

ANEXO 2

MODELO DE CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL

LOCAL, DIA de MÊS DE 2021.

À Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora” ou “Rio Bravo”) Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Referente: Consulta Formal nº 01/2021 (“Consulta Formal”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.332.266/0001-31 (“Fundo”)

Prezados Senhores,

Com base na “Proposta da Administradora nº 01/2021” (“Proposta da Administradora”), encaminhada pela Administradora em 13 de janeiro de 2021, venho apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de:

- (i) Diante da apresentação dos termos e condições de uma proposta comercial em negociação, conforme detalhada na Proposta da Administradora (“Proposta Comercial”), [APROVAR/NÃO APROVAR/SE ABSTER] (a) a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal equivalente a 14.851 m² (quatorze mil e oitocentos e cinquenta e um metros quadrados) de um terreno subjacente ao Via Parque Shopping (“Shopping”), situado na Avenida Ayrton Senna, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 439.305 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Terreno”). O Terreno será adquirido da Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Chopin”), sociedade investida da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., nos termos da Proposta Comercial, pelo montante de R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), e terá como destinação o posterior desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de aproximadamente 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), pelo valor de R\$14.500.000,00 (catorze milhões e quinhentos mil reais), na modalidade *built to suit* para Iguasport Ltda. (“Decathlon”),

com (1) prazo de locação de 20 (vinte) anos; (2) garantia de permanência mínima de 5 (cinco) anos; (3) aviso prévio de 12 (doze) meses a partir do 48º mês; e (4) garantia, pela matriz da Decathlon, por meio de apresentação de Carta Conforto, sendo que as demais condições comerciais estão devidamente detalhadas na Proposta da Administradora. Adicionalmente, caso a aquisição do Terreno seja aprovada, será realizada uma obra para ampliação e modificação no estacionamento do Shopping, com a abertura de vagas de garagem, no valor de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais); e (b) a consequente emissão de novas cotas do Fundo, no montante total de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) correspondentes a determinado montante de novas cotas, em série única, observado que o valor individual de emissão de cada cota será calculado no dia de sua emissão, conforme aferição de valor patrimonial por cota por meio de consultoria especializada, acrescido de custos fixos de R\$1.000.000 (um milhão de reais). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta”). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a distribuição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos Cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Administradora;

- (ii) Alternativamente, [APROVAR/NÃO APROVAR/SE ABSTER] apenas o compartilhamento e ampliação de vagas de estacionamento e infraestrutura de acesso entre a loja que será destinada à Decathlon e o Shopping, com objetivo de viabilizar o trânsito de clientes entre ambos, sujeito à a cessão de até 10% (dez por cento) do resultado operacional do estacionamento do Shopping para a Chopin, na qualidade de futura proprietária do Terreno (“Compartilhamento e Ampliação de Vagas”). As obras necessárias para o Compartilhamento e Ampliação de Vagas, caso aprovadas, não irão gerar a necessidade de uma nova emissão de cotas do Fundo, sendo certo que todo o custo do Compartilhamento e Ampliação de Vagas será arcado pela Chopin;

- (iii) Caso a matéria do item (i) acima seja aprovada, mas não sejam captados recursos suficientes na Oferta para a aquisição do Terreno e demais obras descritas no referido item e detalhadas na Proposta da Administradora, [APROVAR/NÃO APROVAR/SE ABSTER] o Compartilhamento e Ampliação de Vagas, nos termos do item (ii) acima;
- (iv) Por fim, [APROVAR/NÃO APROVAR/SE ABSTER] a vedação ao Fundo para tomar qualquer medida prevista nos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia acima, sendo certo que, caso a presente vedação seja aprovada pelos Cotistas, o Fundo não poderá realizar nenhuma das operações previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

Atenciosamente,

NOME DO COTISTA
CPF ou CNPJ
E-mail: E-MAIL DO COTISTA
Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA