



# Aquisição Torre Crystal

**Agosto de 2024**

**ROCHAVERÁ**  
CORPORATE TOWERS

**Kinea**

uma empresa **Itaú**

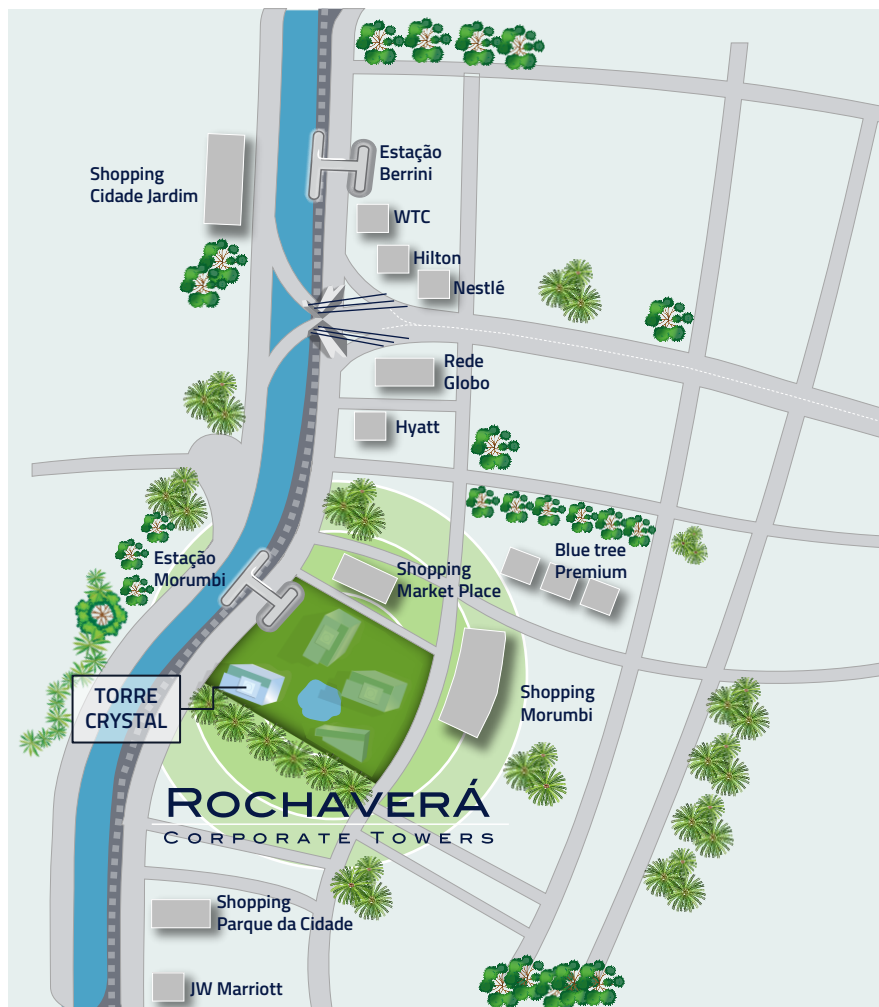


# AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO TORRE CRYSTAL DO COMPLEXO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS

## Principais Pontos da Transação

Kinea

uma empresa 



### AQUISIÇÃO EM LINHA COM A ESTRATÉGIA DE SUCESSO DO KNRI11

- Momento único de aquisição de imóvel AAA com características técnicas e localização diferenciadas em condições favoráveis e potencial de valorização futura. Ativo resiliente com performance muito acima dos edifícios concorrentes da região por conta dos seus diferenciais.
- Mercado de escritórios em franco processo de melhora em especial a região da Chucry Zaidan com *record* de absorção líquida e redução da vacância na ordem de 10% nos últimos 12 meses
- Localização ímpar, com duas opções de acesso (Marginal Pinheiros e Chucry Zaidan), em frente à estação Morumbi da CPTM e entre dois shoppings centers, com vista singular da cidade de São Paulo, além de próximo a hotéis renomados de bandeiras internacionais.
- Valor de Aquisição líquido de RMG equivalente a R\$ 16.442/m<sup>2</sup>, abaixo do custo de reposição e abaixo das transações ocorridas no entorno.
- Cap rate de 9,27%<sup>aa.1</sup>. Prêmio de 3% em relação a NTNB.



Fonte: CBRE e Buildings

<sup>1</sup>Conforme cálculo do Gestor



# TORRE CRYSTAL DO COMPLEXO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS

## Aspectos Financeiros da Aquisição

<b>Renda Mínima Garantida:</b> Renda Mínima Garantida: Do Valor Total de Aquisição, o KNRI11 fará a retenção do valor de R\$ 70,34 milhões, que poderá ser utilizado por até 6 anos.	<b>Participação no Ativo:</b> 57% da Torre Crystal (equivalente a 30.438 m <sup>2</sup> ).	<b>Valor Líquido de Aquisição<sup>1</sup>:</b> R\$500,47MM
	<b>Valor Total de Aquisição:</b> R\$ 570,81 milhões pagos à vista	<b>Cap Rate:</b> 9,27% <sup>2</sup>

Edifício	Morumbi Corporate	EZ Towers - B	Rochaverá - D	WT Morumbi	Rochaverá A e B
ABL (m <sup>2</sup> )	36.918	47.002	14.648	46.814	56.744
Valor de Aquisição (R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>	21.940	21.198	22.950	22.000	22.117
Data	jul/20	out/20	nov/20	dez/20	fev/21
Valor Reajustado IPCA <sup>3</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	28.600	27.300	29.300	27.800	27.500

Fonte: CBRE

<sup>1</sup> Valor Líquido, equivalente ao Valor Total de Aquisição menos RMG; <sup>2</sup> Conforme cálculo do Gestor; <sup>3</sup> Valores brutos de aquisição, sem considerar RMG



# TORRE CRYSTAL DO COMPLEXO ROCHAVERÃ CORPORATE TOWERS

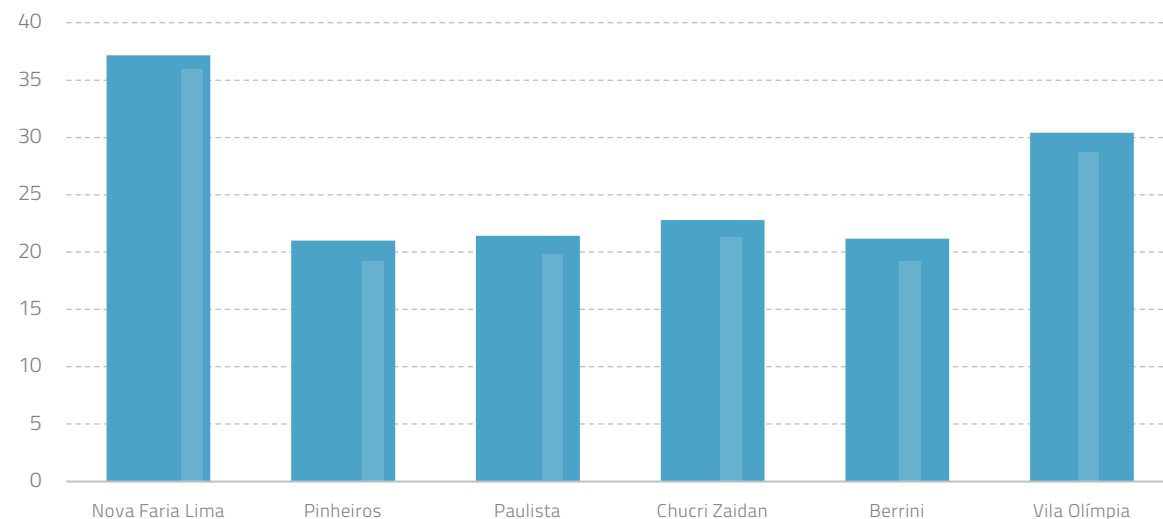
## Mercado Imobiliário Favorável

Kinea

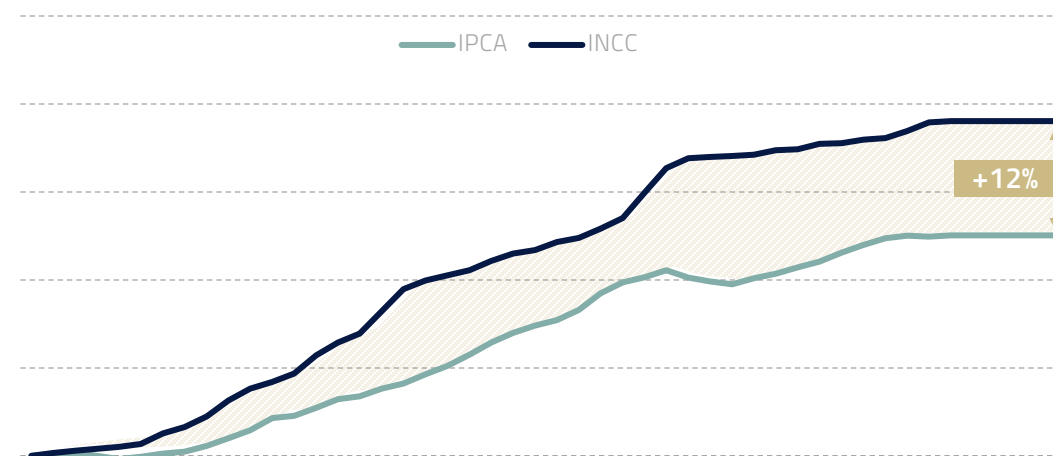
uma empresa 

Oferta de novos empreendimentos corporativos em patamares reduzidos nas principais regiões dadas as restrições impostas pelo zoneamento da cidade e aumento dos custos de construção que desincentivam novos projetos.

### CUSTO DE REPOSIÇÃO (1.000 R\$/M<sup>2</sup>)



### CUSTO DE CONSTRUÇÃO (INCC) COM AUMENTO SUPERIOR À INFLAÇÃO NOS ÚLTIMOS 3 ANOS.



Disponibilidade de empreendimentos de altas especificações técnicas com grandes lajes hoje se concentram nas região da Faria Lima, que tem apresentado forte aumento nos valores de locação (R\$ 260 a R\$ 340/m<sup>2</sup>) e também na região da Chucri Zaidan que conta com valores muito competitivos e recordes sucessivos de absorção líquida em cada trimestre.

Fonte: CBRE

# TORRE CRYSTAL DO COMPLEXO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS

Demanda crescente por lajes corporativas na Chucrí Zaidan

Kinea

uma empresa 

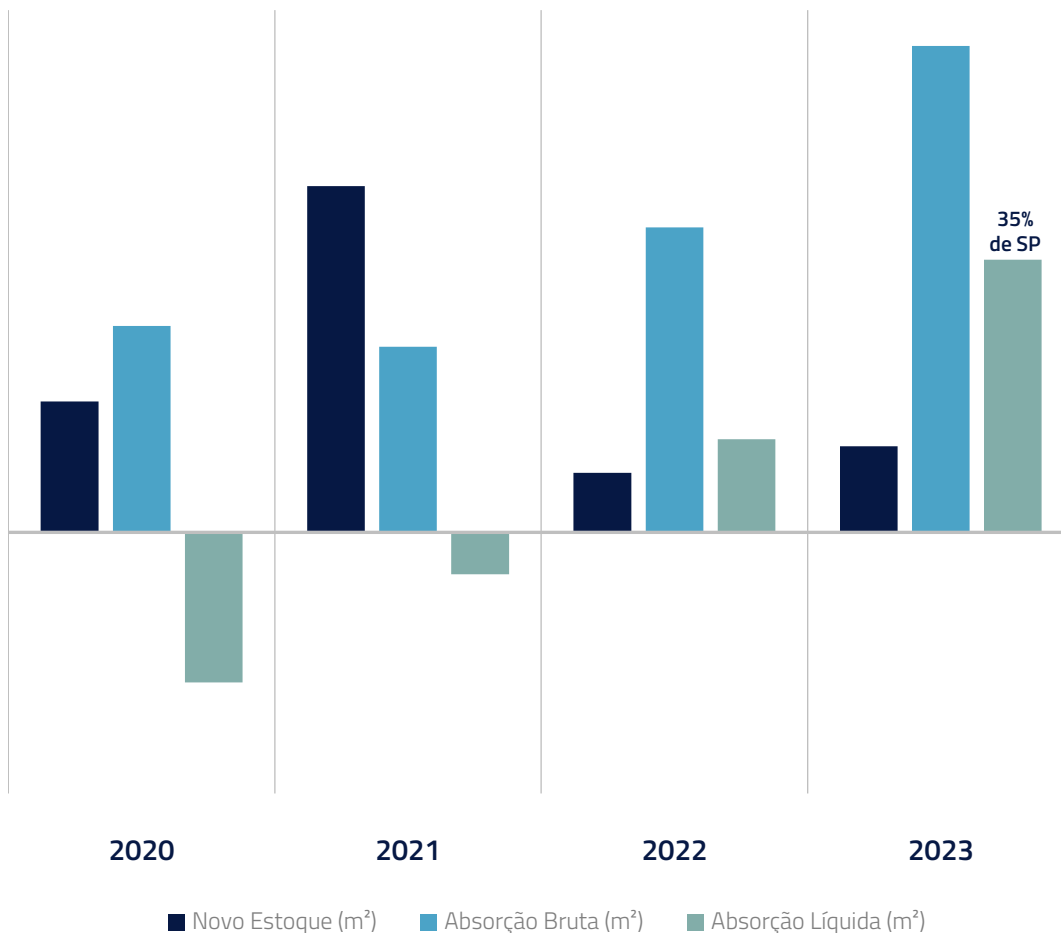
## MERCADO

A Chucrí Zaidan tem se consolidado como um dos **principais polos corporativos de São Paulo**, com completa infraestrutura de transportes e serviços.

A região atrai **grandes empresas** e em 2023 **foi responsável por 35%<sup>1</sup> de todo o crescimento** da taxa de ocupação da cidade, com absorção líquida atingindo o **recorde histórico**.

A redução da vacância poderá impactar no futuro em um **aumento dos preços de locação** em relação aos atuais.

### Retomada da absorção na Região da Chucrí Zaidan (AAA)



Fonte: CBRE



# TORRE CRYSTAL DO COMPLEXO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS

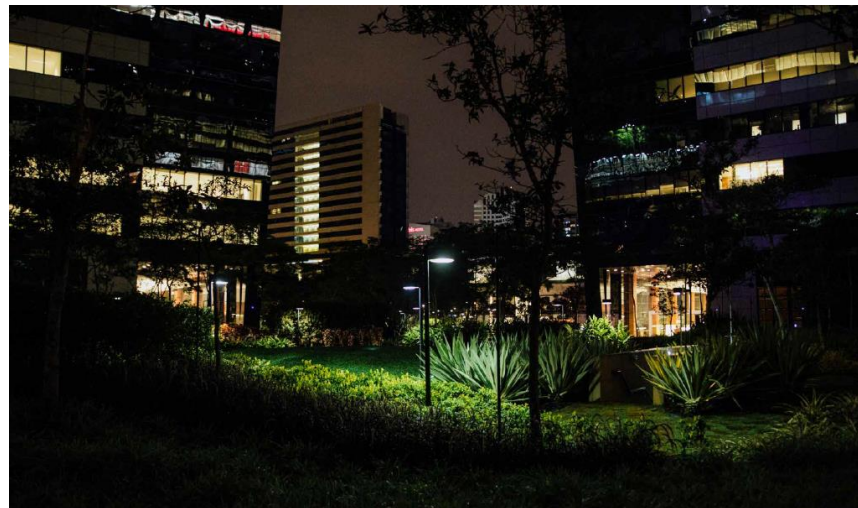
## Ativo resiliente com performance destacada frente a concorrência

Kinea

uma empresa 

A **combinação** entre **localização** e **especificações técnicas** únicas **geram uma ocupação elevada** (atualmente em 85%) e variada com inquilinos nacionais e multinacionais na Torre Crystal do Complexo Rochaverá, enquanto a região possui uma taxa de vacância de 24,1%.

Com **especificações técnicas diferenciadas**, a Torre Crystal tem se mostrado resiliente e historicamente com **preços e ocupação acima da média da região**.



