

DESENVOLVIMENTO MIXED-USE · DOWNTOWN OCOEE · WEST ORANGE COUNTY, FLORIDA

Legacy at McKey Mixed-Use · Downtown Ocoee

Versão 2026.09

Memorando da **2BTRUST, LLC** sobre o **Legacy at McKey**, edifício de uso misto de **75.000 sqft** em três pavimentos — lojas no térreo e **75 apartamentos** nos dois pavimentos superiores — ocupando um quarteirão inteiro e um lote adjacente no centro de Ocoee, com terreno quitado e aprovação municipal em fase final.



15 & 121 S KISSIMMEE AVE · 214 W MCKEY ST · 130 FLORAL ST · 201 & 209 S KISSIMMEE AVE · OCOEE, FL 34761

INVESTIMENTO NA
CONSTRUÇÃO**US\$ 8.000.000**

Terreno já quitado (aporte do patrocinador)

ÁREA CONSTRUÍDA

75.000 sqft

3 pavimentos × 25.000 sqft

VALOR DE SAÍDA
PROJETADO**US\$ 22.000.000**

Venda a fundo · cap rate 6,5%

HORIZONTE

≈ 3 anos

Obra, locação, estabilização e venda

VERSÃO

2026.09

PREPARADO

17 de setembro
de 2026

ORIGINAÇÃO

2BTRUST, LLC
Orlando, Florida

STATUS

Para revisão
de investidores

Sumário

FUNDAMENTOS

01	Síntese Executiva	3
02	O Terreno	4
03	Localização	5

MERCADO

04	Ocoee & West Orange em números	6
05	Downtown Ocoee — investimento público	7
06	Catalisador: The Dynasty Ocoee	8

O PROJETO

07	Programa do Empreendimento	9
08	Conceito Arquitetônico	10
09	Site Plan & Estacionamento	11
10	Elevações & Mix de Unidades	12

TESE DE MERCADO

11	Residencial — aluguéis comparáveis	13
12	Comercial — aluguéis e cap rates	14

PROJEÇÃO FINANCEIRA

13	Premissas Operacionais (NOI)	15
14	Estrutura de Custos	16
15	Saída & Retorno	17
16	Sensibilidades	18

EXECUÇÃO

17	Cronograma	19
18	Riscos & Mitigantes	20
19	Premissas & Próximos Passos	21

Como ler este memorando. As Seções 01–06 apresentam o ativo, a localização e o mercado; as Seções 07–10 detalham o projeto arquitetônico; as Seções 11–16 constroem a tese de valor — aluguéis comparáveis, NOI estabilizado, custos, saída e sensibilidades; as Seções 17–19 cobrem execução, riscos e próximos passos. Todos os valores em dólares americanos (US\$); áreas em pés quadrados (sqft).

01

Legacy at McKey em números

Terreno quitado, aprovação municipal em fase final e um programa simples: 25.000 sqft de lojas no térreo e 75 apartamentos em dois pavimentos, no coração do centro de Ocoee — a cidade que mais investe em seu downtown no oeste de Orange County.

CAPITAL PARA A CONSTRUÇÃO	NOI ESTABILIZADO PROJETADO	VALOR DE SAÍDA PROJETADO
US\$ 8.000.000	US\$ 1.429.026	US\$ 22.000.000
Terreno já quitado pelo patrocinador	Residencial + comercial (Seção 13)	Cap rate 6,5% · venda a fundo em ≈ 3 anos

A 2BTRUST estrutura o desenvolvimento do quarteirão delimitado por **W McKey St, S Kissimmee Ave, Floral St e Bay St**, mais o lote adjacente ao sul (201–209 S Kissimmee Ave), como um projeto **build-to-core**: construir, locar, estabilizar e vender a um fundo institucional. O edifício de três pavimentos soma **75.000 sqft** — varejo e serviços no térreo, 75 apartamentos compactos nos pavimentos superiores — a três quadras da nova Prefeitura de Ocoee e do Starke Lake.

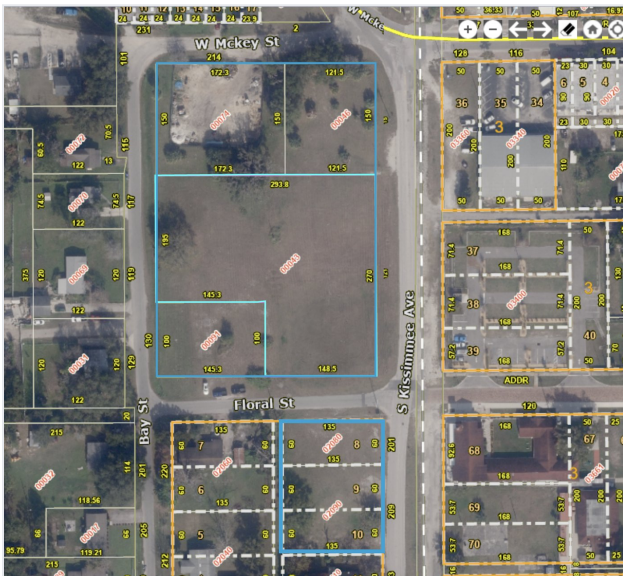
CUSTO TOTAL (TERRENO + OBRA)	YIELD ON COST	RESULTADO NA VENDA
US\$ 10.000.000	sobre custo total 14,3%	lucro bruto US\$ 11.340.000
Terreno a valor de referência estimado de US\$ 2.000.000	sobre a construção 17,9%	múltiplo sobre o custo 2,13x

Leitura central. A tese não depende de valorização especulativa: o spread entre o **yield on cost de 14,3%** e o **cap rate de saída de 6,5%** — cerca de 780 pontos-base — é o que cria valor. O cap rate adotado é conservador frente aos 5,25–5,75% praticados para multifamily em Orlando no 1T26, e o retorno depende, sobretudo, de execução dentro do orçamento de obra (Seção 14) e da locação no prazo (Seção 17).

02

Um quarteirão inteiro no centro de Ocoee

Cinco parcelas contíguas formam o quarteirão delimitado por W McKey St (norte), S Kissimmee Ave (leste), Floral St (sul) e Bay St (oeste), mais um lote adjacente ao sul, do outro lado da Floral St, destinado ao estacionamento coberto.



MAPA CADASTRAL — QUARTEIRÃO (CONTORNO CIANO) E LOTE ADJACENTE (201-209 S KISSIMMEE AVE)

Parcela / endereço	Dimensões · área
00074 · 214 W McKey St	172,3 × 150 ft · 25.845 sqft
00046 · 15 S Kissimmee Ave	121,5 × 150 ft · 18.225 sqft
00043 · 121 S Kissimmee Ave	293,8 × 270 ft (L) · 64.796 sqft
00091 · 130 Floral St	145,3 × 100 ft · 14.530 sqft
Quarteirão (subtotal)	≈ 123.400 sqft · 2,83 acres
02080/02090 · 201-209 S Kissimmee	3 × (135 × 60 ft) · 24.300 sqft
Área total do sítio	≈ 147.700 sqft · 3,39 acres

Dimensões conforme mapa cadastral do Orange County Property Appraiser (medidas em pés); áreas calculadas a partir das dimensões de face e sujeitas a confirmação por survey.

ITEM	DETALHE	SITUAÇÃO
Situação fundiária	Propriedade do patrocinador, sem ônus ou financiamento	Terreno quitado
Testada principal	≈ 420 ft de frente para a S Kissimmee Ave, via principal do downtown; frentes secundárias para McKey St, Floral St e Bay St	4 frentes de rua
Entitlement	Large Scale Preliminary Site Plan em tramitação na City of Ocoee	Aprovação prevista · set/2026
Contexto urbano	Downtown Core · Downtown Master Plan / Ocoee CRA — uso misto conforme o design code do centro (a confirmar no site plan aprovado)	Uso misto

Por que o formato importa. Um quarteirão inteiro com quatro frentes de rua permite vitrines contínuas na Kissimmee Ave e na McKey St, estacionamento interno ao quarteirão e uma segunda bolsa de vagas cobertas no lote adjacente — configuração rara em centros históricos, onde os terrenos costumam ser estreitos e fragmentados.

03

Downtown Ocoee, West Orange County

Terceira maior cidade de Orange County, Ocoee fica a 20 minutos do centro de Orlando, entre o SR 429 (Western Beltway), o SR 50 e a Florida's Turnpike — e o terreno está no núcleo histórico que a cidade elegeu como prioridade de investimento.



● Nova Prefeitura de Ocoee — 3 quadras

1 N Bluford Ave, inaugurada em 2022 (46.000 sqft): fluxo diário de servidores e cidadãos a poucos passos das lojas do projeto.

● Starke Lake & Lakefront Park — ≈ 0,4 mi

Orla revitalizada, Bill Breeze Park, Lakeshore Center (eventos para 400 pessoas) e o novo eixo comercial da Oakland Ave.

● West Orange Trail — ≈ 0,5 mi

Trilha regional que liga Winter Garden, Ocoee e Apopka; ativo de lazer e de conexão com o downtown de Winter Garden.

● SR 429 · SR 50 · Turnpike · SR 408 — 1,5 a 2,5 mi

Quatro corredores de alta capacidade em poucos minutos: acesso direto a Orlando, Disney, ao aeroporto (MCO) e ao norte do condado.

● Orlando Health – Health Central — ≈ 2 mi

Hospital regional e cluster médico ao longo da Old Winter Garden Rd; base de emprego qualificado e de demanda por moradia próxima.

● Ocoee Business Park — ≈ 2 mi

685.000 sqft de galpões e flex office entregues junto ao SR 429 e à Maguire Rd; corredor industrial com Manheim e Sysco.

● Downtown Winter Garden — ≈ 3 mi

Referência regional de centro revitalizado: Plant St com aluguéis de varejo de US\$ 55/sqft — o modelo que Ocoee persegue.

● The Dynasty | Ocoee — ≈ 2,5 mi

Complexo esportivo e de entretenimento de US\$ 1 bilhão em 159 acres, na Ocoee-Apopka Rd com a Fullers Cross Rd (Seção 06).

04

Ocoee & West Orange em números

Renda acima da média, estoque residencial jovem e crescimento populacional projetado de 8–9% até 2030 — o perfil de demanda que sustenta varejo de bairro e apartamentos compactos no centro.

POPULAÇÃO DE OCOEE ≈ 49–51 mil 47.295 no Censo 2020; 3ª maior cidade de Orange County	RENDA FAMILIAR MEDIANA US\$ 90.406 ZIP 34761 (ACS 2023) · +33% desde 2019	CRESCIMENTO 2025–2030 +8,6 a 9,1% População em raios de 3 e 5 milhas (projeção)	ESTOQUE CONSTRUÍDO APÓS 2000 62% das 14.794 unidades habitacionais do ZIP 34761
VALOR MEDIANO DO IMÓVEL US\$ 363 mil ACS 2023 · +53% desde 2019	DOMICÍLIOS LOCATÁRIOS ≈ 26% 3.800+ unidades alugadas em Ocoee; 9.800+ em 3 mi de Gotha	EMPREGOS DIURNOS (5 MI) 83.499 16.377 empresas em raio de 5 milhas (Avison Young)	RENDA MÉDIA FAMILIAR (5 MI) US\$ 115.398 Raio de 5 milhas · 240.180 habitantes

MOTORES DE DEMANDA

Ocoee combina três vetores raros no mesmo endereço: **renda** (mediana 18% acima da média nacional), **escassez de produto novo no centro** (o estoque de apartamentos da cidade está nos corredores da Maguire Rd e do SR 50, não no downtown) e **investimento público concentrado** — mais de US\$ 44 milhões em obras no downtown, com a nova Prefeitura a três quadras do terreno.

A região metropolitana de Orlando registrou o **2º maior saldo migratório líquido do país em 2025** e o 6º maior crescimento de renda familiar; o submercado Ocoee–Winter Garden–Clermont é um dos que mais recebem novos moradores do condado.

ALUGUÉIS MÉDIOS EM OCOEE (2026)

Tipologia	Aluguel médio · área
Studio	US\$ 1.645 · ≈ 500 sqft
1 quarto	US\$ 1.611 – 1.834 · 785 sqft
2 quartos	US\$ 1.971 – 2.080 · 1.166 sqft
Média geral	US\$ 1.965 (RentCafe, abr/2026)

Fontes: RentCafe/Yardi Matrix (abr/2026), Rentometer, RentHop (jul/2026), U.S. Census ACS 2023, CoStar/LoopNet (2025), Avison Young (2026), Marcus & Millichap 2T26.

05

Downtown Ocoee: o investimento público já foi feito

Desde o Downtown Master Plan (2016), a cidade executou um programa de mais de US\$ 44 milhões em infraestrutura e espaços públicos no centro — e agora contratou um master developer para atrair o capital privado que ocupa os quarteirões.

PROGRAMA DE CAPITAL DO CENTRO US\$ 44 mi+ 18 projetos: drenagem, ruas, parques e edifícios cívicos	NOVA PREFEITURA (2022) 46.000 sqft ≈ US\$ 22 milhões · Bluford Ave & McKey St — 3 quadras do terreno	MASTER DEVELOPER (2024) G3 Development Contratado pela cidade para implementar o master plan do centro
---	---	---

Bluford Avenue

Infraestrutura de esgoto ampliada, streetscape completo e trilha urbana da Silver Star Rd até a Ocoee Middle School

Concluído

Oakland Avenue

Reconstrução para uso comercial — a futura “main street” do centro, com trilha paisagística no canteiro central

Em execução

Lakeshore Center & orla do Starke Lake

Centro de eventos ampliado (400 lugares), Bill Breeze Park e Withers-Maguire House requalificados

Concluído

Instalação de drenagem regional

Reservatório de águas pluviais que serve vários quarteirões — pré-requisito técnico para adensar o centro

Concluído

Ocoee CRA

Agência de redensolvimento financia melhorias urbanas e apoia projetos privados no distrito

Ativa

O que isso significa para o projeto. A prefeitura declarou publicamente a meta de um downtown “no nível de Winter Garden e Winter Park”, com comércio caminhável, restaurantes e apartamentos preenchendo os quarteirões — exatamente o produto deste memorando. O terreno da Kissimmee Ave é um dos poucos quarteirões inteiros sob controle de um único proprietário no núcleo do master plan, e chega ao mercado com a infraestrutura pública (drenagem, ruas, esgoto) já resolvida pela cidade.

06

The Dynasty | Ocoee — US\$ 1 bilhão em 159 acres

O maior empreendimento já proposto dentro dos limites de Ocoee: um complexo de esportes juvenis e amadores, hotéis, varejo e entretenimento a cerca de 2,5 milhas do terreno, desenvolvido pela Montierre Development com projeto da AECOM.

INVESTIMENTO ANUNCIADO	CAMPOS MULTIUSO	QUARTOS DE HOTEL	VAREJO, F&B E LAZER
US\$ 1 bi 159 acres · Ocoee- Apopka Rd & Fullers Cross Rd	17 campos + centro esportivo indoor de 150.000 sqft	1.100+ Duas torres de 10 andares (929) e hotel boutique (185)	350.000 sqft Ao longo de um riverwalk pedonal aberto ao público

O programa foi concebido como um campus caminhável no modelo “um campus, um custo”, para famílias que viajam a torneios de beisebol, futebol, lacrosse e outras modalidades — **think ESPN Wide World of Sports**, com um riverwalk comercial no espírito do CityWalk. Os desenvolvedores projetam **10.000 empregos na construção, 5.000 permanentes e US\$ 1,2 bilhão de impacto econômico anual** (estimativas do empreendedor, não auditadas). O uso do solo e o rezoneamento PUD foram aprovados por unanimidade pela Comissão de Ocoee em 18 de fevereiro de 2025, e em dezembro de 2025 a Montierre declarou superadas as etapas ambientais e de licenciamento.

ENTITLEMENT	OBRA	EFEITO PARA O PROJETO
Aprovado · fev/2025 117,7 ac residencial + 32,3 ac conservação → comercial (PUD)	Groundbreaking pendente Conclusão originalmente prevista para 2027	Upside, não premissa Demanda adicional por moradia, serviços e F&B no centro

Nota de diligência. A imprensa especializada reportou, ao longo de 2025–2026, ações judiciais de credores e fornecedores contra a Montierre relacionadas ao projeto (valores agregados superiores a US\$ 11 milhões) e atrasos no início das obras; a cidade mantém-se publicamente otimista. Por prudência, **nenhuma receita, aluguel ou cap rate deste memorando depende do Dynasty**. Se o complexo for entregue, ele soma demanda ao mercado local — sobretudo por hospedagem, serviços e moradia para trabalhadores — em benefício direto de um projeto a poucos minutos do site.

07

Programa do empreendimento

Três pavimentos de 25.000 sqft: lojas e serviços com vitrine para a rua no térreo e 75 apartamentos compactos nos dois pavimentos superiores, com estacionamento no interior do quarteirão e vagas cobertas no lote adjacente.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Construir, Locar & Vender a Fundo

QUARTEIRÃO INTEIRO

USO MISTO

DOWNTOWN CORE

TESE DE INVESTIMENTO

Entregar o primeiro edifício de uso misto de padrão institucional do centro de Ocoee, capturando a demanda por apartamentos novos e compactos com aluguel abaixo da média da cidade, e por varejo de vizinhança ao lado da Prefeitura. Estabilizado, o ativo tem o perfil (renda mista, construção nova, localização de master plan) que fundos de renda buscam em Central Florida.



