



# REAG Administradora de Recursos Ltda. RDVC City S.A.

Avaliação a Valor Justo das Empresas Operacionais e do  
Terreno Fairbanks, na data-base de 30 de setembro de 2024

**Estritamente Confidencial**

09 de junho de 2025



Building a better  
working world

REAG Administradora de Recursos Ltda  
RDVC City S.A.  
São Paulo - SP, Brasil

**Ernst & Young Assessoria Empresarial  
Ltda.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909  
Torre Norte - 10º andar  
04543-011 – São Paulo – SP  
Telefone: +55 11 2573-3000  
www.ey.com.br

**Avaliação de Valor Justo das Empresas Operacionais e Terreno Fairbanks**

**09 junho de 2025**

De contrato datado de 23 de janeiro de 2025 (“Contrato”), a Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. (“EY”) apresenta à REAG Administradora de Recursos Ltda (“Reag”) e à RDVC City S.A. (“RDVC City” ou “RDVC”), em conjunto denominadas “Clientes”, o relatório (“Relatório”) contendo a avaliação a valor justo de empresas investidas direta ou indiretamente por fundos geridos pela Reag (“Empresas Operacionais”) e terreno denominado Fairbanks (“Terreno Fairbanks”), na data base de 30 de setembro de 2024 (“Data-base”).

O objetivo deste Relatório é auxiliar a administração dos Clientes (“Administração”) na análise e aprovação da subscrição de novas ações de sua emissão, através da contribuição das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks (“Aumento de Capital”), operação que será submetida à deliberação de assembleia geral dos acionistas da RDVC City, em cumprimento ao Disposto no artigo 170, § 3º e no artigo 8 da Lei nº 6.404 (“Lei das S.A.s”).

Destacamos que, para realizar o escopo de serviços, nos baseamos em informações financeiras e operacionais fornecidas pela Administração. Fomos informados de que os dados representam as melhores estimativas na Data-base, e que a Administração possui autorização para fornecer as mesmas.

**Objetivo do nosso relatório e restrições de uso**

Nosso relatório foi preparado com base nas diretrizes específicas dos Clientes, apenas para o objetivo descrito acima (“Objetivo”) e não deve ser usado para qualquer outro fim. Conforme solicitado pela Administração a avaliação a valor justo contempla apenas as Empresas Operacionais e seus respectivos projetos, e o Terreno Fairbanks, (em conjunto “Empreendimentos Avaliados” ou “Empreendimentos”), detalhados no organograma apresentado na Seção 1 deste Relatório.

Embora possamos fornecer recomendações aos Clientes, ela é a única responsável por qualquer decisão de executar ou implementar tal recomendação, a execução ou implementação real de qualquer recomendação do mesmo, a suficiência de tal recomendação para os fins dos Clientes e os resultados dessa implementação.

Ressaltamos que nossa estimativa de valor não deve ser considerada como um *fairness opinion* ou como um conselho/recomendação para a realização de qualquer transação envolvendo a REAG, a RDVC City, as Empresas Operacionais ou os Empreendimentos Avaliados, ou sobre o preço aplicável a qualquer transação. A definição final sobre a realização de uma transação e sobre o preço a ela atribuído é responsabilidade da administração e dos sócios dos Clientes.



REAG Administradora de Recursos Ltda  
RDVC City S.A.  
São Paulo - SP, Brasil

**Ernst & Young Assessoria Empresarial  
Ltda.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909  
Torre Norte - 10º andar  
04543-011 – São Paulo – SP  
Telefone: +55 11 2573-3000  
www.ey.com.br

**Avaliação de Valor Justo das Empresas Operacionais e Terreno Fairbanks**

**09 junho de 2025**

**Informações financeiras prospectivas (“PFIs”)**

As PFIs são baseadas em estimativas de julgamento e suposições feitas pelas Administrações da Reag e da RDVC sobre as circunstâncias e eventos que ainda não ocorreram.


Ao realizar sua avaliação, a EY questionou as suposições, as estimativas e as projeções de fluxo de caixa disponibilizadas pela Administração com relação aos Empreendimentos Avaliados que envolvem aspectos subjetivos, projeções e/ ou previsão (sejam ou não expressamente declaradas). A EY não oferece qualquer opinião ou qualquer tipo de garantia sobre as premissas ou componentes específicos, como data de lançamento, início e conclusão de obra, para cada Empreendimento Avaliado.

Uma vez que o valor de um ativo pode variar ao longo do tempo, qualquer estimativa de valor refere-se a uma data-base específica de avaliação. Nossa estimativa de valor é baseada unicamente nas informações conhecidas da Data-base. Destacamos que, em 20 de dezembro de 2023, o Congresso Nacional promulgou a Emenda Constitucional (EM 132) tratando da reforma do sistema tributário brasileiro (“Reforma Tributária”). O Congresso Nacional deverá aprovar, nos próximos anos, leis complementares para regulamentar as alterações trazidas pela emenda. Neste contexto, nossa avaliação, exceto quando especificamente mencionado, não levou em consideração qualquer modificação que poderá ser instituída pela Reforma Tributária, seja por efeitos diretos na tributação da Empresa, ou indiretos, como na precificação de produtos e serviços e na demanda estimada. Portanto, os resultados apresentados neste Relatório, principalmente quanto a este aspecto, podem divergir dos resultados reais, e tais divergências podem ser significativas. Quaisquer referências feitas ao impacto da Reforma Tributária no Relatório não devem ser interpretadas como um comentário completo ou como uma avaliação precisa do impacto potencial da reforma na empresa.

Agradecemos a oportunidade de colaborar com a REAG e com a RDVC City e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais necessários.

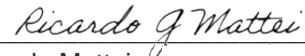
Atenciosamente,

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.



---

Andrea Fuga  
Partner – Corporate Finance



---

Ricardo Mattei  
Associate Partner – Corporate Finance

# Table of contents

<b>1</b>	Sumário Executivo	5	<b>7</b>	Conclusão de Valores	40
<b>2</b>	Análise macroeconômica	10	<b>8</b>	Limitações	44
<b>3</b>	Visão geral do mercado	12	<b>9</b>	Anexos	47
<b>4</b>	RDVC CITY S.A	17			
<b>5</b>	Empreendimentos Avaliados	23			
<b>6</b>	Metodologia de Avaliação	31			

# 1

## Sumário Executivo

# Sumário Executivo

## Objetivo e Escopo

Conforme solicitação dos Clientes, a EY elaborou a avaliação a valor justo das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks, indicadas nas páginas a seguir, para auxiliar a Administração na proposição em Assembleia da RCVC City de aumento de capital através do recebimento das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks como aporte, cumprindo o disposto no artigo 170, parágrafo 3 e no artigo 8 da Lei n. 6.404, Lei das S.A.s.

O escopo do nosso trabalho contemplou:

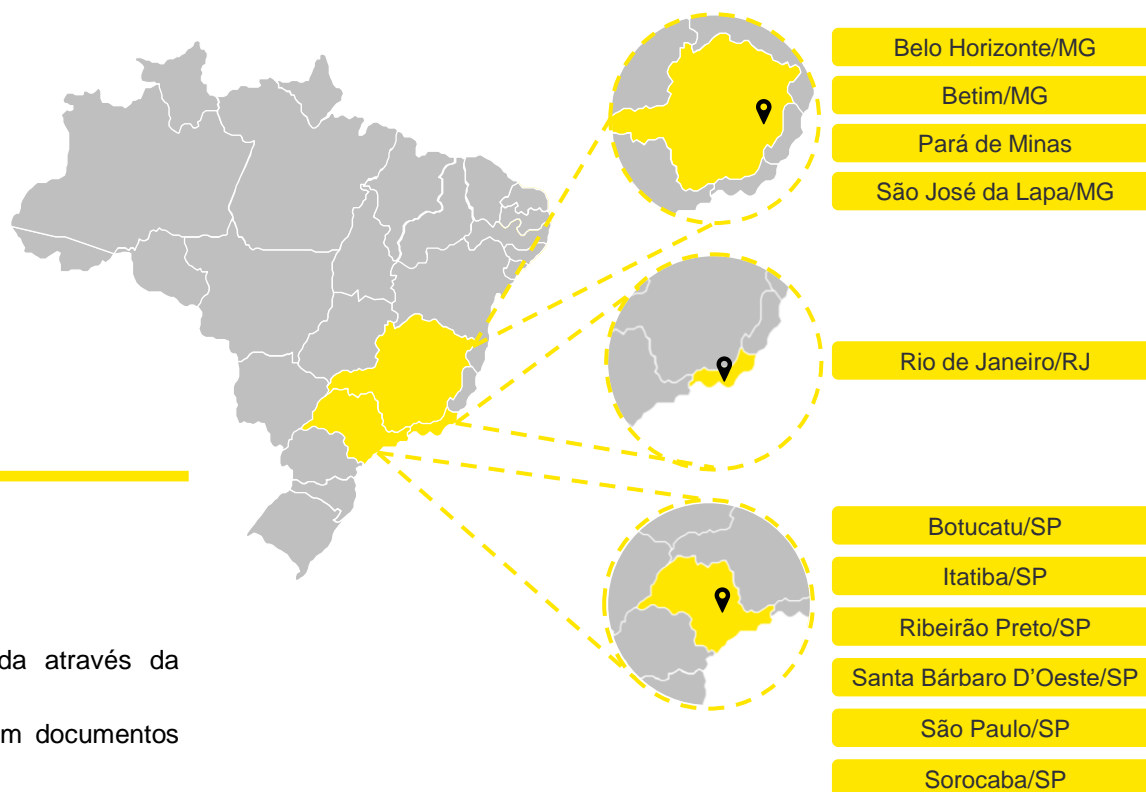
- ▶ Análise das documentações recebidas relacionadas às Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks, e seus respectivos empreendimentos;
- ▶ Pesquisa de mercado e seleção de metodologia de avaliação;
- ▶ Desenvolvimento dos modelos matemáticos de análise;
- ▶ Discussão e revisão dos resultados; e
- ▶ Elaboração e emissão do relatório.

## Principais Premissas

- ▶ Padrão de Valor: Valor Justo.
- ▶ Data-base: 30 de setembro de 2024.
- ▶ Moeda: Reais (R\$).
- ▶ Metodologias de avaliação: Método de Capitalização da Renda através da aplicação do Fluxo de Caixa Descontado.
- ▶ Dados e informações dos ativos: as análises foram baseadas em documentos disponibilizados pela Administração.
- ▶ Dados de mercado: nossas recomendações e cálculos são baseados em expectativas mercadológicas da região, bem como em condições macroeconômicas existentes na Data-base do trabalho, as quais poderão ser diferentes no futuro e, consequentemente, impactar nos valores definidos.

## Localização Macro dos Imóveis

Os imóveis que fazem parte do escopo estão localizados em 11 cidades brasileiras situadas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.



Fonte: EY/Clientes



Sumário Executivo

Recomendação de Valor

R\$ 1,13 bilhão

Conclusão

Com base nas informações recebidas e no trabalho realizado, nossa avaliação resultou em uma estimativa de valor justo das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks de **R\$ 1.135.458.800,00 (um bilhão, cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais)**, na data-base de 30 de setembro de 2024, contemplando as empresas indicadas na tabela ao lado.

EY ID	Empresa	Empreendimento	Valor Justo* (R\$)
R.1	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Marimba	30.290.000
R.2	SPE Freisa 16	Para de Minas	11.429.000
R.3	SPE Freisa 19	São Jose da Lapa	20.194.000
R.4	SPE Freisa 17	Sorocaba	31.542.000
R.5	SPE Freisa 11	Bonfim	113.304.000
R.6	SPE VIC Center Ribeirao Preto	Marechal	44.220.000
R.7	SPE Freisa 18	Santa Barbara	33.029.000
R.8	SPE Freisa 14	Guaratiba	161.744.000
R.9	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadao	75.530.000
R.10	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Santa Luzia	36.640.000
R.11	SPE Vespasiano Pastinho	Vespasiano Pastinho	46.202.000
R.12	REDEVCO Botucatu SPE LTDA	Botucatu	103.737.000
F.1	SPE Amoreiras	Hebe Amoreiras	26.488.000
F.2	Fairbanks	Fairbanks	51.282.000
F.3	SPE FDC Empreendimentos	Fazenda Dona Carolina	201.107.000
F.4	SPE Portofino LTDA	Porto Fino Casas	53.347.000
F.5	REDEVCO Fildelfo Azevedo VNC SPE	Vila Nova Conceição (Filadelfo)	11.281.000
F.6	REDEVCO Pignatari SPE	Pignatari	16.864.000
F.7	SPE Cunha Gago	Palaia	17.565.000
-	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Holding FRJR	49.663.800
TOTAL			1.135.458.800

Nota\*: Os valores justos das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks apresentados nesta tabela incluem os valores dos Empreendimentos contidos nestas empresas e de demais ativos e passivos existentes nas empresas na Data-base.

## 2

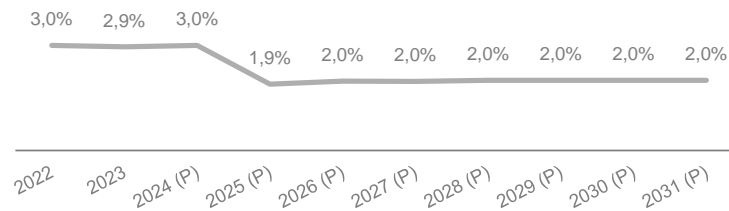
## Análise macroeconômica



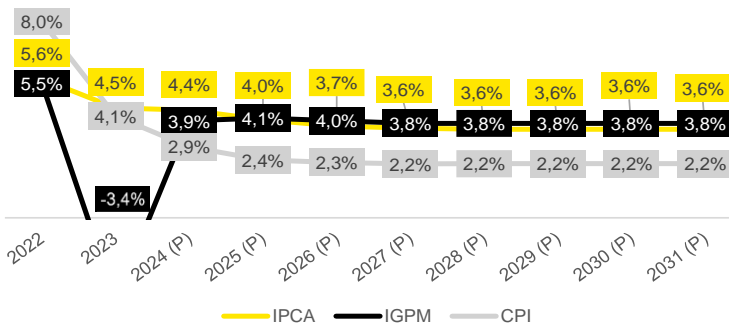


# Análise macroeconômica

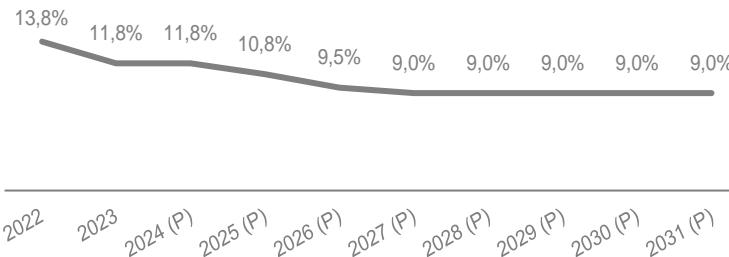
## PIB anual (%)



## Inflação anual (%)



## Selic anual (%)



## Análise Macroeconômica

Ao realizar a avaliação de um negócio ou de seus ativos, é importante compreender as principais tendências econômicas do país em que o mesmo opera. Considerando que as Empresas estão inseridas no mercado brasileiro, as principais informações macroeconômicas estão apresentadas a seguir. A análise abaixo se refere à Data-base, conforme informações divulgadas pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), Boletim Focus, Fundação Getúlio Vargas (“FGV”), Oxford Economics e JP Morgan.

### Atividade econômica

O Produto Interno Bruto (“PIB”), encerrou o ano de 2023 em 2,9%. Segundo expectativas do BACEN, até 30 de setembro de 2024, é esperado um crescimento de 3,0% do PIB em 2024 e 1,9% em 2025.

### Inflação

O índice de inflação oficial, IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), foi de 4,5% em 2023. De acordo com as expectativas de mercado apresentadas pelo BACEN até 30 de setembro de 2024, a variação do índice de inflação IPCA deve chegar a 4,4% em 2024 e 4,0% em 2025. Já o Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), calculado pela FGV, fechou ano de 2023 em -3,4%. As expectativas dos analistas do Boletim Focus é de que esse índice fique em 3,9% em 2024 e 4,1% em 2025. O índice CPI (inflação norte-americana), segundo dados da Oxford Economics, fechou 2023 em 4,1% e a expectativa é que fique em 2,9% em 2024 e 2,4% em 2025.

## Política monetária

Considerando o cenário básico, o balanço de riscos e o amplo conjunto de informações disponíveis, o Comitê de Política Monetária (“Copom”) optou unanimemente pela manutenção da taxa Selic em 10,50%, em reunião realizada no dia 31 de julho. No cenário doméstico, o mercado de trabalho e a atividade econômica, em particular o consumo das famílias, têm surpreendido e divergido do cenário de desaceleração previsto.

A taxa de câmbio fechou o mês de setembro de 2024 em 5,45 BRL/USD. As expectativas de mercado apontam para taxas médias de 5,30 BRL/USD para 2025 e 5,28 BRL/USD para 2026.

### Risco-Brasil

O CDS (CreditDefault Swap) é um derivativo que transaciona em cima de riscos de não pagamento sobre títulos de renda fixa negociados no exterior. Desta forma, o CDS é precificado com base na remuneração esperada por investidores para assumir o risco de default de emissões de bonds soberanos, e desta forma, mensura indiretamente o Risco País. Para o Brasil, considerando um prazo de 10 anos, o índice encerrou o mês setembro de 2024 em 2,49%, e o mesmo percentual de média dos últimos seis meses, com base em consulta efetuada na plataforma Capital IQ da Standard & Poor’s.

Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil



# 3

## Visão geral do mercado



# Visão geral do mercado

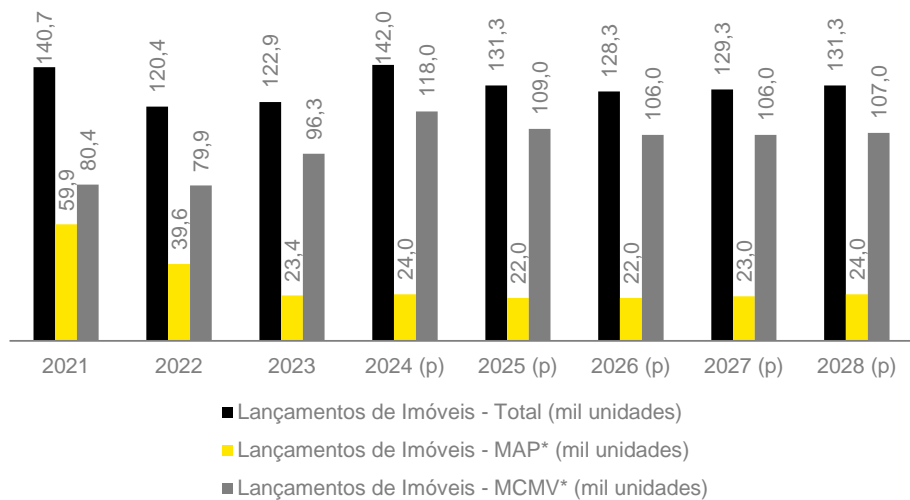
## Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro é um pilar fundamental da economia, envolvendo a incorporação, construção, compra, venda e aluguel de propriedades residenciais, comerciais e industriais. Em 2024, segundo dados da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), o setor mostra sinais de recuperação, que se referem ao crescimento consistente no segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), a retomada da relevância do programa Minha Casa Minha Vida, que impulsiona a oferta de unidades habitacionais para faixas de renda mais baixas, e o recorde nas vendas de residências. Mesmo com uma retração de 11,4% no número de imóveis disponíveis entre 2022 e 2023, as vendas de residências alcançaram o melhor desempenho histórico em 2023 e a expectativa é de que continuem crescendo em 2024, o que demonstra uma forte demanda por imóveis e a confiança dos consumidores, apesar da menor oferta. Apesar desses pontos positivos, o setor ainda enfrenta desafios importantes.

O aumento da taxa de juros impacta diretamente nos financiamentos imobiliários, no entanto, os ajustes nas regras do programa Minha Casa Minha Vida contribuíram para manter a movimentação do mercado, especialmente entre famílias de baixa renda. Apesar disso, o déficit habitacional ainda é um problema significativo no Brasil. Milhões de famílias brasileiras enfrentam déficit habitacional, com cerca de 5,9 milhões em moradias inadequadas (dado de maio de 2025 da Fundação João Pinheiro, reportado pela Câmara dos Deputados). Os estados de São Paulo, com aproximadamente 1,25 milhão de residências, e Minas Gerais, com cerca de 557 mil, apresentam os maiores déficits absolutos. Além disso, a falta de capacidade de investimento público e os custos elevados de financiamento permanecem como barreiras para o crescimento mais robusto do setor.

Diante dos desafios, as perspectivas para 2024 no mercado imobiliário permanecem positivas. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) projeta um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) da construção de 2,5% em 2024, impulsionado por ajustes em políticas públicas e programas habitacionais. Além disso, a ABRAINC em parceria com a Fipe, prevê um aumento de 10% nas vendas de imóveis novos em 2024. A estabilização econômica também deve desempenhar um papel importante nesse cenário. Além disso, o aumento da participação de investimentos privados, especialmente no segmento de infraestrutura, contribui para a modernização e a expansão do mercado imobiliário, criando oportunidades para um desenvolvimento mais sustentável.

### Lançamento de Imóveis Mercado Imobiliário Brasileiro



Fonte: Lafis



# Visão geral do mercado de São Paulo

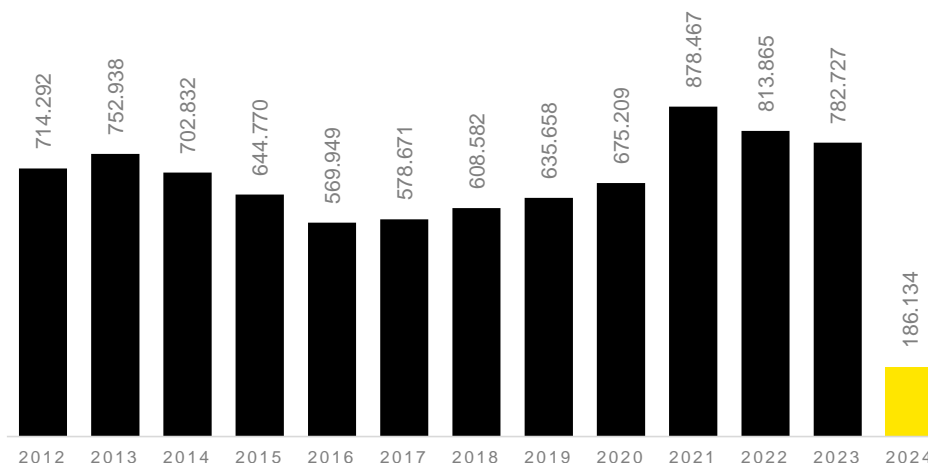
## Mercado Imobiliário de São Paulo

O mercado imobiliário do estado de São Paulo apresenta um panorama dinâmico e diversificado, refletindo tanto o crescimento populacional quanto a forte demanda por imóveis residenciais e comerciais. No primeiro trimestre de 2024, segundo dados Lafis, foram registradas aproximadamente 290.370 transações imobiliárias no estado, sendo que 64,1% dessas operações correspondem a compras e vendas. Embora tenha ocorrido um leve crescimento de 0,8% nas transações imobiliárias em relação ao mesmo período de 2023, houve uma queda de 7,3% na comparação com o trimestre anterior. O déficit habitacional no estado é um dos mais significativos do Brasil, totalizando cerca de 1,75 milhão de moradias, conforme um estudo sobre o Déficit Habitacional no Brasil, referente a 2022 e publicado em abril de 2024 pela Fundação João Pinheiro (FJP). Essa situação evidencia desafios como a habitação precária, a coabitação excessiva e o alto custo do aluguel, que impactam diretamente a qualidade de vida da população. A maior parte dessa demanda está concentrada nas faixas de menor renda, tornando programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, essenciais para reduzir essa carência.

Segundo dados da SECOVI-SP, o mercado imobiliário paulista tem visto um crescimento expressivo na demanda por empreendimentos de médio e alto padrão, especialmente em áreas urbanas consolidadas. O aumento do número de empreendimentos verticais reflete a busca por otimização do espaço em regiões com alta densidade populacional e infraestrutura já estabelecida, onde a expansão horizontal é limitada. Esse movimento também é impulsionado pela valorização imobiliária nessas áreas, tornando o investimento em construções verticais mais rentável.

No quesito valorização imobiliária, São Paulo tem acompanhado a tendência nacional de alta nos preços, com um crescimento de 14,48% em 2023, superando a média nacional de 5,13% (Índice FipeZAP de Venda Residencial, Dez/2023). Esse movimento é impulsionado pela demanda crescente, pela oferta limitada em regiões centrais e pela atratividade do mercado para investidores, tanto nacionais quanto estrangeiros. Diante desse cenário, o mercado imobiliário paulista se mantém como um dos mais robustos e estratégicos do Brasil, com perspectivas positivas para os próximos anos, desde que fatores como disponibilidade de crédito, políticas habitacionais e estabilidade econômica continuem a favorecer o setor.

### Número De Operações de Compra e Venda no estado de SP<sup>1</sup>



Nota: [1] as Informações são referentes ao 1º trimestre de 2024.

Fonte: Lafis/FIPE

### Operações de Compra e Venda no Estado de SP em 2024

# 186.134 operações<sup>1</sup>

Nota: [1] as Informações são referentes ao 1º trimestre de 2024.

# 0,8%

De crescimento comparado ao ano anterior (2023).

Fonte: Lafis/FIPE

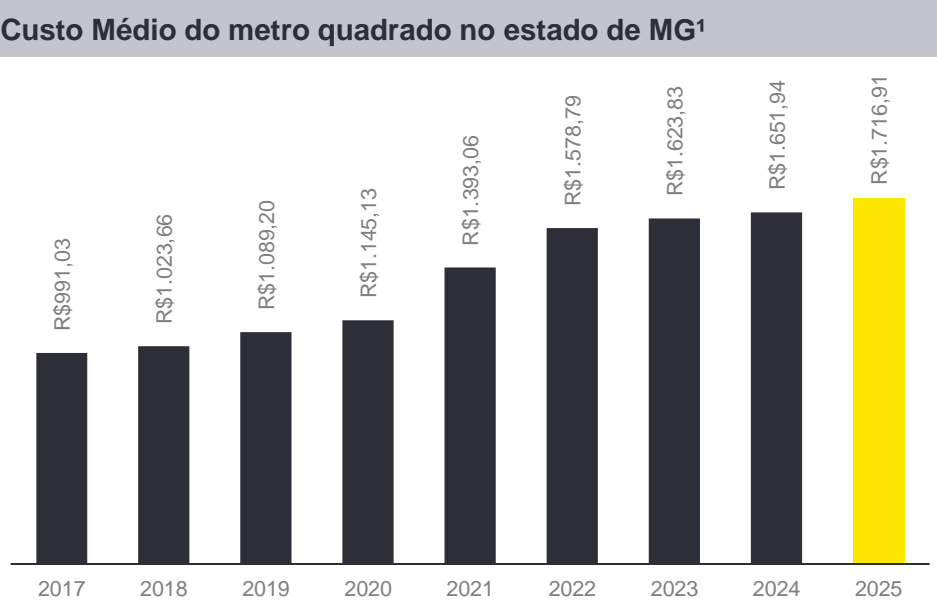
# Visão geral do mercado de São Paulo

## Mercado Imobiliário de Minas Gerais

No contexto do mercado imobiliário de Minas Gerais, nos últimos anos, o segmento de imóveis de Médio e Alto Padrão (MAP) teve um crescimento notável, impulsionado pela demanda crescente em cidades como Belo Horizonte e Uberlândia. Apesar disso, o número de imóveis disponíveis no mercado mineiro apresentou uma retração de 9,2% entre 2022 e 2023, conforme dados do Secovi-MG. Contudo, as vendas de residências em Minas Gerais atingiram um desempenho histórico em 2023 e devem continuar em ascensão ao longo de 2024, com uma projeção de crescimento de 2,5% nas vendas de imóveis novos em 2024, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) para o setor da construção civil.

O custo médio do metro quadrado no estado de Minas Gerais (MG) demonstra uma tendência de aumento contínuo ao longo dos anos. Observa-se que o custo médio do metro quadrado tem aumentado de forma consistente, com um aumento mais acentuado a partir de 2021. O valor projetado para 2025 é de R\$ 1.716,91, indicando uma continuidade na tendência de alta dos preços no mercado imobiliário de Minas Gerais, conforme dados da pesquisa Custo Unitário Básico por metro quadrado de construção (CUB/m²) do Sinduscon-MG.

Um fator crucial para o setor foi o impacto das taxas de juros elevadas nos financiamentos imobiliários. Ajustes nas regras do programa Minha Casa Minha Vida também ajudaram a manter a movimentação do mercado, especialmente entre famílias de baixa renda. Apesar dessas conquistas, o déficit habitacional continua a ser um problema significativo no estado, com aproximadamente 557 mil famílias vivendo em condições inadequadas, como moradias precárias ou coabitação excessiva, segundo a Fundação João Pinheiro (FJP) em seu levantamento mais recente (2022). Minas Gerais é um dos estados com maior déficit habitacional absoluto, refletindo a necessidade urgente de políticas públicas eficazes. Mesmo diante desses desafios, as perspectivas para 2025 são otimistas, com projeções de crescimento moderado impulsionado por ajustes em políticas habitacionais e a estabilização econômica. O aumento da participação de investimentos privados, especialmente em infraestrutura, também contribui para a modernização e expansão do mercado imobiliário, criando oportunidades para um desenvolvimento mais sustentável.



Nota: As Informações de 2025 são referentes ao 1º quadrimestre.

Fonte: Lafis/FIPE

# Visão geral do mercado de São Paulo

## Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro

O mercado imobiliário do estado do Rio de Janeiro exhibe um cenário complexo e diversificado, refletindo a dinâmica populacional e a demanda por imóveis residenciais e comerciais. No primeiro trimestre de 2024, foram registradas aproximadamente 180.500 transações imobiliárias no estado, das quais 61,5% corresponderam a compras e vendas, conforme dados do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Embora tenha havido um crescimento de 1,2% nas transações imobiliárias em relação ao mesmo período de 2023, uma queda de 5,6% foi observada na comparação com o trimestre anterior, segundo o mesmo Registro de Imóveis do Brasil (RIB). O mercado imobiliário carioca é caracterizado por sua diversidade, impulsionado pelo crescimento populacional, desenvolvimento econômico e investimentos estratégicos no setor, abrigando um grande número de empresas de construção civil, tanto no segmento de imóveis residenciais quanto comerciais, além de infraestrutura e serviços especializados.

Além do setor residencial, o mercado imobiliário fluminense tem visto um crescimento expressivo na demanda por empreendimentos de médio e alto padrão, especialmente em áreas urbanas consolidadas como a Zona Sul do Rio. O aumento do número de empreendimentos verticais reflete a busca por otimização do espaço e valorização imobiliária, impulsionado pela oferta limitada e alta demanda em regiões com infraestrutura consolidada. Esse movimento, que se alinha com a tendência de valorização imobiliária em grandes centros urbanos, é evidenciado por dados de mercado como os do FipeZAP, que indicam um aumento no valor do metro quadrado. Em termos de valorização imobiliária, o Rio de Janeiro acompanha a tendência nacional de alta nos preços, com crescimento significativo nos últimos anos, impulsionado pela demanda crescente, pela oferta limitada em regiões centrais e pela atratividade do mercado para investidores, tanto nacionais quanto estrangeiros.

Diante desse cenário, o mercado imobiliário carioca se mantém como um dos mais dinâmicos e estratégicos do Brasil, com perspectivas positivas para os próximos anos, desde que fatores como disponibilidade de crédito, políticas habitacionais e estabilidade econômica continuem a favorecer o setor.



Fonte: Lafis/FIPE



4

RDVC CITY S.A

# Visão geral da RDVC City

## Descrição

A RDVC City é uma empresa atuante no setor imobiliário, focada em investimento, desenvolvimento e gestão estratégica de ativos. Sua atuação é orientada por uma abordagem integrada, que combina inovação, eficiência operacional e práticas sustentáveis para maximizar o valor de seu portfólio.

Entre suas principais atividades, destaca-se a identificação e aquisição de propriedades com elevado potencial de valorização. A empresa adota uma abordagem criteriosa, baseada em análises de mercado, tendências econômicas e critérios específicos de localização e demanda.

No desenvolvimento de projetos, a RDVC City emprega soluções de engenharia avançadas e design inovador para criar empreendimentos que atendam às exigências de funcionalidade, sustentabilidade e eficiência energética. Esses projetos incluem tanto novas construções quanto a renovação de ativos existentes, com o objetivo de aprimorar seu desempenho e adequação às necessidades dos ocupantes. Na gestão de ativos, a RDVC City foca na definição de políticas de locação, gestão de contratos e manutenção de relacionamentos sólidos com inquilinos e parceiros comerciais.

A REAG é uma gestora com foco em Fundos Imobiliários, que administra um portfólio de Empresas investindo na incorporação e gestão de imóveis comerciais e residenciais.

### Estrutura Societária na presente data – Fundos Administrados pela REAG

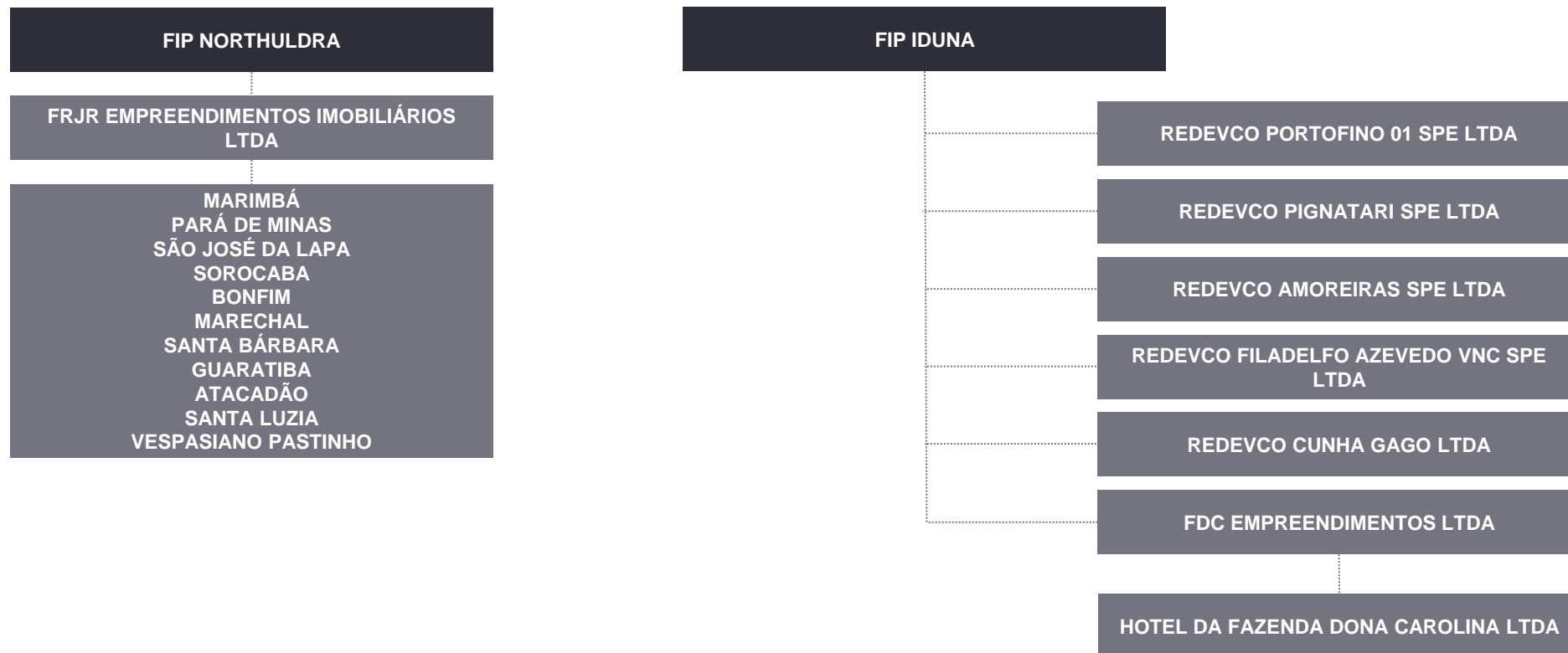


Empresas Operacionais avaliadas

Fonte: Clientes

# Visão geral da RDVC City

## Estrutura Societária na presente data – Fundos Administrados pela REAG

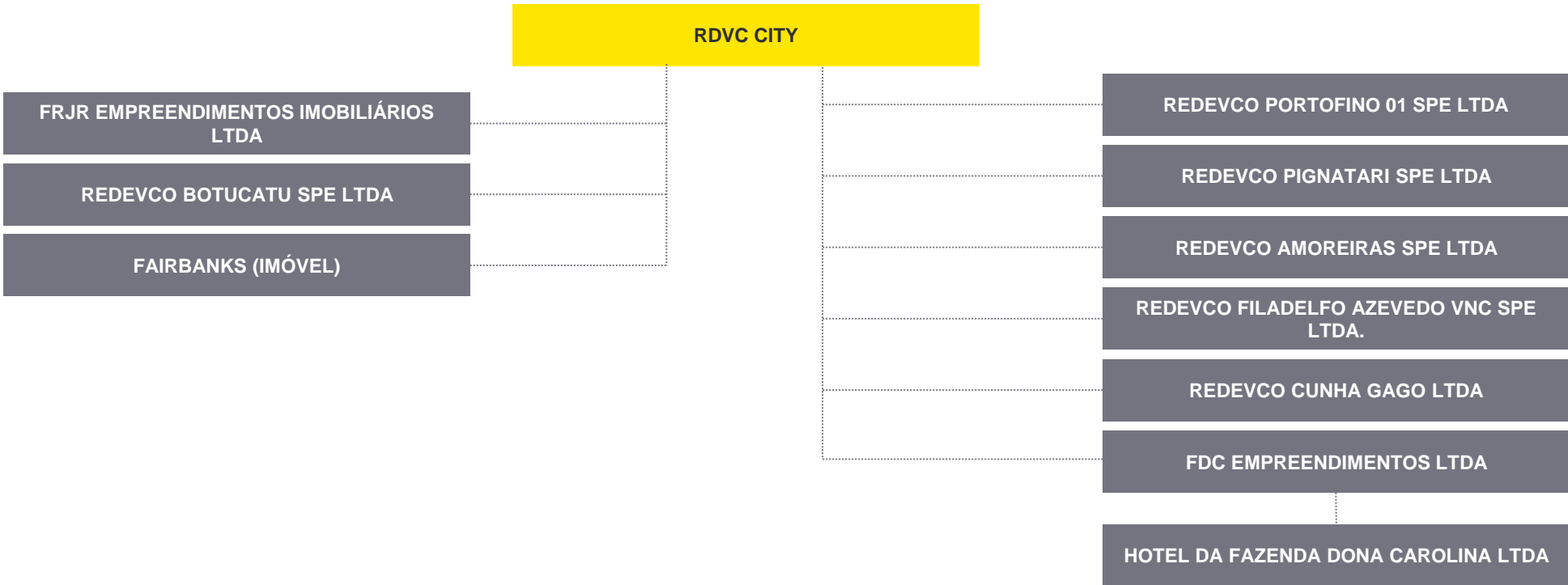


Empresas Operacionais avaliadas



# Visão geral da RDVC City

## Estrutura Societária Futura após reorganização societária – RDVC após o recebimento das Empresas Operacionais como aportes



Empresas Operacionais avaliadas

Fonte: Clientes

# Visão geral dos Empreendimentos Avaliados

## Resumo – Lista e Características dos Empreendimentos Avaliados

Conforme mencionado anteriormente, o escopo do trabalho contemplou a avaliação de 19 empreendimentos das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks, localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, conforme resumo apresentado abaixo.

SPE	Empreendimento	Cidade/UF	Tipologia	Unidades	Participação (%)
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Marimba	Betim/MG	Casas	257	100%
SPE Freisa 16	Para de Minas	Pará de Minas/MG	Casas	136	100%
SPE Freisa 19	São José da Lapa	São José da Lapa/MG	Casas	510	100%
SPE Freisa 17	Sorocaba	Sorocaba/SP	Casas	608	100%
SPE Freisa 11	Bonfim	Ribeirão Preto/SP	Casas	2.100	100%
SPE VIC Center Ribeirao Preto	Marechal	Ribeirão Preto/SP	Casas	704	100%
SPE Freisa 18	Santa Bárbara	Santa Bárbara D'Oeste/SP	Casas	298	100%
SPE Freisa 14	Guaratiba	Rio de Janeiro/RJ	Casas	4.699	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão	Betim/MG	Casas e lotes	1.300	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão Casas	Betim/MG	Casas	700	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão Lotes	Betim/MG	Lotes	600	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Santa Luzia	Santa Luzia/MG	Casas	2.032	100%
SPE Vespasiano Pastinho	Vespasiano Pastinho	Belo Horizonte/MG	Casas	1.068	100%
SPE Botucatu	Botucatu	Botucatu/MG	Casas e Apartamentos	1.617	100%
SPE Botucatu	Botucatu Apartamentos e Com.	Botucatu/MG	Apartamento/Comercial	1.224	100%
SPE Botucatu	Botucatu Casas	Botucatu/MG	Casas	392	100%

Fonte: Clientes

# Visão geral dos Empreendimentos Avaliados

## Resumo - Lista e Características dos Empreendimentos Avaliados

SPE	Empreendimento	Cidade/UF	Tipologia	Unidades	Participação (%)
SPE Amoreiras	Hebe Amoreiras	Morumbi/SP	Apartamentos	25	50%
Fairbanks	Fairbanks	Butantã/SP	Apartamentos	959	50%
-	Fazenda Dona Carolina	Itatiba/SP	Casas, lotes e hotel	333	100%
SPE FDC Empreendimentos	FDC Lotes	Itatiba/SP	Lotes	252	100%
SPE FDC Empreendimentos	FDC Casas	Itatiba/SP	Casas	80	100%
SPE Hotel da Fazenda Dona Carolina	FDC Hotel	Itatiba/SP	Hotel	1	100%
SPE Portofino LTDA	Porto Fino Casas	Piedade/SP	Lotes	20	100%
REDEVCO FILADELFO AZEVEDO VNC SPE	Vila Nova Conceição (Filadelfo)	Vila Nova Conceição/SP	Apartamentos	-	100%
REDEVCO PIGNATARI SPE	Pignatari	Morumbi/SP	Casas	5	100%
SPE Cunha Gago	Palaia	Pinheiros/SP	Retrofit	15	100%

Nota: Todas as informações relacionadas na tabela foram fornecidas pela Administração.



5

# Empreendimentos Avaliados



## Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Abaixo está apresentado um resumo descritivo dos empreendimentos de alto padrão, incluindo número de unidades previstas, data de lançamento, bem como outras informações relevantes, conforme documentos disponibilizados pela Administração.



Hebe Amoreiras		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nome do Projeto: Hebe Amoreiras</li> <li>Endereço: Av. Oscar Americano x Amoreiras – Morumbi/SP</li> <li>Número de unidades: 28 (sendo 3 permutas físicas)</li> <li>Lançamento: 10/2025</li> <li>Preço Médio: R\$ 7.250.000 /unid.</li> </ul>	O empreendimento Hebe será desenvolvido no bairro de Cidade Jardim, em São Paulo, no local da antiga propriedade da apresentadora Hebe Camargo. Trata-se de um prédio residencial com 28 unidades, com três opções de plantas: 13 apartamentos com 194,92 m², 7 apartamentos com 374,91 m² e 8 coberturas com 368,46 m².
Fairbanks		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nome do Projeto: Fairbanks</li> <li>Endereço: Rua Desembargador Armando Fairbanks, 162 – São Paulo/ SP</li> <li>Número de unidades: 959</li> <li>Lançamento: 06/2026</li> <li>Preço Médio: R\$ 722.000 /unid.</li> </ul>	O empreendimento Fairbanks será desenvolvido no bairro do Butantã/SP. Trata-se de um prédio residencial com unidades divididas em quatro tipologias de apartamentos, com tamanhos variando entre 27 m² a 85 m². O projeto também inclui uma loja de 1.308 m² no térreo e outras unidades não residenciais.
Fazenda Dona Carolina		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nome do Projeto: Fazenda Dona Carolina Lotes</li> <li>Endereço: Rod. Alkindar Monteiro Junqueira, s/n, Itatiba/SP</li> <li>Número de unidades: 360 (sendo 30% em permuta)</li> <li>Lançamento: 02/2026</li> <li>Preço Médio: R\$ 500.000 /unid.</li> </ul>	O empreendimento Dona Carolina Lotes será desenvolvido na cidade de Itatiba, em São Paulo. Onde se encontrava o Hotel Histórico Fazenda Dona Carolina. Será um condomínio fechado de 360 lotes.

# Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Fazenda Dona Carolina		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nome do Projeto: Fazenda Dona Carolina Casas</li> <li>▶ Endereço: Rod. Alkindar Monteiro Junqueira, s/n, Itatiba/SP</li> <li>▶ Número de unidades: 80</li> <li>▶ Lançamento: 07/2026</li> <li>▶ Preço Médio: R\$ 10.450.000 /ud</li> </ul>	<p>O empreendimento Dona Carolina Casas será desenvolvido na cidade de Itatiba, em São Paulo. Onde se encontrava o Hotel Histórico Fazenda Dona Carolina. Será um condomínio fechado de casas de alto padrão. O empreendimento contará com 80 unidades residenciais, e são previstas 11 fases de construção.</p>
Fazenda Dona Carolina		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nome do Projeto: Fazenda Dona Carolina Hotel</li> <li>▶ Endereço: Rod. Alkindar Monteiro Junqueira, s/n, Itatiba/SP</li> </ul>	<p>O empreendimento Hotel Dona Carolina será desenvolvido na fazenda de mesmo nome, localizada na cidade de Itatiba/SP. Trata-se de um hotel já existente, o qual passará por um <i>retrofit</i>, e que seguirá sendo explorado comercialmente, enquanto passa para a condição de comercialização de multipropriedade.</p>
Porto Fino		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nome do Projeto: Porto Fino</li> <li>▶ Endereço: Estrada Municipal Carolina Paes Granjeiro – Piedade/SP</li> <li>▶ Número de unidades: 20</li> <li>▶ Lançamento: 06/2025</li> <li>▶ Preço Médio: R\$11.000.000 /ud</li> </ul>	<p>O empreendimento Porto Fino será realizado na cidade de Piedade, em São Paulo. Consiste em um condomínio residencial com 20 casas de alto padrão, com previsão para lançamento em junho de 2025.</p>



## Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Vila Nova Conceição		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Vila Nova Conceição (Filadelfo)</li><li>Endereço: Av. Santo Amaro – São Paulo/ SP</li></ul>	O empreendimento Filadelfo será desenvolvido no bairro da Vila Nova Conceição, em São Paulo. Trata-se de uma incorporação residencial de médio/alto padrão contendo apartamentos residenciais divididos em unidades de apartamento tipo com 120,68 m² e apartamentos duplex com 311,50 m². O projeto também inclui uma loja no Térreo.
Pignatari	A Administração não forneceu imagem do empreendimento.	<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Pignatari</li><li>Endereço: Rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, 400 – São Paulo/ SP</li><li>Número de unidades: 5</li><li>Lançamento: 03/2026</li><li>Preço Médio: R\$ 26.320.000 /unid.</li></ul>	O empreendimento Pignatari será desenvolvido no bairro do Morumbi, em São Paulo. Trata-se de um condomínio fechado de casas de alto padrão, com 5 casas de 670 m² cada.
Palaia		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Palaia</li><li>Endereço: R. Cunha Gago, 412 – São Paulo/ SP</li><li>Número de unidades: 15</li><li>Lançamento: jan/2026</li><li>Preço Médio: R\$ 2.523.252 /unid.</li></ul>	O empreendimento Palaia será desenvolvido no bairro de Pinheiros, em São Paulo. Trata-se de um prédio comercial que passará por um <i>retrofit</i> e obras para transformação em um prédio residencial.

# Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Abaixo está apresentado um resumo descritivo dos empreendimentos de baixo/médio padrão, incluindo número de unidades previstas, data de lançamento e imagens ilustrativas dos empreendimentos, indicando sua tipologia, conforme informações apresentadas pela Administração.

