



Revee Real Estate VENUES & ENTERTAINMENT PARTICIPAÇÕES S.A

Laudo de Avaliação

DATA: 6 de março de 2026
IDENTIFICAÇÃO: ICP 02008825
VERSÃO: final

A INVESTOR CONSULTING PARTNERS CONSULTORIA LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 13.711.795/0001-98, sediada à Av. Min. Orozimbo Nonato, 215 – 6º Andar - Vila da Serra, Nova Lima - MG, CEP: 34006-053 (“**Investor**”), na qualidade de Empresa Especializada, foi contratada pela REVEE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.841.191/0001-18 (“**Contratante**”), para realizar a avaliação econômico-financeira (“**Laudo**”, “**Análise Financeira**” ou “**Estudo**”) da Reeve Real Estate VENUES & ENTERTEINMENT PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.048.161/0001-23 (“**Empresa**”, “**Companhia**” ou “**Reeve Real Estate**”), por meio da avaliação da totalidade dos projetos de suas sociedades controladas operacionais (“**Investidas Operacionais**”), quais sejam: (i) Discovery; (ii) Kidzania; (iii) Geraldão; e (iv) Reeve Partners, conforme definidos abaixo.

O objetivo deste Laudo é determinar o valor justo da Companhia em conformidade com o CPC-46, a fim de subsidiar a administração e os acionistas da Contratante no contexto da aquisição, pela Contratante, da totalidade das ações de emissão da Companhia, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações, Investimento e Outras Avenças celebrado em 30 de dezembro de 2025 (“**Operação**”).

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosa e integralmente lidas:

- ▶ Esta Análise Financeira foi preparada no contexto da **Operação**, podendo ser submetida à deliberação em assembleia geral dos acionistas da **Contratante**, e auxiliar, através da projeção de cenários definidos por seus administradores, a tomada de decisões estratégicas;
- ▶ Esta Análise Financeira contempla exclusivamente as **Investidas Operacionais** e seus respectivos projetos, não tendo sido objeto de avaliação as controladas não operacionais da **Companhia**, quais sejam: GAM3 Parks SPE S.A. (CNPJ nº 40.141.808/0001-03), Reeve 05 Ltda. (CNPJ nº 60.889.477/0001-00), Reeve 06 Ltda. (CNPJ nº 60.863.436/0001-36), Reeve 08 Ltda. (CNPJ nº 60.853.418/0001-73), Reeve 09 Ltda. (CNPJ nº 60.893.600/0001-58), Reeve 10 Ltda. (CNPJ nº 60.888.356/0001-35), Reeve 11 Ltda. (CNPJ nº 61.645.920/0001-51), Reeve 12 Ltda. (CNPJ nº 61.263.074/0001-05), Reeve 13 Ltda. (CNPJ nº 61.037.034/0001-45), Reeve 14 Ltda. (CNPJ nº 60.869.991/0001-75), Reeve Anhembi Ltda. (CNPJ nº 57.592.769/0001-63), Reeve Canindé Ltda. (CNPJ nº 58.585.004/0001-69), Reeve Capital Partners S.A. (CNPJ nº 57.598.698/0001-06), Reeve Distrito Ltda. (CNPJ nº 58.641.900/0001-06), Reeve Experience S.A. (CNPJ nº 59.535.991/0001-50), Reeve JOI Ltda. (CNPJ nº 54.507.828/0001-60) e Reeve Londrina SPE (CNPJ nº 62.537.339/0001-89);
- ▶ Este **Laudo** foi preparado exclusivamente em português e, caso venha a ser traduzida para outro idioma, a versão em português deverá prevalecer para todos os efeitos;

- ▶ Este **Laud**, incluindo suas análises e conclusões, não constitui uma recomendação para qualquer acionista, executivo ou membro da administração da **Contratante** ou de quaisquer de suas controladoras, controladas ou coligadas ("**Afiladas**") sobre como agir em qualquer assunto relacionado à saúde financeira da **Companhia**. Esta Análise Financeira não poderá ser utilizada para justificar o voto de qualquer pessoa em relação a qualquer aspecto da atividade financeira da **Companhia**;
- ▶ Para chegar às conclusões apresentadas nesta Análise Financeira, entre outros quesitos: (i) analisamos e discutimos com os administradores da **Companhia** e da **Contratante** as projeções financeiras e operacionais da **Companhia**, das **Investidas Operacionais** e de seus projetos; (ii) conduzimos discussões com membros integrantes da administração da **Companhia** e da **Contratante** sobre os negócios e perspectivas da **Companhia**, das **Investidas Operacionais** e de seus projetos;
- ▶ No âmbito da nossa revisão não assumimos qualquer responsabilidade por investigações independentes de nenhuma das informações e confiamos que tais informações estavam completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes. Além disso, não nos foi entregue qualquer avaliação e não avaliamos a solvência da **Empresa** considerando as leis relativas a qualquer assunto, inclusive a falência, insolvência ou quaisquer outras questões;
- ▶ Não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou garantia em relação à precisão ou completude de qualquer das informações (incluindo projeções financeiras e operacionais ou presunções e estimativas nas quais tais projeções se basearam) utilizadas para elaboração da Análise Financeira. Não somos um escritório de contabilidade e não prestamos serviços de contabilidade ou auditoria em relação a esta Análise Financeira. Não somos um escritório de advocacia e não prestamos serviços legais, regulatórios, tributários ou fiscais em relação a esta Análise Financeira;
- ▶ A **Investor** não realizou processo de auditoria ou diligência (due diligence) contábil, financeira, legal, fiscal ou de qualquer espécie na **Companhia** ou em quaisquer terceiros;
- ▶ As projeções utilizadas nesta Análise Financeira foram baseadas em modelos econômico-financeiros obtidos junto à administração da **Companhia**. A **Investor** não assume que tais projeções refletem as melhores estimativas atualmente disponíveis com relação à futura performance financeira das investidas;
- ▶ Ademais, a **Investor** não assume qualquer responsabilidade ou obrigação de indenizar relacionada à exatidão, veracidade, integridade, consistência, suficiência, razoabilidade e precisão das informações disponibilizadas (definidas a seguir), as quais são de única e exclusiva responsabilidade da **Empresa**;

- ▶ A data-base deste **Laudo** é 30/12/2025 ("**Data-Base**"). As informações contidas nesta Análise Financeira refletem as condições financeiras da **Companhia**, das **Investidas Operacionais** e de seus projetos na **Data-Base**, conforme demonstrativos financeiros não auditados encaminhados pela **Companhia**, e de acordo com as informações disponibilizadas, de forma que qualquer alteração nestas condições posteriormente a esta data ou nas informações disponibilizadas poderá alterar os resultados ora apresentados. A **Investor** não está obrigada, a qualquer tempo, a atualizar, revisar, reafirmar ou revogar qualquer informação contida nesta Análise Financeira, no todo ou em parte, ou a fornecer qualquer informação adicional relacionada a esta Análise Financeira;
- ▶ A preparação de uma Análise Financeira é um processo complexo que envolve várias definições a respeito dos métodos de análise financeira mais apropriados e relevantes, bem como da aplicação de tais métodos. Para chegar às conclusões apresentadas neste **Laudo**, realizamos um raciocínio qualitativo a respeito das análises e fatores considerados. Chegamos a uma conclusão final com base nos resultados da análise realizada, considerada como um todo, e não chegamos a conclusões baseadas em, ou relacionadas a, qualquer dos fatores ou métodos de nossa análise isoladamente. Desse modo, acreditamos que a seleção de partes da nossa análise e fatores específicos, sem consideração da totalidade de nossa análise e conclusões, pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto dos processos utilizados e seus resultados;
- ▶ Esta Laudo é de propriedade intelectual da **Investor**;
- ▶ Os cálculos financeiros contidos neste **Laudo** podem não resultar sempre em soma precisa em razão de arredondamento.

Índice

Seção I. Sumário Executivo - 5

Seção II. Qualificação da Empresa Especializada - 8

Seção III. Sobre a Revee Real Estate - 15

Seção IV. Metodologia - 18

Seção V. Avaliação: Discovery - 20

Seção VI. Avaliação: Kidzania - 28

Seção VII. Avaliação: Geraldão - 36

Seção VIII. Avaliação: Revee Partners - 51

Anexo I. Glossário

The logo for Revee, featuring the word "REEVE" in a stylized, green, blocky font. The letters are composed of horizontal bars, giving it a modern, digital feel. The background of the slide features a black and white photograph of a large, modern building with a curved facade and a large circular logo on the front, possibly a stadium or arena, with people walking around it.

Sumário Executivo

Seção I

Qualificação da Empresa Especializada Seção II

Sobre a Revee Real Estate Seção III

Metodologia Seção IV

Avaliação: Discovery Seção V

Avaliação: Kidzania Seção VI

Avaliação: Geraldão Seção VII

Avaliação: Revee Partners Seção VIII

Glossário Anexo I



Sumário Executivo

Resumo

A **Investor** conduziu a valoração das ações da **Companhia** conforme as disposições constantes da Lei das S.A. e CPC-46, utilizando a seguinte metodologia:

Fluxo de Caixa Descontado
(FCD)

Análise fundamentalista com base
nas projeções econômico-
financeiras de longo prazo da
Empresa

Para a avaliação das ações da **Companhia**, optamos pela metodologia do Fluxo de Caixa Descontado em detrimento à metodologia dos Múltiplos de Mercado, por esta captar o valor intrínseco da **Companhia**, sendo levado para a projeção dos fluxos todas as principais premissas para expansão do faturamento e otimização das margens de resultado operacional.

Sendo assim, concluímos que o valor justo, em conformidade com o CPC - 46, em 31/12/2025, da **Reeve Real Estate** é de **R\$56.199.760,41** (cinquenta e seis milhões, cento e noventa e nove mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e um centavos). O quadro abaixo demonstra a composição do valor, segregado por valor dos projetos das **Investidas Operacionais** da **Companhia**:

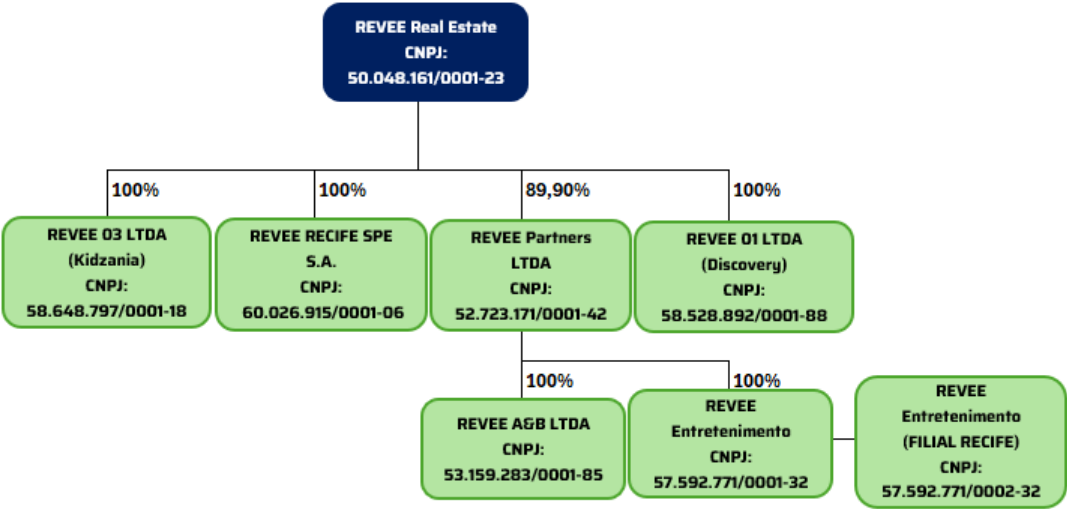
Projeto	Valor Justo	Participação da Companhia	Valor ajustado pela Participação
Kidzania	R\$ 23.321.208,96	100%	R\$ 23.321.208,96
Geraldão	R\$ 2.237.859,39	100%	R\$ 2.237.859,39
Discovery	R\$ 27.633.860,66	100%	R\$ 27.633.860,66
Reeve A&B	R\$ 3.344.640,05	89,9%	R\$ 3.006.831,40
Total			R\$ 56.199.760,41



Sumário Executivo

Resumo

O quadro abaixo demonstra o organograma societário da **Companhia** com as **Investidas Operacionais** avaliadas, juntamente com a participação societária em cada uma delas:



Sumário Executivo

Seção I

Qualificação da Empresa Especializada

Seção II

Sobre a Reveen Real Estate

Seção III

Metodologia

Seção IV

Avaliação: Discovery

Seção V

Avaliação: Kidzania

Seção VI

Avaliação: Geraldão

Seção VII

Avaliação: Reveen Partners

Seção VIII

Glossário

Anexo I

Qualificação da Empresa Especializada

INVESTOR



Experiência que inspira confiança

Mais de 13 anos no mercado de avaliações empresariais, marcados por projetos bem-sucedidos, realizados para grandes empresas.