ESQUINA PRINCIPAL — LOJAS NO TÉRREO, APARTAMENTOS ACIMA (IMAGEM CONCEITUAL)

ÁREA CONSTRUÍDA (GBA)	VAREJO & SERVIÇOS	APARTAMENTOS	ESTACIONAMENTO
75.000 sqft 3 pavimentos × 25.000 sqft	25.000 sqft Térreo · ≈ 23.000 sqft locáveis	75 unidades 2º e 3º pavimentos · studios, 1 e 2 quartos	≈ 211 vagas 162 no quarteirão + 49 no lote adjacente (31 cobertas)

Desenvolvedor e equipe técnica. Lakeshore Development LLC (empreendedor e projeto arquitetônico) · Traditions Engineering (projeto civil, projeto nº 25-38) · 2BTRUST (originação, estruturação e administração do investimento). A listagem pública da City of Ocoee registra o site plan preliminar de larga escala do empreendimento nos endereços 15, 121, 201 e 209 S Kissimmee Ave, 214 W McKey St e 130 Floral St.

08

Conceito arquitetônico

Base de tijolo aparente com vitrines de piso a teto e toldos, volumes superiores em painéis metálicos verde-oliva e cinza, sacadas recuadas e terraço na cobertura do bloco comercial — linguagem contemporânea que dialoga com o centro histórico.



FACHADA PARA A RUA — VAREJO COM TERRAÇO E APARTAMENTOS COM SACADAS (IMAGEM CONCEITUAL)



ELEVAÇÃO CONTÍNUA — VITRINES NO TÉRREO E RITMO VERTICAL DAS UNIDADES (IMAGEM CONCEITUAL)

♦ Térreo ativo

Vitrines contínuas nas quatro frentes, calçadas largas com mesas externas e acessos independentes às lojas — o desenho que o Downtown Master Plan pede para o núcleo do centro.

♦ Apartamentos compactos e eficientes

Plantas de 480 a 800 sqft com cozinha integrada, lavanderia na unidade e sacadas; corredor central com elevadores e escadas em dois núcleos.

♦ Materiais duráveis, custo controlado

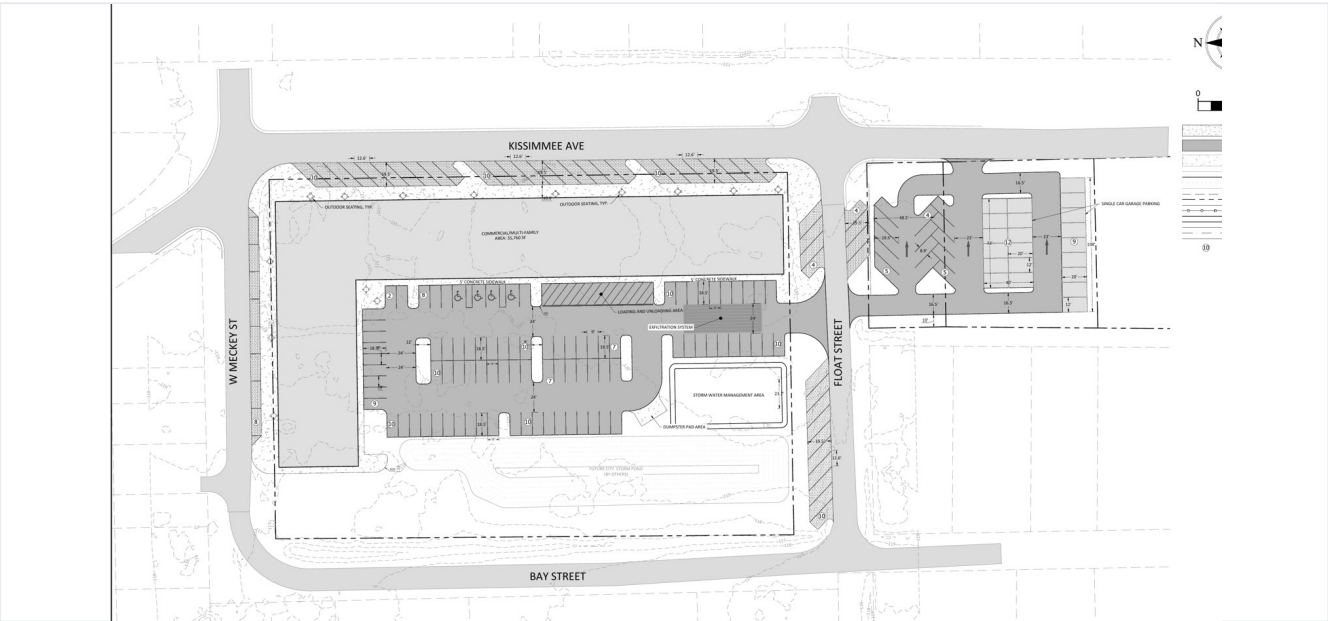
Estrutura de três pavimentos sem subsolo, painéis metálicos e tijolo — sistema construtivo de execução rápida e baixa manutenção, compatível com o orçamento da Seção 14.

Aviso: imagens conceituais para demonstrar proporção, materiais e linguagem arquitetônica; marcas e letreiros são meramente ilustrativos. As elevações finais seguem o projeto executivo e o site plan aprovado pela City of Ocoee.

09

Site plan & estacionamento

Site plan preliminar (Traditions Engineering, projeto 25-38): edifício em L com frente para a Kissimmee Ave e a McKey St, bolsão de estacionamento interno ao quarteirão, área de carga, drenagem por exfiltração e bacia de retenção — mais o lote de garagens do outro lado da Floral St.



SITE PLAN PRELIMINAR — NORTE À ESQUERDA (KISSIMMEE AVE ACIMA, BAY ST ABAIXO, W MCKEY ST À ESQUERDA, FLORAL ST À DIREITA)

Estacionamento	Vagas
Apartamentos (no quarteirão)	112 · 1,5 por unidade
Comercial (no quarteirão)	50 · 2,0 por 1.000 sqft
Lote adjacente — garagens	31 cobertas
Lote adjacente — descobertas	18
Total	≈ 211 vagas

Infraestrutura do site	Solução
Drenagem	Exfiltração + retenção; bacia municipal a sul
Carga e descarga	Área dedicada junto aos serviços
Resíduos	Pátio de contêineres · Floral St
Passeios	Calçadas de 5 ft e mesas externas
Acessos	Portões pela Floral St e Bay St; lobby pela Kissimmee

As contagens de vagas correspondem ao programa de 75 apartamentos e 25.000 sqft de varejo (1,5 vaga por unidade e 2 por 1.000 sqft) — folga para um produto compacto no centro, onde a Prefeitura, a orla e a trilha ficam a distância de caminhada.

10

Elevações & mix de unidades

Elevações frontal, posterior e laterais do projeto: lojas com pé-direito alto e vitrines no térreo, dois pavimentos de apartamentos com janelas e sacadas ritmadas, e volumetria de esquina marcada.



ELEVAÇÕES — FRONTAL (KISSIMMEE AVE), POSTERIOR, ESQUERDA E DIREITA · PROJETO LAKESHORE DEVELOPMENT

MIX DE UNIDADES E ALUGUÉIS-ALVO (VALORES DE 2026)

TIPOLOGIA	UNIDADES	ÁREA MÉDIA	ALUGUEL-ALVO/MÊS	US\$/SQFT	RECEITA MENSAL
Studio	30	480 sqft	US\$ 1.425	US\$ 2,97	US\$ 42.750
1 Quarto	35	600 sqft	US\$ 1.615	US\$ 2,69	US\$ 56.525
2 Quartos	10	800 sqft	US\$ 1.875	US\$ 2,34	US\$ 18.750
Total / média	75	579 sqft	US\$ 1.574	US\$ 2,72	US\$ 118.025

O aluguel médio-alvo de **US\$ 1.574** fica **abaixo da média de Ocoee (US\$ 1.965)** e do 1 quarto médio da cidade (US\$ 1.611–1.834), apesar do produto novo — o posicionamento é conquistado pelo tamanho compacto das unidades, não por preço por sqft agressivo. Área residencial locável de 43.400 sqft (≈ 87% de eficiência sobre 50.000 sqft de GBA).

11

Residencial — o que o mercado está validando

Aluguéis praticados em Ocoee e no submercado oeste de Orlando em 2026, comparados aos aluguéis-alvo do projeto. Fontes: RentCafe/Yardi Matrix, Rentometer, RentHop, ApartmentIQ e listagens ativas (jul/2026).

REFERÊNCIA	TIPOLOGIA	ÁREA	ALUGUEL/MÊS	US\$/SQFT	DATA · FONTE
Ocoee — média de mercado	1 quarto	785 sqft	US\$ 1.611	US\$ 2,05	abr/2026 · RentCafe
Ocoee — média de mercado	2 quartos	1.166 sqft	US\$ 1.971	US\$ 1,69	abr/2026 · RentCafe
Ocoee — mediana de anúncios	1 quarto	—	US\$ 1.834	—	jul/2026 · RentHop
Ocoee — apartamentos	Studio	≈ 500 sqft	US\$ 1.645	≈ US\$ 3,30	2026 · Rentometer
The Trails at Hunter's Lake	1 quarto · A3C	811 sqft	US\$ 1.821 – 1.970	US\$ 2,25 – 2,43	2023 · listagem
The Trails at Hunter's Lake	2 quartos · B2	1.123 sqft	US\$ 2.414 – 2.669	US\$ 2,15 – 2,38	2023 · listagem
Projeto — Studio / 1 Q / 2 Q	480 / 600 / 800 sqft	579 méd.	US\$ 1.425 / 1.615 / 1.875	2,97 / 2,69 / 2,34	alvo 2028–2029

CAP RATE MULTIFAMILY · ORLANDO 5,25 – 5,75% Média das transações no 1T26 (Northmarq)	PREÇO MEDIANO POR UNIDADE US\$ 192.300 Transações 1T26 · ano médio de construção 2016	VACÂNCIA CLASSES B/C 6,2% vs. 10,4% na classe A (pressão de oferta no topo)
---	--	--

Leitura. Os aluguéis-alvo ficam **abaixo dos valores absolutos praticados** em Ocoee e no nível de US\$/sqft de produtos de 2023 — sendo unidades novas, no único quarteirão de uso misto do centro. A pipeline de novas unidades em Orlando caiu ao menor nível desde 2020, e a vacância de B/C (6,2%) mostra que o produto de preço acessível é o segmento mais resiliente.

12

Comercial — aluguéis e cap rates de referência

Varejo de rua novo em centros revitalizados do oeste de Orlando é locado entre US\$ 35 e 55/sqft; os centros comerciais antigos de Ocoee praticam US\$ 20–25/sqft NNN. O projeto adota US\$ 28/sqft NNN — entre os dois patamares.

REFERÊNCIA	TIPO · ANO	ÁREA	ALUGUEL PEDIDO	OBSERVAÇÃO
162 W Plant St · Downtown Winter Garden	Varejo de rua · 1925	8.213 sqft	US\$ 55,00/sqft	Centro revitalizado vizinho
Stoneybrook W Pkwy · Winter Garden	Uso misto novo · 2024	20.844 sqft	US\$ 35 – 42/sqft	Térreo de edifício misto novo
13848 Tilden Rd · Horizon West	Varejo · novo	1.866 sqft	US\$ 36,00/sqft	Varejo de vizinhança
13750 W Colonial Dr · Winter Garden	Strip center · 2003	3.300 sqft	US\$ 25,00/sqft	Corredor do SR 50
4525 Clarcona Ocoee Rd	Varejo · NNN	3.060 sqft	US\$ 23,00 NNN	5 anos · 36.000 veículos/dia
Silver Star Shopping Center · Ocoee	Strip center · 1966	61.100 sqft	US\$ 20+ NNN	À venda: US\$ 7,49 mi · 7,29% cap
Ocoee Medical Building · Gotha	Condomínio médico · novo	14.000 sqft	US\$ 425/sqft (venda)	Valor de lajes novas na região
Projeto — térreo comercial	Uso misto novo · 2028	23.000 sqft	US\$ 28,00 NNN	Vacância 7% · 5% não recuperável

STRIP CENTER ANTIGO (OCOEE)

7,29% cap

Silver Star Shopping Center, 1966 · US\$ 122,61/sqft

MULTIFAMILY ORLANDO

5,25 – 5,75%

Cap rate médio das transações no IT26

CAP RATE DE SAÍDA ADOTADO

6,50%

Blended — acima do multifamily, abaixo do varejo antigo

Leitura. O cap rate de 6,5% sobre o NOI total equivale a avaliar o residencial a 5,5% e o comercial a 7,0% (Seção 15), e ainda resulta em valor **≈ 7,5% inferior** à soma dos componentes — margem de segurança embutida no preço-alvo de US\$ 22 milhões.

13

Premissas operacionais — NOI estabilizado

Construção do resultado operacional líquido (NOI) no ano de estabilização, em valores de 2026, sem reajustes. Duas fontes de renda com perfis complementares: aluguel residencial (gross) e varejo em contratos NNN.

A · RESIDENCIAL — 75 UNIDADES

Receita potencial bruta (75 un. × US\$ 1.574 × 12)	US\$ 1.416.300
Outras receitas (vagas, taxas, pets — US\$ 40/un./mês)	US\$ 36.000
(-) Vacância e inadimplência — 6%	- US\$ 87.138
Receita efetiva (EGI)	US\$ 1.365.162
(-) Despesas operacionais — 37% do EGI (IPTU, seguro, gestão, manutenção, utilidades, reserva)	- US\$ 505.110
NOI residencial	US\$ 860.052

B · COMERCIAL — 23.000 SQFT LOCÁVEIS (NNN)

Aluguel base (23.000 sqft × US\$ 28,00/sqft NNN)	US\$ 644.000
(-) Vacância e inadimplência — 7%	- US\$ 45.080
Receita efetiva (EGI)	US\$ 598.920
(-) Despesas não recuperáveis — 5% (gestão, reserva de comissões e estrutura)	- US\$ 29.946
NOI comercial	US\$ 568.974

Contratos NNN: locatários reembolsam IPTU, seguro e manutenção das áreas comuns; o proprietário absorve apenas gestão e reservas.

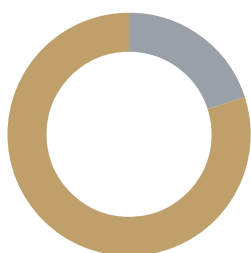
NOI RESIDENCIAL US\$ 860.052 60% do total	NOI COMERCIAL US\$ 568.974 40% do total	NOI ESTABILIZADO TOTAL US\$ 1.429.026 Ano de estabilização · valores de 2026	NOI NECESSÁRIO P/ US\$ 22 MI A 6,5% US\$ 1.430.000 Modelo entrega o alvo com premissas conservadoras
---	---	--	--

Premissas conservadoras por desenho. Sem crescimento de aluguel entre 2026 e a estabilização (2029); vacância residencial de 6% contra 6,2% observada em B/C em Orlando; despesas operacionais de 37% do EGI para um edifício novo (faixa típica de 33–38%); varejo a US\$ 28/sqft NNN quando produtos novos vizinhos pedem US\$ 35–42. Cada US\$ 1/sqft adicional no varejo soma ≈ US\$ 20 mil ao NOI e ≈ US\$ 315 mil ao valor de saída.

14

Estrutura de custos

Terreno já quitado pelo patrocinador (integralizado a valor de referência) e construção orçada em US\$ 8 milhões, incluindo obra civil, acabamentos, sistemas, área externa e custos indiretos.



■ Terreno ■ Construção

ITEM DE CUSTO	VALOR (USD)	US\$/SQFT GBA
Terreno — 3,39 acres, quitado (valor de referência estimado)	US\$ 2.000.000	US\$ 26,67
Construção — obra, acabamentos, sistemas, externa e indiretos (orçamento do patrocinador)	US\$ 8.000.000	US\$ 106,67
Custo Total do Projeto	US\$ 10.000.000	US\$ 133,33/sqft

CAPITAL A CAPTAR US\$ 8.000.000 100% destinado à construção; terreno já integralizado	CUSTO POR APARTAMENTO (ALOCADO) ≈ US\$ 89 mil 2/3 do custo total ÷ 75 unidades	VALOR DE SAÍDA POR SQFT US\$ 293 US\$ 22 mi ÷ 75.000 sqft · 2,2× o custo
--	--	--

SENSIBILIDADE AO CUSTO DE OBRA (PREÇO DE SAÍDA FIXO EM US\$ 22 MI)

CUSTO DE CONSTRUÇÃO	US\$/SQFT	CUSTO TOTAL	YIELD ON COST	LUCRO BRUTO NA VENDA	MÚLTIPLO
US\$ 8.000.000 — orçamento base	US\$ 106,67	US\$ 10.000.000	14,3%	US\$ 11.340.000	2,13x
US\$ 9.500.000	US\$ 126,67	US\$ 11.500.000	12,4%	US\$ 9.840.000	1,86x
US\$ 11.000.000	US\$ 146,67	US\$ 13.000.000	11,0%	US\$ 8.340.000	1,64x
US\$ 12.500.000	US\$ 166,67	US\$ 14.500.000	9,9%	US\$ 6.840.000	1,47x

Ponto de atenção. O orçamento de US\$ 106,67/sqft está abaixo das referências correntes para edifícios de uso misto na Flórida Central; mesmo a US\$ 167/sqft o projeto permanece rentável (lucro bruto de US\$ 6.840.000). O orçamento deve ser fechado em contrato GMP com o general contractor antes da captação (Seção 19).

15

Saída & retorno

Após a estabilização (≈ 3 anos), o ativo é vendido a um fundo de renda pelo NOI capitalizado a 6,5%. A memória de cálculo considera o custo total do projeto (terreno + construção) e custos de venda de 3%.

