

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



MOINHO — EXERCÍCIO 2025

Exercício 2025

Plataforma de desenvolvimento urbano, inovação e transformação social

1. O Moinho: um ecossistema em construção

O Moinho configura-se como um ecossistema urbano integrado, que articula moradia, serviços, educação, inovação, cultura e convivência em um mesmo território, com o propósito de inspirar e promover transformação social e econômica.

Mais do que um empreendimento imobiliário, o Moinho estrutura-se como uma plataforma de desenvolvimento, capaz de conectar pessoas, empresas, instituições e iniciativas em torno da geração de valor coletivo.

Seu modelo organiza-se a partir de três funções complementares:

- Geração de valor — ecossistema (conexões, conhecimento, inovação)
- Captura de valor — operações (imobiliário, serviços e moradia)
- Sustentação — estrutura administrativa e financeira

Essa lógica permite compreender o Moinho não apenas como um espaço físico, mas como um sistema em evolução, cuja força está na integração entre suas diferentes dimensões.



2. O contexto: atuação em área de fronteira

O Moinho está inserido em uma área de fronteira urbana, caracterizada por baixa atratividade inicial e alto potencial de transformação.

Nesse contexto, a construção de valor ocorre de forma progressiva, exigindo consistência, continuidade e alinhamento estratégico ao longo do tempo.

Diferentemente de empreendimentos localizados em regiões já consolidadas, o Moinho atua como agente ativo de transformação territorial, contribuindo para a criação de uma nova centralidade urbana em Juiz de Fora.

Essa condição implica desafios naturais — especialmente na atração de ocupantes, na qualificação do mix e na captura de valor no curto prazo — ao mesmo tempo em que amplia significativamente o potencial de impacto no médio e longo prazo.



3. Desempenho e evolução do ecossistema em 2025

O exercício de 2025 foi marcado pela consolidação das principais estruturas do Moinho e pelo avanço na integração entre seus diferentes componentes.

A ampliação do Espaço Conectar, realizada em 2024, representou um marco importante na evolução da infraestrutura do Moinho. O Conectar, concebido como um espaço estruturante de integração entre os diferentes edifícios, passou a contar com novas áreas voltadas especialmente para exposições, recepções e apoio a eventos de maior porte, ampliando sua capacidade e versatilidade.

Ao longo de 2025, o foco esteve na ativação plena desse espaço ampliado, que se consolidou como um dos principais instrumentos de articulação do ecossistema. O Conectar passou a operar de forma mais intensiva, sediando eventos, encontros, capacitações e iniciativas estratégicas, fortalecendo a conexão entre empresas, empreendedores, instituições e comunidade.

Esse movimento marcou a transição de uma lógica de implantação de infraestrutura para uma lógica de ativação e uso estratégico dos espaços, elemento central na consolidação do Moinho como plataforma de interação e desenvolvimento.

A operação da moradia, iniciada no final de 2024, avançou em seu processo de maturação ao longo de 2025, com aprimoramento operacional e evolução gradual da ocupação. Esse movimento permitiu aprofundar as conexões entre habitação, trabalho, serviços e inovação, fortalecendo o conceito de ambiente urbano integrado.

A entrada em operação da academia contribuiu para o aumento do fluxo diário de pessoas e para

a ampliação da vitalidade do empreendimento, reforçando sua inserção na dinâmica urbana da cidade.

Esses avanços refletem a consolidação do Moinho como um ambiente multifuncional, capaz de integrar atividades econômicas, convivência e produção de conhecimento.

Indicadores consolidados do ecossistema:

- Atividades realizadas: 519
- Participantes: 39.220
- Empreendedores na rede: mais de 1.000
- Expositores: 250
- Volume de vendas gerado: R\$ 117.239

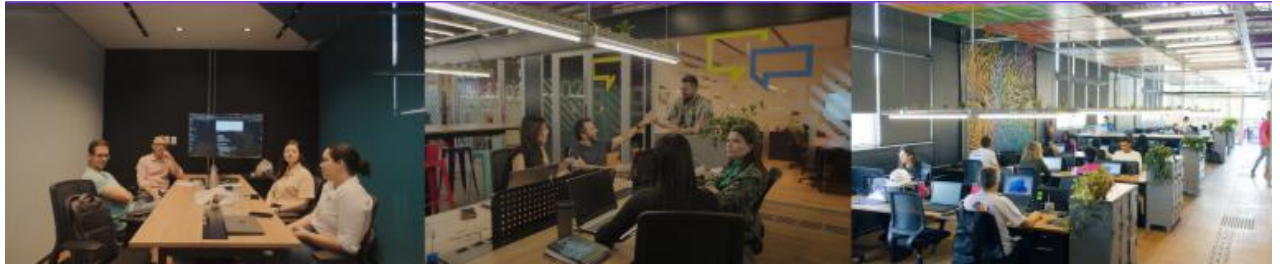


4. O Hub de Inovação como Plataforma de Ativação

O Hub de Inovação, consolidado em 2025, representa um marco importante para o ecossistema. Ele se posiciona como uma plataforma estratégica de ativação, conectando diversos atores e gerando oportunidades.

O Hub se destaca pela instalação da Enali, empresa internacional, que amplia a inserção do Moinho nas redes globais de tecnologia, além de fomentar a troca de conhecimento e promover o desenvolvimento local.

O papel do Hub não se limita à hospedagem de empresas, mas à integração e dinamização do ecossistema, agindo como motor de inovação e crescimento para o Moinho.



5. Ativação Urbana e Integração com o Território

A implantação da Rua Abertha é um exemplo claro da integração do Moinho com a cidade e a expansão do território urbano. Com a ampliação da Rua Abertha e outros espaços de convivência, o Moinho fortalece seu papel como centro de inovação e convivência social.

O impacto é visível na relação do Moinho com o espaço público, promovendo o uso coletivo e garantindo vitalidade à região.



6. Pilares de Geração de Valor do Ecosistema

Os pilares centrais de Geração de Valor do Moinho são:

- Empreendedorismo: promovendo redes de apoio e negócios.
- Inovação: estruturando um ambiente dinâmico e inovador.
- Conhecimento: criando espaços de aprendizado e troca.
- Convivência: assegurando integração e qualidade de vida para todos.



7. Impacto Gerado

O Moinho gerou um impacto relevante em 2025, com 519 atividades e mais de 39.000 participantes. O ecossistema do Moinho continua a se fortalecer como um ponto de encontro e troca entre diferentes segmentos da sociedade, reforçando a ideia de um espaço de inovação e desenvolvimento.



8. Governança

A governança do Moinho é estruturada de forma a garantir a integração entre as diferentes frentes, com forte atuação do Conselho de Administração e Comitê Executivo. Esse modelo de governança foi fundamental para alinhar o direcionamento estratégico e acompanhar a operação de forma eficiente.

9. Desafios Estruturais

Embora o Moinho tenha avançado significativamente, os principais desafios incluem a atuação em uma área de fronteira, a necessidade de qualificação do mix de ocupação e a continuidade da captura de valor nas operações.



10. Perspectivas para 2026

O ano de 2026 apresenta boas perspectivas de continuidade na consolidação do Moinho, com foco na qualificação do ABL, fortalecimento da captura de valor e atração de novos projetos que ampliem a diversidade e a qualidade do ecossistema.

11. Conclusão

O Moinho segue consolidando seu papel como uma plataforma de desenvolvimento urbano, inovação e transformação social, trazendo impactos significativos para a cidade e para os seus diversos públicos.