Comprometidos com a excelência

Seguimos o mais alto padrão nacional e internacional de certificação.



Avaliações precisas para decisões seguras

Mais de 400 laudos auditados por Big 4.

Diversidade de talentos, soluções integradas

Equipe multidisciplinar distribuída em 4 grandes áreas de atuação: Finanças Corporativas, Consultoria Imobiliária, Gestão do Ativo Imobilizado e Infraestrutura e Concessões



Nossos números

Os números falam por si só.

- + **R\$ 300** bilhões em ativos avaliados
- + **1,75 mi** em ativos inventariados
- + **9** países do mundo em **4** continentes
- + **13** anos de mercado
- + **180** cidades em **22** estados do Brasil
- + **900** laudos entregues



Reconhecidos pela Leaders League
por 3 anos consecutivos

Profissionais responsáveis pelo Laudo



Rodrigo Otávio Müller Garcia

Sócio e Head de Finanças Corporativas

Especialista em finanças corporativas com foco em modelagem econômico financeiro e laudos regulatórios.

Realizou diversos trabalhos para fins de desestatização de concessões, avaliações de participações societárias de entes públicos e privados, alocações do preço de compra em combinação de negócios (PPA) e marcação de cotas de fundos.

Possui MBA no Setor Elétrico pela FGV, graduação em Administração de Empresas pelo IBMEC e é Consultor de Valores Mobiliários certificado pela CVM.

Neste projeto, é o responsável técnico do **Laudo**, liderando os profissionais envolvidos em todo o processo.



Tatiane Antunes

Sócia e Head de Infraestrutura e Concessões

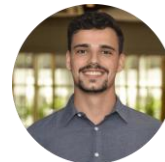
Especialista em projetos de Concessões e PPPs há mais de 10 anos.

Atua com a estruturação de projetos, modelagem econômico financeira, PMI, MIP, gestão de contratos de infraestrutura, assessoria em pricing para licitação, reequilíbrio econômico-financeiro e verificador independente.

Possui pós-graduação em Gestão Pública e MBA em Finanças, Controladoria e Auditoria. Possui o Certified Public-Private Partnership (CP³P).

É graduada em Administração pela Unimontes.

Neste projeto, realizou a definição das diretrizes de avaliação.



Marcelo Zordan

Analista de Finanças Corporativas

Se especializando em avaliações empresariais e regulatórias, está há mais de 2 anos realizando avaliações para diversos setores.

Possui conhecimento em operações de crédito imobiliário, com atuação ponta a ponta no processo e atuou como Agente de Autônomo de Investimentos (AAI - Ancord).

É graduado em Ciências Econômicas pelo IBMEC Minas Gerais e graduando em Ciências Contábeis pela PUC-MG.

Neste projeto, foi o analista responsável pelas análises e elaboração do **Laudo**.

Profissionais responsáveis pelo Laudo



Gabriel Greco

Sócio e Head de Consultoria Imobiliária

Responsável por avaliações imobiliárias, com vasta experiência em laudos respaldados pela NBR 14.653 e as melhores práticas do IBAPE.

Possui Pós-graduação em Finanças e Controladoria e Direito Corporativo pelo IBMEC e foi Vogal Titular da 5ª Turma da JUCEMG.

Advogado e Contador com graduações pela PUC-MG.

Neste projeto, é o responsável técnico regulatório e fez parte do comitê interno para aprovação do **Laudo**.



Rodrigo Coelho de Oliveira

Sócio Fundador

Mais de 13 anos de experiência em avaliação de empresas.

Possui MBA pela University of Edinburgh, Escócia e MBA em Gestão de Negócios pela FMC.

É Administrador de Carteiras e Valores Mobiliários credenciado pela CVM e Advogado com graduação pela UFMG.

Neste projeto, fez parte do comitê interno para aprovação do **Laudo**.



José Antônio de Souza

Conselheiro

Foi executivo da FDC, por 8 anos, responsável pelo Programa de Desenvolvimento de Acionista (PDA).

Atuou no Lloyds Banck, Andrade Gutierrez, Mendes Júnior sendo também representante em Minas Gerais da United Kingdom Trade and Investment (UKTI).

Possui MBA em International Banking and Finance e PhD em Finanças e Instrumentos de Avaliação pela Universidade de Birmingham. É Engenheiro Civil com graduação pela UFMG.

Neste projeto, fez parte do comitê interno para aprovação do **Laudo**.

Track Record



Avaliação das ações para determinação da relação de substituição, quando da incorporação de investida.



Laudos para fundamentar reestruturação societária.



Determinação do Valor Justo, conforme CPC 46.



Determinação do valor justo de mercado para compra, venda e locação.



Valor Justo das ações adquiridas de usina fotovoltaica, para fins de Autoprodução.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Determinação do Valor Justo das Investidas para fins de Marcação de Cota.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.



Alocação do Preço de Compra e determinação do Goodwill.

Declarações do Avaliador

Na data deste **Laud**, a **Investor**, diretamente ou pessoas a ela vinculada, não possui ações ou quotas societárias de qualquer empresa participante da **Contratante**, da **Companhia** ou qualquer de suas controladas ou correlatas, seja em nome próprio ou a sua administração discricionária.

A **Investor** declara que não tem conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

A **Investor** declara que a **Contratante** e a **Companhia**, seus acionistas controladores, executivos e seus administradores não direcionaram, interferiram, limitaram, dificultaram nem praticaram quaisquer atos que tenham comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões ora apresentadas, nem tampouco determinaram ou restringiram a capacidade da **Investor** de determinar de forma independente as metodologias por ela utilizadas para alcançar as conclusões apresentadas no **Laud**.

O processo interno de aprovação do **Laud** pela **Investor** envolve as seguintes etapas:

- Discussão sobre a metodologia a ser adotadas na análise, envolvendo a equipe responsável por sua preparação;
- Preparação e revisão das análise pela equipe de analistas;
- Submissão do **Laud** para avaliação do comitê interno da **Investor**, do qual são integrantes seus diretores e analistas seniores;
- Discussão e implementação das exigências aplicáveis solicitadas pelo comitê interno, caso haja, a fim de obter sua aprovação final.

Para quaisquer fins que se faça necessário, a **Investor** declara que o responsável pela elaboração do **Laud** é o seguinte profissional:

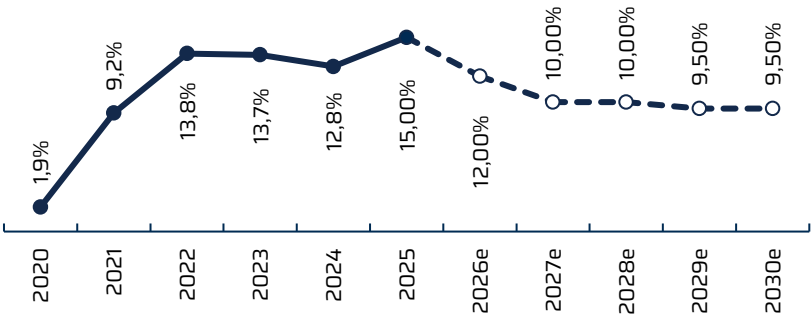
Rodrigo Otávio Müller Garcia
Sócio - Head de Finanças Corporativas
CRA - 01-060994/D

Sumário Executivo	Seção I
Qualificação da Empresa Especializada	Seção II
Sobre a Reveen Real Estate	Seção III
Metodologia	Seção IV
Avaliação: Discovery	Seção V
Avaliação: Kidzania	Seção VI
Avaliação: Geraldão	Seção VII
Avaliação: Reveen Partners	Seção VIII
Glossário	Anexo I

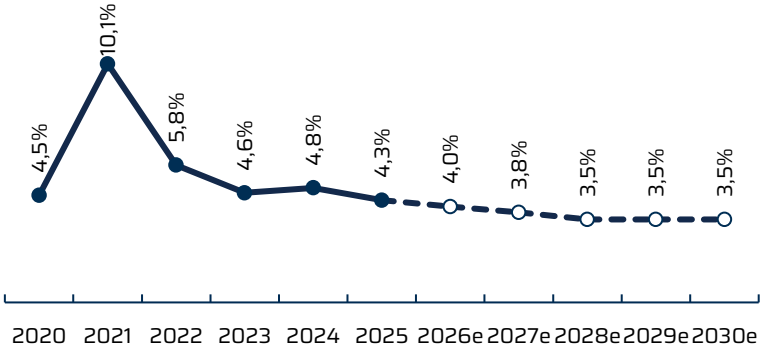
Sobre a Reveen Real Estate

Taxa Selic (Projeção)

As projeções para a taxa Selic na data-base de 31/12/2025 indicam manutenção de um patamar ainda elevado, refletindo a necessidade de conter pressões inflacionárias recentes. Espera-se, porém, que o pico observado em anos anteriores já tenha ficado para trás, com leve trajetória de queda adiante. O cenário embute uma política monetária ainda contracionista, mas menos agressiva do que em 2022-2023. Isso sugere condições financeiras apertadas, porém com espaço gradual para afrouxamento se a inflação convergir à meta.



IPCA (Projeção)



As projeções do IPCA mostram forte desaceleração após o pico próximo de 10% em 2021, aproximando-se gradualmente de níveis compatíveis com a meta de inflação. A partir de 2025, o índice projetado se mantém em torno de 3,5-4,0% ao ano, indicando um ambiente de preços mais estável. Esse comportamento reflete o efeito cumulativo da política monetária restritiva e da normalização de choques de oferta. Em um contexto de inflação mais comportada, abre-se espaço para reduções graduais da Selic no curto prazo.

Sobre a Reveen Real Estate

Atividade

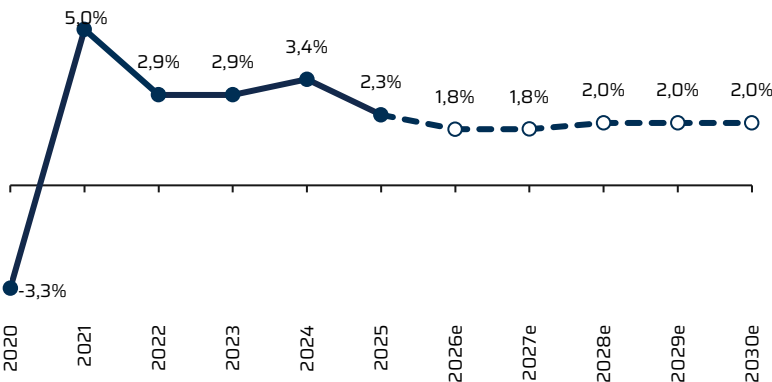
A desaceleração da atividade econômica em curso, confirmada pelo PIB do terceiro trimestre, alinha-se ao cenário previamente projetado.

Mesmo com um mercado de trabalho robusto, alta ocupação e massa salarial em expansão moderada, destacam-se os impactos defasados da política monetária restritiva.

Essa política, com juros básicos elevados por longo período apesar de expectativas inflacionárias em queda, exerce efeitos tanto tardios quanto imediatos.

O PIB brasileiro cresceu 0,1% no terceiro trimestre de 2025 em relação ao período imediatamente anterior, na série dessazonalizada, evidenciando a continuidade do processo de desaceleração do nível de atividade em comparação ao desempenho mais robusto observado na primeira metade do ano. Em relação ao mesmo período de 2024, a economia avançou 1,8%, resultado inferior ao registrado nos trimestres anteriores.

PIB (Projeção)



Puxada pelas expansões dos serviços e da indústria, no segundo trimestre deste ano a economia brasileira cresceu 0,4%, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE). Em 2024, o PIB fechou com alta de 3,4%. O resultado representa o quarto ano seguido de crescimento, sendo a maior expansão desde 2021, quando o PIB alcançou 4,8%.

Para 2026, a projeção para o Produto Interno Bruto (PIB, a soma dos bens e serviços produzidos no país) passou de 1,78% para 1,8%. Para 2027 e 2028, o mercado financeiro estima expansão do PIB em 1,84% e 2%, respectivamente.



Sumário Executivo Seção I

Qualificação da Empresa Especializada Seção II

Sobre a Revee Real Estate Seção III

Metodologia Seção IV

Avaliação: Discovery Seção V

Avaliação: Kidzania Seção VI

Avaliação: Geraldão Seção VII

Avaliação: Revee Partners Seção VIII

Glossário Anexo I

Metodologia

Metodologias de Avaliação

A **Investor** conduziu a valoração das ações da **Companhia** conforme as disposições constantes da Lei das S.A. e CPC-46, utilizando a seguinte metodologia:

**Fluxo de Caixa Descontado
(FCD)**

Análise fundamentalista com base
nas projeções econômico-
financeiras de longo prazo da
Empresa

Para a avaliação das ações da **Companhia**, optamos pela metodologia do Fluxo de Caixa Descontado em detrimento à metodologia dos Múltiplos de Mercado, por esta captar o valor intrínseco da **Companhia**, sendo levado para a projeção dos fluxos todas as principais premissas para expansão do faturamento e otimização das margens de resultado operacional.

Sumário Executivo	Seção I
Qualificação da Empresa Especializada	Seção II
Sobre a Reveen Real Estate	Seção III
Metodologia	Seção IV
Avaliação: Discovery	Seção V
Avaliação: Kidzania	Seção VI
Avaliação: Geraldão	Seção VII
Avaliação: Reveen Partners	Seção VIII
Glossário	Anexo I



Informações Introdução

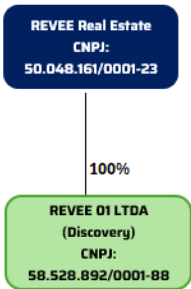
Discovery



A **Companhia** adquiriu, em 2024, através de sua controlada, Reveen 01 Ltda., o master franchising da marca Discovery Centre no Brasil, garantindo direito exclusivo de operar e expandir o conceito no país. O projeto prevê a implantação de unidades em 8 cidades, distribuídas por 7 estados e no Distrito Federal. A estratégia contempla a instalação de centros em grandes capitais e cidades de porte médio, com potencial de atender até 1,6 milhão de pessoas por ano até 2032, acompanhando a crescente demanda por experiências de entretenimento imersivo e educativo.

A Discovery Centre International (DCI) é uma organização especializada em apoiar governos, instituições e parceiros internacionais na criação de centros de ciência, laboratórios de inovação, aquários, planetários e atrações turísticas voltadas à educação em STEAM (Ciência, Tecnologia, Engenharia, Artes e Matemática). Com base na experiência de mais de 40 anos do premiado Discovery Centre de Halifax, no Canadá, a DCI oferece um modelo de franquia completo, abrangendo planejamento de negócios, concepção e desenvolvimento de instalações e exposições, estratégias de financiamento e operação sustentável desses espaços. Atuando como um importante player global em design e fabricação de exposições, formação de equipes técnicas e desenvolvimento de programas educativos, a DCI ajuda a transformar centros de ciência em hubs comunitários dinâmicos que inspiram curiosidade, promovem inovação inclusiva e contribuem para a formação da força de trabalho do futuro.

Participação Societária



Informações Introdução

Balanço Patrimonial: Discovery

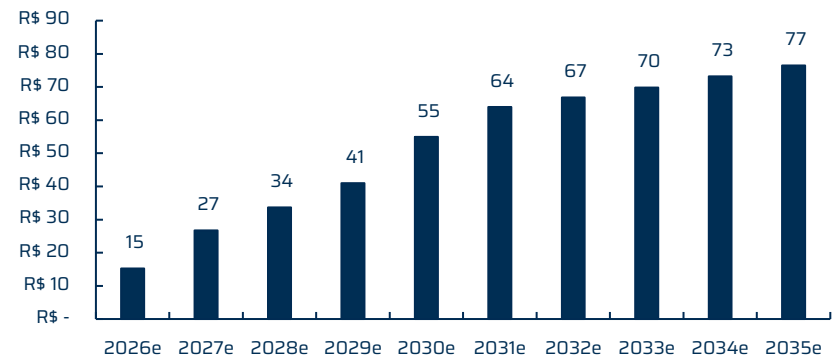
Balanço Patrimonial (Ativo)	
Em R\$	12/2025
ATIVO TOTAL	934
Ativo Circulante	934
Caixa e equivalentes de Caixa	934
Ativo Não Circulante	-

Balanço Patrimonial (Passivo)	
Em R\$	12/2025
PASSIVO TOTAL	934
Passivo Circulante	-
Passivo Não Circulante	717.000
AFAC	717.000
Patrimônio Líquido	(716.066)
Capital Social	3.000
Lucros/Prejuízos Acumulados	(719.066)

Avaliação Econômico-Financeira: Discovery

Premissas – Receita Líquida (R\$ milhões)

Conforme planejamento estratégico da **Discovery**,
Para o exercício de 2026, estima-se que a receita líquida atinja R\$15 milhões.
No ano de 2035, projeta-se a estabilização do crescimento, com a receita líquida totalizando R\$77 milhões.



Premissas – Custos (R\$ milhões) e Participação na Receita Líquida (%)



Os custos aumentam em termos absolutos, acompanhando o crescimento da operação. Entretanto, sua participação na receita líquida permanece praticamente estável.

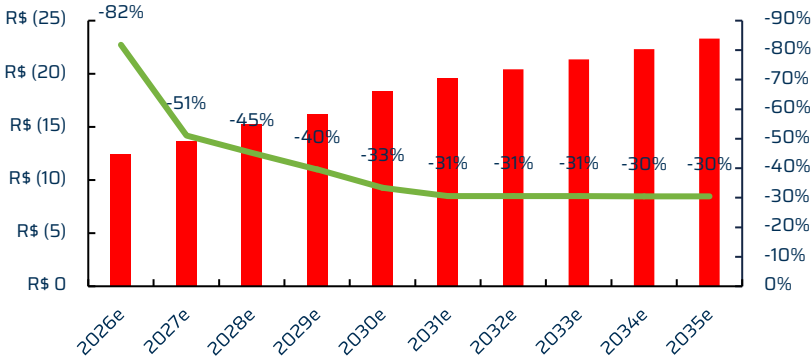
Em 2026, espera-se que os custos representem 12,20% da ROL, já em 2035, essa participação projetada será de 12,13%.

Avaliação Econômico-Financeira: Discovery

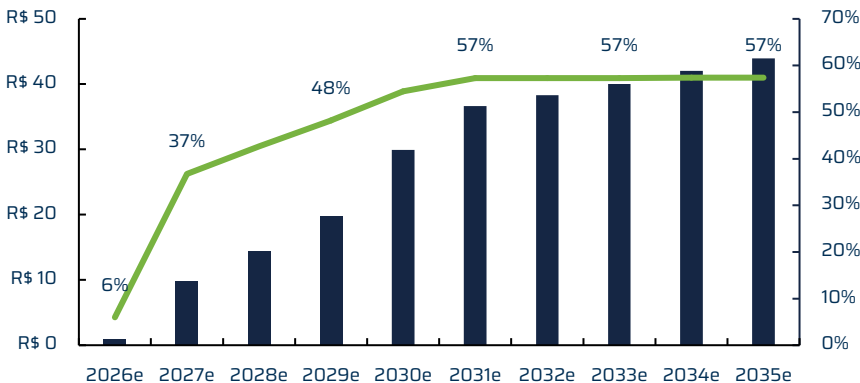
Premissas – Despesas Operacionais (R\$ milhões) e Participação na Receita Líquida (%)

O planejamento estratégico da **Discovery** indica crescimento contínuo das despesas operacionais em termos absolutos ao longo do período analisado. Apesar disso, observa-se redução e posterior estabilização da participação dessas despesas na receita líquida. Esse comportamento sugere que o crescimento da receita ocorre em ritmo superior ao das despesas.

Para o exercício de 2026, projeta-se que a participação na receita líquida apresente resultado negativo de 38%. Ao final do horizonte considerado, em 2035, estima-se que essa participação esteja em patamar reduzido, alcançando -30%.



Premissas – Lucro Operacional (R\$ milhões) e Margem Operacional (%)



O lucro operacional cresce de forma consistente ao longo do período, refletindo a expansão da atividade. A margem operacional apresenta ganho inicial relevante e se estabiliza em patamar elevado.

Para o exercício de 2026, projeta-se que o lucro operacional apresente resultado de R\$1 milhão. Ao final do período projetivo, espera-se que o lucro operacional seja de R\$44 milhões.



Avaliação Econômico-Financeira: Discovery

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

	DRE - Demonstração de Resultado do Exercício									
R\$ mil	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
Receita Líquida	15.243	26.728	33.666	40.979	54.942	63.960	66.838	69.846	73.233	76.528
Crescimento da Receita (% a.a)	-	75,34%	25,96%	21,72%	34,07%	16,41%	4,50%	4,50%	4,85%	4,50%
Custos	(1.859)	(3.251)	(4.088)	(4.980)	(6.682)	(7.771)	(8.120)	(8.486)	(8.886)	(9.286)
Lucro Operacional Bruto	13.384	23.476	29.578	36.000	48.260	56.189	58.718	61.360	64.347	67.242
Margem Bruta (%)	87,80%	87,84%	87,86%	87,85%	87,84%	87,85%	87,85%	87,85%	87,87%	87,87%
Despesas Operacionais	(12.472)	(13.656)	(15.217)	(16.237)	(18.339)	(19.542)	(20.422)	(21.341)	(22.315)	(23.319)
Lucro Operacional (EBIT)	912	9.820	14.360	19.763	29.921	36.647	38.296	40.020	42.032	43.923
Margem EBIT (%)	5,99%	36,74%	42,66%	48,23%	54,46%	57,30%	57,30%	57,30%	57,39%	57,39%
Resultado Financeiro	(12)	(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(16)	(16)	(17)	(18)
Lucro Antes dos Impostos	900	9.808	14.347	19.749	29.907	36.632	38.281	40.003	42.015	43.906
Impostos	(259)	(3.058)	(4.725)	(6.538)	(9.856)	(12.240)	(12.945)	(13.528)	(14.204)	(14.850)
Lucro Líquido	642	6.749	9.622	13.212	20.050	24.392	25.336	26.475	27.811	29.055
Margem Líquida (%)	4,21%	25,25%	28,58%	32,24%	36,49%	38,14%	37,91%	37,90%	37,98%	37,97%



Avaliação Econômico-Financeira: Discovery

Custo Médio Ponderado de Capital (WACC)

A imagem abaixo ilustra o cálculo do custo médio ponderado de capital da **Discovery** utilizado para descontar os fluxos de caixa projetados e trazê-los a valor presente. O WACC calculado foi de 17,17%.

CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC)		
Apuração do WACC		Premissas
Beta desalavancado ("βa")	0,94	Beta desalavancado Damodaran Online ¹
Alíquota de Imposto ("T")	34,00%	Imposto de Renda e CSLL (RFB)
Estrutura de capital alvo estimada	20,00%	D/(D+E)
Alavancagem Alvo ("Aa")	25,00%	(D/(D+E))/(1-(D/(D+E)))
Beta Realavancado ("βe")	1,10	βa*[1+(Aa*(1-T))]
Taxa Livre de Risco ("Rf")	4,34%	Yield do US T-Bond 10 anos relativo aos últimos 12 meses
Prêmio de Risco de Mercado ("Rm-Rf")	5,44%	Média Geométrica do Retorno do S&P 500 de 1928 à 2024
Risco País ("PRB")	2,61%	CDS Brasil 10 anos
Size Risk Premium ("Z")	4,47%	Duff & Phelps 2025 (Decil 10)
Ke (US\$ nominal)	17,37%	Rf+PRB+((Rm-Rf)*βe)+Z
Inflação EUA - Longo Prazo ("CPI")	2,38%	Federal Reserve Bank of Cleveland
Inflação Brasil - Longo Prazo ("IPCA")	3,70%	Banco Central do Brasil
Diferencial de Inflação ("μ")	1,29%	((1+IPCA)/(1+CPI))-1
Ke (R\$ nominal)	18,88%	((1+Ke)x(1+μ))-1
Kd(R\$)	10,33%	Custo Efetivo da Dívida
Participação do Capital de Terceiros ("Wd")	20,00%	Proporção de Dívida
Participação do Capital Próprio ("We")	80,00%	Proporção de Capital Próprio
WACC	17,17%	Wd*Kd + Ke*We

¹ - Entertainment



Avaliação Econômico-Financeira: Discovery

Projeções e Avaliação

Com base nas premissas detalhadas anteriormente, a tabela abaixo demonstra os fluxos de caixa livre projetados.

Em (R\$ mil)	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
(=) Lucro Operacional	912	9.820	14.360	19.763	29.921	36.647	38.296	40.020	42.032	43.923
(-) Impostos	(259)	(3.058)	(4.725)	(6.538)	(9.856)	(12.240)	(12.945)	(13.528)	(14.204)	(14.850)
(=) NOPAT	654	6.762	9.635	13.225	20.065	24.407	25.352	26.491	27.828	29.073
(-) CAPEX	(46.798)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre	(46.144)	6.762	9.635	13.225	20.065	24.407	25.352	26.491	27.828	29.073
WACC	17,17%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	(42.629)	5.331	6.483	7.595	9.834	10.209	9.050	8.071	7.236	6.452

Valor da Empresa

Para calcular o valor da **Discovery**, realizamos a soma dos Fluxos de Caixa Livre Descontado (*Enterprise Value*). Sendo assim, concluímos que o valor da **Discovery** é de **R\$ 27.633.860,66** (vinte e sete milhões, seiscentos e trinta e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta e seis centavos).

Em R\$	Descrição
Valor da Empresa	27.633.860,66 Soma dos Valores de "Fluxo de Caixa Livre Descontado"



Sumário Executivo	Seção I
Qualificação da Empresa Especializada	Seção II
Sobre a Reveen Real Estate	Seção III
Metodologia	Seção IV
Avaliação: Discovery	Seção V
Avaliação: Kidzania	Seção VI
Avaliação: Geraldão	Seção VII
Avaliação: Reveen Partners	Seção VIII
Glossário	Anexo I

Informações Introdução

Kidzania

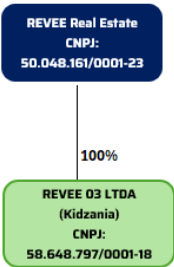


A Companhia adquiriu, em 2024, através de sua controlada, Reeve 03 Ltda., o master franchising da Kidzania no Brasil, tornando-se a franqueadora exclusiva da marca no país. A iniciativa tem como objetivo a implantação de unidades em seis capitais brasileiras (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Recife, Porto Alegre e Brasília) escolhidas por seu alto fluxo de pessoas e potencial turístico e educacional.

As unidades serão instaladas em espaços de médio a grande porte, preferencialmente integrados a empreendimentos de uso misto, como centros comerciais, arenas e polos de entretenimento, buscando gerar sinergias operacionais e diversificar as fontes de receita.

A KidZania é uma marca de entretenimento com o conceito de uma cidade em escala infantil que combina inspiração, diversão e aprendizagem para crianças de 4 a 14 anos. Em um espaço de mais de 8.500 m², as crianças podem explorar diferentes atividades e ambientes realistas, vivenciando profissões e papéis sociais enquanto aprendem de forma lúdica sobre o mundo do trabalho e da cidadania. Cada experiência é cuidadosamente desenhada para que as crianças se sintam confiantes, criativas e colaborativas, estimulando-as a serem sua melhor versão e a se tornarem grandes cidadãos do mundo. Movida pelo desejo natural de criar, explorar e interagir, a KidZania se consolidou como um dos conceitos familiares mais avançados globalmente em entretenimento educativo.

Participação Societária



Informações Introdução

Balanço Patrimonial: Kidzania

Balanço Patrimonial (Ativo)	
Em R\$	12/2025
ATIVO TOTAL	3.670.107
Ativo Circulante	417
Caixa e equivalentes de Caixa	417
Ativo Não Circulante	3.669.690
Imobilizado	3.669.690

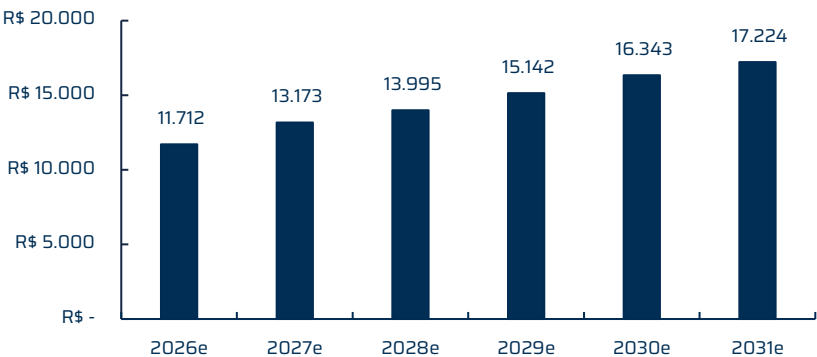
Balanço Patrimonial (Passivo)	
Em R\$	12/2025
PASSIVO TOTAL	3.670.107
Passivo Circulante	-
Passivo Não Circulante	4.503.719
AFAC	4.503.719
Patrimônio Líquido	(833.612)
Capital Social	3.000
Lucros/Prejuízos Acumulados	(836.612)

Avaliação Econômico-Financeira: Kidzania

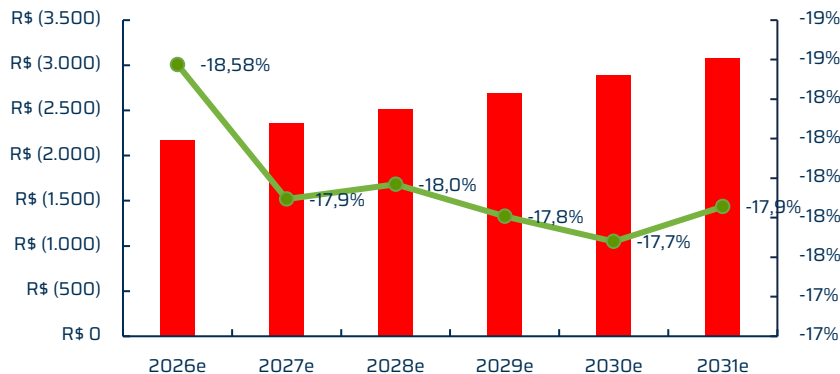
Premissas – Receita Líquida (R\$ mil)

A receita líquida apresenta crescimento gradual e consistente ao longo do período projetado, conforme planejamento estratégico. Observa-se aceleração moderada nos anos finais, culminando na perpetuidade.

Para o exercício de 2026, estima-se que a receita líquida atinja R\$11,7 milhões. Por fim, no ano de 2031, projeta-se a receita líquida de R\$17,2 milhões.



Premissas – Custos (R\$ mil) e Participação na Receita Líquida (%)



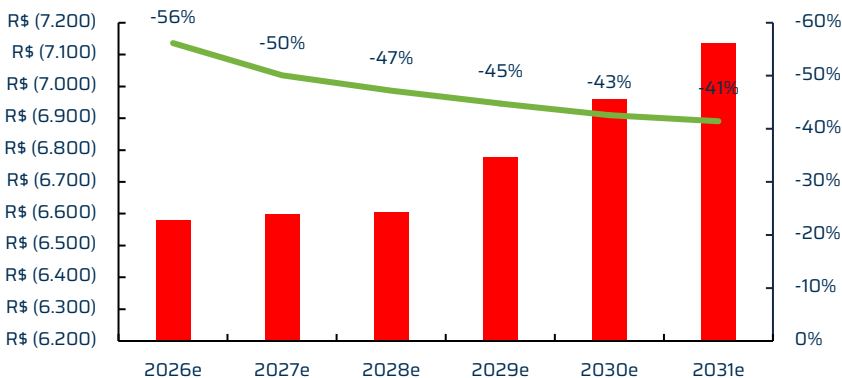
Os custos aumentam em termos absolutos, acompanhando a expansão da receita. Entretanto, sua participação na receita líquida permanece relativamente estável, em torno de 17%-18%.

Avaliação Econômico-Financeira: Kidzania

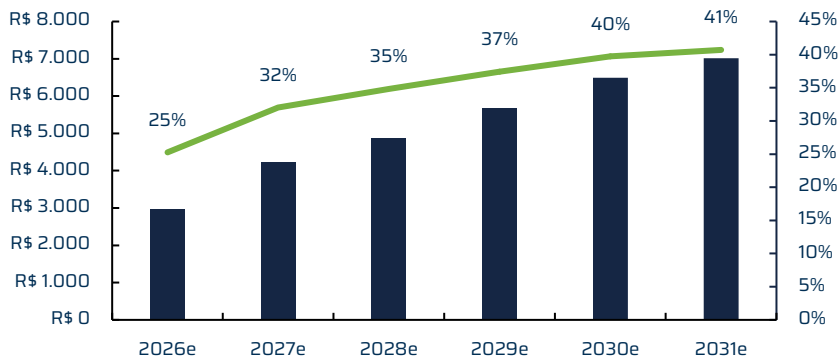
Premissas – Despesas Operacionais (R\$ milhares) e Participação na Receita Líquida (%)

As despesas operacionais crescem nominalmente, refletindo o aumento de escala do negócio. Contudo, sua participação na receita líquida apresenta tendência de redução ao longo do tempo.

Em 2026, espera-se que a participação na receita líquida seja de -56% e, no último ano de projeto, seja de -41%.



Premissas – Lucro Operacional (R\$ mil) e Margem Operacional (%)



O lucro operacional cresce de forma consistente ao longo do horizonte de projeção. A margem operacional apresenta evolução gradual até atingir patamar estável na perpetuidade.

Em 2026, estima-se uma margem operacional de 25%. Posteriormente, em 2031, projeta-se uma margem operacional de 41%.



Avaliação Econômico-Financeira: Kidzania

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

	DRE - Demonstração de Resultado do Exercício									
R\$ mil	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
Receita Líquida	11.711.590	13.173.265	13.994.873	15.142.176	16.342.893	17.223.600	18.084.780	18.989.019	19.938.470	20.935.393
Crescimento da Receita (% a.a)	-	12,48%	6,24%	8,20%	7,93%	5,39%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Custos	(2.175.444)	(2.357.297)	(2.514.663)	(2.696.355)	(2.889.318)	(3.075.480)	(3.229.254)	(3.390.717)	(3.560.253)	(3.738.266)
Lucro Operacional Bruto	9.536.146	10.815.969	11.480.209	12.445.821	13.453.575	14.148.120	14.855.526	15.598.302	16.378.217	17.197.128
Margem Bruta (%)	81,42%	82,11%	82,03%	82,19%	82,32%	82,14%	82,14%	82,14%	82,14%	82,14%
Despesas Operacionais	(6.577.301)	(6.596.178)	(6.602.980)	(6.777.419)	(6.957.653)	(7.135.255)	(7.492.018)	(7.866.619)	(8.259.950)	(8.672.947)
Lucro Operacional (EBIT)	2.958.845	4.219.791	4.877.230	5.668.403	6.495.922	7.012.864	7.363.508	7.731.683	8.118.267	8.524.180
Margem EBIT (%)	25,26%	32,03%	34,85%	37,43%	39,75%	40,72%	40,72%	40,72%	40,72%	40,72%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	2.958.845	4.219.791	4.877.230	5.668.403	6.495.922	7.012.864	7.363.508	7.731.683	8.118.267	8.524.180
Impostos	(1.006.007)	(1.434.729)	(1.658.258)	(1.927.257)	(2.208.613)	(2.384.374)	(2.503.593)	(2.628.772)	(2.760.211)	(2.898.221)
Lucro Líquido	1.952.838	2.785.062	3.218.972	3.741.146	4.287.308	4.628.490	4.859.915	5.102.911	5.358.056	5.625.959
Margem Líquida (%)	16,67%	21,14%	23,00%	24,71%	26,23%	26,87%	26,87%	26,87%	26,87%	26,87%



Avaliação Econômico-Financeira: Kidzania

Custo Médio Ponderado de Capital (WACC)

A imagem abaixo ilustra o cálculo do custo médio ponderado de capital da **Kidzania** utilizado para descontar os fluxos de caixa projetados e trazê-los a valor presente. O WACC calculado foi de 17,30%.

CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC)		
Apuração do WACC		Premissas
Beta desalavancado ("βa")	0,94	Beta desalavancado Damodaran Online ¹
Alíquota de Imposto ("T")	34,00%	Imposto de Renda e CSLL (RFB)
Estrutura de capital alvo estimada	16,90%	D/(D+E)
Alavancagem Alvo ("Aa")	20,34%	(D/(D+E))/(1-(D/(D+E)))
Beta Realavancado ("βe")	1,07	βa*[1+(Aa*(1-T))]
Taxa Livre de Risco ("Rf")	4,34%	Yield do US T-Bond 10 anos relativo aos últimos 12 meses
Prêmio de Risco de Mercado ("Rm-Rf")	5,44%	Média Geométrica do Retorno do S&P 500 de 1928 à 2024
Risco País ("PRB")	2,61%	CDS Brasil 10 anos
Size Risk Premium ("Z")	4,47%	Duff & Phelps 2025 (Decil 10)
Ke (U\$ nominal)	17,21%	Rf+PRB+((Rm-Rf)*βe)+Z
Inflação EUA - Longo Prazo ("CPI")	2,38%	Federal Reserve Bank of Cleveland
Inflação Brasil - Longo Prazo ("IPCA")	3,70%	Banco Central do Brasil
Diferencial de Inflação ("μ")	1,29%	((1+IPCA)/(1+CPI))-1
Ke (R\$ nominal)	18,72%	((1+Ke)x(1+μ))-1
Kd(R\$)	10,33%	Custo Efetivo da Dívida
Participação do Capital de Terceiros ("Wd")	16,90%	Proporção de Dívida
Participação do Capital Próprio ("We")	83,10%	Proporção de Capital Próprio
WACC	17,30%	Wd*Kd + Ke*We

¹ - Entertainment



Avaliação Econômico-Financeira: Kidzania

Projeções e Avaliação

Com base nas premissas detalhadas anteriormente, a tabela abaixo demonstra os fluxos de caixa livre projetados.

Em (R\$)	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
(=) Lucro Operacional	17.161.301	24.474.785	28.287.932	32.876.737	37.676.347	40.674.613	42.708.344	44.843.761	47.085.949	49.440.247
(-) Impostos	(5.834.842)	(8.321.427)	(9.617.897)	(11.178.090)	(12.809.958)	(13.829.369)	(14.520.837)	(15.246.879)	(16.009.223)	(16.809.684)
(=) NOPAT	11.326.459	16.153.358	18.670.035	21.698.646	24.866.389	26.845.245	28.187.507	29.596.882	31.076.727	32.630.563
(-) CAPEX	(89.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre	(77.673.541)	16.153.358	18.670.035	21.698.646	24.866.389	26.845.245	28.187.507	29.596.882	31.076.727	32.630.563
WACC	17,30%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	(71.716.164)	12.714.365	12.527.513	12.411.957	12.125.740	11.159.656	9.989.138	8.941.393	8.003.545	7.164.066

Valor da Empresa

Para calcular o valor da **Kidzania**, realizamos a soma dos Fluxos de Caixa Livre Descontado (*Enterprise Value*). Sendo assim, concluímos que o valor da **Kidzania** é de **R\$ 23.321.208,96** (vinte e três milhões, trezentos e vinte e um mil, duzentos e oito reais e noventa e seis centavos).

Em R\$	Descrição
Valor da Empresa	23.321.208,96 Soma dos Valores de "Fluxo de Caixa Livre Descontado"



Sumário Executivo Seção I

Qualificação da Empresa Especializada Seção II

Sobre a Reveen Real Estate Seção III

Metodologia Seção IV

Avaliação: Discovery Seção V

Avaliação: Kidzania Seção VI

Avaliação: Geraldão Seção VII

Avaliação: Reveen Partners Seção VIII

Glossário Anexo I

Informações Introdução

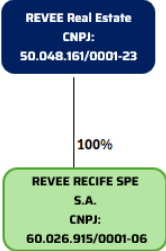
Ginásio de Esportes Geraldo Magalhães (Geraldão)

O Ginásio de Esportes Geraldo Magalhães, conhecido como Geraldão, é um moderno complexo esportivo e cultural localizado no bairro da Imbiribeira, na Zona Sul do Recife. Inaugurado em 1970 e totalmente requalificado em 2020, o Geraldão integra o conjunto de grandes ginásios projetados pelo arquiteto Ícaro de Castro Melo e hoje figura entre os principais espaços multiuso do país, com mais de 20 mil m² de área construída e capacidade para cerca de 10 mil pessoas.

Em 2021, a Prefeitura do Recife iniciou um projeto de modernização do Geraldão com o objetivo de transformá-lo em um espaço multiuso de alto padrão, apto a sediar grandes eventos esportivos, culturais e de entretenimento, abrangendo a reforma do ginásio, melhorias nas áreas externas e atualização da infraestrutura. Em 2024, após processo licitatório e análise técnica, a Companhia foi selecionada como vencedora da concessão para exploração comercial da arena, assumindo a gestão e o desenvolvimento das novas fases de modernização e operação pelo prazo de 35 anos, sem contrapartidas financeiras da prefeitura.

No âmbito da concessão, a **Companhia**, através de sua controlada constituída para esta concessão, Reveen Recife SPE S.A., poderá gerar receitas por meio da realização de eventos, locação de lojas e restaurantes, operação de academias, estacionamento, publicidade e comercialização dos naming rights, buscando parcerias privadas para maximizar o potencial comercial do equipamento.

Participação Societária



Informações Introdução

Balanço Patrimonial: Geraldão

Balanço Patrimonial (Ativo)	
Em (R\$)	12/2025
ATIVO TOTAL	3.906.485
Ativo Circulante	188.364
Caixa e equivalentes de Caixa	1.258
Contas a Receber	105.400
Despesas do Exercício Seguinte	81.707
Ativo Não Circulante	3.718.121
Imobilizado	694.871
Intangível	3.023.250

Informações Introdução

Balanço Patrimonial: Geraldão

Balanço Patrimonial (Passivo)	
Em (R\$)	12/2025
PASSIVO TOTAL	3.906.485
Passivo Circulante	943.958
Fornecedores	510.614
Contas a Pagar	116.661
Obrigações Trabalhistas	20.899
Provisões	26.101
Obrigações Tributárias	240.945
Adiantamento de Clientes	28.738
Passivo Não Circulante	2.399.677
Outras Contas a Pagar	2.107.461
Adiantamento de Clientes	5.000
Outras Contas a Pagar	2.316
Receitas Diferidas	17.500
AFAC	267.400
Patrimônio Líquido	562.851
Capital Social	3.045.000
Resultados Acumulados	(2.482.149)

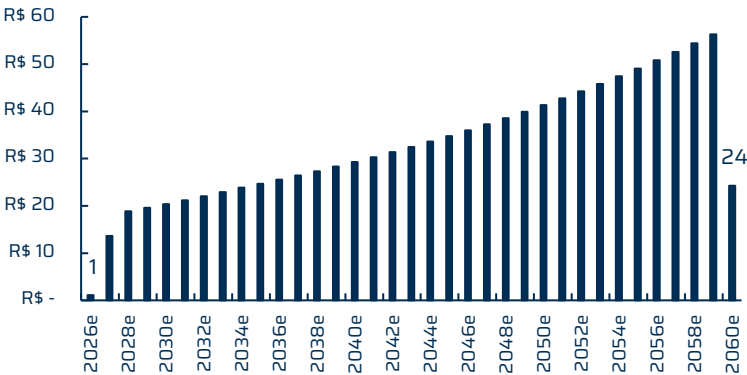


Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Premissas – Receita Líquida (R\$ milhões)

A receita líquida, conforme planejamento estratégico, apresenta crescimento contínuo e consistente ao longo de todo o horizonte projetado. Observa-se aceleração gradual no longo prazo, refletindo ganho de escala da operação.

Para o exercício de 2026, estima-se que a receita líquida atinja R\$1 milhão. No ano de 2059, penúltimo período do horizonte projetivo, projeta-se a estabilização do crescimento, com a receita líquida totalizando R\$ 58 milhões. Por sua vez, em razão do encerramento do prazo contratual previsto para maio de 2060, projeta-se uma redução da receita líquida para R\$ 24 milhões nesse exercício.



Premissas – Custos (R\$ mil) e Participação na Receita Líquida (%)

A empresa não incorre em custos diretamente associados à produção ou prestação do serviço (COGS), de modo que sua estrutura de saída de caixa operacional é composta por despesas operacionais.

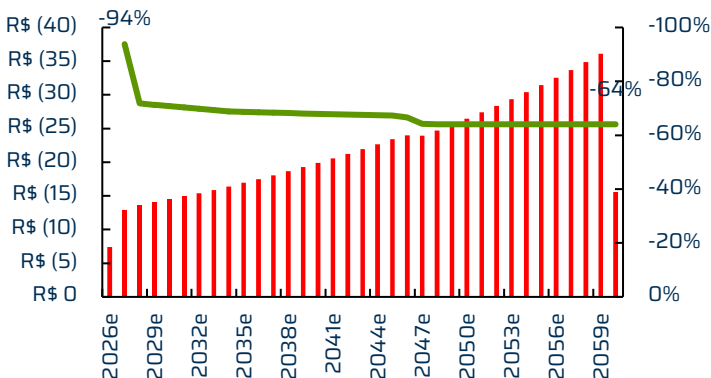


Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

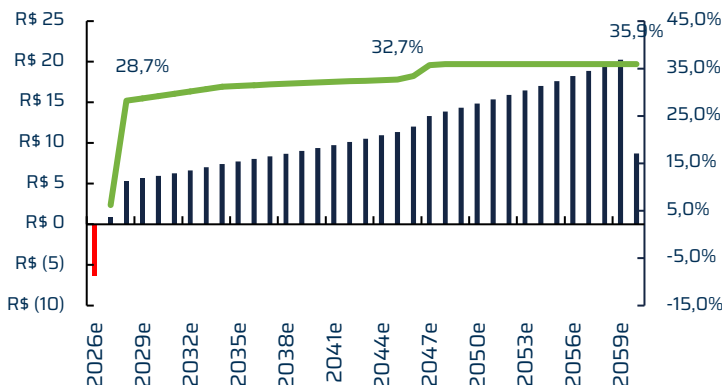
Premissas – Despesas Operacionais (R\$ milhões) e Participação na Receita Líquida (%)

As despesas operacionais crescem em termos absolutos, acompanhando a expansão da atividade. Entretanto, sua participação na receita líquida apresenta tendência de redução ao longo do tempo.

