

INVESTMENT SUMMARY · MAIO 2026

Entre Rios

Custódia de longo prazo no litoral norte da Bahia · Em parceria de desenvolvimento territorial com a GALT.

3.650 ha Ativo contíguo, único proprietário	~9 km Frente atlântica direta	80 km Salvador / Aeroporto Internacional	2/3 Em proteção ou conservação
---	---	--	--

Tese de investimento

Um único ativo, contíguo, no litoral norte da Bahia — onde escala patrimonial, custódia ambiental e relação comunitária construída ao longo de duas décadas não são alternativas, mas atributos combinados. É esta combinação que torna o ativo difícil de replicar.

O litoral nordeste brasileiro está fragmentado entre centenas de pequenos proprietários. A Entre Rios é a exceção — um único bloco patrimonial sob coordenação centralizada, com infraestrutura regional consolidada à porta (BA-099 Linha Verde, aeroporto internacional) e em pleno processo formal de licenciamento ambiental.

Estrutura do ativo

- **Vertente florestal ativa** — ~1.500 ha sob fomento florestal em parceria com a Bracell desde 2019. Contratos PCDS Sauípe 1 + 3 em vigor. Receita operacional recorrente durante o ciclo de licenciamento.
- **Faixa de desenvolvimento territorial** — ~1.800 ha objeto de plano diretor integrado em parceria com a GALT (MoU assinado abril 2026). Combina permutas, opções de compra e promessas de compra e venda.
- **Camada de proteção** — mais de 2/3 do território em regime de proteção ou conservação permanente, integrado na APA do Litoral Norte (zoneamento ZT/ZAG/ZPR).

Parceria GALT · em síntese

- **~1.800 ha** objeto de plano diretor territorial integrado
- **95 ha** em estrutura de permuta — VGV indicativo da ordem de **R\$ 180 milhões**
- **29 ha adicionais** em opção futura — valor indicativo da ordem de **R\$ 50 milhões**
- **10+ anos** de horizonte conjunto e execução física

Valores indicativos do enquadramento da parceria, sujeitos a confirmação em masterplan e diligências. Não constituem oferta nem projeção financeira.

MERCADO · RISCO · PROCESSO

Mercado e enquadramento

Bahia recebeu mais de 12 milhões de turistas em 2024 (ABIH-BA, SETUR-BA). O litoral norte é o segmento de maior crescimento desde 2018. Cluster consolidado de operadores internacionais já presentes a poucos km do ativo: Marriott, Iberostar, Tivoli, Fasano e Anantara (em desenvolvimento). O custo de aquisição em zonas comparáveis (Ceará, Pernambuco) está significativamente acima dos valores do litoral norte BA, indicando janela de valorização estrutural.

Vetores de risco reconhecidos

Vetor	Mitigante principal
Regulatório / ambiental	EIA/RIMA em curso; equipa GAIA há 10+ anos no território
Fundiário (~277 ha sobreposições)	Equipa jurídica dedicada; regularização ativa desde 2013
Comunidades tradicionais	20+ anos de presença; diálogo direto com AMAM, ADAM, AMANAT
Mercado / ciclo	Execução fásica; diversificação de produto e segmento
Execução / parcerias	Escala do ativo reduz dependência de operador único
Físico / climático	Recuo de implantação; 2/3 do território como zona-tampão natural

Enumeração não exaustiva. Pareceres jurídico, ambiental e fiscal disponíveis em sala de dados.

Perfis de interlocutor que fazem sentido

Family offices brasileiros e internacionais com horizonte 10+ anos · Fundos de impacto com mandato em destinos sustentáveis ou conservação produtiva · Operadores hoteleiros boutique com ADN sustentável · Developers especializados em destinos turístico-residenciais responsáveis · Investidores estratégicos com tese de longa duração em ativos territoriais.

Processo institucional

- 1 Contacto institucional via formulário em entreriosvr.com.br/investir
- 2 Resposta em 48 horas úteis com NDA recíproco para assinatura
- 3 Acesso a sala de dados estruturada após NDA
- 4 Conversa exploratória sem compromisso de ambas as partes
- 5 Negociação estruturada com assessores das duas partes

Iniciar conversa institucional · entreriosvr@gmail.com · +55 (71) 99988-8585 · +351 916 961 942 · entreriosvr.com.br/investir