Marimbá		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Marimbá</li><li>Endereço: Betim/MG</li><li>Número de unidades: 257</li><li>Lançamento: 05/2023</li><li>Preço Médio: R\$205.000 /unid.</li></ul>	<p>O empreendimento Marimbá está em andamento na cidade de Betim, em Minas Gerais. Lançado em maio de 2023 e com previsão para conclusão das obras em julho de 2025. O empreendimento contará com 257 unidades habitacionais. Na Data-base, apenas 36 dessas unidades estavam disponíveis em estoque.</p>
Para de Minas		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Pará de Minas</li><li>Endereço: Pará de Minas/MG</li><li>Número de unidades: 136</li><li>Lançamento: 10/2023</li><li>Preço Médio: R\$ 205.000 /unid.</li></ul>	<p>O empreendimento Pará de Minas, situado na cidade homônima em Minas Gerais, terá no total 136 casas de 2 quartos com quintal. Na Data-base o empreendimento estava em obras, com previsão para conclusão em agosto de 2025, e apenas 16 unidades estavam disponíveis para venda.</p>
São José da Lapa		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: São José da Lapa</li><li>Endereço: São José da Lapa/ MG</li><li>Número de unidades: 510</li><li>Lançamento: 12/2024</li><li>Preço Médio: R\$ 193.000 /unid.</li></ul>	<p>O projeto São José da Lapa, em Minas Gerais, prevê a construção de 510 casas de 2 quartos com quintal, localizadas na divisa com São José da Lapa e próximas à cidade administrativa. O lançamento está previsto para dezembro de 2024, com um preço médio de R\$ 193.000 por unidade.</p>

Fonte: Clientes

## Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Sorocaba		<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nome do Projeto: Sorocaba</li><li>▶ Endereço: Sorocaba/ SP</li><li>▶ Número de unidades: 608</li><li>▶ Lançamento: 03/2026</li><li>▶ Preço Médio: R\$ 246.807 /unid.</li></ul>	<p>O empreendimento Sorocaba, localizado na cidade de Sorocaba, em São Paulo, terá 608 unidades habitacionais e tem lançamento previsto para março de 2026. O preço médio de cada casa será de R\$ 246.807.</p>
Bonfim		<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nome do Projeto: Bonfim Paulista</li><li>▶ Endereço: Ribeirão Preto/SP</li><li>▶ Número de unidades: 2.100</li><li>▶ Lançamento: 07/2026</li><li>▶ Preço Médio: R\$ 299.000 /unid.</li></ul>	<p>O projeto Bonfim, em Ribeirão Preto, São Paulo, está projetado para oferecer 2.100 unidades de 2 e 3 quartos com suíte, situadas ao lado do Alphaville e de condomínios de alto padrão. O lançamento está previsto para julho de 2026, com um preço médio de R\$ 299.000 por unidade, e o empreendimento contará com 3 fases de construção.</p>
Marechal		<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nome do Projeto: Marechal Costa e Silva</li><li>▶ Endereço: Ribeirão Preto/SP</li><li>▶ Número de unidades: 704</li><li>▶ Lançamento: 10/2025</li><li>▶ Preço Médio: R\$ 329.000 /unid.</li></ul>	<p><i>A Administração não forneceu informações detalhadas sobre o empreendimento.</i></p>



# Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Santa Barbara		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Santa Bárbara D'Oeste</li><li>Endereço: Santa Bárbara D'Oeste/ SP</li><li>Número de unidades: 298</li><li>Lançamento: 11/2024</li><li>Preço Médio: R\$ 376.000 /unid.</li></ul>	<p>O projeto Santa Bárbara, situado em Santa Bárbara D'Oeste, São Paulo, está projetado para oferecer 298 apartamentos de 2 quartos com suíte, com um preço médio de R\$ 376.000 por unidade. O lançamento está previsto para novembro de 2024.</p>
Guaratiba		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Guaratiba</li><li>Endereço: Pedra de Guaratiba/ RJ</li><li>Número de unidades: 4.699</li><li>Lançamento: 11/2024</li><li>Preço Médio: R\$ 225.000 /unid.</li></ul>	<p>O empreendimento Guaratiba, localizado em Guaratiba, no Rio de Janeiro, entre os bairros Recreio dos Bandeirantes, Campo Grande e Santa Cruz. Projetado para oferecer 4.699 unidades habitacionais, previsto para ser lançado em novembro de 2024 e com um preço médio de R\$ 225.000 por unidade. Além disso, o empreendimento terá 13 fases de construção.</p>
Atacadão		<ul style="list-style-type: none"><li>Nome do Projeto: Atacadão Betim</li><li>Endereço: Betim/ MG</li><li>Número de unidades: 1.300</li><li>Lançamento: 03/2026</li><li>Preço Médio: R\$ 237.632 (casas) e R\$ 355.667 (lotes) /uid.</li></ul>	<p>O projeto Atacadão Betim, em Betim, Minas Gerais, está projetado para oferecer 1.300 unidades, sendo 600 lotes e 700 casas. O lançamento está previsto para março de 2026, com preços médios de R\$ 355.667 para os lotes e R\$ 237.632 para as casas, e terá 3 fases de construção.</p>

Fonte: Clientes

# Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Santa Luzia		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nome do Projeto: Santa Luzia</li> <li>▶ Endereço: Santa Luzia/ MG</li> <li>▶ Número de unidades: 2.032</li> <li>▶ Lançamento: 07/2027</li> <li>▶ Preço Médio: R\$ 193.325 /unid.</li> </ul>	<p>O empreendimento situado na cidade de Santa Luzia/MG será formado por 2.032 casas. Com previsão para lançamento em julho de 2027 e conclusão da última fase em maio de 2039, o empreendimento terá 7 fases de construção</p>
Vespasiano Pastinho		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nome do Projeto: Vespasiano Pastinho</li> <li>▶ Endereço: Belo Horizonte/ MG</li> <li>▶ Número de unidades: 1.068</li> <li>▶ Lançamento: 07/2025</li> <li>▶ Preço Médio: R\$ 215.900 /unid.</li> </ul>	<p>O empreendimento localizado na cidade de Belo Horizonte, no bairro de Vespasiano, será composto por 1.068 casas a serem desenvolvidas em 2 fases, com lançamento previsto para julho de 2025 e conclusão da obra em junho de 2029.</p>
Botucatu		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nome do Projeto: Botucatu</li> <li>▶ Endereço: R. Humberto Milanese Jr. - Jardim Flamboyant – Botucatu/ SP</li> <li>▶ Número de unidades: 1.617</li> <li>▶ Lançamento: 06/2025</li> <li>▶ Preço Médio: R\$ 351.491 /unid.</li> </ul>	<p>O empreendimento Botucatu está situado no bairro Jardim Flamboyant, em Botucatu. Será composto por 4 fases, contendo 1.224 apartamentos residenciais e uma unidade comercial. Além disso, no restante do terreno serão construídas 392 casas.</p>

# 6

## Metodologia de Avaliação



# Metodologia de Avaliação

## Metodologias de avaliação

Os métodos e procedimentos adotados para realizar a avaliação dos Empreendimentos foram pautados nos preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações publicada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 em suas partes: 1 – Procedimentos Gerais; 2 – Imóveis Urbanos; e 4 – Empreendimentos. Além disso, também foram seguidas as diretrizes e recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

De acordo com as referidas normativas, os ativos imobiliários podem ser avaliados através das abordagens da Renda, do Custo e do Mercado, pelo qual, as metodologias recomendadas pelas normativas de avaliação estão detalhadas abaixo. De forma geral, a escolha do método de avaliação está relacionada com o histórico do ativo imobiliário, suas características físicas e financeiras, potencial construtivo, entre outros. Assim, considerando que os ativos referem-se à empreendimentos de base imobiliária, a metodologia escolhida para a avaliação foi a da **Capitalização da Renda** através da aplicação do fluxo de caixa descontado.

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos			Método para identificar o custo de um imóvel	Método para identificar o valor de um empreendimento
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Método Involutivo	Método Evolutivo	Método da Quantificação de Custo	Método da Capitalização da Renda
Consiste na análise de vendas recentes ou ofertas correntes de ativos similares ao ativo avaliado. Caso o comparativo não seja exatamente igual ao ativo em questão, o mesmo deve ser ajustado de modo a refletir as mesmas características do ativo em análise.	Identifica o valor de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem avaliado.	A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados, e aplicando um fator de comercialização.	Identifica o custo de reposição novo (CRN) das construções ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Após essa etapa, o valor justo é calculado após aplicação de uma taxa de depreciação.	Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista. Este método é geralmente empregado em empreendimentos de base imobiliária com fins de exploração comercial/serviços ou quando deseja-se determinar o valor do bem com base no retorno de sua operação.

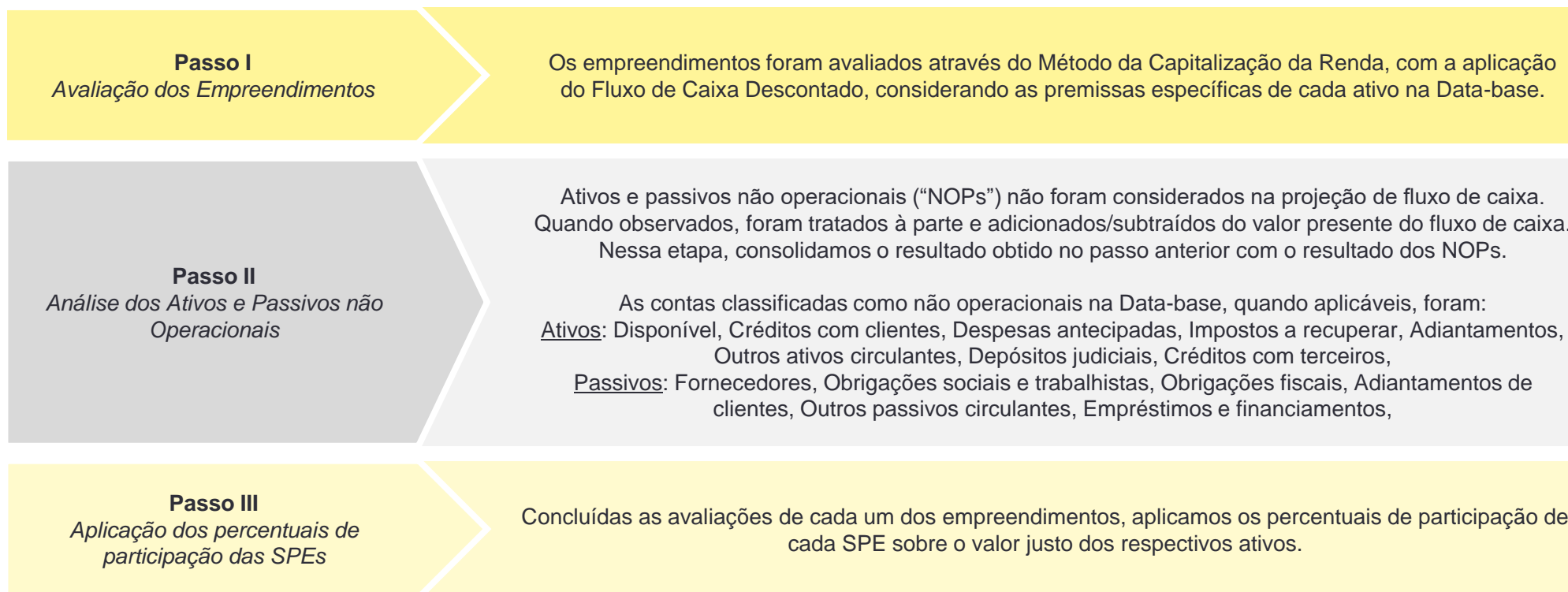
Fonte: NBR 14.653

# Metodologia de Avaliação

## Método da Capitalização de Renda

O método da capitalização da renda busca estabelecer o valor do empreendimento com base em sua capacidade de gerar resultados futuros. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente a remuneração do capital, bem como os riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

Essa metodologia é comumente empregada em propriedades comerciais, industriais e de investimento, onde a geração de receitas é um componente crítico do valor global. Abaixo está apresentado o fluxograma da avaliação.



Fonte: EY

# Metodologia de Avaliação

## Método da Capitalização de Renda | Premissas Adotadas

Para a avaliação dos empreendimentos, os Clientes disponibilizaram informações sobre a data de lançamento, início e conclusão das obras, além do número de unidades em estoque e preço médio das unidades. Também foram disponibilizadas projeções contendo expectativas de receitas, custos e despesas, para cada Empreendimento. As principais premissas consideradas na análise foram:

- **Receita de Unidades Vendidas:** refere-se aos recebíveis relacionados às unidades já vendidas, até a Data-base, com base na projeção fornecida pelos Clientes. Apenas os empreendimentos Marimbá e Pará de Minas possuem essa receita, pois são os únicos que o lançamento foi anterior à Data-base.
- **Receita de Venda Estoque:** refere-se à venda das unidades em estoque, considerando o total de unidades disponíveis e o preço médio das unidades. Essa projeção é baseada em uma curva de vendas que leva em conta o estágio do empreendimento, bem como as datas de início e término das obras, além da curva de pagamento.

Consideramos a curva de pagamento de acordo com informações apresentadas pelos Clientes, que também estão alinhadas com as práticas de mercado, de acordo com a tipologia e padrão de cada Empreendimentos.

- **Despesas de terrenos:** referem-se às despesas relacionadas à aquisição do terreno, e foram consideradas conforme projeção fornecida pela Administração, considerando as despesas a incorrer a partir da Data-base.
- **Corretagem:** refere-se ao custo com os corretores que exercem a atividade para facilitar as transações comerciais. Esse percentual variou entre 4% e 6%, conforme padrão do Empreendimento.
- **Impostos:** referem-se aos impostos sobre a receita, projetados em 4% em conformidade com o RET (Regime Especial de Tributação).
- **Marketing e Propaganda:** refere-se às despesas com marketing e

propaganda, com o intuito de promover abordagens estratégicas para atrair clientes, e alcançar os objetivos de venda. Consideramos um percentual do VGV (Valor Geral de Venda) das unidades em estoque, variando de 1% a 4%, conforme expectativas da Administração, as quais estão alinhadas com práticas de mercado..

- **Despesas com construção:** referem-se ao custo com a construção do Empreendimento. Em nossas análises, consideramos a projeção fornecida pelos Clientes.
- **Outras despesas:** referem-se às demais despesas relacionadas ao imóvel, como Registro, ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), Despesas Administrativas e Despesas Financeiras.

Adicionalmente, considerando que o Hotel Dona Carolina (“Hotel”) é o único Empreendimento com operação hoteleira e que já possui uma dinâmica de negócio (diferentemente dos demais que são projetados para venda), a projeção foi realizada com base no seu resultado histórico, fornecido pela Administração. As premissas consideradas na análise do Hotel podem ser resumidas em:

- **Receitas de serviços:** referem-se às receitas relacionadas à hospedagem, alimentos e bebidas, e eventos.
- **Custos e despesas:** foram estimados com base em um percentual da receita de serviços, e podem ser divididos em: (i) Comissões e taxas; (ii) Impostos – que incluem PIS/COFINS e ISS; (iii) Despesas Gerais; (iv) Serviços de Terceiros; (v) Despesas com Pessoal; e (vi) Outros Custos.
- **Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL):** Os impostos sobre a renda foram calculados de acordo com o regime de lucro real somente a partir de abril de 2025, pois segundo informações dos Clientes, até essa data havia isenção.



# Metodologia de Avaliação

## Método da Capitalização de Renda | Premissas Adotadas

Abaixo estão apresentadas as principais premissas consideradas na avaliação de cada empreendimento. Conforme informações da Administração os empreendimentos listados abaixo são de **baixo/médio padrão**.

Empreendimento	Receita			Curva de Pagamento			Curva de Vendas			Cronograma			
	Estoque (un)	VGW Estoque (R\$)	Preço médio (R\$/un)	Sinal	Mensais	Repasse	Lançam.	Durante C.	Após C.	Lançam.	Início das Obras	Fim das Obras	Fases
Marimbá	36	7.3780.000	205.000	1.000	20%	80%	0%	100%	0%	mai-23	nov-23	jul-25	-
Pará de Minas	16	3.280.000	205.000	1.000	20%	80%	0%	100%	0%	out-23	out-23	ago-25	-
São José da Lapa	510	98.430.000	193.000	1.000	20%	80%	40%	40%	20%	dez-24	jun-25	abr-27	-
Sorocaba	608	150.058.656	246.807	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	mar-26	set-26	out-28	-
Bonfim	2.100	627.900.000	299.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jul-26	jan-27	abr-35	3
Marechal	704	231.616.000	329.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	out-25	abr-26	jul-28	-
Santa Bárbara	298	112.048.000	376.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	nov-24	abr-25	set-26	-
Guaratiba	4.699	1.057.275.000	225.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jun-25	jun-26	ago-40	13
Atacadão Casas	700	166.342.400	237.632	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	mar-26	set-26	jan-30	3
Atacadão Lotes	600	213.400.000	355.667	-	100%	-	40%	40%	20%	mar-26	set-26	jul-29	3
Santa Luzia	2.032	392.836.400	193.325	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jul-27	jan-28	mai-39	7
Vespasiano	1.068	230.581.200	215.900	1.000	20%	80%	40%	40%	20%	jul-25	jan-26	jun-29	2
Botucatu Apto. <sup>[1]</sup>	1224	442.796.000	352.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jan-29	jul-29	dez-34	4
Botucatu Casas	392	137.160.800	349.900	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jun-25	dez-25	jul-27	1

Fonte: EY / Clientes.

Nota: [1] Além dos apartamentos (1.224), foi projetada a venda de uma unidade comercial. O VGW já contempla o valor desta unidade.

# Metodologia de Avaliação

## Método da Capitalização de Renda | Premissas Adotadas

Abaixo estão apresentadas as principais premissas consideradas na avaliação de cada empreendimento. Conforme informações da Administração os empreendimentos listados abaixo são de **alto padrão**.

Empreendimento	Receita			Curva de Pagamento			Curva de Vendas			Cronograma			
	Estoque (un)	VGv Estoque (R\$)	Preço médio (R\$/un)	Sinal	Mensais	Repasse	Lançam.	Durante C.	Após C.	Lançam.	Início das Obras	Fim das Obras	Fases
Hebe Amoreiras	25	181.250.000	7.250.000	10%	20%	70%	50%	30%	20%	out-25	abr-26	out-27	-
Fairbanks	959	692.398.000	722.000	12%	23%	65%	40%	40%	20%	jun-26	dez-26	jun-29	-
FDC Lotes	252	126.000.000	500.000	10%	90%	0%	40%	40%	20%	fev-26	ago-26	ago-28	-
FDC Casas	80	836.000.000	10.450.000	10%	30%	60%	50%	50%	0%	jul-26	jan-27	fev-39	11
FDC Hotel <sup>[1]</sup>	1	-	-	-	-	-				-	-	-	-
Porto Fino Casas	20	220.000.000	11.000.000	10%	20%	70%	50%	30%	20%	jun-25	ago-25	fev-27	-
Filadelfo <sup>[2]</sup>	-	-	-	-	-	-	50%	30%	20%	-	-	-	-
Pignatari	5	131.600.000	26.320.000	10%	40%	50%	50%	30%	20%	mar-26	set-26	mar-28	-
Palaia	15	37.848.780	2.523.252	10%	40%	50%	50%	30%	20%	jan-26	jul-26	jul-27	-

Fonte: EY / Clientes

Notas:

[1] O hotel já está inaugurado, portanto não se aplicam os itens indicados acima.

[2] Conforme informações da Administração, será recebida apenas a permuta do empreendimento Filadelfo, a gestão e execução do empreendimento serão realizadas por outra incorporadora, portanto não se aplicam os itens indicados acima.

# Metodologia de Avaliação

## Taxa de Desconto | Empreendimentos de baixo/médio padrão

CAPM – Descrição	Parâmetros
Beta desalavancado <sup>[a]</sup>	0,75
Cap. de Terc./ Cap. Próprio <sup>[b]</sup>	0,00%
Taxa de IR&CS	0,00%
Beta realavancado	0,75
Prêmio de risco de mercado <sup>[c]</sup>	5,00%
Taxa livre de risco (RF EUA) <sup>[d]</sup>	4,49%
Risco país – CDS <sup>[e]</sup>	2,49%
Diferencial de Inflação <sup>[f]</sup>	1,39%
<b>CAPM Real</b>	<b>8,32%</b>

[a] Fonte: Capital IQ. Com base na média das empresas comparáveis selecionadas.

[b] Não foi considerada a relação de Capital Terceiros / Capital Próprio nas SPEs, uma vez que a dívida da SPE é integralmente desembolsada e quitada durante o período de obra.

[c] Fonte: EY LLP - o prêmio de risco de mercado é baseado no prêmio de risco histórico e expectativas de prêmio de risco futuro.

[d] Fonte: Federal Reserve (media histórica de 6 meses do T-bonds 20-anos).

[e] Fonte: Credit Default Swap, S&P Capital IQ.

[f] Fonte: Inflação Brasileira - Séries Estatísticas do Banco Central do Brasil. Inflação Americana - Oxford Economics.

A taxa de desconto é aplicada sobre os fluxos de caixa futuros para determinar sua equivalência no presente. Além disso, consiste em um indicador para comparar o retorno de um determinado investimento. Nesse contexto, para determinar a taxa de desconto foi utilizado o método CAPM, resultando na taxa de retorno exigida pelo investidores. Esta taxa considera a taxa livre de risco, o risco país, o beta e alavancagem médios das empresas comparáveis (desenvolvedoras de empreendimentos de baixo / médio padrão), o prêmio de risco de mercado, e o diferencial de inflação, conforme apresentado ao lado.

Abaixo, apresentamos as informações das empresas comparáveis consideradas na composição da taxa de desconto para os empreendimentos de baixo/médio padrão.

Empresas Comparáveis	Identificador	Beta	Cap. de Terc./ Cap. Próprio	Tributos	Beta Desalavancado
Direcional Engenharia S.A.	BOVESPA:DIRR3	1,05	45,20%	27,00%	0,79
MRV Engenharia e Participações S.A.	BOVESPA:MRVE3	1,09	143,50%	27,00%	0,53
Trisul S.A.	BOVESPA:TRIS3	1,34	114,40%	20,80%	0,70
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S	BOVESPA:PLPL3	1,06	41,60%	17,50%	0,79
Cury Construtora e Incorporadora S.A.	BOVESPA:CURY3	1,02	12,10%	27,00%	0,94
Média		1,11	71,36%	23,86%	0,75

Adicionalmente, para determinar a taxa de desconto de cada Empreendimento, consideramos os riscos específicos associados a eles. Ao analisar os empreendimentos imobiliários de baixo/médio padrão, identificaram-se os riscos listados abaixo, que são particulares ao negócio. Os riscos considerados para cada empreendimento estão apresentados nos Anexos.

- Empreendimentos Faseados:** a análise considerou riscos adicionais atrelados a empreendimentos com mais de uma fase.
- Estoque:** analisamos os estoques dos empreendimentos, considerando sua data de conclusão.
- Conclusão da Obra:** a análise levou em conta a data de conclusão da obra, considerando que quanto mais tardia essa data, maior o risco atrelado à não conclusão do empreendimento.

# Metodologia de Avaliação

## Taxa de Desconto | Empreendimentos de alto padrão

CAPM – Descrição	Parâmetros
Beta desalavancado <sup>[a]</sup>	0,94
Cap. de Terc./ Cap. Próprio <sup>[b]</sup>	0,00%
Taxa de IR&CS	0,00%
Beta realavancado	0,94
Prêmio de risco de mercado <sup>[c]</sup>	5,00%
Taxa livre de risco (RF EUA) <sup>[d]</sup>	4,49%
Risco país – CDS <sup>[e]</sup>	2,49%
Diferencial de Inflação <sup>[f]</sup>	1,39%
CAPM Real	9,25%

[a] Fonte: Capital IQ. Com base na média das empresas comparáveis selecionadas.

[b] Não foi considerada a relação de Capital Terceiros / Capital Próprio nas SPEs, uma vez que a dívida da SPE é integralmente desembolsada e quitada durante o período de obra.

[c] Fonte: EY LLP - o prêmio de risco de mercado é baseado no prêmio de risco histórico e expectativas de prêmio de risco futuro.

[d] Fonte: Federal Reserve (media histórica de 6 meses do T-bonds 20-anos).

[e] Fonte: Credit Default Swap, S&P Capital IQ.

[f] Fonte: Inflação Brasileira - Séries Estatísticas do Banco Central do Brasil. Inflação Americana - Oxford Economics.

Abaixo, apresentamos as informações das empresas comparáveis consideradas na composição da taxa de desconto para os empreendimentos de alto padrão.

Empresas Comparáveis	Identificador	Beta	Cap. de Terc./ Cap. Próprio	Tributos	Beta Desalavancado
Even Construtora e Incorporadora S.A.	BOVESPA:EVEN3	1,21	49,90%	19,90%	0,86
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	BOVESPA:EZTC3	1,21	19,20%	27,00%	1,06
Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.	BOVESPA:MTRE3	1,65	111,20%	25,30%	0,90
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	BOVESPA:LAVV3	1,11	8,50%	27,00%	1,05
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	BOVESPA:MELK3	0,96	26,00%	16,10%	0,79
Moura Dubeux Engenharia S.A.	MDNE3	1,36	28,28%	18,51%	1,11
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Particip	CYRE3	1,25	71,57%	27,00%	0,82
Média		1,25	44,95%	22,97%	0,94

Adicionalmente, para determinar a taxa de desconto de cada empreendimento, consideramos os riscos específicos associados a eles. Ao analisar os empreendimentos imobiliários de alto padrão, identificamos os riscos listados abaixo, que são particulares ao negócio. Os riscos considerados para cada empreendimento estão apresentados nos Anexos.

- **Empreendimentos Faseados:** a análise considerou riscos adicionais atrelados a empreendimentos com mais de uma fase.
- **Estoque:** analisamos os estoques dos empreendimentos, considerando sua data de conclusão.
- **Conclusão da Obra:** a análise levou em conta a data de conclusão da obra, considerando que quanto mais tardia essa data, maior o risco atrelado à não conclusão do empreendimento.
- **Outros:** além dos riscos mencionados acima também foram considerados riscos atrelados ao número elevado de unidades do empreendimento (Fairbanks – 929 unidades), bem como o risco atrelado à gestão do empreendimento por outra incorporadora (Filadelfo).



# Metodologia de Avaliação

## Taxa de Desconto | Hotel

CAPM – Descrição	Parâmetros
Beta desalavancado <sup>[a]</sup>	0,88
Cap. de Terc./ Cap. Próprio <sup>[b]</sup>	0,00%
Taxa de IR&CS	0,00%
Beta realavancado	0,88
Prêmio de risco de mercado <sup>[c]</sup>	5,00%
Taxa livre de risco (RF EUA) <sup>[d]</sup>	4,49%
Risco país – CDS <sup>[e]</sup>	2,49%
Diferencial de Inflação <sup>[f]</sup>	1,39%
<b>CAPM Real</b>	<b>8,93%</b>

Da mesma forma descrita anteriormente, calculamos a taxa de desconto aplicável ao Hotel.

Abaixo, apresentamos as informações das empresas comparáveis consideradas na composição da taxa de desconto do Hotel.

Empresas Comparáveis	Identificador	Beta	Cap. de Terc./ Cap. Próprio	Tributos	Beta Desalavancado
Hyatt Hotels Corporation	NYSE:H	1,15	26,95%	29,03%	0,97
Marriott International, Inc.	NasdaqGS:MAR	1,07	19,64%	16,51%	0,92
Pierre et Vacances SA	ENXTPA:VAC	1,28	95,10%	27,00%	0,76
Accor SA	ENXTPA: AC	1,11	36,39%	27,00%	0,88
Hilton Worldwide Holdings Inc.	NYSE:HLT	1,00	22,53%	29,74%	0,86
Whitbread plc	LSE:WTB	0,97	16,19%	28,27%	0,87
Média		1,10	36,13%	26,26%	0,88

Para determinar a taxa de desconto do Hotel, consideramos os riscos específicos associados à ocupação, tipologia do empreendimento e volatilidade do mercado hoteleiro.

[a] Fonte: Capital IQ. Com base na média das empresas comparáveis selecionadas.

[b] Não foi considerada a relação de Capital Terceiros / Capital Próprio nas SPEs, uma vez que a dívida da SPE é integralmente desembolsada e quitada durante o período de obra.

[c] Fonte: EY LLP - o prêmio de risco de mercado é baseado no prêmio de risco histórico e expectativas de prêmio de risco futuro.

[d] Fonte: Federal Reserve (media histórica de 6 meses do T-bonds 20-anos).

[e] Fonte: Credit Default Swap, S&P Capital IQ.

[f] Fonte: Inflação Brasileira - Séries Estatísticas do Banco Central do Brasil. Inflação Americana - Oxford Economics.

# 7

## Conclusão de Valores

# Conclusão de Valores

## Resumo dos resultados

Valor Justo dos Empreendimentos	Outros ativos e passivos Não Operacionais	Recomendação de Valor
Estimativa do Valor Justo dos Empreendimentos Avaliados	Valores dos ativos e passivos não operacionais existentes nos balancetes das Empresas Operacionais na Data-base	Valor Justo das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks
<b>R\$1.105.245.000</b>	<b>R\$30.213.800</b>	<b>R\$1.135.458.800</b>

Nota: Os valores apresentados acima consideram apenas 50% de participação nas SPEs Amoreiras e Fairbanks (imóvel), conforme indicado pelos Clientes.

# Conclusão de Valores

## Resumo dos resultados

Empresa	Empreendimento	Valor do Empreendimento(R\$)	NOPs (R\$)	Valor Justo da Empresa Operacional (R\$)
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Holding FRJR	-	49.663.800	49.663.800
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Marimbá	30.290.000	-	30.290.000
SPE Freisa 16	Pará de Minas	9.530.000	1.899.000	11.429.000
SPE Freisa 19	São José da Lapa	20.200.000	(6.000)	20.194.000
SPE Freisa 17	Sorocaba	31.540.000	2.000	31.542.000
SPE Freisa 11	Bonfim	110.750.000	2.554.000	113.304.000
SPE VIC Center Ribeirao Preto	Marechal	44.220.000	-	44.220.000
SPE Freisa 18	Santa Bárbara	33.000.000	29.000	33.029.000
SPE Freisa 14	Guaratiba	161.820.000	(76.000)	161.744.000
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão	75.530.000	-	75.530.000
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Santa Luzia	36.640.000	-	36.640.000
SPE Vespasiano Pastinho	Vespasiano Pastinho	46.190.000	12.000	46.202.000
REDEVCO Botucatu SPE LTDA	Botucatu	103.730.000	7.000	103.737.000

Fonte: EY / Clientes.



# Conclusão de Valores

## Resumo dos resultados

Empresa	Empreendimento	Valor do Empreendimento(R\$)	NOPs (R\$)	Valor Justo da Empresa Operacional (R\$)
SPE Amoreiras <sup>[1]</sup>	Hebe Amoreiras	26.410.000	77.500	26.487.500
Fairbanks <sup>[1]</sup>	Fairbanks	51.285.000	(2.500)	51.282.500
FDC	Fazenda Dona Carolina	201.700.000	(593.000)	201.107.000
SPE FDC Empreendimentos	FDC Lotes	45.280.000	-	-
SPE FDC Empreendimentos	FDC Casas	104.970.000	-	-
SPE Hotel da Fazenda Dona Carolina	FDC Hotel	51.450.000	-	-
SPE Portofino LTDA	Porto Fino Casas	63.060.000	(9.713.000)	53.347.000
REDEVCO Fildelfo Azevedo VNC SPE	Vila Nova Conceição (Filadelfo)	11.280.000	1.000	11.281.000
REDEVCO Pignatari SPE	Pignatari	29.860.000	(12.996.000)	16.864.000
SPE Cunha Gago	Palaia	18.210.000	(645.000)	17.565.000

Fonte: EY / Clientes.

Nota [1] = Para o valor das Empresas SPE Amoreiras e do Terreno Fairbanks foi considerada apenas a participação de 50% .

# 8

## Limitações

## Declaração de Limitações Gerais

1. Nossa análise é baseada em informações fornecidas pelos Clientes. De acordo com as práticas profissionais, a análise é derivada da aplicação da Abordagem da Renda utilizando a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado para a avaliação das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks listadas neste relatório.
2. Para atingir o objetivo do trabalho de Avaliação de Valor Justo, foram aplicados procedimentos sempre baseados em fatos históricos, econômicos e de mercado vigentes em 30 de setembro de 2024. Os valores apresentados nesse relatório são resultantes da análise de dados históricos (financeiros e gerenciais), além de projeções de eventos futuros.
3. Os comentários apresentados neste relatório foram desenvolvidos por profissionais da EY com base nas informações fornecidas pelos Clientes, assim como por fontes externas, quando indicado.
4. Nenhum dos sócios ou profissionais da equipe EY que participou da elaboração deste trabalho tem qualquer interesse financeiro nos Clientes, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os resultados aqui reportados.
5. Este trabalho foi desenvolvido com base em informações fornecidas pelos Clientes, e não foi realizado qualquer tipo de procedimento de auditoria. Por não ter realizado procedimentos de auditoria, a EY não pode assumir responsabilidades com relação às informações históricas utilizadas neste relatório.
6. As projeções têm como base as informações extraídas das demonstrações financeiras não auditadas disponibilizadas pelos Clientes, experiências adquiridas em reuniões, bem como em informações operacionais adicionais disponibilizadas pelos Clientes relacionadas aos Empreendimentos Avaliados.
7. Fez parte do nosso trabalho obter informações com os Clientes que julgamos confiáveis, sendo a responsabilidade pela sua veracidade exclusivamente dos Clientes
8. Não foram efetuadas investigações sobre os títulos de propriedade das Empresas, nem verificações da existência de ônus ou gravames.
9. A EY não tem responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a Data-base.
10. Nosso trabalho não contempla nenhum processo de auditoria, *due diligence* e/ou assessoria tributária e, portanto, não consideramos nesta avaliação quaisquer contingências que não estejam registradas contabilmente pelas Empresas Operacionais, na Data-base, ou que não nos tenham sido informadas pelos Clientes.
11. Não fez parte de o nosso trabalho fornecer planilhas eletrônicas e/ou modelos financeiros que suportaram nossas análises.
12. Não foi calculado o valor por ação, bem como não foi considerado nenhum prêmio de controle ou desconto por liquidez na avaliação. Portanto, considerou-se que as estimativas de valor representam 100% do capital das Empresas Operacionais.
13. As expectativas/estimativas de valor das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks contidas neste relatório foram calculadas com base na metodologia do Fluxo de caixa descontado o que não reflete, necessariamente, o eventual preço de negociação das Empresas Operacionais. Vale ressaltar que as metodologias apresentam algumas limitações, conforme mencionado neste relatório.
14. Não tivemos a oportunidade de expor os Empreendimentos ou as Empresas Operacionais, individualmente ou em conjunto, ao mercado. Como consequência, não pudemos concluir se existem potenciais participantes de mercado que pagariam uma quantia pelas Empresas Operacionais ou por seus ativos, ou que receberiam a quitação de seus passivos, por valores diferentes da nossa estimativa.
15. Este Relatório, as estimativas/expectativas, bem como as conclusões apresentadas, são para o uso dos Clientes e seus acionistas. O Relatório poderá ser divulgado e reproduzido, sempre em sua totalidade, dentro do limite requerido pela legislação e regulamentação societária brasileira, bem como de acordo com qualquer requerimento imposto pela CVM ou outro órgão regulatório, conforme aplicável, ficando desde já autorizada a divulgação do Relatório neste contexto.



## Declaração de Limitações Gerais

16. Este relatório foi preparado para o propósito descrito no nosso contrato, e não deverá ser utilizado para nenhum outro fim. A EY não assumirá nenhuma responsabilidade por nenhum terceiro e nem em caso de o relatório ser usado fora do propósito mencionado.
17. Algumas informações financeiras históricas usadas na nossa avaliação foram derivadas de demonstrações financeiras auditadas e/ ou não auditadas e são da responsabilidade dos Clientes. As demonstrações financeiras podem incluir divulgações requeridas pelos princípios contábeis geralmente aceitos. Não realizamos uma verificação independente da exatidão ou completude dos dados fornecidos e não emitimos nosso parecer ou qualquer tipo de garantia quanto à sua exatidão ou completude.
18. Não assumimos qualquer responsabilidade por quaisquer decisões contábeis ou fiscais, que são de responsabilidade dos Clientes. Entendemos que os Clientes assumem a responsabilidade por qualquer questão contábil ou fiscal relacionada aos ativos por nós analisados, e pela utilização final do nosso Relatório.
19. Qualquer usuário deste Relatório deve estar ciente das condições que nortearam este trabalho, bem como das situações de mercado e econômicas do Brasil, na Data-base da avaliação.
20. De acordo com o nosso contrato, antes da emissão do Relatório em versão final, os Clientes nos confirmaram estar de acordo com a EY quanto às principais premissas adotadas nas análises da avaliação das Empresas Operacionais e que não tinham conhecimento de qualquer outro fator que pudesse afetar significativamente os resultados aqui apresentados.
21. Nossa avaliação é realizada com base em elementos que são razoavelmente esperados, portanto, não leva em consideração possíveis eventos extraordinários e imprevisíveis (novo regulamento para as empresas, mudanças na legislação tributária, catástrofes naturais, eventos políticos e sociais, nacionalizações, entre outros). O método do fluxo de caixa descontado não antecipa mudanças nos ambientes externo e interno em que as Empresas estão inseridas, exceto aquelas apontadas neste Relatório.
22. Nossa avaliação foi baseada nas melhores informações e estimativas disponíveis. No entanto, como qualquer projeção engloba risco e incertezas, os resultados reais podem apresentar diferença quando comparados às projeções realizadas.
23. Uma vez que o valor de um ativo pode variar ao longo do tempo, qualquer estimativa de valor refere-se a uma data específica de avaliação. Nossas estimativas de valor são baseadas unicamente nas informações conhecidas da Data-base. Em 20 de dezembro de 2023, o Congresso Nacional promulgou Emenda Constitucional (EM 132) tratando da reforma do sistema tributário brasileiro ("Reforma Tributária"). A Emenda pauta mudanças nos chamados tributos indiretos (ICMS, ISS, IPI, PIS e Cofins), tendo como principal efeito sua substituição por uma cobrança única, a qual ocorrerá gradativamente entre 2026 e 2033. O Congresso Nacional deverá aprovar, nos próximos anos, leis complementares para regulamentar as alterações trazidas pela emenda. Neste contexto, nossa avaliação, exceto quando especificamente mencionado, não levou em consideração qualquer modificação que poderá ser instituída pela Reforma Tributária, seja por efeitos diretos na tributação das Empresas Operacionais, ou indiretos, como na precificação de produtos e serviços e na demanda estimada. Portanto, os resultados apresentados neste Relatório, principalmente quanto a este aspecto, podem divergir dos resultados reais, e tais divergências podem ser significativas. Quaisquer referências feitas ao impacto da Reforma Tributária no Relatório não devem ser interpretadas como um comentário completo ou como uma avaliação precisa do impacto potencial da reforma nas projeções.

# 9

## Anexos

# Anexo 1: Taxa de Desconto

## Taxa de desconto – empreendimentos baixo/médio padrão

Empreendimento	CAPM	Risco	Taxa de Desconto (%)
Marimbá	8,32%	0,75%	9,07%
Pará de Minas	8,32%	0,75%	9,07%
São José da Lapa	8,32%	1,50%	9,82%
Sorocaba	8,32%	1,50%	9,82%
Bonfim	8,32%	2,17%	10,48%
Marechal	8,32%	1,50%	9,82%
Santa Bárbara	8,32%	1,25%	9,57%
Guaratiba	8,32%	2,79%	11,11%
Atacadão Casas	8,32%	2,17%	10,48%
Atacadão Lotes	8,32%	2,17%	10,48%
Santa Luzia	8,32%	2,57%	10,89%
Vespasiano Pastinho	8,32%	1,88%	10,19%
Botucatu Apartamentos	8,32%	2,25%	10,57%
Botucatu Casas	8,32%	1,25%	9,57%

Fonte: EY

## Taxa de desconto – empreendimentos alto padrão e hotel

Empreendimento	CAPM	Risco	Taxa de Desconto (%)
Hebe Amoreiras	9,25%	1,25%	10,50%
Fairbanks	9,25%	2,25%	11,50%
FDC Lotes	9,25%	1,25%	10,50%
FDC Casas	9,25%	2,55%	11,80%
FDC Hotel	8,93%	2,00%	10,93%
Porto Fino Casas	9,25%	1,25%	10,50%
Filadelfo	9,25%	4,00%	13,25%
Pignatari	9,25%	1,25%	10,50%
Palaia	9,25%	1,25%	10,50%

Fonte: EY



# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Marimba

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas									
Receitas de venda	279.833	2.931.302	2.989.946	233.514	233.514	233.514	233.514	178.378	66.486
Receita unidades vendidas	31.062.785	8.134.269	1.125.436	869.856	869.856	780.312	208.936	-	-
Total Receitas	31.342.618	11.065.571	4.115.382	1.103.370	1.103.370	1.013.826	442.450	178.378	66.486
Despesas									
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	(30.750)	(174.250)	(164.000)	-	-	-	-	-	-
Impostos	(1.253.705)	(442.623)	(164.615)	(44.135)	(44.135)	(40.553)	(17.698)	(7.135)	(2.659)
PP&MKT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	(6.757.181)	(4.512.331)	(46.800)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(850.447)	(1.722.750)	(315.070)	(315.070)	(315.070)	(315.070)	(236.302)	-	-
Total Despesas	(8.892.083)	(6.851.954)	(690.485)	(359.205)	(359.205)	(355.623)	(254.000)	(7.135)	(2.659)
Fluxo de Caixa	22.450.535	4.213.617	3.424.897	744.165	744.165	658.203	188.449	171.243	63.827
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99
9,07%	0,98	0,90	0,82	0,75	0,69	0,63	0,58	0,53	0,49
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	21.968.657	3.780.412	2.817.337	561.265	514.606	417.323	109.551	91.273	31.192
Taxa de Desconto	9,07%								
EY									
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	30.291.616								
VJ Ativo (R\$)	30.290.000								

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Para de Minas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12
Receitas							
Receitas de venda	5.353	2.562.412	314.588	150.588	150.588	93.333	3.137
Receita unidades vendidas	499.765	21.180.824	694.588	694.588	313.529	-	-
Total Receitas	505.118	23.743.235	1.009.176	845.176	464.118	93.333	3.137
Despesas							
Terreno	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	(30.750)	(133.250)	-	-	-	-	-
Impostos	(20.205)	(949.729)	(40.367)	(33.807)	(18.565)	(3.733)	(125)
PP&MKT	-	-	-	-	-	-	-
Construção	(3.316.119)	(9.417.483)	(25.497)	-	-	-	-
Outras despesas	(594.367)	(493.690)	(144.000)	(144.000)	(72.000)	-	-
Total Despesas	(3.961.441)	(10.994.152)	(209.864)	(177.807)	(90.565)	(3.733)	(125)
Fluxo de Caixa	(3.456.323)	12.749.083	799.312	667.369	373.553	89.600	3.012
Período	3	15	27	39	51	63	75
9,07%	0,98	0,90	0,82	0,75	0,69	0,63	0,58
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	(3.382.137)	11.438.341	657.518	503.344	258.320	56.810	1.751
Taxa de Desconto	9,07%						
EY							
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	9.533.947						
VJ Ativo (R\$)	9.530.000						

Fonte: EY

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## São José da Lapa

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas										
Receitas de venda	34.000	14.302.868	41.057.532	22.378.700	12.688.386	3.880.857	2.180.800	1.341.514	548.557	16.786
Total Receitas	34.000	14.302.868	41.057.532	22.378.700	12.688.386	3.880.857	2.180.800	1.341.514	548.557	16.786
Despesas										
Terreno	(1.500.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	(328.100)	(2.200.200)	(984.300)	(936.050)	(472.850)	-	-	-	-	-
Impostos	(1.360)	(572.115)	(1.642.301)	(895.148)	(507.535)	(155.234)	(87.232)	(53.661)	(21.942)	(671)
PP&MKT	(103.833)	(854.628)	(287.538)	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	(12.409.492)	(29.960.334)	(3.452.489)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(3.532)	(1.485.854)	(4.265.264)	(2.324.812)	(1.318.134)	(403.163)	(226.553)	(139.363)	(56.987)	(1.744)
Total Despesas	(1.936.825)	(17.522.289)	(37.139.738)	(7.608.499)	(2.298.519)	(558.397)	(313.785)	(193.024)	(78.929)	(2.415)
Fluxo de Caixa	(1.902.825)	(3.219.421)	3.917.794	14.770.200	10.389.867	3.322.460	1.867.015	1.148.490	469.628	14.371
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111
9,82%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	(1.858.796)	(2.863.793)	3.173.485	10.894.625	6.978.578	2.032.113	1.039.841	582.475	216.888	6.043
Taxa de Desconto	9,82%									
EY										
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	20.201.460									
VJ Ativo (R\$)	20.200.000									



# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Sorocaba											
Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	7.144.321	41.063.186	57.277.560	26.958.478	6.734.173	4.733.622	2.959.819	1.906.235	1.058.802
Total Receitas	-	-	7.144.321	41.063.186	57.277.560	26.958.478	6.734.173	4.733.622	2.959.819	1.906.235	1.058.802
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.442.958)	(1.332.758)	(1.332.758)	(1.394.460)	-	-	-	-	-
Impostos	-	-	(285.773)	(1.642.527)	(2.291.102)	(1.078.339)	(269.367)	(189.345)	(118.393)	(76.249)	(42.352)
PP&MKT	-	-	(2.493.812)	(1.320.254)	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(2.247.218)	(33.734.631)	(29.918.973)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-	-	(643.270)	(3.697.302)	(5.157.233)	(2.427.323)	(606.340)	(426.212)	(266.500)	(171.636)	(95.334)
Total Despesas	-	-	(9.113.031)	(41.727.472)	(38.700.067)	(4.900.122)	(875.707)	(615.557)	(384.893)	(247.886)	(137.686)
Fluxo de Caixa	-	-	(1.968.710)	(664.285)	18.577.493	22.058.355	5.858.466	4.118.065	2.574.926	1.658.350	921.116
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
9,82%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(1.594.691)	(489.982)	12.477.974	13.491.528	3.262.894	2.088.543	1.189.175	697.410	352.742
Taxa de Desconto	9,82%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	31.543.081										
VJ Ativo (R\$)	31.540.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Sorocaba (continuação)

Timeline	2035
Meses do período	12
Receitas	
Receitas de venda	222.459
Total Receitas	222.459
Despesas	
Terreno	-
Corretagem	-
Impostos	(8.898)
PP&MKT	-
Construção	-
Outras despesas	(20.030)
Total Despesas	(28.928)
Fluxo de Caixa	193.531
Período	135
9,82%	0,35
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	67.488
Taxa de Desconto	9,82%
EY	
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	31.543.081
VJ Ativo (R\$)	31.540.000

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Bonfim

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	4.646.281	33.996.968	89.366.403	51.130.555	56.135.109	95.331.484	54.844.777	58.387.998	96.067.225
Total Receitas	-	-	4.646.281	33.996.968	89.366.403	51.130.555	56.135.109	95.331.484	54.844.777	58.387.998	96.067.225
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.324.880)	(1.459.120)	(1.435.200)	(4.807.920)	(2.128.880)	(1.435.200)	(4.807.920)	(2.128.880)	(1.435.200)
Impostos	-	-	(185.851)	(1.359.879)	(3.574.656)	(2.045.222)	(2.245.404)	(3.813.259)	(2.193.791)	(2.335.520)	(3.842.689)
PP&MKT	-	-	(1.545.838)	(1.426.927)	(118.911)	(1.545.838)	(1.426.927)	(118.911)	(1.545.838)	(1.426.927)	(118.911)
Construção	-	-	-	(61.164.024)	#####	(15.677.218)	-	-	-	-	-
Outras despesas	-	-	(380.328)	(2.782.872)	(7.315.219)	(4.185.367)	(4.595.022)	(7.803.499)	(4.489.400)	(4.779.436)	(7.863.724)
Total Despesas	-	-	(5.436.898)	(68.192.822)	#####	(28.261.566)	(10.396.234)	(13.170.869)	(13.036.949)	(10.670.763)	(13.260.524)
Fluxo de Caixa	-	-	(790.616)	(34.195.854)	(48.730.357)	22.868.990	45.738.875	82.160.615	41.807.828	47.717.235	82.806.701
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,48%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(631.752)	(24.731.857)	(31.899.612)	13.549.876	24.528.804	39.880.181	18.367.650	18.974.651	29.803.451
Taxa de Desconto 10,48%											
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	110.754.988										
VJ Ativo (R\$)	110.750.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Bonfim (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12
Receitas								
Receitas de venda	-		50.198.496	24.391.030	6.700.822	3.714.222	2.252.889	735.741
Total Receitas	-		50.198.496	24.391.030	6.700.822	3.714.222	2.252.889	735.741
Despesas								
Terreno	-		-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(1.483.040)	(669.760)	-	-	-	-
Impostos	-		(2.007.940)	(975.641)	(268.033)	(148.569)	(90.116)	(29.430)
PP&MKT	-		-	-	-	-	-	-
Construção	-		-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-		(4.109.072)	(1.996.564)	(548.506)	(304.033)	(184.414)	(60.225)
Total Despesas	-		(7.600.052)	(3.641.965)	(816.539)	(452.602)	(274.529)	(89.655)
Fluxo de Caixa	-		42.598.444	20.749.065	5.884.284	3.261.620	1.978.360	646.086
Período	3		135	147	159	171	183	195
10,48%	0,98		0,33	0,29	0,27	0,24	0,22	0,20
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-		13.877.056	6.117.932	1.570.371	787.852	432.533	127.852
Taxa de Desconto	10,48%							
EY								
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	110.754.988							
VJ Ativo (R\$)	110.750.000							



# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Marechal

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	851.354	26.955.015	86.656.332	62.531.268	38.745.046	7.311.200	4.515.569	2.876.308	1.159.877	14.031
Total Receitas	-	851.354	26.955.015	86.656.332	62.531.268	38.745.046	7.311.200	4.515.569	2.876.308	1.159.877	14.031
Despesas											
Terreno	-	(16.247.843)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(2.270.100)	(3.767.050)	(1.924.650)	(1.974.000)	(1.645.000)	-	-	-	-	-
Impostos	-	(34.054)	(1.078.201)	(3.466.253)	(2.501.251)	(1.549.802)	(292.448)	(180.623)	(115.052)	(46.395)	(561)
PP&MKT	-	(640.500)	(1.527.346)	(394.154)	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(20.343.067)	(62.701.473)	(19.793.487)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-	(44.361)	(1.404.514)	(4.515.302)	(3.258.245)	(2.018.844)	(380.956)	(235.288)	(149.872)	(60.436)	(731)
Total Despesas	-	(19.236.857)	(28.120.178)	(73.001.833)	(27.526.983)	(5.213.646)	(673.404)	(415.910)	(264.925)	(106.831)	(1.292)
Fluxo de Caixa	-	(18.385.504)	(1.165.163)	13.654.500	35.004.285	33.531.401	6.637.796	4.099.659	2.611.383	1.053.045	12.738
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
9,82%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(16.354.578)	(943.803)	10.071.675	23.511.383	20.508.774	3.696.945	2.079.208	1.206.012	442.853	4.878
Taxa de Desconto 9,82%											
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	44.223.346										
VJ Ativo (R\$)	44.220.000										

Fonte: EY

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Santa Barbara

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas									
Receitas de venda	258.832	34.815.181	44.007.747	21.192.696	4.482.771	4.042.768	2.087.196	989.068	171.739
Total Receitas	258.832	34.815.181	44.007.747	21.192.696	4.482.771	4.042.768	2.087.196	989.068	171.739
Despesas									
Corretagem	(864.800)	(2.425.200)	(1.334.800)	(977.600)	-	-	-	-	-
Impostos	(10.353)	(1.392.607)	(1.760.310)	(847.708)	(179.311)	(161.711)	(83.488)	(39.563)	(6.870)
PP&MKT	(254.207)	(821.283)	(195.544)	-	-	-	-	-	-
Construção	-	(28.606.080)	(17.439.018)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(22.697)	(3.052.975)	(3.859.079)	(1.858.407)	(393.098)	(354.514)	(183.028)	(86.732)	(15.060)
Total Despesas	(1.152.057)	(36.298.145)	(24.588.750)	(3.683.715)	(572.409)	(516.225)	(266.516)	(126.295)	(21.930)
Fluxo de Caixa	(893.225)	(1.482.964)	19.418.997	17.508.982	3.910.362	3.526.543	1.820.680	862.773	149.810
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99
9,57%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,68	0,62	0,56	0,52	0,47
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	(873.054)	(1.322.914)	15.810.614	13.010.790	2.652.043	2.182.899	1.028.582	444.859	70.500
Taxa de Desconto	9,57%								
EY									
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	33.004.320								
VJ Ativo (R\$)	33.000.000								

Fonte: EY

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Guaratiba

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	642.059	13.751.172	58.237.118	66.915.428	66.310.003	73.819.125	80.307.629	81.354.465	65.402.802	80.832.598
Total Receitas	-	642.059	13.751.172	58.237.118	66.915.428	66.310.003	73.819.125	80.307.629	81.354.465	65.402.802	80.832.598
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(1.175.625)	(2.388.375)	(3.291.750)	(4.096.125)	(4.318.875)	(4.504.500)	(4.591.125)	(3.823.875)	(3.724.875)	(4.974.750)
Impostos	-	(25.682)	(550.047)	(2.329.485)	(2.676.617)	(2.652.400)	(2.952.765)	(3.212.305)	(3.254.179)	(2.616.112)	(3.233.304)
PP&MKT	-	(713.364)	(1.101.403)	(1.164.135)	(1.285.389)	(1.444.367)	(1.646.750)	(1.720.041)	(1.352.482)	(1.305.231)	(1.854.085)
Construção	-	-	(8.900.691)	(34.142.490)	(29.752.796)	(26.121.766)	(30.274.027)	(33.287.909)	(34.489.959)	(21.096.203)	(27.896.402)
Outras despesas	-	(38.589)	(826.470)	(3.500.156)	(4.021.738)	(3.985.351)	(4.436.663)	(4.826.634)	(4.889.551)	(3.930.827)	(4.858.185)
Total Despesas	-	(1.953.261)	(13.766.986)	(44.428.016)	(41.832.665)	(38.522.758)	(43.814.706)	(47.638.014)	(47.810.045)	(32.673.248)	(42.816.727)
Fluxo de Caixa	-	(1.311.202)	(15.814)	13.809.102	25.082.762	27.787.245	30.004.420	32.669.616	33.544.421	32.729.554	38.015.871
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
11,11%	0,97	0,88	0,79	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,42	0,38	0,34
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(1.149.479)	(12.478)	9.806.801	16.032.547	15.985.928	15.536.128	15.225.333	14.070.460	12.356.438	12.917.645
Taxa de Desconto	11,11%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	161.822.550										
VJ Ativo (R\$)	161.820.000										



Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Guaratiba (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-		78.689.073	72.610.967	75.856.346	86.477.087	62.013.887	57.890.946	17.485.471	8.066.471	5.331.176
Total Receitas	-		78.689.073	72.610.967	75.856.346	86.477.087	62.013.887	57.890.946	17.485.471	8.066.471	5.331.176
Despesas											
Terreno	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(3.984.750)	(3.972.375)	(4.875.750)	(3.564.000)	(2.549.250)	(1.831.500)	(482.625)	-	-
Impostos	-		(3.147.563)	(2.904.439)	(3.034.254)	(3.459.083)	(2.480.555)	(2.315.638)	(699.419)	(322.659)	(213.247)
PP&MKT	-		(1.326.873)	(1.482.737)	(1.861.446)	(1.163.948)	(715.512)	(428.857)	(321.987)	(177.225)	(84.168)
Construção	-		(33.273.581)	(27.844.611)	(29.290.370)	(40.302.881)	(20.388.246)	(16.591.393)	-	-	-
Outras despesas	-		(4.729.356)	(4.364.050)	(4.559.104)	(5.197.429)	(3.727.147)	(3.479.351)	(1.050.908)	(484.809)	(320.413)
Total Despesas	-		(46.462.122)	(40.568.213)	(43.620.924)	(53.687.342)	(29.860.710)	(24.646.738)	(2.554.939)	(984.694)	(617.828)
Fluxo de Caixa	-		32.226.950	32.042.754	32.235.422	32.789.745	32.153.177	33.244.207	14.930.531	7.081.777	4.713.348
Período	3		135	147	159	171	183	195	207	219	231
11,11%	0,97		0,31	0,28	0,25	0,22	0,20	0,18	0,16	0,15	0,13
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	9.856.048	8.820.205	7.986.333	7.311.682	6.453.099	6.005.175	2.427.449	1.036.292	620.776
Taxa de Desconto	11,11%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	161.822.550										
VJ Ativo (R\$)	161.820.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Guaratiba (continuação)

Timeline	2024	...	2044	2045	2046	2047
Meses do período	3		12	12	12	12
Receitas						
Receitas de venda	-		3.207.647	1.577.059	458.235	38.235
Total Receitas	-		3.207.647	1.577.059	458.235	38.235
Despesas						
Terreno	-		-	-	-	-
Corretagem	-		-	-	-	-
Impostos	-		(128.306)	(63.082)	(18.329)	(1.529)
PP&MKT	-		-	-	-	-
Construção	-		-	-	-	-
Outras despesas	-		(192.785)	(94.784)	(27.541)	(2.298)
Total Despesas	-		(321.091)	(157.866)	(45.870)	(3.827)
Fluxo de Caixa	-		2.886.556	1.419.192	412.365	34.408
Período	3		243	255	267	279
11,11%	0,97		0,12	0,11	0,10	0,09
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	342.177	151.418	39.599	2.974
Taxa de Desconto	11,11%					
EY						
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	161.822.550					
VJ Ativo (R\$)	161.820.000					

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Atacadão Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	7.384.900	36.393.333	47.810.388	43.175.351	16.835.408	7.361.154	4.282.335	2.245.965	720.671
Total Receitas	-	-	7.384.900	36.393.333	47.810.388	43.175.351	16.835.408	7.361.154	4.282.335	2.245.965	720.671
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(1.561.718)	(2.430.738)	(2.644.844)	(1.460.962)	(629.725)	(88.161)	-	-	-
Impostos	-	-	(295.396)	(1.455.733)	(1.912.416)	(1.727.014)	(673.416)	(294.446)	(171.293)	(89.839)	(28.827)
PP&MKT	-	-	(638.060)	(938.324)	(825.725)	(330.290)	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(9.499.807)	(32.867.667)	(34.379.661)	(27.967.496)	(936.594)	(438.008)	(321.238)	(160.619)	-
Outras despesas	-	-	(807.635)	(3.980.083)	(5.228.687)	(4.721.785)	(1.841.170)	(805.038)	(468.329)	(245.625)	(78.815)
Total Despesas	-	-	(12.802.616)	(41.672.545)	(44.991.333)	(36.207.547)	(4.080.905)	(1.625.653)	(960.860)	(496.083)	(107.642)
Fluxo de Caixa	-	-	(5.417.715)	(5.279.213)	2.819.055	6.967.804	12.754.503	5.735.501	3.321.475	1.749.882	613.029
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,48%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(4.329.093)	(3.818.145)	1.845.395	4.128.424	6.839.974	2.783.972	1.459.241	695.837	220.639
Taxa de Desconto	10,48%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	9.863.069										
VJ Ativo (R\$)	9.860.000										



# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Atacadão Casas (continuação)

Timeline	2024	...	2035
Meses do período	3		12
Receitas			
Receitas de venda	-		132.895
Total Receitas	-		132.895
Despesas			
Terreno	-		-
Corretagem	-		-
Impostos	-		(5.316)
PP&MKT	-		-
Construção	-		-
Outras despesas	-		(14.534)
Total Despesas	-		(19.850)
Fluxo de Caixa	-		113.045
Período	3		135
10,48%	0,98		0,33
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	36.826
Taxa de Desconto	10,48%		
EY			
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	9.863.069		
VJ Ativo (R\$)	9.860.000		

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Atacadão Lotes

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	3.364.167	13.881.900	27.419.050	37.382.367	41.291.667	39.269.167	28.798.100	15.260.950	5.297.633
Total Receitas	-	-	3.364.167	13.881.900	27.419.050	37.382.367	41.291.667	39.269.167	28.798.100	15.260.950	5.297.633
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(2.022.904)	(3.246.462)	(3.713.975)	(1.640.509)	(593.600)	(92.750)	-	-	-
Impostos	-	-	(134.567)	(555.276)	(1.096.762)	(1.495.295)	(1.651.667)	(1.570.767)	(1.151.924)	(610.438)	(211.905)
PP&MKT	-	-	(512.083)	(788.192)	(775.634)	(201.090)	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(4.456.211)	(12.505.330)	(12.934.516)	(6.195.421)	(660.286)	(198.086)	-	-	-
Outras despesas	-	-	(301.639)	(1.244.683)	(2.458.454)	(3.351.787)	(3.702.304)	(3.520.962)	(2.582.103)	(1.368.331)	(474.998)
Total Despesas	-	-	(7.427.403)	(18.339.943)	(20.979.342)	(12.884.102)	(6.607.857)	(5.382.565)	(3.734.027)	(1.978.769)	(686.903)
Fluxo de Caixa	-	-	(4.063.237)	(4.458.043)	6.439.708	24.498.264	34.683.810	33.886.602	25.064.073	13.282.181	4.610.730
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,48%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(3.246.780)	(3.224.241)	4.215.528	14.515.221	18.600.203	16.448.317	11.011.529	5.281.629	1.659.475
Taxa de Desconto	10,48%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	65.666.485										
VJ Ativo (R\$)	65.670.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Atacadão Lotes (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036
Meses do período	3		12	12
Receitas				
Receitas de venda	-		1.388.333	46.667
Total Receitas	-		1.388.333	46.667
Despesas				
Terreno	-		-	-
Corretagem	-		-	-
Impostos	-		(55.533)	(1.867)
PP&MKT	-		-	-
Construção	-		-	-
Outras despesas	-		(124.481)	(4.184)
Total Despesas	-		(180.014)	(6.051)
Fluxo de Caixa	-		1.208.319	40.616
Período	3		135	147
10,48%	0,98		0,33	0,29
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	393.627	11.976
Taxa de Desconto	10,48%			
EY				
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	65.666.485			
VJ Ativo (R\$)	65.670.000			

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Santa Luzia											
Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	-	1.773.086	25.939.305	37.884.883	21.856.393	37.209.193	38.618.276	24.314.081	39.507.849
Total Receitas	-	-	-	1.773.086	25.939.305	37.884.883	21.856.393	37.209.193	38.618.276	24.314.081	39.507.849
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	(1.222.781)	(861.263)	(2.105.309)	(1.669.361)	(1.828.855)	(2.264.802)	(1.244.046)	(2.243.537)
Impostos	-	-	-	(70.923)	(1.037.572)	(1.515.395)	(874.256)	(1.488.368)	(1.544.731)	(972.563)	(1.580.314)
PP&MKT	-	-	-	(1.509.227)	(292.109)	(1.898.705)	(1.087.293)	(1.785.108)	(2.385.553)	(925.010)	(2.434.238)
Construção	-	-	-	-	(22.290.380)	(9.328.937)	(21.229.478)	(14.397.251)	(12.552.658)	(22.290.380)	(9.328.937)
Outras despesas	-	-	-	(184.734)	(2.702.560)	(3.947.144)	(2.277.170)	(3.876.745)	(4.023.555)	(2.533.231)	(4.116.237)
Total Despesas	-	-	-	(2.987.665)	(27.183.884)	(18.795.491)	(27.137.559)	(23.376.327)	(22.771.299)	(27.965.232)	(19.703.263)
Fluxo de Caixa	-	-	-	(1.214.579)	(1.244.579)	19.089.392	(5.281.166)	13.832.867	15.846.977	(3.651.151)	19.804.586
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,89%	0,97	0,88	0,79	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,43	0,38	0,35
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	-	(868.004)	(802.092)	11.094.312	(2.767.862)	6.537.823	6.754.197	(1.403.342)	6.864.450
Taxa de Desconto	10,89%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.639.495										
VJ Ativo (R\$)	36.640.000										



Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Santa Luzia (continuação)											
Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-		24.888.223	39.344.445	39.631.196	24.864.354	16.801.876	10.700.365	3.913.990	2.747.658	1.729.292
Total Receitas	-		24.888.223	39.344.445	39.631.196	24.864.354	16.801.876	10.700.365	3.913.990	2.747.658	1.729.292
Despesas											
Terreno	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(1.669.361)	(1.828.855)	(2.264.802)	(1.254.679)	(744.301)	(404.049)	-	-	-
Impostos	-		(995.529)	(1.573.778)	(1.585.248)	(994.574)	(672.075)	(428.015)	(156.560)	(109.906)	(69.172)
PP&MKT	-		(1.379.401)	(1.931.162)	(2.395.961)	(927.025)	(829.655)	(586.232)	(440.177)	(294.123)	(49.021)
Construção	-		(21.229.478)	(14.397.251)	(12.552.658)	(25.991.439)	(759.875)	-	-	-	-
Outras despesas	-		(2.593.050)	(4.099.213)	(4.129.089)	(2.590.563)	(1.750.551)	(1.114.848)	(407.790)	(286.273)	(180.171)
Total Despesas	-		(27.866.820)	(23.830.258)	(22.927.759)	(31.758.280)	(4.756.458)	(2.533.143)	(1.004.527)	(690.302)	(298.363)
Fluxo de Caixa	-		(2.978.597)	15.514.187	16.703.438	(6.893.927)	12.045.418	8.167.221	2.909.463	2.057.356	1.430.928
Período	3		135	147	159	171	183	195	207	219	231
10,89%	0,97		0,31	0,28	0,25	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,14
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	(931.018)	4.373.022	4.245.852	(1.580.273)	2.489.967	1.522.483	489.099	311.889	195.621
Taxa de Desconto	10,89%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.639.495										
VJ Ativo (R\$)	36.640.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Santa Luzia (continuação)

Timeline	2024	...	2044	2045	2046
Meses do período	3		12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-		782.711	271.795	57.429
Total Receitas	-		782.711	271.795	57.429
Despesas					
Terreno	-		-	-	-
Corretagem	-		-	-	-
Impostos	-		(31.308)	(10.872)	(2.297)
PP&MKT	-		-	-	-
Construção	-		-	-	-
Outras despesas	-		(81.549)	(28.318)	(5.983)
Total Despesas	-		(112.857)	(39.190)	(8.280)
Fluxo de Caixa	-		669.854	232.606	49.148
Período	3		243	255	267
10,89%	0,97		0,12	0,11	0,10
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	82.582	25.860	4.927
Taxa de Desconto	10,89%				
EY					
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.639.495				
VJ Ativo (R\$)	36.640.000				

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Vespasiano Pastinho

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	6	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	3.128.665	18.420.347	67.080.456	55.343.822	50.555.536	17.786.176	11.775.345	3.526.897	1.948.392	786.819
Total Receitas	-	3.128.665	18.420.347	67.080.456	55.343.822	50.555.536	17.786.176	11.775.345	3.526.897	1.948.392	786.819
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(2.288.540)	(1.144.270)	(4.015.740)	(1.716.405)	(1.424.940)	(604.520)	(334.645)	-	-	-
Impostos	-	(125.147)	(736.814)	(2.683.218)	(2.213.753)	(2.022.221)	(711.447)	(471.014)	(141.076)	(77.936)	(31.473)
PP&MKT	-	(813.280)	(114.240)	(984.640)	(228.480)	(209.440)	(114.240)	(38.080)	-	-	-
Construção	-	(1.709.554)	(15.754.812)	(42.744.837)	(31.381.093)	(16.688.054)	(118.429)	(29.607)	-	-	-
Outras despesas	-	(316.578)	(1.863.888)	(6.787.629)	(5.600.042)	(5.115.532)	(1.799.719)	(1.191.505)	(356.874)	(197.151)	(79.615)
Total Despesas	-	(5.253.098)	(19.614.024)	(57.216.065)	(41.139.773)	(25.460.188)	(3.348.355)	(2.064.851)	(497.950)	(275.086)	(111.088)
Fluxo de Caixa	-	(2.124.434)	(1.193.677)	9.864.391	14.204.049	25.095.347	14.437.821	9.710.495	3.028.947	1.673.305	675.731
Período	3	15	27	33	45	57	69	81	93	105	117
10,19%	0,98	0,89	0,80	0,77	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(1.881.682)	(959.472)	7.553.306	9.870.096	15.825.043	8.262.202	5.042.872	1.427.482	715.643	262.263
Taxa de Desconto	10,19%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	46.186.945										
VJ Ativo (R\$)	46.190.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Vespasiano Pastinho (continuação)

Timeline	2024	...	2035
Meses do período	3		12
Receitas			
Receitas de venda	-		228.745
Total Receitas	-		228.745
Despesas			
Terreno	-		-
Corretagem	-		-
Impostos	-		(9.150)
PP&MKT	-		-
Construção	-		-
Outras despesas	-		(23.146)
Total Despesas	-		(32.296)
Fluxo de Caixa	-		196.450
Período	3		129
10,19%	0,98		0,35
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	69.192
Taxa de Desconto	10,19%		
EY			
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	46.186.945		
VJ Ativo (R\$)	46.190.000		



Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Botucatu Apartamentos

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	-	-	-	19.207.060	59.987.076	78.310.439	84.279.521	74.345.307	78.282.205
Total Receitas	-	-	-	-	-	19.207.060	59.987.076	78.310.439	84.279.521	74.345.307	78.282.205
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-	-	(2.833.600)	(3.801.600)	(3.836.800)	(3.645.920)	(4.576.000)	(2.217.600)
Impostos	-	-	-	-	-	(768.282)	(2.399.483)	(3.132.418)	(3.371.181)	(2.973.812)	(3.131.288)
PP&MKT	-	-	-	-	-	(1.097.310)	(1.193.325)	(971.577)	(749.829)	(1.433.361)	(384.059)
Construção	-	-	-	-	-	(16.533.597)	(33.766.532)	(40.747.888)	(36.746.379)	(30.223.387)	(30.627.798)
Outras despesas	-	-	-	-	-	(1.604.270)	(5.010.420)	(6.457.716)	(6.124.653)	(6.209.692)	(6.538.521)
Total Despesas	-	-	-	-	-	(22.837.059)	(46.171.360)	(55.146.398)	(50.637.961)	(45.416.253)	(42.899.266)
Fluxo de Caixa	-	-	-	-	-	(3.629.999)	13.815.715	23.164.041	33.641.559	28.929.054	35.382.939
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,57%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,53	0,48	0,44	0,39	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	-	-	-	(2.142.278)	7.374.248	11.182.368	14.688.270	11.423.623	12.636.844
Taxa de Desconto	10,57%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	67.493.670										
VJ Ativo (R\$)	67.490.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Botucatu Apartamentos (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12
Receitas								
Receitas de venda	-		28.129.096	11.115.646	5.756.458	2.500.292	814.985	67.915
Total Receitas	-		28.129.096	11.115.646	5.756.458	2.500.292	814.985	67.915
Despesas								
Terreno	-		-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(985.600)	(123.200)	-	-	-	-
Impostos	-		(1.125.164)	(444.626)	(230.258)	(100.012)	(32.599)	(2.717)
PP&MKT	-		(288.044)	(144.022)	(48.007)	-	-	-
Construção	-		-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-		(2.349.483)	(928.434)	(480.808)	(208.837)	(68.072)	(5.673)
Total Despesas	-		(4.748.290)	(1.640.282)	(759.074)	(308.849)	(100.671)	(8.389)
Fluxo de Caixa	-		23.380.806	9.475.364	4.997.384	2.191.444	714.314	59.526
Período	3		135	147	159	171	183	195
10,57%	0,98		0,32	0,29	0,26	0,24	0,22	0,20
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	7.552.301	2.768.158	1.320.422	523.691	154.386	11.636
Taxa de Desconto	10,57%							
EY								
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	67.493.670							
VJ Ativo (R\$)	67.490.000							

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Botucatu Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas									
Receitas de venda	-	5.992.512	50.175.170	48.659.459	20.370.128	6.239.042	3.383.958	1.831.936	508.593
Total Receitas	-	5.992.512	50.175.170	48.659.459	20.370.128	6.239.042	3.383.958	1.831.936	508.593
Despesas									
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(2.851.685)	(1.644.530)	(1.504.570)	(857.255)	-	-	-	-
Impostos	-	(239.700)	(2.007.007)	(1.946.378)	(814.805)	(249.562)	(135.358)	(73.277)	(20.344)
PP&MKT	-	(1.778.291)	(183.735)	(183.735)	(183.735)	(183.735)	(183.735)	(15.311)	-
Construção	-	(3.714.649)	(37.273.432)	(16.835.292)	(509.443)	(254.722)	-	-	-
Outras despesas	-	(481.665)	(4.032.974)	(3.911.144)	(1.637.308)	(501.481)	(271.995)	(147.247)	(40.880)
Total Despesas	-	(9.065.991)	(45.141.678)	(24.381.119)	(4.002.546)	(1.189.499)	(591.089)	(235.836)	(61.223)
Fluxo de Caixa	-	(3.073.479)	5.033.492	24.278.341	16.367.583	5.049.543	2.792.870	1.596.100	447.370
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99
9,57%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,68	0,62	0,56	0,52	0,47
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(2.741.772)	4.098.183	18.041.049	11.100.644	3.125.623	1.577.815	822.975	210.530
Taxa de Desconto	9,57%								
EY									
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.235.046								
VJ Ativo (R\$)	36.240.000								

Fonte: EY

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Hebe Amoreiras

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028
Meses do período	3	12	12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-	2.358.877	18.322.368	124.318.755	36.250.000
Total Receitas	-	2.358.877	18.322.368	124.318.755	36.250.000
Despesas					
Terreno	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(1.305.000)	(5.220.000)	(2.175.000)	(2.175.000)
Impostos	-	(94.355)	(732.895)	(4.972.750)	(1.450.000)
PP&MKT	-	(1.812.500)	(4.322.115)	(1.115.385)	-
Construção	-	(3.625.000)	(28.565.721)	(37.786.279)	-
Outras despesas	-	(86.197)	(669.525)	(4.542.783)	(1.324.626)
Total Despesas	-	(6.923.052)	(39.510.256)	(50.592.196)	(4.949.626)
Fluxo de Caixa	-	(4.564.175)	(21.187.888)	73.726.559	31.300.374
Período	3	15	27	39	51
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(4.028.595)	(16.924.353)	53.294.382	20.475.762
Taxa de Desconto	10,50%				
EY					
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	52.817.196				
VJ Ativo (R\$)	52.820.000				

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Fairbanks

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12
Receitas							
Receitas de venda	-	-	39.954.061	41.030.620	57.013.727	478.589.591	75.810.000
Total Receitas	-	-	39.954.061	41.030.620	57.013.727	478.589.591	75.810.000
Despesas							
Terreno	-	-	(4.794.487)	(4.923.674)	(6.841.647)	(57.430.751)	(9.097.200)
Corretagem	-	-	(13.790.200)	(5.523.300)	(5.523.300)	(5.992.600)	(3.790.500)
Impostos	-	-	(1.598.162)	(1.641.225)	(2.280.549)	(19.143.584)	(3.032.400)
PP&MKT	-	-	(11.184.891)	(9.587.049)	-	-	-
Construção	-	-	(1.400.452)	(93.952.896)	(164.179.185)	(26.391.398)	-
Outras despesas	-	-	(1.287.409)	(1.322.098)	(1.837.109)	(15.421.220)	(2.442.767)
Total Despesas	-	-	(34.055.601)	(116.950.243)	(180.661.791)	(124.379.553)	(18.362.867)
Fluxo de Caixa	-	-	5.898.460	(75.919.622)	(123.648.064)	354.210.039	57.447.133
Período	3	15	27	39	51	63	75
11,50%	0,97	0,87	0,78	0,70	0,63	0,56	0,51
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	4.616.999	(53.296.137)	(77.848.371)	200.006.264	29.091.868
Taxa de Desconto	11,50%						
EY							
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	102.570.623						
VJ Ativo (R\$)	102.570.000						



# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Fazenda Dona Carolina Lotes

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Meses do período	3	12	12	12	12	12
Receitas						
Receitas de venda	-	-	17.845.966	35.140.189	54.513.845	18.500.000
Total Receitas	-	-	17.845.966	35.140.189	54.513.845	18.500.000
Despesas						
Terreno	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.510.000)	(1.500.000)	(1.440.000)	(1.110.000)
Impostos	-	-	(713.839)	(1.405.608)	(2.180.554)	(740.000)
PP&MKT	-	-	(2.616.923)	(1.163.077)	-	-
Construção	-	-	(6.280.912)	(16.768.543)	(9.764.545)	-
Outras despesas	-	-	(1.157.576)	(2.279.364)	(3.536.033)	(1.200.000)
Total Despesas	-	-	(14.279.250)	(23.116.591)	(16.921.132)	(3.050.000)
Fluxo de Caixa	-	-	3.566.716	12.023.598	37.592.713	15.450.000
Período	3	15	27	39	51	63
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	2.849.003	8.691.444	24.592.020	9.146.440
Taxa de Desconto	10,50%					
EY						
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	45.278.907					
VJ Ativo (R\$)	45.280.000					

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Fazenda Dona Carolina Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	2.873.750	13.389.063	23.030.192	70.935.834	70.752.098	71.225.793	72.032.510	72.077.009	70.437.019
Total Receitas	-	-	2.873.750	13.389.063	23.030.192	70.935.834	70.752.098	71.225.793	72.032.510	72.077.009	70.437.019
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(1.254.000)	(2.508.000)	(3.762.000)	(3.762.000)	(3.762.000)	(4.389.000)	(4.389.000)	(4.389.000)	(3.762.000)
Impostos	-	-	(114.950)	(535.563)	(921.208)	(2.837.433)	(2.830.084)	(2.849.032)	(2.881.300)	(2.883.080)	(2.817.481)
PP&MKT	-	-	(1.027.425)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.975.817)	(1.975.817)
Construção	-	-	(665.142)	(20.188.281)	(26.944.093)	(26.795.273)	(27.015.700)	(26.819.468)	(27.149.074)	(27.135.870)	(26.996.302)
Outras despesas	-	-	(156.750)	(730.313)	(1.256.192)	(3.869.227)	(3.859.205)	(3.885.043)	(3.929.046)	(3.931.473)	(3.842.019)
Total Despesas	-	-	(3.218.267)	(25.766.736)	(34.688.073)	(39.068.513)	(39.271.569)	(39.747.123)	(40.153.001)	(40.315.241)	(39.393.620)
Fluxo de Caixa	-	-	(344.517)	(12.377.674)	(11.657.881)	31.867.321	31.480.529	31.478.671	31.879.510	31.761.768	31.043.399
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
11,80%	0,97	0,87	0,78	0,70	0,62	0,56	0,50	0,45	0,40	0,36	0,32
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(268.069)	(8.614.808)	(7.257.674)	17.745.762	15.680.589	14.025.165	12.704.994	11.322.407	9.898.619
Taxa de Desconto	11,80%										
EY											
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	104.974.483										
VJ Ativo (R\$)	104.970.000										

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Fazenda Dona Carolina Casas (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12
Receitas								
Receitas de venda	-		71.888.249	71.573.170	63.508.870	72.593.049	22.803.393	66.880.000
Total Receitas	-		71.888.249	71.573.170	63.508.870	72.593.049	22.803.393	66.880.000
Despesas								
Terreno	-		-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(4.389.000)	(4.389.000)	(4.389.000)	(3.135.000)	(1.254.000)	(627.000)
Impostos	-		(2.875.530)	(2.862.927)	(2.540.355)	(2.903.722)	(912.136)	(2.675.200)
PP&MKT	-		(1.975.817)	(1.975.817)	(2.483.885)	(1.241.942)	-	-
Construção	-		(27.259.435)	(26.849.607)	(26.927.812)	(31.772.112)	(11.354.310)	-
Outras despesas	-		(3.921.177)	(3.903.991)	(3.464.120)	(3.959.621)	(1.243.821)	(3.648.000)
Total Despesas	-		(40.420.959)	(39.981.342)	(39.805.171)	(43.012.397)	(14.764.267)	(6.950.200)
Fluxo de Caixa	-		31.467.290	31.591.828	23.703.699	29.580.652	8.039.126	59.929.800
Período	3		135	147	159	171	183	195
11,80%	0,97		0,29	0,26	0,23	0,20	0,18	0,16
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	8.975.031	8.059.769	5.409.227	6.038.070	1.467.812	9.787.589
Taxa de Desconto	11,80%							
EY								
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	104.974.483							
VJ Ativo (R\$)	104.970.000							

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Fazenda Dona Carolina Hotel

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas												
Receitas de serviços	14.841.025	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370
Comissões e taxas	(273.014)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)
Total Receitas	14.568.010	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949
Despesas												
Impostos	(614.250)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)
Despesas Gerais	(3.011.186)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)
Servicos de Terceiros	(351.382)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)
Despesas com Pessoal	(5.764.000)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)
Custos	(3.381.532)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)
Total Despesas	(13.122.349)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)
IR e CSLL												
Base de cálculo	-	6.271.579	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105
IR	-	(1.543.895)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)
CSLL	-	(564.442)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)
Total IR e CSLL	-	(2.108.337)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)
Total	1.445.661	6.253.769	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990
Fluxo de Caixa	1.445.661	6.253.769	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123	
10,93%	0,97	0,88	0,79	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,42	0,38	0,35	
Fluxo de Caixa Livre de Descon	1.408.655	5.493.293	4.389.224	3.956.767	3.566.919	3.215.481	2.898.669	2.613.072	2.355.614	2.123.523	1.914.299	
Taxa de Desconto	10,93%											
EY												
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desc	33.935.516											
Valor terminal presente	17.514.886											
VJ Ativo (R\$)	51.450.000											
Perpetuidade												
NOI					5.542.990							
Cap rate					11%							
Valor terminal					50.715.617							
Fator de Desconto					0,35							
Valor terminal presente					17.514.886							

Fonte: EY

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Porto Fino Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028
Meses do período	3	12	12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-	16.458.509	24.871.388	156.670.103	22.000.000
Total Receitas	-	16.458.509	24.871.388	156.670.103	22.000.000
Despesas					
Terreno	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(6.600.000)	(2.640.000)	(2.640.000)	(1.320.000)
Impostos	-	(658.340)	(994.856)	(6.266.804)	(880.000)
PP&MKT	-	(4.569.231)	(2.030.769)	-	-
Construção	-	(13.018.111)	(67.809.641)	(3.280.777)	-
Outras despesas	-	(823.875)	(1.245.005)	(7.842.547)	(1.101.270)
Total Despesas	-	(25.669.558)	(74.720.271)	(20.030.128)	(3.301.270)
Fluxo de Caixa	-	(9.211.049)	(49.848.883)	136.639.975	18.698.730
Período	3	15	27	39	51
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(8.130.185)	(39.818.036)	98.772.318	12.232.146
Taxa de Desconto	10,50%				
EY					
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	63.056.243				
VJ Ativo (R\$)	63.060.000				



# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Vila Nova Conceição – Filadelfo

Timeline	2024	2025	2026	2027
Meses do período	3	12	12	12
Receitas				
Receitas de venda	-	-	-	16.902.702
Total Receitas	-	-	-	16.902.702
Despesas				
Terreno	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-
Impostos	-	-	-	-
PP&MKT	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-
Outras despesas	-	-	-	-
Total Despesas	-	-	-	-
Fluxo de Caixa	-	-	-	16.902.702
Período	3	15	27	39
13,25%	0,97	0,86	0,76	0,67
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	-	11.280.210
Taxa de Desconto	13,25%			
EY				
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	11.280.210			
VJ Ativo (R\$)	11.280.000			

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Pignatari

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Meses do período	3	12	12	12	12	12
Receitas						
Receitas de venda	-	-	9.134.588	24.037.057	72.108.355	26.320.000
Total Receitas	-	-	9.134.588	24.037.057	72.108.355	26.320.000
Despesas						
Terreno	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.158.400)	(1.579.200)	(1.579.200)	(1.579.200)
Impostos	-	-	(365.384)	(961.482)	(2.884.334)	(1.052.800)
PP&MKT	-	-	(2.581.385)	(1.366.615)	-	-
Construção	-	-	(6.772.342)	(44.267.430)	(5.501.228)	-
Outras despesas	-	-	(457.260)	(1.203.250)	(3.609.609)	(1.317.530)
Total Despesas	-	-	(13.334.770)	(49.377.978)	(13.574.372)	(3.949.530)
Fluxo de Caixa	-	-	(4.200.182)	(25.340.921)	58.533.983	22.370.470
Período	3	15	27	39	51	63
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(3.355.000)	(18.318.076)	38.291.168	13.243.376
Taxa de Desconto	10,50%					
EY						
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	29.861.468					
VJ Ativo (R\$)	29.860.000					

# Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

## Palaia

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028
Meses do período	3	12	12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-	-	6.190.810	24.088.214	7.569.756
Total Receitas	-	-	6.190.810	24.088.214	7.569.756
Despesas					
Terreno	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(1.211.161)	(605.580)	(454.185)
Impostos	-	-	(247.632)	(963.529)	(302.790)
PP&MKT	-	-	(414.881)	(152.851)	-
Construção	-	-	(3.692.451)	(3.279.880)	-
Outras despesas	-	-	(123.816)	(481.764)	(151.395)
Total Despesas	-	-	(5.689.942)	(5.483.604)	(908.371)
Fluxo de Caixa	-	-	500.868	18.604.610	6.661.385
Período	3	15	27	39	51
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	400.081	13.448.630	4.357.678
Taxa de Desconto	10,50%				
EY					
Σ   Fluxo de Caixa Livre de Desconto	18.206.388				
VJ Ativo (R\$)	18.210.000				

## Sobre a EY

A EY é líder global em serviços de Auditoria, Impostos, Transações Corporativas e Consultoria. Nossos insights e os serviços de qualidade que prestamos ajudam a criar confiança nos mercados de capitais e nas economias ao redor do mundo. Desenvolvemos líderes excepcionais que trabalham em equipe para cumprir nossos compromissos perante todas as partes interessadas. Com isso, desempenhamos papel fundamental na construção de um mundo de negócios melhor para nossas pessoas, nossos clientes e nossas comunidades.

EY refere-se à organização global e pode referir-se também a uma ou mais firmas-membro da Ernst & Young Global Limited (EYG), cada uma das quais é uma entidade legal independente.

A Ernst & Young Global Limited, companhia privada constituída no Reino Unido e limitada por garantia, não presta serviços a clientes. Para mais informações sobre nossa organização, visite [ey.com.br](https://ey.com.br).

© 2025 EYGM Limited. Todos os direitos reservados.

[www.ey.com.br](https://www.ey.com.br)