PREÇO DE VENDA US\$ 22.000.000 NOI US\$ 1.429.026 $\div$ 6,5%	CUSTO TOTAL DO PROJETO US\$ 10.000.000 terreno + construção
LUCRO BRUTO US\$ 11.340.000 após custos de venda de 3%	MÚLTIPLO $\cdot$ ROI 2,13x $\cdot$ 113% $\approx 28,7\%$ a.a. composto em 3 anos

MEMÓRIA DE CÁLCULO

ITEM	VALOR
NOI estabilizado (Seção 13)	US\$ 1.429.026
$\div$ Cap rate de saída	6,50%
Valor de avaliação $\rightarrow$ preço de venda adotado	US\$ 21.985.015 $\rightarrow$ US\$ 22.000.000
(-) Custos de venda (3% — comissão, due diligence e fechamento)	- US\$ 660.000
(-) Custo total do projeto (terreno US\$ 2.000.000 + construção US\$ 8.000.000)	- US\$ 10.000.000
Lucro bruto do projeto	US\$ 11.340.000
Fluxo operacional líquido durante lease-up e estabilização (2028–2029)	não computado — upside

CONTRAPROVA POR COMPONENTE

COMPONENTE	NOI	CAP RATE	VALOR	MÉTRICA
Residencial — 75 unidades	US\$ 860.052	5,50%	US\$ 15.637.309	US\$ 208.497 / unidade
Comercial — 23.000 sqft	US\$ 568.974	7,00%	US\$ 8.128.200	US\$ 353 / sqft
Soma dos componentes	US\$ 1.429.026	6,01% implícito	US\$ 23.765.509	7,4% acima do preço-alvo

Leitura. O preço-alvo de US\$ 22 milhões é **inferior** ao valor obtido avaliando cada componente ao seu cap rate de mercado (US\$ 23.765.509). Remuneração da 2BTRUST (administração e performance) e divisão de resultado entre patrocinador e investidores serão detalhadas nos documentos da oferta; os retornos acima são do projeto, antes dessas taxas.

16

Sensibilidades — cap rate, NOI e prazo

O que acontece com o valor de saída e o lucro bruto se o mercado precificar o ativo a cap rates mais altos ou se o NOI estabilizado ficar abaixo do projetado. Custo total fixo em US\$ 10 milhões; custos de venda de 3%.

VALOR DE SAÍDA (E LUCRO BRUTO) — CAP RATE × NOI ESTABILIZADO

CAP RATE DE SAÍDA	NOI -10% · US\$ 1.286.123	NOI -5% · US\$ 1.357.575	NOI BASE · US\$ 1.429.026	NOI +5% · US\$ 1.500.477
6,00%	US\$ 21.435.390 lucro US\$ 10.792.328	US\$ 22.626.245 lucro US\$ 11.947.458	US\$ 23.817.100 lucro US\$ 13.102.587	US\$ 25.007.955 lucro US\$ 14.257.716
6,50%	US\$ 19.786.514 lucro US\$ 9.192.918	US\$ 20.885.765 lucro US\$ 10.259.192	US\$ 21.985.015 lucro US\$ 11.325.465	US\$ 23.084.266 lucro US\$ 12.391.738
7,00%	US\$ 18.373.191 lucro US\$ 7.821.996	US\$ 19.393.924 lucro US\$ 8.812.107	US\$ 20.414.657 lucro US\$ 9.802.217	US\$ 21.435.390 lucro US\$ 10.792.328
7,50%	US\$ 17.148.312 lucro US\$ 6.633.863	US\$ 18.100.996 lucro US\$ 7.557.966	US\$ 19.053.680 lucro US\$ 8.482.070	US\$ 20.006.364 lucro US\$ 9.406.173

PONTOS DE EQUILÍBRIO

Cap rate que zera o lucro (NOI base)	13,9%
NOI que zera o lucro (cap 6,5%)	US\$ 670.103 (-53%)
Aluguel residencial médio que zera o lucro	≈ US\$ 890/mês (-43%)
Custo de obra que zera o lucro (saída US\$ 22 mi)	US\$ 19.340.000 (US\$ 258/sqft)

PRAZO E RETORNO ANUALIZADO (MÚLTIPLO BASE 2,13X)

Venda em 30 meses	35,4% a.a.
Venda em 36 meses (base)	28,7% a.a.
Venda em 42 meses	24,2% a.a.
Venda em 48 meses	20,9% a.a.

Retorno composto sobre o custo total, sem considerar o fluxo operacional antes da venda nem a curva de desembolso da obra (ambos melhoram o retorno efetivo).

Leitura. Mesmo no cenário adverso combinado — cap rate de 7,5% e NOI 10% abaixo do projetado — o valor de saída (US\$ 17.148.312) supera o custo total em US\$ 6.633.863. A proteção vem do yield on cost de 14,3%: o projeto é construído a um custo que o mercado de renda remunera com folga.

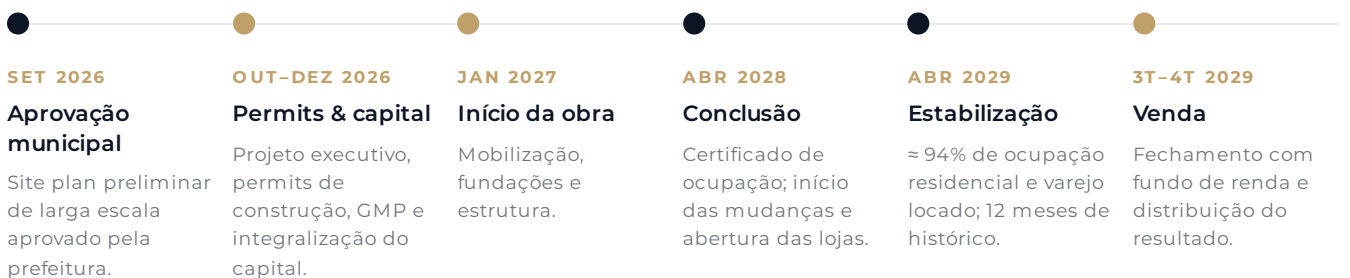
17

Cronograma — da aprovação à venda

Ciclo total estimado de 36 a 39 meses: aprovação e pré-obra, 15–16 meses de construção, 12 meses de locação e estabilização, e venda a um fundo de renda.



LINHA DO TEMPO — PRINCIPAIS MARCOS



O cronograma considera aprovação municipal nos próximos dias, conforme informado pelo patrocinador, e execução sem atrasos relevantes na cadeia de suprimentos. Variações na Fase 2 (construção) e na velocidade de absorção (Fase 3) são os principais riscos ao prazo total — ver Seção 18.

18

Riscos & mitigantes

Os riscos relevantes do projeto, na ordem em que podem afetar o resultado, e como a estrutura os endereça.

Custo e prazo de obra	Risco: o orçamento de US\$ 106,67/sqft está abaixo das referências de mercado; estouros ou atrasos reduzem o retorno. Mitigantes: contrato GMP antes da captação, contingência dentro do orçamento, sistema construtivo simples (3 pavimentos, sem subsolo) e sensibilidade da Seção 14 mostrando lucro positivo até US\$ 167/sqft.
Absorção residencial	Risco: o submercado Ocoee–Winter Garden–Clermont ainda recebe oferta nova; lease-up mais lento que 6–7 unidades/mês. Mitigantes: aluguéis-alvo abaixo da média da cidade, unidades compactas (segmento de menor vacância), ausência de produto novo concorrente no downtown e 12 meses de lease-up já previstos no cronograma.
Locação do varejo	Risco: 23.000 sqft de lojas em um centro em revitalização exigem esforço de comercialização. Mitigantes: pré-locação durante a obra, mix de serviços de vizinhança e F&B, Prefeitura a três quadras, entrega em shell (custo de fit-out com o locatário) e aluguel de US\$ 28/sqft — 20–33% abaixo do produto novo de Winter Garden.
Cap rate de saída	Risco: juros mais altos podem manter cap rates elevados no momento da venda. Mitigantes: 6,5% já é conservador frente ao multifamily (5,25–5,75%); a Seção 16 mostra lucro positivo mesmo a 7,5% com NOI 10% menor; alternativa de reter o ativo gerando 14% de yield on cost até a janela de venda adequada.
Aprovações e conformidade	Risco: ajustes de projeto exigidos pelo design code do Downtown Master Plan. Mitigantes: site plan preliminar em fase final de aprovação; equipe técnica local (Traditions Engineering); infraestrutura pública do centro já executada pela cidade.
Dependência de catalisadores	Risco: atraso ou não conclusão do The Dynasty Ocoee. Mitigantes: nenhuma premissa de receita ou de saída depende do complexo; o projeto se sustenta na demanda existente de Ocoee e no investimento público já realizado no downtown.
Liquidez do investimento	Risco: capital imobilizado por ≈ 3 anos, sem distribuições relevantes antes da estabilização. Mitigantes: ativo gerador de renda a partir de 2028; fluxo operacional durante o lease-up não computado nos retornos; possibilidade de refinanciamento permanente na estabilização como alternativa à venda.

19

Premissas sujeitas à validação

A oportunidade é apresentada com disciplina técnica. Nenhum cenário deve ser tratado como garantido; os itens abaixo devem ser confirmados antes da captação.

01 Programa e site plan aprovado

O programa de 75 apartamentos e 25.000 sqft de varejo deve ser conferido com o site plan aprovado; a listagem pública da cidade descreve uma iteração anterior (14 unidades comerciais e 53 residenciais).

02 Orçamento de obra

O custo de US\$ 8.000.000 ($\approx$ US\$ 106,67/sqft) é orçamento do patrocinador; deve ser convertido em contrato GMP com o general contractor, com cronograma de desembolsos (draws) e contingência explícita.

03 Valor de referência do terreno

Os 3,39 acres quitados foram considerados a US\$ 2.000.000 para fins de custo total e retorno; appraisal independente deve confirmar o valor e a forma de integralização.

04 Aluguéis, vacância e despesas

Baseados em fontes públicas de 2026 (RentCafe, Rentometer, RentHop, CoStar/LoopNet); estudo de mercado formal e orçamento operacional detalhado devem ser produzidos antes do lançamento da locação.

05 Cap rate e comprador de saída

O cap rate de 6,5% e o preço de US\$ 22 milhões são estimativas; sondagem com fundos de renda e corretores institucionais deve ser feita 6 a 9 meses antes da estabilização.

PRÓXIMOS PASSOS

1 Revisão do memorando — análise deste material e dos documentos de suporte (site plan, elevações, mapa cadastral, orçamento de obra).

2 Aprovação municipal — recebimento formal da aprovação do site plan pela City of Ocoee e emissão dos permits de construção.

3 Reserva de posição — confirmação de interesse e reserva do valor a investir na estrutura de captação de US\$ 8.000.000.

4 Documentação — formalização da estrutura de investimento, GMP com o general contractor e assinatura dos documentos correspondentes.

5 Integralização e mobilização — aporte do capital reservado e início da obra (Fase 2), previsto para janeiro de 2027.

LEGACY AT MCKEY · DOWNTOWN OCOEE, FLORIDA

Construir, locar e vender a fundo.

75.000 sqft em três pavimentos, 75 apartamentos e 25.000 sqft de lojas em um quarteirão inteiro do centro de Ocoee — terreno quitado, aprovação municipal em fase final e NOI estabilizado de US\$ 1.429.026 capitalizado a 6,5% para uma saída projetada de US\$ 22.000.000.

2BTRUST, LLC

201 E Pine Street, Suite 750
Orlando, FL 32801 · USA
888-885-5836

EQUIPE DO PROJETO

Lakeshore Development LLC — desenvolvimento e projeto
Traditions Engineering — engenharia civil (proj. 25-38)
2BTRUST — origemação, estruturação e administração

Aviso legal. Este memorando foi preparado pela 2BTRUST, LLC exclusivamente para fins informativos e para discussão preliminar com investidores qualificados. Não constitui oferta pública, recomendação de investimento ou promessa de rentabilidade. As projeções, custos, aluguéis, cap rates e prazos aqui apresentados baseiam-se em premissas do patrocinador e em fontes públicas de mercado consideradas confiáveis, mas não auditadas, e estão sujeitos a alterações. Resultados passados de projetos semelhantes não garantem resultados futuros. Investimentos imobiliários envolvem riscos, incluindo perda de capital. Qualquer investimento deverá ser formalizado exclusivamente por meio dos documentos definitivos da oferta.