório da Administração

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)										Demonstração dos Resultados Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)				Demonstração dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)			
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	
Ativo Circulante																	
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	-	26	82												
Aplicações financeiras	3	-	-	2.801	3.032												
Contas a receber de clientes, líquidas	4	-	-	29.145	33.267												
Impostos a recuperar	5	37	31	1.521	1.887												
Outros créditos	6	-	-	13.159	10.725												
Total do ativo circulante		37	31	46.522	48.993												
Ativo não circulante																	
Reserva a longo prazo		-	-	-	-												
Contas a receber de clientes, líquidas	4	-	-	893	1.156												
Contas a receber de partes relacionadas	7	51.533	-	21.509	14.835												
Aplicações financeiras	3	-	-	1.750	1.668												
Impostos a recuperar	5	-	-	2.733	2.733												
Depósitos judiciais		-	-	527	117												
Total do ativo não circulante		51.533	-	27.412	20.509												
Total do ativo		88.070	61.004	73.934	69.502												
Investimentos da controladora	8	1.124.988	764.464	-	-												
Imobilizado, líquido	10	-	-	2.356	2.736												
Propriedade para investimentos	9	-	-	1.435.765	1.495.248												
Intangível, líquido	11	-	-	530	63												
Total do ativo não circulante		1.124.988	764.464	1.438.651	1.498.047												
Total do ativo		1.176.521	764.464	1.466.063	1.518.556												
Total do ativo		1,176,521	764,464	1,466,063	1,518,556												
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018																	
1. Contexto Operacional - A Vanti Administradora e Incorporadora S.A. (Companhia), foi constituída em 06 de maio de 2014, seu objeto social e de suas controladas compreende atividades de incorporações imobiliárias, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em outras sociedades e em empreendimentos imobiliários, que tenham por finalidade as mesmas atividades imobiliárias, sua controladora era a General Shopping e Outlets do Brasil S.A. Em 27 de dezembro de 2018, as controladas da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. mudaram parcialmente os patrimônios, transferindo 11 empreendimentos para a Companhia, aumentando o capital social de R\$ 10 para R\$ 619.961. Em 26 de março de 2019 a General Shopping e Outlets do Brasil S.A. distribuiu dividendos <i>in natura</i> aos acionistas, no valor de R\$ 621.717, por intermédio do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FI. As cotas do General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FI são negociadas no código FIGS11 no mercado de bolsa da B3. O contrato imediato e final da Companhia é o General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário - FI, estabelecido no Brasil. A sede da Companhia está localizada em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar conjunto 111. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. relativas ao exercício social findo em 31/12/2019 foram concluídas e aprovadas pela Diretoria da Companhia em 11/3/2020. Essas abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como Grupo e individualmente como entidades do Grupo). Apresentamos a seguir a relação das empresas controladas da Companhia, as quais compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Essas controladas possuem por objeto social a administração de bens próprios, incorporação imobiliária e participação em outras sociedades:																	
2. Apresentação das Informações Contábeis e Principais Práticas Contábeis - 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras - 2.1.1. Declaração de conformidade - As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relações financeiras (IFRS - <i>International Financial Reporting Standards</i> e IAS1) e de acordo com a deliberação CVM nº 676/11 que aprovou o CPC26 (R1), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado, em todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. Continuidade operacional - A Administração da Companhia tem realizado todo seu planejamento e ações visando à permanência de seus negócios, dessa forma, avalia que possui condições de continuidade operacional e não há nenhuma indicação de interrupção da Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza relevante que possa gerar dúvidas sobre a continuidade operacional da Companhia e suas controladas, sendo assim, as demonstrações financeiras foram elaboradas levando em conta esse pressuposto. A Companhia está atenta ao COVID-19 e a sua repercussão em um cenário global, bem como as medidas eventualmente adotadas pelas autoridades governamentais. No entanto, ainda não é possível mensurar os impactos do COVID-19 sobre as atividades da Companhia. 2.1.2. Moeda funcional da companhia e de apresentação das suas demonstrações financeiras - As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que opera) de cada unidade ou entidade. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou que a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é pago ou incorrido. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que são as suas moedas funcionais e de apresentação. 2.2. Base de consolidação - As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações da Companhia e de suas Controladas, encerradas na mesma data-base, sendo consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de veto que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As Controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa. As Controladas foram consolidadas integralmente incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: (a) saldos de investimentos e do patrimônio líquido; (b) saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e (c) receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas. Em 31/12/2019 a Companhia não possui participação de não Controladas a ser apresentada. Os resultados das controladas (inclusive lucros de investimento imobiliário) adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável. 2.3. Investimentos em Controladas - Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC18 (R1)/IAS29, para fins de demonstrações financeiras da Controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Controlada. A participação societária na Controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuído aos acionistas da Controladora. As demonstrações financeiras individuais das Controladas são elaboradas no mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em Controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento das demonstrações financeiras, se há evidência objetiva de que o investimento na Controlada sofreu perda por redução do valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução do valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. 2.4. Apresentação de informações por segmento (IFRS/CPC32 - Informações por segmento) - As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo diretor-presidente. 2.5. Caixa e equivalentes de caixa - Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata em montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado no momento de realização. 2.6. Instrumentos financeiros - Reconhecimento e mensuração - Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável.																	
2. Demonstração dos Resultados Abrangentes - Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais)																	
Lucro líquido do exercício																	
Outros resultados abrangentes																	
Total dos resultados abrangentes																	
3. Caixa e Equivalentes de Caixa																	
Caixa e bancos (a)																	
Aplicações financeiras																	
Em reais																	
CDB (b)																	
Conta remunerada																	
Total de aplicações financeiras																	
Total de caixa e equivalentes de caixa																	
Aplicações financeiras - Não circulante																	
Total de aplicações financeiras - Não circulante																	
(a) Em 31 de dezembro de 2019, o total do saldo de caixa e bancos é de R\$ 26 (consolidado). Em 31 de dezembro de 2018, do total do saldo de R\$ 82 (consolidado). (b) Recursos aplicados em CDBs (Certificados de Depósitos Bancários) no banco Itaú com rendimento de 96% do CDI. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa																	

continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 (Valores Expressos em Milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. À medida que os fluxos de juros foram pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

	% - Taxa de juros						
	efetiva média ponderada	Menos de um mês	De um a três meses	De três meses a um ano	De um a cinco anos	Mais de cinco anos	Total
Emprestimos e financiamentos (*)	7,93%	626	1.238	12.577	28.478	3.735	46.654
CCI	10,84%	4.214	8.428	37.927	153.481	103.266	307.317
Total		4.841	9.666	50.504	181.960	107.001	353.971

(*) Para a captação de bônus perpétuos foram considerados os juros a serem incorridos até a data da opção de compra e o principal e, por não ter data de vencimento, foi classificado como dívida a vencer acima de 05 anos.

e) Risco de taxas de juros - Empréstimos para capital de giro e CCIs: as controladas da Companhia possuem também uma série de empréstimos e financiamentos captados para capital de giro, conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 14 e 15, sobre os quais incidem taxas médias de juros de 10,42% ao ano. **f) Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e CCI** - Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/2008, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Companhia, conforme descrito a seguir: **cenário-base**: manutenção dos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2019; **cenário adverso**: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2019; e **cenário remoto**: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2019. **g) Empréstimos, financiamentos e CCI - Premissas** - Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação da TR e do IPCA e de variação cambial em relação ao dólar norte-americano, os quais são base para atualização de parte substancial dos empréstimos, dos financiamentos, das CCIs e dos bônus perpétuos contratados. Nesse sentido, na tabela a seguir estão demonstradas as taxas utilizadas nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Elevação da taxa do IPCA	0,35%	0,44%	0,53%
Elevação da DI	0,36%	0,45%	0,54%

Operação	Cenários			
	Risco	Base	Adverso	Remoto
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do IPCA	Alta da IPCA	73.083	80.156	87.228
Juros sobre empréstimos sujeitos à variação do TR	Alta da TR	19.299	19.711	20.123

h) Caixa e equivalentes de caixa - Premissas - Como descrito anteriormente, a Companhia entende que está exposta, principalmente, aos riscos de variação do CDI e de variação cambial. Nesse sentido, a seguir, estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Deterioração da taxa do CDI	4,40%	3,30%	2,20%

Fator de risco	Cenário			
	Operação	Risco	Cenário-base	Adverso
Sujeitos à variação do CDI	Redução da taxa do CDI		124	93
				62

A análise de sensibilidade da variação cambial do caixa e equivalentes de caixa indexado ao dólar norte-americano foi apresentada líquida dos outros passivos indexados ao dólar norte-americano. **28.2. Determinação do valor justo de instrumentos financeiros** - A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização previstos na Deliberação CVM nº 699/12, que envolve os seguintes aspectos: • O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem técnicas de avaliação adotadas pela Companhia. Esses 2 tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - Preços observados (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos. Nesta categoria estão alocados os investimentos em Letras Financeiras do

Tesouro ("LFT") e outras Letras Financeiras; • Nível 2 - Preços observados em mercados ativos para instrumentos similares, preços observados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis. Alocam-se neste nível os investimentos em CDB, Compromissadas DI, outras aplicações financeiras remuneradas pelo DI e os derivativos, os quais são valorizados por modelos de precificação amplamente aceitos no mercado. São utilizados, além dos indicadores das operações *inputs* observáveis de mercado como taxas de juros, fatores de volatilidade e cotações de paridade cambial; e • Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação. A tabela abaixo apresenta a classificação geral dos instrumentos financeiros ativos e passivos em conformidade com a hierarquia de valorização. Para o período findo em 31 de dezembro de 2019, não houve alteração entre os 3 níveis de hierarquia.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ativos						
Ativos financeiros						
Ao custo amortizado						
Certificados de depósitos bancários	-	-	-	-	2.444	-
Conta remunerada	-	-	-	-	357	-
					2.801	
Passivos						
Passivos financeiros mensurados a valor justo						
Outros passivos financeiros						
Debêntures a pagar	-	215.188	-	-	215.188	-
		215.188			215.188	

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ativos						
Ativos financeiros						
Mantidos para negociação						
Certificados de depósitos bancários	-	-	-	-	2.311	-
Conta remunerada	-	-	-	-	721	-
					3.032	

Passivos

Passivos financeiros mensurados a valor justo

27. Cobertura de Seguros - A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades civis. Em 31/12/2019, a cobertura de seguros é como segue:

Modalidade	Importância segurada
Responsabilidade civil	6.650
Compreensivo de incêndio comum	2.529.355
Lucros cessantes	300.430
Vendaval/Fumaça	182.462
Operações de shopping centers	51.890
Danos materiais	28.980
Empregador	210.982
	7.700

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

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 da Companhia e suas controladas. • 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 da Companhia e suas controladas. Se concluímos 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 a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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. São Paulo, 11 de março de 2020. RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples CRC 2SP-030.002/O-7 Luiz Claudio Fontes Contador CRC 1RJ-032.470/O-9 "T" "S" SP

Aos Administradores e Acionistas da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. São Paulo - SP

1. Opinião - Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Vanti Administradora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais do relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

2. Base para opinião - 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 à Companhia e suas controladas, 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.

3. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras - A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as normas internacionais do relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

4. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras - Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações, tomadas em conjunto, estejam 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