

## **Certificado de Valor**

**PREPARADO PARA: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
FII VIA PARQUE SHOPPING.**

**FINALIDADE:** Fins de atualização de valor do fundo de investimento imobiliário (FII) junto à CVM

**PROPRIIDADE:** – Via Parque Shopping / Shopping Center localizado na Av. Ayrton Senna, 3000 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro / RJ.

**DATA:** 09 de Dezembro de 2019.

São Paulo, 09 de dezembro de 2019.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VIA PARQUE SHOPPING**

Rio Bravo Investimentos  
Eveline Carabeli  
Tel: (55 11) 3509 6695  
Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar – Vila Olímpia/SP  
[eveline.carabeli@riobravo.com.br](mailto:eveline.carabeli@riobravo.com.br)

**Certificado de Avaliação do Via Parque Shopping, Situado na Av. Ayrton Senna, 3.000 – Barra da Tijuca, Município e Estado do Rio de Janeiro.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o certificado em referência.

Este certificado foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este certificado foi elaborado para a Rio Bravo Investimentos para fins de atualização de valor do fundo de investimento imobiliário (FII) junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) visando a avaliação para determinação do valor de mercado para compra/venda do ativo imobiliário em referência ao Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, sob o número de CNPJ 00.332.266/0001-31, atendendo a Instrução CVM no 472/08.

A publicação ou divulgação deste certificado é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Valor de Mercado para Compra/Venda – 100,00%:	R\$ 587.833.300,00 (Quinhentos e Oitenta e Sete Milhões, Oitocentos e Trinta e Três Mil e Trezentos Reais).
Área Bruta Locável de:	57.007,13 m <sup>2</sup> (rent roll fornecido pelo cliente).
Taxa de Desconto (Real):	9,00%.
Taxa de Capitalização:	8,00%

As principais premissas do trabalho podem ser encontradas no “Anexo I – Outras Informações”, deste documento.

DS  
AL

DS  
AS

DocuSigned by:  
AU  
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896  
CPF: 13036512896  
Signer Role: Gerente Sênior  
Signing Time: 14/01/2020 17:50:20 PST  
ICP  
92C814D1473408AB074BFF9B5258F06

Agradecemos pela oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

DocuSigned by:  
*Alan Constantino*  
559A57A08A9541C...

---

**Alan F. Constantino**  
Coordenador, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Abel Silva*  
0D70A2102CA24FC...

---

**Abel M. Silva**  
Consultor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
*Mauricio Itagyba*  
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896  
CPF: 13036512896  
Signer Role: Gerente Sênior  
Signed Time: 14/03/2021 07:50:20 PST  
ICP  
Brasil  
92C5814D1473408AB074BFF98525BF06

---

**Mauricio Itagyba, MRICS, RICS**  
**Registered Valuer**  
Gerente Sênior, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

## PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Certificado” diz respeito ao Certificado de Valor e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto do Certificado de Valor.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora do Certificado de Valor.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram o Certificado de Valor.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante do Certificado de Valor.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Certificado de Valor ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Certificado de Valor é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Certificado de Valor;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado no Certificado de Valor, não tendo sido aferidas “in loco” pelo avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Certificado de Valor são baseadas na inspeção visual realizada pelo avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Certificado de Valor. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Certificado de Valor;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- O Certificado de Valor se destina única e exclusivamente ao uso interno do Contratante, exceto no que se refere a atualização de valor de ativo imobiliário junto a CVM em consonância com a Instrução CVM nº 472/08, e aos propósitos para os quais foi elaborado conforme acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield. O Certificado de Valor apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte do Certificado de Valor pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação do Certificado de Valor não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Certificado de Valor em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Certificado de Valor assume (a) a posse responsável e gestão competente do imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Certificado de Valor, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida no Certificado de Valor;
- O lucro bruto potencial previsto no Certificado de Valor, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Certificado de Valor não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Certificado de Valor, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da propriedade. Os avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Certificado de Valor for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar o Certificado de Valor apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados no Certificado de Valor;
- Este estudo observa o que preceitua a norma NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A metodologia adotada consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel;
- Ao utilizar o Certificado de Valor as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas “in loco”, nós as consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 2,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- O fluxo de caixa projetado inicia em 1 de janeiro de 2020;
- O valor de mercado para compra / venda do ativo imobiliário reflete 100% do valor de mercado do shopping center;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do shopping para sua validação. Consideramos que os degressos de aluguéis contidos no “rent roll”, conforme fornecido pelo cliente, verídicos; e
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacional do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos.