THREE THREES
PARTNERS

IMOBILIÁRIO DE RENDA · MINAS GERAIS

Galpão com renda contratada

Locação ao poder público estadual, contrato atípico e receita mensal de R$ 150 mil.



OPORTUNIDADE

261123127

EMISSÃO

Novembro / 2026

A oportunidade

VALOR DE AQUISIÇÃO

R$ 17 milhões

Aquisição do imóvel gerador de renda.

OBJETO DA AQUISIÇÃO

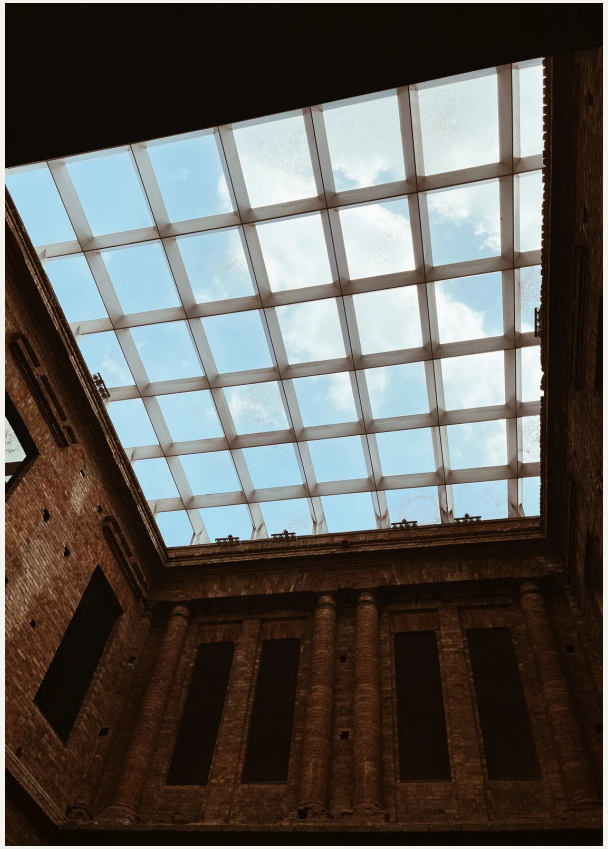
Galpão em Minas Gerais, locado ao poder público estadual por contrato de locação atípico.

Patrimônio e locação

Ativo imobiliário com aluguel mensal de R$ 150 mil. A tese concentra-se na aquisição do imóvel e na economia contratual da locação, sem confundir renda bruta com retorno líquido do investidor.

Para holdings patrimoniais, fundos e investidores de ativos imobiliários geradores de renda.

Ativo e operação



RELAÇÃO DE LOCAÇÃO

O galpão é ocupado pelo poder público estadual em Minas Gerais. O contrato de locação é atípico, característica que integra a configuração do ativo e deve ser lida em conjunto com as obrigações de locador e locatário.

ECONOMIA DO ATIVO

O aluguel mensal corresponde a R$ 150 mil, ou R$ 1,8 milhão em doze meses. O preço solicitado de R$ 17 milhões permite comparar a receita de locação com o capital destinado à aquisição, em base bruta.

Patrimônio e contrato

Imóvel e receita de locação

Ativo imobiliário

Aquisição de galpão locado, com destinação associada ao uso pelo poder público estadual.

Locação atípica

A renda decorre da relação contratual existente; prazo e obrigações definem a economia da ocupação.

O rendimento indicado é bruto: não corresponde a TIR, ganho líquido ou garantia de pagamento futuro.

Economia da locação

RECEITA ANUALIZADA DE ALUGUEL

R$ 1,8 milhão

R$ 150 mil mensais multiplicados por doze.

YIELD BRUTO INDICATIVO

10,59% a.a.

Aluguel anualizado dividido pelo preço de aquisição.

PREÇO PATRIMONIAL

R$ 17 milhões para o imóvel. A relação com a renda anualizada é uma comparação bruta, sem incorporar valorização ou preço futuro de venda.

LEITURA DO FLUXO

A análise da ocupação deve preservar a distinção entre aluguel contratual, efetivo recebimento e rendimento líquido do proprietário.

Tese de investimento

Integrar ao patrimônio	Avaliar o imóvel como componente de uma carteira voltada à renda, considerando a concentração no locatário e a estratégia de alocação.
Organizar a transição	Estruturar a transferência imobiliária e a continuidade da relação de locação conforme as condições contratuais aplicáveis.
Gerir o fluxo	Acompanhar obrigações, reajustes e recebimentos para relacionar a receita contratual ao desempenho efetivo do ativo.

Próximos passos e contatos

Em caso de interesse preliminar, disponibilizaremos acesso ao data room após assinatura do NDA e confirmação das autorizações aplicáveis.

Filipe Malvestio

Sócio-diretor

fmalvestio@threethrees.com.br

Lucas Pereira

Sócio Sênior I Legal

lpereira@threethrees.com.br

Alexandre Moreira

Diretor de Distribuição

amoreira@threethrees.com.br

Mariana Salles

Líder de Distribuição

msalles@threethrees.com.br


THREE THREES
PARTNERS