Em 2026, espera-se que a participação na receita líquida seja de -94% e, no último ano de projeto, seja de -64%.



Premissas – Lucro Operacional (R\$ milhões) e Margem Operacional (%)



Conforme premissas apresentadas pela administradora do **Geraldão**, é esperado que haja um ganho de margem operacional durante o período projetivo.

Em 2026, espera-se que a margem operacional seja de 6,20% e no último ano do projeto, a margem operacional projetada é de 35,9%.



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

	DRE - Demonstração de Resultado do Exercício									
R\$	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
Receita Líquida	1.112	13.634	18.849	19.590	20.364	21.174	22.020	22.904	23.830	24.664
Crescimento da Receita (% a.a)	165,59%	1126,37%	38,25%	3,93%	3,95%	3,97%	4,00%	4,02%	4,04%	3,50%
Custos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Operacional Bruto	1.112	13.634	18.849	19.590	20.364	21.174	22.020	22.904	23.830	24.664
Margem Bruta (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Despesas Operacionais	(7.412)	(12.789)	(13.530)	(13.967)	(14.421)	(14.891)	(15.377)	(15.882)	(16.404)	(16.938)
Lucro Operacional (EBIT)	(6.300)	845	5.319	5.623	5.944	6.283	6.642	7.023	7.426	7.726
Margem EBIT (%)	-566,67%	6,20%	28,22%	28,70%	29,19%	29,67%	30,17%	30,66%	31,16%	31,32%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	(6.300)	845	5.319	5.623	5.944	6.283	6.642	7.023	7.426	7.726
Impostos	-	(748)	(1.266)	(1.338)	(1.415)	(1.495)	(2.019)	(2.388)	(2.525)	(2.627)
Lucro Líquido	(6.300)	97	4.053	4.284	4.529	4.788	4.623	4.635	4.901	5.099
Margem Líquida (%)	-566,67%	0,71%	21,50%	21,87%	22,24%	22,61%	21,00%	20,24%	20,57%	20,67%



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

	DRE - Demonstração de Resultado do Exercício									
R\$	2036e	2037e	2038e	2039e	2040e	2041e	2042e	2043e	2044e	2045e
Receita Líquida	25.527	26.421	27.346	28.303	29.293	30.318	31.380	32.478	33.615	34.791
Crescimento da Receita (% a.a)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Custos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Operacional Bruto	25.527	26.421	27.346	28.303	29.293	30.318	31.380	32.478	33.615	34.791
Margem Bruta (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Despesas Operacionais	(17.491)	(18.064)	(18.656)	(19.269)	(19.904)	(20.561)	(21.241)	(21.944)	(22.673)	(23.426)
Lucro Operacional (EBIT)	8.036	8.357	8.689	9.033	9.389	9.758	10.139	10.534	10.942	11.365
Margem EBIT (%)	31,48%	31,63%	31,78%	31,92%	32,05%	32,18%	32,31%	32,43%	32,55%	32,67%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	8.036	8.357	8.689	9.033	9.389	9.758	10.139	10.534	10.942	11.365
Impostos	(2.732)	(2.841)	(2.954)	(3.071)	(3.192)	(3.318)	(3.447)	(3.581)	(3.720)	(3.864)
Lucro Líquido	5.304	5.516	5.735	5.962	6.197	6.440	6.692	6.952	7.222	7.501
Margem Líquida (%)	20,78%	20,88%	20,97%	21,07%	21,15%	21,24%	21,32%	21,41%	21,48%	21,56%



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

	DRE - Demonstração de Resultado do Exercício									
R\$	2046e	2047e	2048e	2049e	2050e	2051e	2052e	2053e	2054e	2055e
Receita Líquida	36.009	37.269	38.574	39.924	41.321	42.767	44.264	45.813	47.417	49.076
Crescimento da Receita (% a.a)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Custos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Operacional Bruto	36.009	37.269	38.574	39.924	41.321	42.767	44.264	45.813	47.417	49.076
Margem Bruta (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Despesas Operacionais	(23.975)	(23.949)	(24.714)	(25.579)	(26.474)	(27.400)	(28.359)	(29.352)	(30.379)	(31.443)
Lucro Operacional (EBIT)	12.034	13.320	13.860	14.345	14.847	15.367	15.905	16.461	17.037	17.634
Margem EBIT (%)	33,42%	35,74%	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	12.034	13.320	13.860	14.345	14.847	15.367	15.905	16.461	17.037	17.634
Impostos	(4.092)	(4.529)	(4.712)	(4.877)	(5.048)	(5.225)	(5.408)	(5.597)	(5.793)	(5.995)
Lucro Líquido	7.942	8.791	9.148	9.468	9.799	10.142	10.497	10.864	11.245	11.638
Margem Líquida (%)	22,06%	23,59%	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

R\$ mil	2056e	2057e	2058e	2059e	2060e
Receita Líquida	50.794	52.572	54.412	56.316	24.286
Crescimento da Receita (% a.a)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	-56,88%
Custos	-	-	-	-	-
Lucro Operacional Bruto	50.794	52.572	54.412	56.316	24.286
Margem Bruta (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Despesas Operacionais	(32.543)	(33.682)	(34.861)	(36.081)	(15.560)
Lucro Operacional (EBIT)	18.251	18.890	19.551	20.235	8.726
Margem EBIT (%)	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%	35,93%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	18.251	18.890	19.551	20.235	8.726
Impostos	(6.205)	(6.422)	(6.647)	(6.880)	(2.967)
Lucro Líquido	12.046	12.467	12.904	13.355	5.759
Margem Líquida (%)	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%	23,71%



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Custo Médio Ponderado de Capital (WACC)

A imagem abaixo ilustra o cálculo do custo médio ponderado de capital do projeto **Geraldão** utilizado para descontar os fluxos de caixa projetados e trazê-los a valor presente. O WACC calculado foi de 17,73%.

CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC)		
Apuração do WACC		Premissas
Beta desalavancado ("βa")	0,94	Beta desalavancado Damodaran Online ¹
Alíquota de Imposto ("T")	34,00%	Imposto de Renda e CSLL (RFB)
Estrutura de capital alvo estimada	0,00%	D/(D+E)
Alavancagem Alvo ("Aa")	0,00%	(D/(D+E))/(1-(D/(D+E)))
Beta Realavancado ("βe")	0,94	βa*[1+(Aa*(1-T))]
Taxa Livre de Risco ("Rf")	4,29%	Yield do US T-Bond 10 anos relativo aos últimos 12 meses
Prêmio de Risco de Mercado ("Rm-Rf")	5,44%	Média Geométrica do Retorno do S&P 500 de 1928 à 2024
Risco País ("PRB")	2,55%	CDS Brasil 10 anos
Size Risk Premium ("Z")	4,47%	Duff & Phelps 2025 (Decil 10)
Ke (US\$ nominal)	16,42%	Rf+PRB+((Rm-Rf)*βe)+Z
Inflação EUA - Longo Prazo ("CPI")	2,52%	Federal Reserve Bank of Cleveland
Inflação Brasil - Longo Prazo ("IPCA")	3,67%	Banco Central do Brasil
Diferencial de Inflação ("μ")	1,12%	((1+IPCA)/(1+CPI))-1
Ke (R\$ nominal)	17,73%	((1+Ke)x(1+μ))-1
Kd(R\$)	10,11%	Custo Efetivo da Dívida
Participação do Capital de Terceiros ("Wd")	0,00%	Proporção de Dívida
Participação do Capital Próprio ("We")	100,00%	Proporção de Capital Próprio
WACC	17,73%	Wd*Kd + Ke*We

¹ - Entertainment



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Projeções e Avaliação

Com base nas premissas detalhadas anteriormente, a tabela abaixo demonstra os fluxos de caixa livre projetados.

Em (R\$)	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
(=) Lucro Operacional	(6.299.814)	845.098	5.318.993	5.622.581	5.943.532	6.283.037	6.642.381	7.022.948	7.426.232	7.725.916
(-) Impostos	-	(747.668)	(1.265.920)	(1.338.174)	(1.414.561)	(1.495.363)	(2.019.288)	(2.387.802)	(2.524.919)	(2.626.812)
(=) NOPAT	(6.299.814)	97.430	4.053.073	4.284.407	4.528.971	4.787.674	4.623.092	4.635.146	4.901.313	5.099.105
(+) Depreciação	231.730	1.065.155	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177
(+/-) Δ NCG	(673.616)	1.197.399	18.332	18.974	19.638	20.325	21.037	21.773	22.535	23.324
(-) CAPEX	(22.437.049)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre	(29.178.750)	2.359.984	5.207.583	5.439.558	5.684.787	5.944.177	5.780.307	5.793.096	6.060.026	6.258.606
WACC	17,73%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	(26.892.050)	1.847.484	3.462.760	3.072.305	2.727.277	2.422.263	2.000.760	1.703.214	1.513.378	1.327.594



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Projeções e Avaliação

Em (R\$)	2036e	2037e	2038e	2039e	2040e	2041e	2042e	2043e	2044e	2045e
(=) Lucro Operacional	8.036.089	8.357.119	8.689.384	9.033.279	9.389.210	9.757.598	10.138.881	10.533.508	10.941.947	11.364.681
(-) Impostos	(2.732.270)	(2.841.420)	(2.954.391)	(3.071.315)	(3.192.331)	(3.317.583)	(3.447.219)	(3.581.393)	(3.720.262)	(3.863.991)
(=) NOPAT	5.303.819	5.515.698	5.734.994	5.961.964	6.196.878	6.440.015	6.691.661	6.952.115	7.221.685	7.500.689
(+) Depreciação	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177	1.136.177
(+/-) Δ NCG	24.140	24.985	25.860	26.765	27.702	28.671	29.675	30.713	31.788	32.901
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre	6.464.137	6.676.861	6.897.031	7.124.906	7.360.757	7.604.863	7.857.513	8.119.006	8.389.650	8.669.768
WACC	17,73%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	1.164.696	1.021.854	896.588	786.728	690.371	605.851	531.709	466.666	409.602	359.534



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Projeções e Avaliação

Em (R\$)	2046e	2047e	2048e	2049e	2050e	2051e	2052e	2053e	2054e	2055e
(=) Lucro Operacional	12.033.941	13.320.210	13.859.925	14.345.022	14.847.098	15.366.747	15.904.583	16.461.243	17.037.387	17.633.695
(-) Impostos	(4.091.540)	(4.528.871)	(4.712.375)	(4.877.308)	(5.048.013)	(5.224.694)	(5.407.558)	(5.596.823)	(5.792.711)	(5.995.456)
(=) NOPAT	7.942.401	8.791.338	9.147.551	9.467.715	9.799.085	10.142.053	10.497.025	10.864.421	11.244.675	11.638.239
(+) Depreciação	904.447	71.022	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Δ NCG	34.052	35.244	36.478	37.754	39.076	40.443	41.859	43.324	44.840	46.410
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre	8.880.901	8.897.605	9.184.028	9.505.469	9.838.161	10.182.496	10.538.884	10.907.744	11.289.516	11.684.649
WACC	17,73%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	312.827	266.216	233.404	205.194	180.393	158.589	139.421	122.570	107.755	94.731



Avaliação Econômico-Financeira: Geraldão

Projeções e Avaliação

Em (R\$)	2056e	2057e	2058e	2059e	2060e
(=) Lucro Operacional	18.250.875	18.889.655	19.550.793	20.235.071	8.726.374
(-) Impostos	(6.205.297)	(6.422.483)	(6.647.270)	(6.879.924)	(2.966.967)
(=) NOPAT	12.045.577	12.467.172	12.903.523	13.355.147	5.759.407
(+) Depreciação	-	-	-	-	-
(+/-) Δ NCG	48.034	49.715	51.455	53.256	22.967
(-) CAPEX	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre	12.093.611	12.516.888	12.954.979	13.408.403	5.782.374
WACC	17,73%				
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	83.281	73.215	64.366	56.586	20.728

Valor da Empresa

Para calcular o valor do projeto **Geraldão**, realizamos a soma dos Fluxos de Caixa Livre Descontado (*Enterprise Value*). Sendo assim, concluímos que o valor de cada é de **R\$ 2.237.859,39** (dois milhões, duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e nove centavos).

Em (R\$)	Descrição
Valor do Projeto	2.237.859,39 Soma dos Valores de "Fluxo de Caixa Livre Descontado"



Sumário Executivo	Seção I
Qualificação da Empresa Especializada	Seção II
Sobre a Reveen Real Estate	Seção III
Metodologia	Seção IV
Avaliação: Discovery	Seção V
Avaliação: Kidzania	Seção VI
Avaliação: Geraldão	Seção VII
Avaliação: Reveen Partners	Seção VIII
Glossário	Anexo I

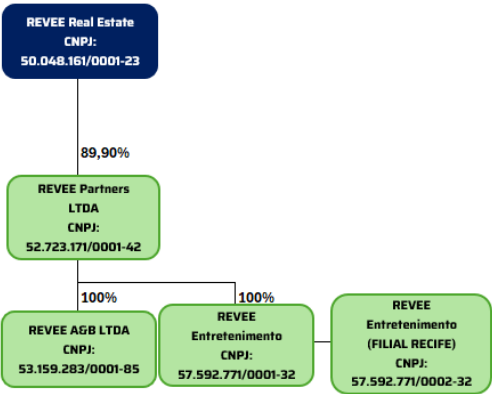


Informações Introdução

Revee Partners

A Revee A&B Ltda. (“**Revee A&B**”) e a Revee Entretenimento Ltda. (“**Revee Entretenimento**”), são subsidiárias integrais da Revee Partners Ltda. (“**Revee Partners**”), sociedade controlada pela **Companhia** e foram criadas com a finalidade de prestar serviços às demais empresas integrantes do grupo econômico da **Companhia**.

Participação Societária



Informações Introdução

Balanço Patrimonial: Reveen A&B

Balanço Patrimonial (Ativo)	
Em (R\$)	12/2025
ATIVO TOTAL	244.874
Ativo Circulante	27.742
Caixa e equivalentes de Caixa	20.946
Adiantamentos	1.946
Estoques	4.850
Ativo Não Circulante	217.132
Imobilizado	217.132

Balanço Patrimonial (Passivo)	
Em (R\$)	12/2025
PASSIVO TOTAL	244.874
Passivo Circulante	255.362
Fornecedores	33.879
Obrigações Tributárias	48.904
Obrigações Trabalhistas	86.351
Provisões	86.228
Passivo Não Circulante	5.471.564
AFAC	5.471.564
Patrimônio Líquido	(5.482.051)
Capital Social	1.000
Lucros/Prejuízos Acumulados	(5.483.051)



Informações Introdução

Balanço Patrimonial: Reveen Entretenimento

Balanço Patrimonial (Ativo)	
Em (R\$)	12/2025
ATIVO TOTAL	913.052
Ativo Circulante	793.694
Caixa e equivalentes de Caixa	1.229
Adiantamentos	2.665
Outros Créditos	789.800
Ativo Não Circulante	119.358
Imobilizado	119.358

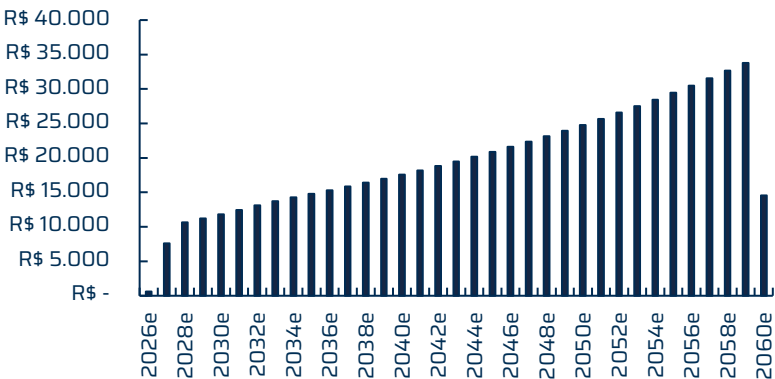
Balanço Patrimonial (Passivo)	
Em (R\$)	12/2025
PASSIVO TOTAL	913.052
Passivo Circulante	19.641
Fornecedores	18.845
Obrigações Tributárias	796
Passivo Não Circulante	2.283.300
Partes Relacionadas	801.800
AFAC	1.481.500
Patrimônio Líquido	(1.389.889)
Capital Social	2.000
Lucros/Prejuízos Acumulados	(1.391.889)



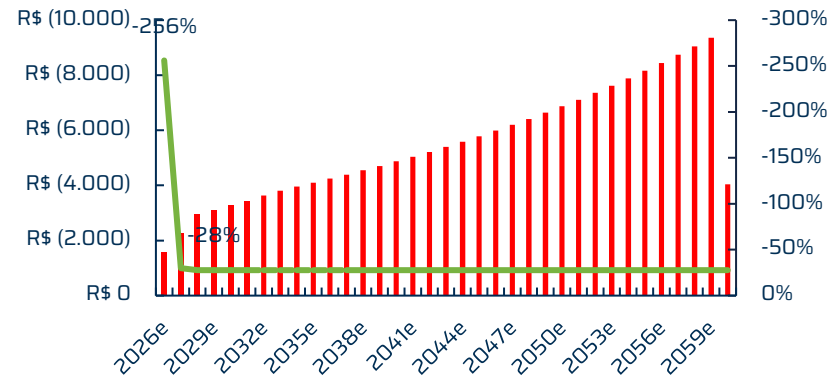
Avaliação Econômico-Financeira: Reveal Partners

Premissas – Receita Líquida (R\$ mil)

Em 2026, conforme a **Reveal Partners**, espera-se que o faturamento da **Reveal Partners**, represente 55% do faturamento do Geraldão. Considerando o planejamento estratégico da empresa, foi projetado um aumento dessa participação no faturamento, chegando a 60% da receita do Geraldão, em 2033. Participação essa, perpetuada até o fim do período projetivo.



Premissas – Custos (R\$ mil) e Participação na Receita Líquida (%)



Os custos projetados para 2026, representam aproximadamente -256% da receita líquida do período.

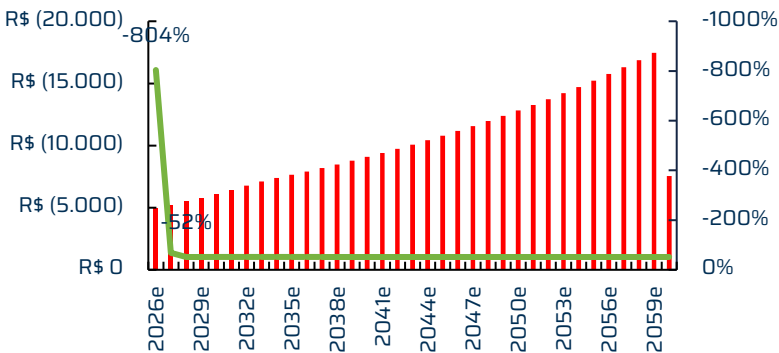
Já em 2027, conforme planejamento estratégico, essa participação apresenta uma redução, alcançando a marca de 30% de relevância na receita líquida. Essa participação foi perpetuada durante os demais anos projetados.

Avaliação Econômico-Financeira: Reveal Partners

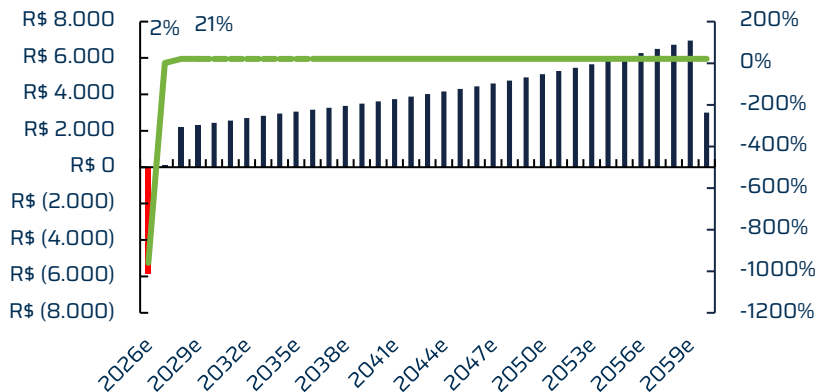
Premissas – Despesas Operacionais (R\$ mil) e Participação na Receita Líquida (%)

As despesas operacionais crescem em termos absolutos, acompanhando a expansão da atividade. Sua participação na receita líquida apresenta uma estabilização em 2027.

A partir de 2027, espera-se que a participação na receita líquida seja de 52%.



Premissas – Lucro Operacional (R\$ mil) e Margem Operacional (%)



Conforme premissas apresentadas pela **Reveal Partners**, é esperado que haja um ganho de margem operacional, transformando o prejuízo operacional de 2026 para um lucro operacional em 2027.



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

DRE - Demonstração de Resultado do Exercício										
R\$	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
Receita Líquida	611.449	7.600.854	10.649.431	11.215.271	11.811.398	12.439.594	13.101.767	13.742.693	14.298.033	14.798.464
Crescimento da Receita (% a.a)	8,96%	1143,09%	40,11%	5,31%	5,32%	5,32%	5,32%	4,89%	4,04%	3,50%
Custos	(1.566.013)	(2.270.720)	(2.951.935)	(3.108.782)	(3.274.023)	(3.448.154)	(3.631.703)	(3.809.363)	(3.963.298)	(4.102.014)
Lucro Operacional Bruto	(954.565)	5.330.134	7.697.495	8.106.489	8.537.374	8.991.440	9.470.064	9.933.330	10.334.735	10.696.451
Margem Bruta (%)	-156,12%	70,13%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
Despesas Operacionais	(4.914.413)	(5.199.449)	(5.485.419)	(5.787.117)	(6.105.408)	(6.430.128)	(6.772.411)	(7.103.710)	(7.390.770)	(7.649.447)
Lucro Operacional (EBIT)	(5.868.978)	130.685	2.212.077	2.319.373	2.431.966	2.561.312	2.697.653	2.829.620	2.943.965	3.047.003
Margem EBIT (%)	-959,85%	1,72%	20,77%	20,68%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	(5.868.978)	130.685	2.212.077	2.319.373	2.431.966	2.561.312	2.697.653	2.829.620	2.943.965	3.047.003
Impostos	-	(44.433)	(752.106)	(788.587)	(826.869)	(870.846)	(917.202)	(962.071)	(1.000.948)	(1.035.981)
Lucro Líquido	(5.868.978)	86.252	1.459.970	1.530.786	1.605.098	1.690.466	1.780.451	1.867.549	1.943.017	2.011.022
Margem Líquida (%)	-959,85%	1,13%	13,71%	13,65%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

DRE - Demonstração de Resultado do Exercício										
R\$	2036e	2037e	2038e	2039e	2040e	2041e	2042e	2043e	2044e	2045e
Receita Líquida	15.316.411	15.852.485	16.407.322	16.981.578	17.575.933	18.191.091	18.827.779	19.486.752	20.168.788	20.874.696
Crescimento da Receita (% a.a)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Custos	(4.245.584)	(4.394.180)	(4.547.976)	(4.707.155)	(4.871.906)	(5.042.422)	(5.218.907)	(5.401.569)	(5.590.624)	(5.786.296)
Lucro Operacional Bruto	11.070.826	11.458.305	11.859.346	12.274.423	12.704.028	13.148.669	13.608.872	14.085.183	14.578.164	15.088.400
Margem Bruta (%)	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
Despesas Operacionais	(7.917.178)	(8.194.279)	(8.481.079)	(8.777.917)	(9.085.144)	(9.403.124)	(9.732.233)	(10.072.861)	(10.425.411)	(10.790.301)
Lucro Operacional (EBIT)	3.153.648	3.264.026	3.378.267	3.496.506	3.618.884	3.745.545	3.876.639	4.012.322	4.152.753	4.298.099
Margem EBIT (%)	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	3.153.648	3.264.026	3.378.267	3.496.506	3.618.884	3.745.545	3.876.639	4.012.322	4.152.753	4.298.099
Impostos	(1.072.240)	(1.109.769)	(1.148.611)	(1.188.812)	(1.230.421)	(1.273.485)	(1.318.057)	(1.364.189)	(1.411.936)	(1.461.354)
Lucro Líquido	2.081.408	2.154.257	2.229.656	2.307.694	2.388.464	2.472.060	2.558.582	2.648.132	2.740.817	2.836.745
Margem Líquida (%)	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

DRE - Demonstração de Resultado do Exercício										
R\$	2046e	2047e	2048e	2049e	2050e	2051e	2052e	2053e	2054e	2055e
Receita Líquida	21.605.310	22.361.496	23.144.148	23.954.193	24.792.590	25.660.331	26.558.442	27.487.988	28.450.067	29.445.820
Crescimento da Receita (% a.a)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Custos	(5.988.816)	(6.198.424)	(6.415.369)	(6.639.907)	(6.872.304)	(7.112.835)	(7.361.784)	(7.619.446)	(7.886.127)	(8.162.141)
Lucro Operacional Bruto	15.616.494	16.163.071	16.728.779	17.314.286	17.920.286	18.547.496	19.196.658	19.868.541	20.563.940	21.283.678
Margem Bruta (%)	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
Despesas Operacionais	(11.167.961)	(11.558.840)	(11.963.399)	(12.382.118)	(12.815.493)	(13.264.035)	(13.728.276)	(14.208.766)	(14.706.073)	(15.220.785)
Lucro Operacional (EBIT)	4.448.533	4.604.231	4.765.379	4.932.168	5.104.793	5.283.461	5.468.382	5.659.776	5.857.868	6.062.893
Margem EBIT (%)	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	4.448.533	4.604.231	4.765.379	4.932.168	5.104.793	5.283.461	5.468.382	5.659.776	5.857.868	6.062.893
Impostos	(1.512.501)	(1.565.439)	(1.620.229)	(1.676.937)	(1.735.630)	(1.796.377)	(1.859.250)	(1.924.324)	(1.991.675)	(2.061.384)
Lucro Líquido	2.936.031	3.038.793	3.145.150	3.255.231	3.369.164	3.487.084	3.609.132	3.735.452	3.866.193	4.001.510
Margem Líquida (%)	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

DRE - Demonstração de Resultado do Exercício					
R\$	2056e	2057e	2058e	2059e	2060e
Receita Líquida	30.476.423	31.543.098	32.647.107	33.789.755	14.571.832
Crescimento da Receita (% a.a)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	-56,88%
Custos	(8.447.816)	(8.743.490)	(9.049.512)	(9.366.245)	(4.039.193)
Lucro Operacional Bruto	22.028.607	22.799.608	23.597.595	24.423.510	10.532.639
Margem Bruta (%)	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%	72,28%
Despesas Operacionais	(15.753.513)	(16.304.885)	(16.875.556)	(17.466.201)	(7.532.299)
Lucro Operacional (EBIT)	6.275.095	6.494.723	6.722.038	6.957.309	3.000.340
Margem EBIT (%)	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%	20,59%
Resultado Financeiro	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos	6.275.095	6.494.723	6.722.038	6.957.309	3.000.340
Impostos	(2.133.532)	(2.208.206)	(2.285.493)	(2.365.485)	(1.020.116)
Lucro Líquido	4.141.562	4.286.517	4.436.545	4.591.824	1.980.224
Margem Líquida (%)	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%	13,59%

Avaliação Econômico-Financeira: Reveal Partners

Custo Médio Ponderado de Capital (WACC)

A imagem abaixo ilustra o cálculo do custo médio ponderado de capital da **Reveal Partners** utilizado para descontar os fluxos de caixa projetados e trazê-los a valor presente. O WACC calculado foi de 16,96%.

CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC)		
Apuração do WACC		Premissas
Beta desalavancado ("βa")	0,94	Beta desalavancado Damodaran Online ¹
Alíquota de Imposto ("T")	34,00%	Imposto de Renda e CSLL (RFB)
Estrutura de capital alvo estimada	16,90%	D/(D+E)
Alavancagem Alvo ("Aa")	20,34%	(D/(D+E))/(1-(D/(D+E)))
Beta Realavancado ("βe")	1,07	βa*[1+(Aa*(1-T))]
Taxa Livre de Risco ("Rf")	4,29%	Yield do US T-Bond 10 anos relativo aos últimos 12 meses
Prêmio de Risco de Mercado ("Rm-Rf")	5,44%	Média Geométrica do Retorno do S&P 500 de 1928 à 2024
Risco País ("PRB")	2,55%	CDS Brasil 10 anos
Size Risk Premium ("Z")	4,47%	Duff & Phelps 2025 (Decil 10)
Ke (US\$ nominal)	17,11%	Rf+PRB+((Rm-Rf)*βe)+Z
Inflação EUA - Longo Prazo ("CPI")	2,68%	Federal Reserve Bank of Cleveland
Inflação Brasil - Longo Prazo ("IPCA")	3,78%	Banco Central do Brasil
Diferencial de Inflação ("μ")	1,07%	((1+IPCA)/(1+CPI))-1
Ke (R\$ nominal)	18,36%	((1+Ke)x(1+μ))-1
Kd(R\$)	10,05%	Custo Efetivo da Dívida
Participação do Capital de Terceiros ("Wd")	16,90%	Proporção de Dívida
Participação do Capital Próprio ("We")	83,10%	Proporção de Capital Próprio
WACC	16,96%	Wd*Kd + Ke*We

¹ - Entertainment



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Projeções e Avaliação

Com base nas premissas detalhadas anteriormente, a tabela abaixo demonstra os fluxos de caixa livre projetados.

Em (R\$)	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	2031e	2032e	2033e	2034e	2035e
(=) Lucro Operacional	(5.868.978)	130.685	2.212.077	2.319.373	2.431.966	2.561.312	2.697.653	2.829.620	2.943.965	3.047.003
(-) Impostos	-	(44.433)	(752.106)	(788.587)	(826.869)	(870.846)	(917.202)	(962.071)	(1.000.948)	(1.035.981)
(=) NOPAT	(5.868.978)	86.252	1.459.970	1.530.786	1.605.098	1.690.466	1.780.451	1.867.549	1.943.017	2.011.022
(-) CAPEX	(1.529)	(19.002)	(26.624)	(28.038)	(29.528)	(31.099)	(32.754)	(34.357)	(35.745)	(36.996)
(=) Fluxo de Caixa Livre	(5.870.506)	67.250	1.433.347	1.502.748	1.575.569	1.659.367	1.747.697	1.833.192	1.907.272	1.974.026
WACC	16,96%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	(5.428.304)	53.169	968.934	868.573	778.637	701.160	631.420	566.288	503.755	445.796



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Projeções e Avaliação

Em (R\$)	2036e	2037e	2038e	2039e	2040e	2041e	2042e	2043e	2044e	2045e
(=) Lucro Operacional	3.153.648	3.264.026	3.378.267	3.496.506	3.618.884	3.745.545	3.876.639	4.012.322	4.152.753	4.298.099
(-) Impostos	(1.072.240)	(1.109.769)	(1.148.611)	(1.188.812)	(1.230.421)	(1.273.485)	(1.318.057)	(1.364.189)	(1.411.936)	(1.461.354)
(=) NOPAT	2.081.408	2.154.257	2.229.656	2.307.694	2.388.464	2.472.060	2.558.582	2.648.132	2.740.817	2.836.745
(-) CAPEX	(38.291)	(39.631)	(41.018)	(42.454)	(43.940)	(45.478)	(47.069)	(48.717)	(50.422)	(52.187)
(=) Fluxo de Caixa Livre	2.043.117	2.114.626	2.188.638	2.265.240	2.344.524	2.426.582	2.511.512	2.599.415	2.690.395	2.784.559
WACC	16,96%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	394.506	349.118	308.951	273.405	241.949	214.113	189.478	167.678	148.387	131.314



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Projeções e Avaliação

Em (R\$)	2046e	2047e	2048e	2049e	2050e	2051e	2052e	2053e	2054e	2055e
(=) Lucro Operacional	4.448.533	4.604.231	4.765.379	4.932.168	5.104.793	5.283.461	5.468.382	5.659.776	5.857.868	6.062.893
(-) Impostos	(1.512.501)	(1.565.439)	(1.620.229)	(1.676.937)	(1.735.630)	(1.796.377)	(1.859.250)	(1.924.324)	(1.991.675)	(2.061.384)
(=) NOPAT	2.936.031	3.038.793	3.145.150	3.255.231	3.369.164	3.487.084	3.609.132	3.735.452	3.866.193	4.001.510
(-) CAPEX	(54.013)	(55.904)	(57.860)	(59.885)	(61.981)	(64.151)	(66.396)	(68.720)	(71.125)	(73.615)
(=) Fluxo de Caixa Livre	2.882.018	2.982.889	3.087.290	3.195.345	3.307.182	3.422.934	3.542.736	3.666.732	3.795.068	3.927.895
WACC	16,96%									
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	116.206	102.837	91.005	80.535	71.269	63.069	55.813	49.392	43.709	38.680



Avaliação Econômico-Financeira: Reveen Partners

Projeções e Avaliação

Em (R\$)	2056e	2057e	2058e	2059e	2060e
(=) Lucro Operacional	6.275.095	6.494.723	6.722.038	6.957.309	3.000.340
(-) Impostos	(2.133.532)	(2.208.206)	(2.285.493)	(2.365.485)	(1.020.116)
(=) NOPAT	4.141.562	4.286.517	4.436.545	4.591.824	1.980.224
(-) CAPEX	(76.191)	(78.858)	(81.618)	(84.474)	(36.430)
(=) Fluxo de Caixa Livre	4.065.371	4.207.659	4.354.927	4.507.350	1.943.795
WACC	16,96%				
(=) Fluxo de Caixa Livre Descontado	34.230	30.292	26.807	23.722	8.747

Valor da Empresa

Para calcular o valor da **Reveen Partners**, realizamos a soma dos Fluxos de Caixa Livre Descontado (*Enterprise Value*). Sendo assim, concluímos que o valor total da **Reveen Partners** é de **R\$3.344.640,05** (três milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e cinco centavos).

Em (R\$)	Descrição
Valor do Projeto	3.344.640,05 Soma dos Valores de "Fluxo de Caixa Livre Descontado"



Sumário Executivo	Seção I
Qualificação da Empresa Especializada	Seção II
Sobre a Revee Real Estate	Seção III
Metodologia	Seção IV
Avaliação: Discovery	Seção V
Avaliação: Kidzania	Seção VI
Avaliação: Geraldão	Seção VII
Avaliação: Revee Partners	Seção VIII
Glossário	Anexo I

Glossário

- ▶ BP: Balanço Patrimonial;
- ▶ DRE: Demonstração de Resultado do Exercício;
- ▶ EBIT: *Earnings Before Interest and Taxes* ou Lucro Operacional antes de Juros e Impostos;
- ▶ FC: Fluxo de Caixa;
- ▶ FCL: Fluxo de Caixa Livre;
- ▶ FCLD: Fluxo de Caixa Livre Descontado;
- ▶ IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo;
- ▶ IR: Imposto de Renda;
- ▶ NOPAT: *Net Operation Profit After Taxes* ou Lucro Operacional Líquido Após os Impostos;
- ▶ WACC: *Weighted Average Cost of Capital* ou Custo Médio Ponderado do Capital.

Belo Horizonte

Av. Getúlio Vargas, 1420 / 10º andar
Savassi - CEP: 30112-021

São Paulo

Rua Funchal, 411 / 5º andar
Vila Olímpia - CEP: 04551-060

Canais de comunicação

(11) 93099-4321
contato@grupoinvestor.com.br
grupoinvestor.com.br