# TORRE CRYSTAL DO COMPLEXO ROCHAVERÁ CORPORATE TOWERS

Ativo AAA com Especificações Técnicas Diferenciadas

Kinea

uma empresa 

Produto com as melhores especificações disponíveis no mercado de escritórios



Leed Gold C + S e Platinum operacional



Arquitetura de Aflalo & Gasperini



Lajes com média de 1.800 m<sup>2</sup> (1.630 a 1.910 m<sup>2</sup>)



32 andares + 2 Lojas



Gerador para 100% das áreas comuns e privadas



Pé-direito de 2,80m



Vagas de garagem na razão de 1/35 m<sup>2</sup>\*



\*O valor pode variar de acordo com a disponibilidade.

# Kinea

uma empresa 

## KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

This material was prepared by Kinea (Kinea Investimentos Ltda and Kinea Private Equity Investimentos S.A.), an Itaú Unibanco Group company. Kinea does not sell or distribute investment fund shares.

Read the fund's regulation and other legal documents before investing. The funds are supervised and overseen by the Brazilian Securities and Exchange Commission – CVM. Open-end funds not intended to qualified investors have essential information sheets. The ANBIMA (the Brazilian financial and capital markets association) style description is included in the supplementary information form. Refer to those documents on the CVM website <http://www.cvm.gov.br/> or on the website of the respective fund managers. There is no guarantee of long-term tax treatment for funds that report such treatment in the regulation.

Kinea funds are not registered in the United States of America under the Investment Company Act of 1940 or the Securities Act of 1933. They may not be offered or sold in the United States of America or in any of its territories, possessions or areas subject to its jurisdiction, or to persons considered to be US Persons for purposes of the US capital markets regulation.

Kinea Investment Funds could present a high degree of volatility and risk.

Some funds report in their regulation that they use derivatives strategies as part of their investment policy, which, depending on how they are applied, could result in financial losses for shareholders in excess of the invested capital, forcing shareholders to contribute additional capital to cover the fund.

A performance assessment is recommended for the investment funds in this document at least every 12 months. Past profitability is not a guarantee of future profitability, and investment funds are not guaranteed by the Managing Institution, or by any insurance mechanism, nor by the Brazilian Deposit Insurance Fund – FGC.

Equity Investment Funds comply with ICVM 578; therefore, such funds are closed-end funds in which shares are redeemed only at the end of the fund's term.

This modality concentrates the portfolio in a few low-liquidity assets, which could result in financial losses for shareholders that could exceed the invested capital, and thus forcing shareholders to contribute additional funds to cover the fund, in the event of a negative result. Real Estate Investment Funds comply with ICVM472; therefore, they are closed-end funds in which shares are not redeemable and shareholders may face difficulties in disposing of their shares in the secondary market.

The Investment Funds in Receivables comply with ICVM356; therefore, they are open-end or closed-end funds in which: (i) for open-end funds, the redemption of shares is conditioned on the fund's cash availability; and (ii) for closed-end funds, in which shares are not redeemable, shareholders may face difficulties in disposing of their shares in the secondary market.

Opinions, estimates and projections reflect the current judgment of the person responsible for their content on the date of their disclosure and are, therefore, subject to changes without notice. Projections use historical data and assumptions, thus the following disclaimers apply: (1) They are not free of errors; (2) It is not possible to ensure that the scenarios obtained will actually occur; (3) They do not constitute, under any circumstances, a promise or guarantee of expected return, nor maximum exposure to loss; and (4) They must not be used to support any administrative procedure before oversight or regulatory bodies. This content is for information purposes and does not constitute, nor should it be construed as an offer or request to buy or sell any securities, financial instrument or interest in any specific business strategy, regardless of jurisdiction. Some of the information contained herein was obtained based on market data and public sources believed to be reliable.

The Itaú Unibanco Group and Kinea do not expressly or implicitly declare or guarantee the integrity, reliability or accuracy of such information and disclaim any responsibility for any damages, either direct or indirect, that may arise from the use of this material and of its content. This material may not be reproduced or redistributed to any person, in whole or in part, for any purpose, without the prior written consent of Kinea. Any other information or clarification about the Fund may be obtained from the Administrator and the Manager, through the email: [relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos