



Avaliação do Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

Nº 14.116/24

Preparado para: KINEA

Referência: Rua Renascença, 113 - Vila Congonhas, São Paulo – SP

Novembro, 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



São Paulo, 13 de novembro de 2024

KINEA

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Rua Renascença, 113 - Vila Congonhas, São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 10.081/24, assinada na data de 22 de outubro de 2024, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 31 de outubro de 2024, realizou uma análise dos imóveis a fim de estimar seu valor justo (*Fair Value*).

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fábio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	5
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	10
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	10
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	12
4.3 ZONEAMENTO	13
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	14
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	14
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	15
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	18
7.2 METODOLOGIA	18
7.3 PREMISSAS	19
7.3.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS	19
7.3.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS	19
7.3.3 FAIR VALUE	20
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	21
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	22

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – FLUXO DE CAIXA

III- DOCUMENTOS

IV – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VI- DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO PAULO – SP

Solicitantes:	KINEA
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do valor justo (<i>Fair Value</i>), para aquisição
Data de Referência	Outubro de 2024
Data da Vistoria	31 de outubro de 2024
Endereço	Rua Renascença, 113 - Vila Congonhas
Município	São Paulo - SP
Tipologia do Imóvel	114 unidades hoteleiras no Spression Congonhas
Área Privativa Total:	3.333,45 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Metodologia	Método Capitalização da Renda
<i>Fair Value:</i>	R\$ 53.000.000,00 (Cinquenta e três milhões de reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o primeiro aditivo a proposta nº 10.081/24, assinada na data de 22 de outubro de 2024, a Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Renascença, 113 - Vila Congonhas, São Paulo - SP, referente à data-base de outubro de 2024 para KINEA, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor justo (*Fair Value*) do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo (*Fair Value*). Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de demonstrações financeiras para o Fundo, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo através de sua operação, para tanto, adotou-se o Método da Capitalização de Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – **Red Book**

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas das unidades (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra dos imóveis;
- Contrato de locação dos imóveis;
- Planta dos imóveis com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Certidão de Matrícula das unidades (ver tabela a seguir), do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- Cópia da Certidão de Dados Cadastrais dos imóveis – IPTU 2024 das 114 unidades;
- Valores de diária média das unidades por mês;
- Quadro NBR das unidades; e
- DRE para 49 unidades.

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Número de Unidades Hoteleiras: 114 unidades, conforme as certidões de matrícula;
- Área Privativa Total: 3.333,45 m², conforme as certidões de matrícula;

Os principais dados recebidos estão resumidos na tabela abaixo:

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Unidade	Proprietário	Matrícula	Unidade	Pavimento	Área privativa	Área comum	Área total
1	Rype	284.555	101	1º	29	48,67	77,67
2	Rype	284.556	102	1º	29,61	49,7	79,31
3	Rype	284.557	103	1º	29,61	49,7	79,31
4	Rype	284.558	104	1º	29	48,67	77,67
5	Rype	284.599	105	1º	29	48,67	77,67
6	Rype	284.560	106	1º	29	48,67	77,67
7	Rype	284.561	107	1º	29	48,67	77,67
8	Rype	284.562	108	1º	29,61	49,7	79,31
9	Rype	284.563	109	1º	29,61	49,7	79,31
10	Rype	284.564	110	1º	29	48,67	77,67
11	Kure	284.565	201	2º	29	48,67	77,67
12	Kure	284.566	202	2º	29,61	49,7	79,31
13	Rype	284.567	203	2º	29,61	49,7	79,31
14	Rype	284.568	204	2º	29	48,67	77,67
15	Rype	284.569	205	2º	29	48,67	77,67
16	Rype	284.570	206	2º	29	48,67	77,67
17	Rype	284.571	207	2º	29	48,67	77,67
18	Rype	284.572	208	2º	29,61	49,7	79,31
19	Rype	284.573	209	2º	29,61	49,7	79,31
20	Rype	284.574	210	2º	29	48,67	77,67
21	Rype	284.575	301	3º	29	48,67	77,67
22	Rype	284.576	302	3º	29,61	49,7	79,31
23	Rype	284.577	303	3º	29,61	49,7	79,31
24	Rype	284.578	304	3º	29	48,67	77,67
25	Rype	284.579	305	3º	29	48,67	77,67
26	Kure	284.580	306	3º	29	48,67	77,67
27	Kure	284.581	307	3º	29	48,67	77,67
28	Kure	284.582	308	3º	29,61	49,7	79,31
29	Rype	284.583	309	3º	29,61	49,7	79,31
30	Rype	284.584	310	3º	29	48,67	77,67
31	Rype	284.585	401	4º	29	48,67	77,67
32	Rype	284.586	402	4º	29,61	49,7	79,31
33	Rype	284.587	403	4º	29,61	49,7	79,31
34	Rype	284.588	404	4º	29	48,67	77,67
35	Rype	284.589	405	4º	29	48,67	77,67
36	Rype	284.590	406	4º	29	48,67	77,67
37	Rype	284.591	407	4º	29	48,67	77,67
38	Rype	284.592	408	4º	29,61	49,7	79,31
39	Rype	284.593	409	4º	29,61	49,7	79,31
40	Rype	284.594	410	4º	29	48,67	77,67
41	XKR	284.595	501	5º	29	48,67	77,67
42	XKR	284.596	502	5º	29,61	49,7	79,31
43	XKR	284.597	503	5º	29,61	49,7	79,31
44	XKR	284.598	504	5º	29	48,67	77,67
45	XKR	284.599	505	5º	29	48,67	77,67
46	XKR	284.600	506	5º	29	48,67	77,67
47	XKR	284.601	507	5º	29	48,67	77,67
48	XKR	284.602	508	5º	29,61	49,7	79,31
49	XKR	284.603	509	5º	29,61	49,7	79,31
50	XKR	284.604	510	5º	29	48,67	77,67
51	Kure	284.605	601	6º	29	48,67	77,67
52	Kure	284.606	602	6º	29,61	49,7	79,31
53	Kure	284.608	604	6º	29	48,67	77,67
54	Kure	284.609	605	6º	29	48,67	77,67
55	Rype	284.610	606	6º	29	48,67	77,67
56	Rype	284.611	607	6º	29	48,67	77,67
57	Rype	284.612	608	6º	29,61	49,7	79,31
58	Rype	284.613	609	6º	29,61	49,7	79,31
59	Rype	284.614	610	6º	29	48,67	77,67
60	Kure	284.615	701	7º	29	48,67	77,67
61	Moraes Akayaba	284.616	702	7º	29,61	49,7	79,31
62	Moraes Akayaba	284.617	703	7º	29,61	49,7	79,31
63	Moraes Akayaba	284.618	704	7º	29	48,67	77,67
64	Moraes Akayaba	284.619	705	7º	29	48,67	77,67
65	Moraes Akayaba	284.620	706	7º	29	48,67	77,67
66	Moraes Akayaba	284.621	707	7º	29	48,67	77,67
67	Moraes Akayaba	284.622	708	7º	29,61	49,7	79,31
68	Moraes Akayaba	284.623	709	7º	29,61	49,7	79,31

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Unidade	Proprietário	Matrícula	Unidade	Pavimento	Área privativa	Área comum	Área total
69	Rype	284.624	710	7º	29	48,67	77,67
70	Rype	284.625	801	8º	29	48,67	77,67
71	Akay	284.626	802	8º	29,61	49,7	79,31
72	Akay	284.627	803	8º	29,61	49,7	79,31
73	Akay	284.628	804	8º	29	48,67	77,67
74	Akay	284.629	805	8º	29	48,67	77,67
75	Akay	284.630	806	8º	29	48,67	77,67
76	Akay	284.631	807	8º	29	48,67	77,67
77	Akay	284.632	808	8º	29,61	49,7	79,31
78	Akay	284.633	809	8º	29,61	49,7	79,31
79	Rype	284.634	810	8º	29	48,67	77,67
80	Akay	284.635	901	9º	29	48,67	77,67
81	Akay	284.636	902	9º	29,61	49,7	79,31
82	Akay	284.637	903	9º	29,61	49,7	79,31
83	Akay	284.638	904	9º	29	48,67	77,67
84	Akay	284.639	905	9º	29	48,67	77,67
85	Akay	284.640	906	9º	29	48,67	77,67
86	Akay	284.641	907	9º	29	48,67	77,67
87	Akay	284.642	908	9º	29,61	49,7	79,31
88	Akay	284.643	909	9º	29,61	49,7	79,31
89	Akay	284.644	910	9º	29	48,67	77,67
90	Moraes Akayaba	284.645	1001	10º	29	48,67	77,67
91	Moraes Akayaba	284.646	1002	10º	29,61	49,7	79,31
92	Moraes Akayaba	284.647	1003	10º	29,61	49,7	79,31
93	Moraes Akayaba	284.648	1004	10º	29	48,67	77,67
94	Moraes Akayaba	284.649	1005	10º	29	48,67	77,67
95	Moraes Akayaba	284.650	1006	10º	29	48,67	77,67
96	Moraes Akayaba	284.651	1007	10º	29	48,67	77,67
97	Moraes Akayaba	284.652	1008	10º	29,61	49,7	79,31
98	Moraes Akayaba	284.653	1009	10º	29,61	49,7	79,31
99	Moraes Akayaba	284.654	1010	10º	29	48,67	77,67
100	Kure	284.655	1101	11º	29	48,67	77,67
101	Kure	284.656	1102	11º	29,61	49,7	79,31
102	Kure	284.657	1103	11º	29,61	49,7	79,31
103	Kure	284.659	1105	11º	29	48,67	77,67
104	Kure	284.660	1106	11º	29	48,67	77,67
105	Kure	284.661	1107	11º	29	48,67	77,67
106	Kure	284.662	1108	11º	29,61	49,7	79,31
107	Kure	284.663	1109	11º	29,61	49,7	79,31
108	Kure	284.664	1110		29	48,67	77,67
109	Rype	284.665	1201	12º	29	48,67	77,67
110	Rype	284.667	1203	12º	29,61	49,7	79,31
111	Rype	284.670	1206	12º	29	48,67	77,67
112	Rype	284.671	1207	12º	29	48,67	77,67
113	Rype	284.672	1208	12º	29,61	49,7	79,31
114	Rype	284.674	1210	12º	29	48,67	77,67

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	R. Renascença, 113 - Vila Congonhas
Município – Estado	São Paulo - SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio/Alto
Categoria de Uso Predominante	Misto
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Uso misto, comercial, residencial e hotelaria
Acessibilidade	Boa

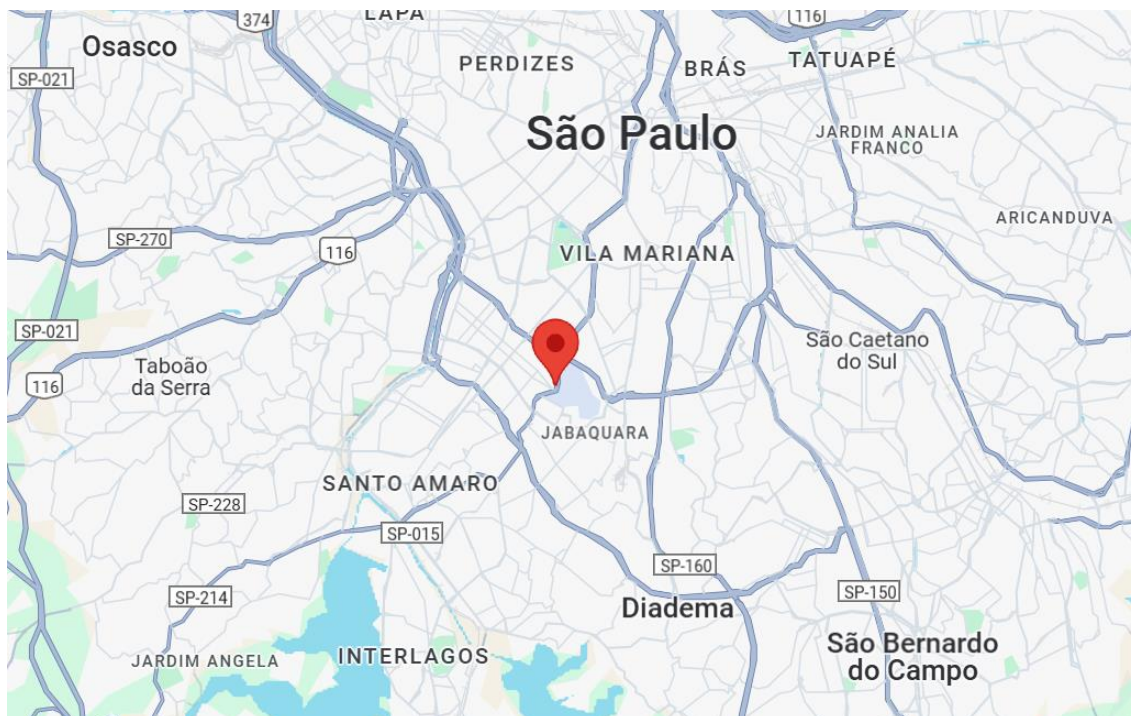


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAS

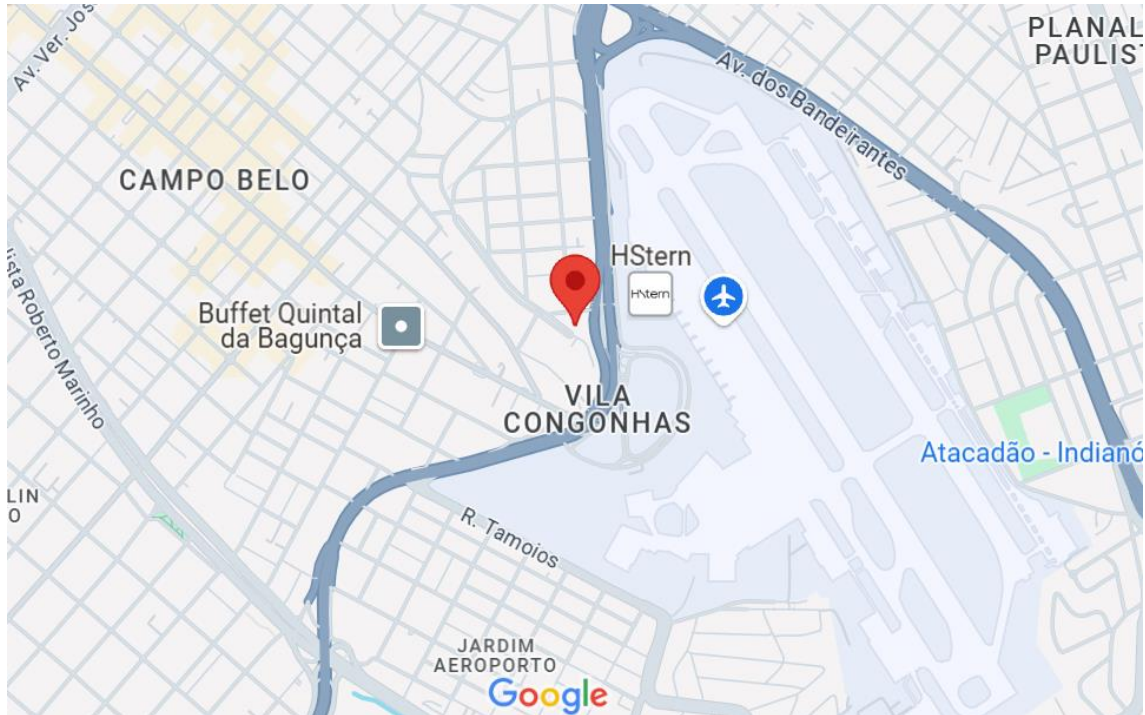


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

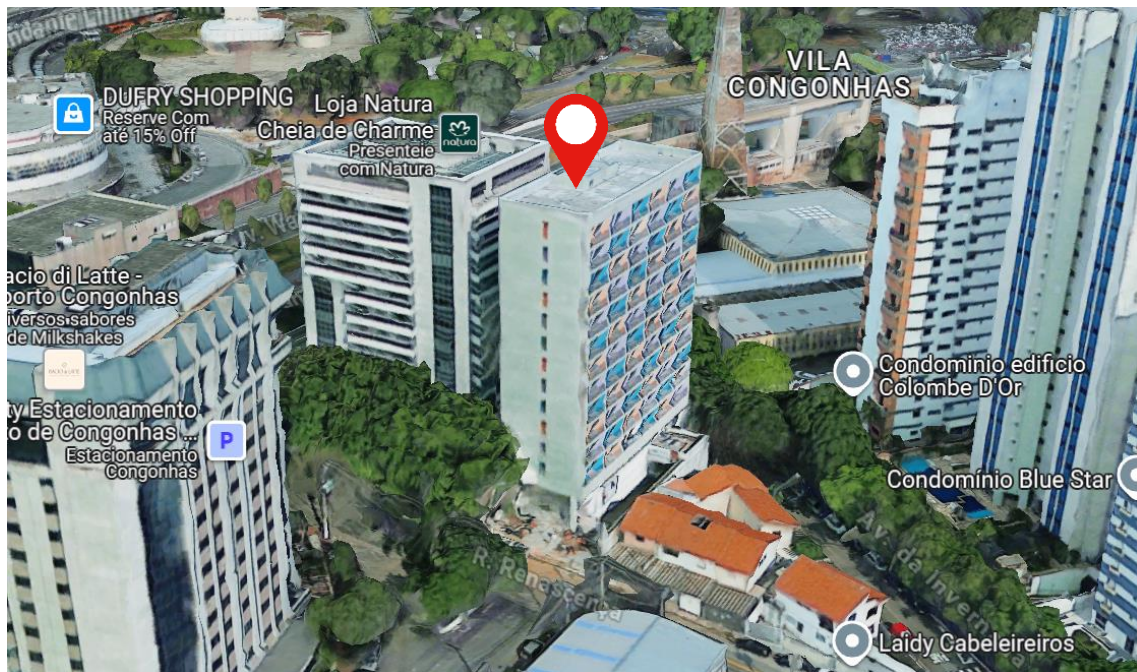


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características predominantemente comerciais e residenciais, o entorno imediato do imóvel é privilegiado pela proximidade com o Aeroporto de Congonhas, além da presença de hotéis, restaurantes, escritórios e estabelecimentos comerciais variados. A área é de fácil acesso e conta com uma infraestrutura moderna, ideal para atender tanto o público corporativo quanto os turistas que frequentam a região.

O imóvel possui acesso facilitado pelas principais avenidas, como a Avenida Washington Luís e a Avenida dos Bandeirantes, garantindo ótima mobilidade para diferentes regiões de São Paulo.

A região oferece uma ampla gama de serviços e comodidades, com vias bem pavimentadas, além de uma diversidade de opções gastronômicas e comerciais, que agregam valor ao empreendimento e atraem fluxo constante de pessoas.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro: 12,5 km

Melhoramentos Públicos: Rede de água; rede de esgoto sanitário; rede de esgotamento de águas pluviais; rede de gás canalizado; rede de telefonia; rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados; rede de energia elétrica; iluminação pública; pavimentação; guias e sarjetas; coleta de lixo.

Transporte Público: A região é atendida por diversas linhas de ônibus, além da proximidade com a Estação Eucaliptos do Metrô - Linha 5 Lilás e fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas.

Principais Vias de Acesso: Avenida Washington Luís, Avenida dos Bandeirantes, Avenida Jornalista Roberto Marinho e Rua Tamoios.

Atividades Econômicas em um Raio de 500m: Hotéis, estabelecimentos comerciais, restaurantes, serviços variados, escritórios corporativos e comércio varejista.

Pontos de Destaque: Aeroporto de Congonhas, Dufry Shopping, restaurantes renomados na Avenida Washington Luís e proximidade com importantes centros comerciais.

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo n° 16.402 de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma ZEU – Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme mapa abaixo:

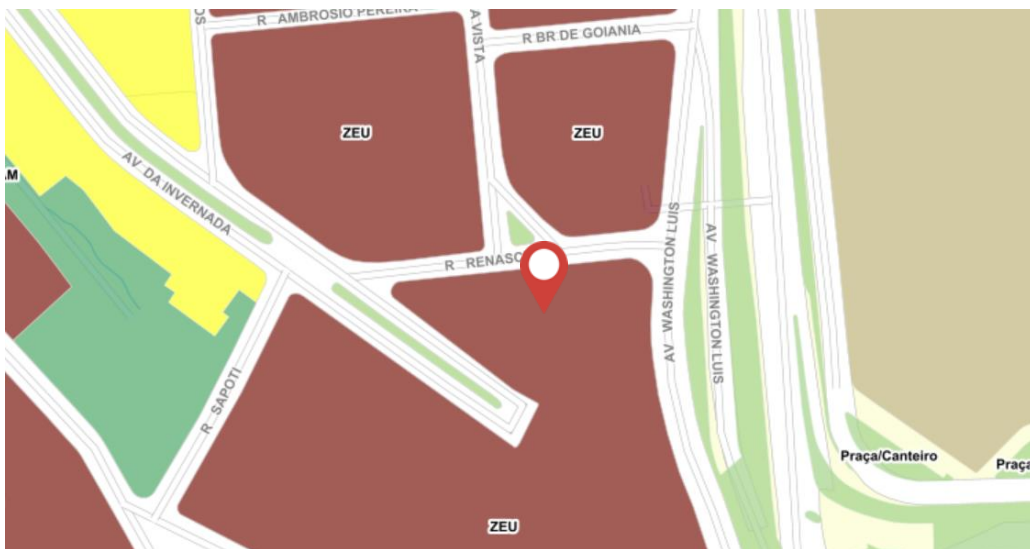


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO - SP

Para tal, são permitidos os usos residenciais e não residenciais, e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4 vezes a área do terreno;
- > Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno.

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	Conforme Capítulo 3 deste laudo
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Washington Luís, Avenida dos Bandeirantes, Avenida Jornalista Roberto Marinho e Rua Tamoios.
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	114 unidades hoteleiras no Spression Congonhas
Estacionamento:	O imóvel possui um estacionamento amplo, distribuído em 9 pavimentos no subsolo.
Estrutura:	Concreto armado
Cobertura:	Concreto armado
Fachada	Pintura texturizada, e trechos envidraçados
Esquadrias:	Alumínio anodizado
Piso:	Piso vinílico nos quartos; porcelanato no lobby e áreas comuns.
Paredes:	Pintura látex e revestimento cerâmico em áreas molhadas.
Forro:	Forro de gesso rebaixado com iluminação embutida.
Idade:	4 anos
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (B)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

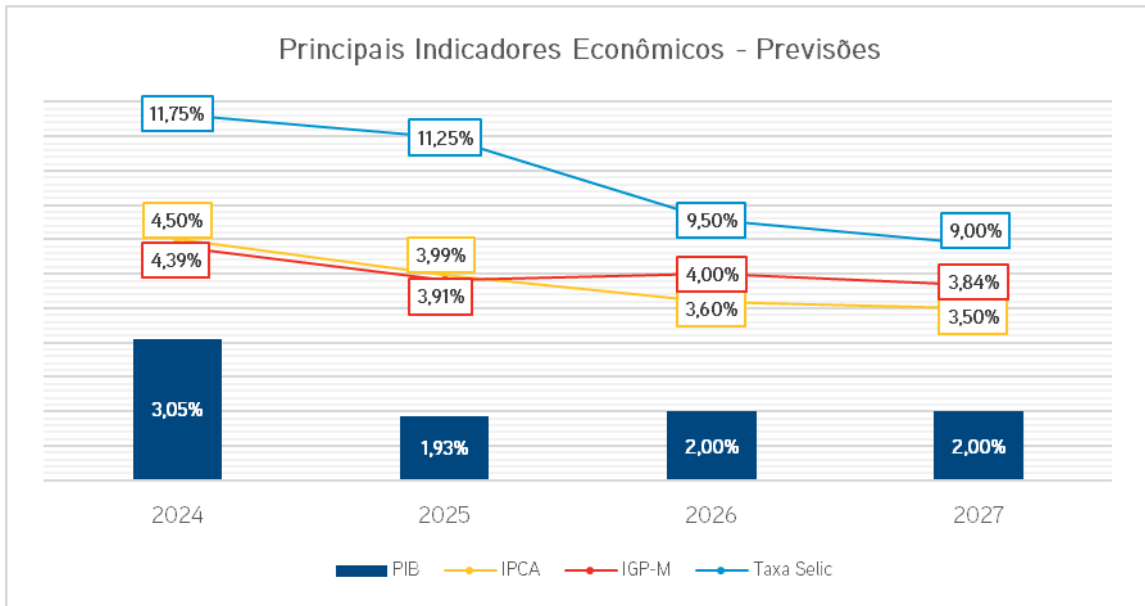
O cenário macroeconômico brasileiro para o terceiro trimestre de 2024 manteve o crescimento moderado, com o PIB registrando uma alta de 0,6% em relação ao trimestre anterior e 2,1% em comparação ao mesmo período de 2023. Os setores de serviços e agropecuária continuam a impulsionar o crescimento, enquanto a indústria apresentou uma leve recuperação. Segundo o IBGE, o crescimento foi sustentado principalmente pelo consumo interno, apesar de uma desaceleração na balança comercial. A crise climática no Rio Grande do Sul, o fim do ciclo de queda da Selic e a alta do dólar foram fatores que influenciaram o resultado. Recentemente, o governo revisou sua expectativa de crescimento para 2024, elevando a previsão de 2,3% para 3,2%, refletindo o desempenho melhor do que o esperado nos trimestres anteriores.

Entre os fatores externos que influenciam na economia brasileira, a escalada de conflitos internacionais voltou a ser um fator de destaque no segundo semestre de 2024. Além da continuidade do conflito entre Ucrânia e Rússia, o conflito entre Israel e Hamas vem ganhando novas proporções com acirramento das tensões entre Israel e Irã, com troca de ataques entre os dois países, além do envolvimento de outros países, como Líbano e Síria. Resultado desse conflito, para economia brasileira, foi a alta no valor do petróleo, entre outras *comodities*, que é fator de influência direto na inflação. Outro reflexo é a aversão de investidores ao risco, que procuram mercados com retornos mais seguros durante o período de instabilidade.

Outro fator influente são a postura dos Estados Unidos em relação a política de juros. Em setembro, o *Federal Reserve* (banco central americano), decidiu por uma redução da taxa básica, entendendo que a inflação e os riscos sobre a economia estavam sob controle. Essa ação veio em meio as incertezas geradas sobre os resultados econômicos dos Estados Unidos, resultando na derrubada de diversas bolsas pelo mundo no início do mesmo mês.

A taxa básica de juros (Selic) foi ferramenta para reação da economia brasileira frente ao cenário internacional apresentado. Após a queda e estabilização no primeiro trimestre, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM), tomou a decisão de aumentar em 0,25% a taxa, primeira alta desde 2022. A justificativa para esse aumento veio a partir do cenário de redução da taxa de juros nos Estados Unidos, o receio sobre a inflação futura e por uma percepção de indisciplina fiscal por parte do governo federal.

A cautela do mercado em relação ao governo brasileira está vinculada à revisão das metas fiscais do governo para 2025 e 2026. O governo propôs um déficit zero em 2025, mas alcançar superávit primário apenas em 2026. Essa decisão gerou uma reação negativa no mercado, levantando dúvidas sobre a credibilidade do governo em cumprir esses compromissos fiscais. Como consequência, houve uma desvalorização significativa do Real (R\$) frente ao Dólar (US\$), aumentando os custos de importação e pressionando a inflação. O impacto da alta do Dólar sobre a inflação brasileira é monitorado com cautela pelo mercado e pelas autoridades monetárias.



Fonte: Projeções do Relatório Focus, Gráfico produzido pela Colliers

O Relatório Focus do Banco Central (18/10/2024) projeta um crescimento do PIB de 3,05% para 2024, com desaceleração para 1,93% em 2025. A inflação (IPCA) está estimada em 4,50% para 2024, com uma redução gradual até 3,50% em 2027. A Taxa Selic, atualmente em 10,75%, deve subir para 11,75% em 2024, seguindo uma trajetória de queda nos próximos anos, atingindo 9,00% em 2027. O IGP-M também apresenta uma leve redução, de 4,39% para 3,84% no mesmo período.

Mercado Imobiliário Local

Estudando especificamente a região da Vila Congonhas, onde se localiza o imóvel em estudo, constata-se que esta área tem se beneficiado de um crescente desenvolvimento urbano, impulsionado pela proximidade com o Aeroporto de Congonhas e importantes vias de acesso, como a Avenida Washington Luís e a Avenida dos Bandeirantes. A região tem atraído investimentos em novos empreendimentos, com foco em hotéis, escritórios e comércio.

Em relação ao imóvel sob avaliação, notou-se que ele acompanhou as tendências de ocupação, diária média e RevPar, conforme descrito acima. Nota-se também que seu posicionamento perante o mercado é bastante atraente, o que lhe garante melhor liquidez na venda.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 18 meses
Público-alvo:	Investidores de porte variado

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise, além do valor pago mensalmente pelo direito de exploração. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

7.3 PREMISSAS

7.3.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

Número de quartos disponíveis– O imóvel possui 114 quartos no total, conforme o projeto do Hotel Spression.

Taxa de ocupação – É a taxa de ocupação dos quartos do hotel. Após análise histórica dos dados do hotel e com base nas projeções, foi fixada uma taxa de 70%, a partir do primeiro ano.

Diária média – É o valor da diária paga pelo hóspede do hotel. Da mesma forma da taxa de ocupação, a diária média foi estabelecida com base nas projeções para o ano de 2024. Projetou-se o valor de diária média de R\$ 240,00, considerando a receita dos quartos projetada sobre a ocupação anual dos quartos.

Foi também projetado um crescimento real equivalente a 1% ao ano a partir do segundo ano da projeção.

Receita de hospedagem – Para projeção da receita de hospedagem do Hotel foram considerados os quartos avaliados no hotel, a taxa de ocupação e a diária média.

Impostos sobre a receita – Sobre a receita de quartos foi considerado o pagamento de impostos equivalente a 3,65% dessa receita.

7.3.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

IPTU – Considerou-se o custo com IPTU em R\$ 270,00/mês/Unidade, com base em documentos de IPTU fornecidos pelo cliente.

Condomínio– Considerou-se o custo com IPTU em R\$ 600,00/mês/Unidade, com base no histórico de DRE apresentado.

Internet/TV a Cabo– Considerou-se o custo com IPTU em R\$ 100,00/mês/Unidade, com base no histórico de DRE apresentado.

Utilidades Públicas– Considerou-se o custo com IPTU em R\$ 80,00/mês/Unidade, com base no histórico de DRE apresentado.

Comissão do site de reserva – 15% da receita de hospedagem, com base no histórico de DRE apresentado.

.

Fundo de Reposição de Ativo – O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 4,50 % sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

b) **Comissão de venda**

Foi considerada uma comissão de venda no valor de 3% na venda do ativo para o cálculo da perpetuidade.

c) **Valor de Saída do Investimento**

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00 % a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 10}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Empresa resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) **Taxa de Desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50 % a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Empresa resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.3.3 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa anual descontado à taxa de 8,50% a.a, e apresentado no Anexo II.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 53.000.000,00
(Cinquenta e três milhões de reais)

Nota: individualizada por matrículas, resulta em R\$ 464.912,28/unidade.

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value: R\$ 53.000.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 53.000.000,00
(Cinquenta e três milhões de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 22 (vinte e duas) folhas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 13 de novembro de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fábio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

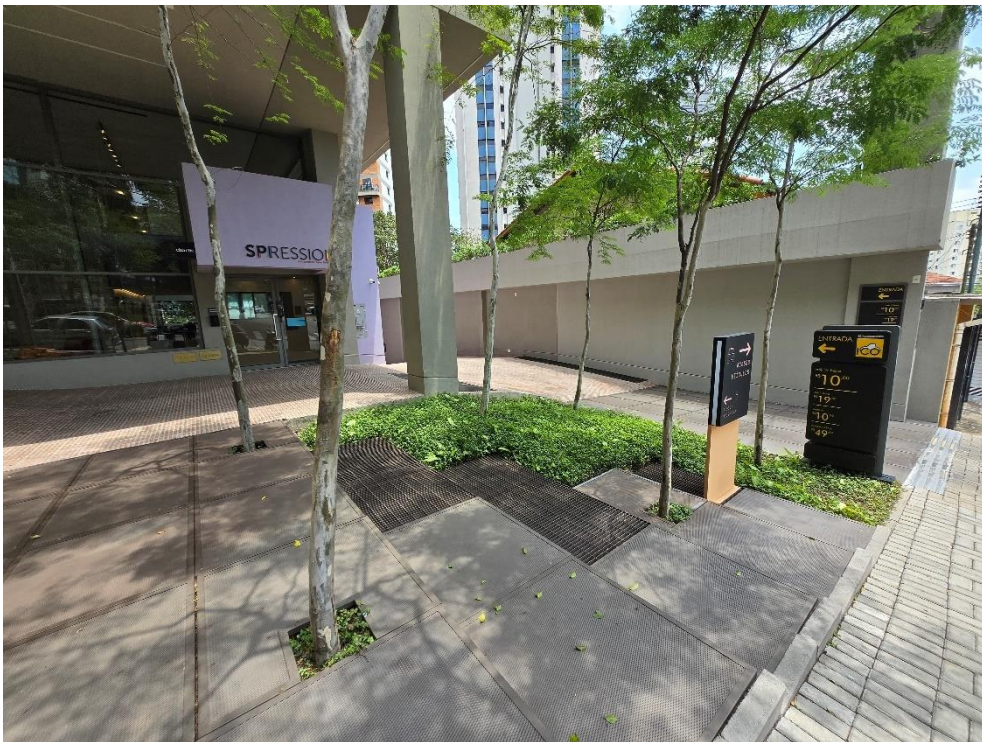


Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista geral do imóvel



Vista do acesso ao empreendimento pela Rua Renascença



Vista da Rua Renascença, com empreendimento à esquerda



Vista da Rua Henri Dunant, com empreendimento à direita



Vista do pátio e jardim externos



Lobby



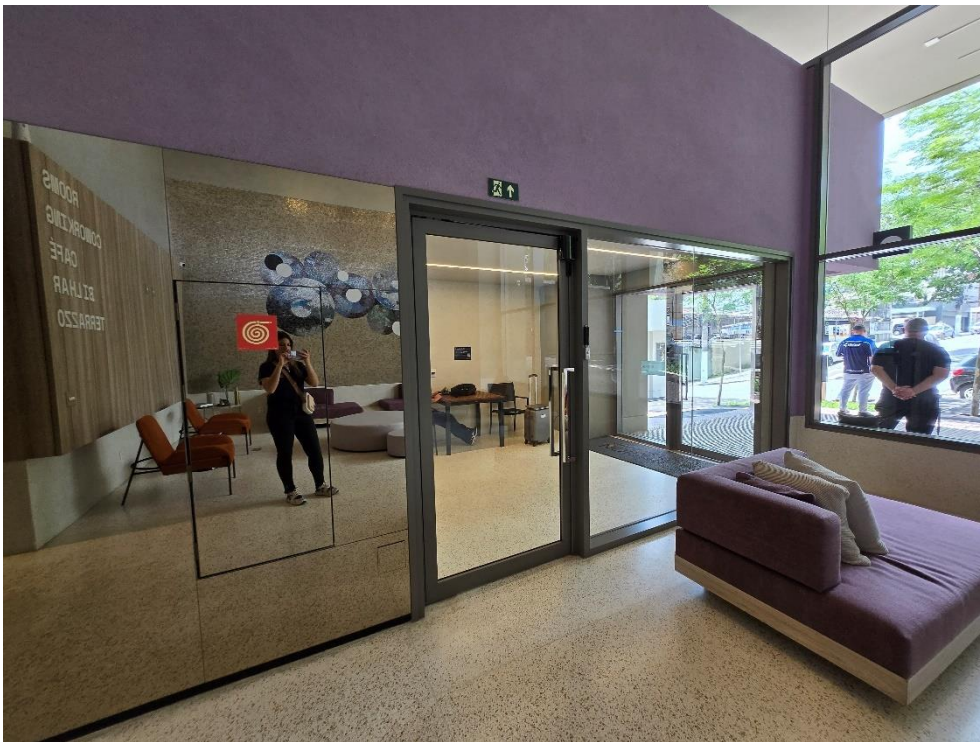
Lobby



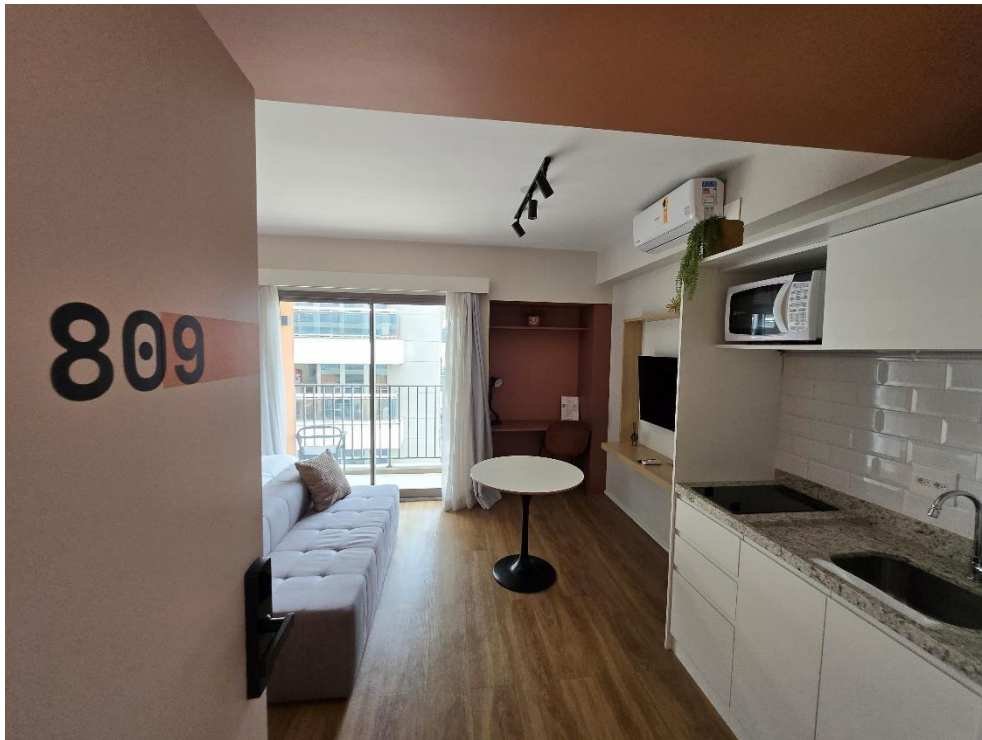
Lobby



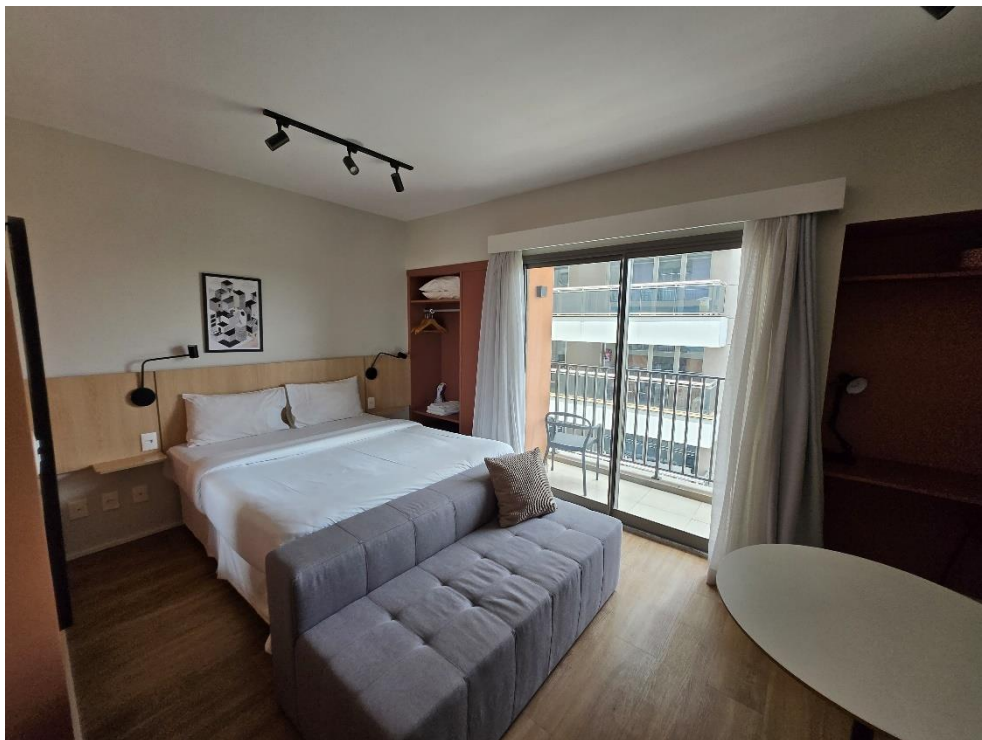
Controle de acesso



Controle de acesso



Vista do interior das unidades



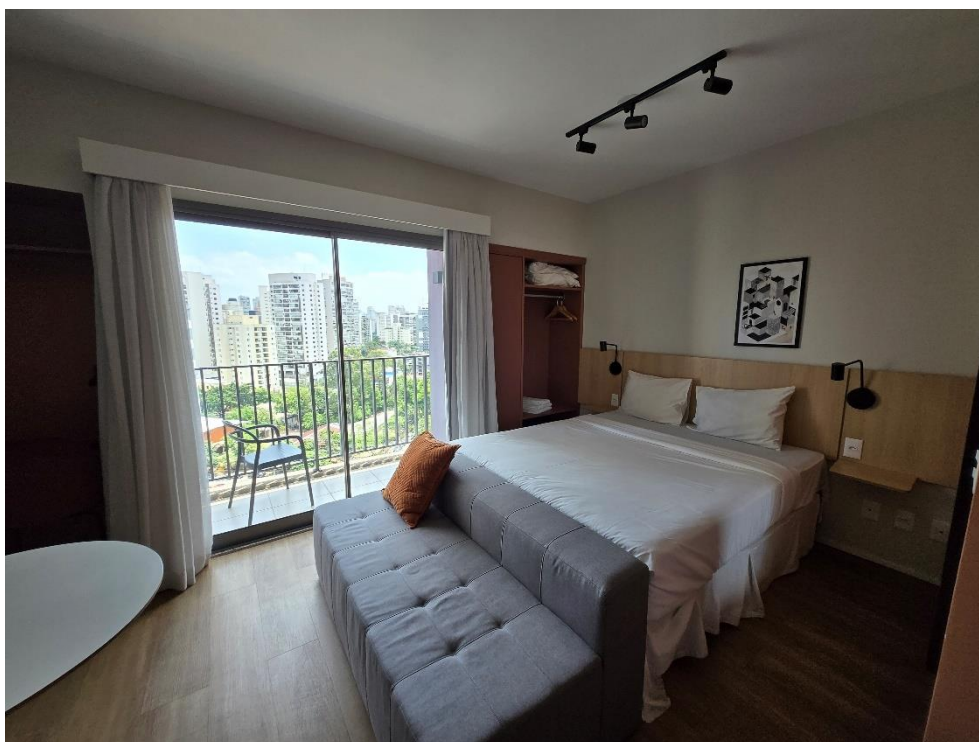
Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



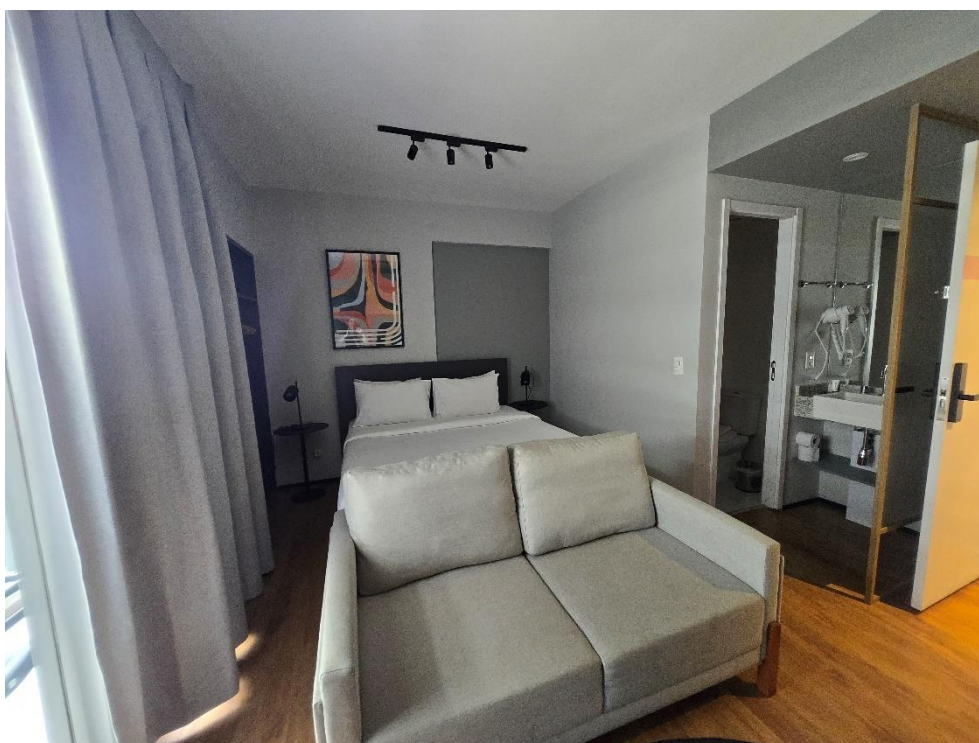
Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Vista do interior das unidades



Áreas comuns



Áreas comuns



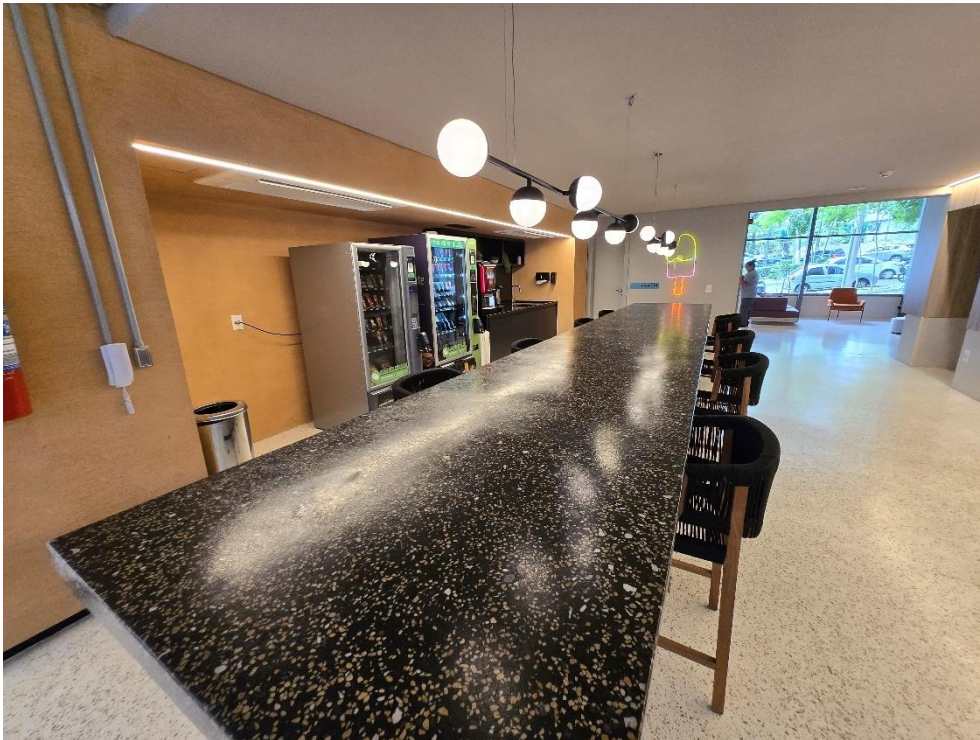
Áreas comuns



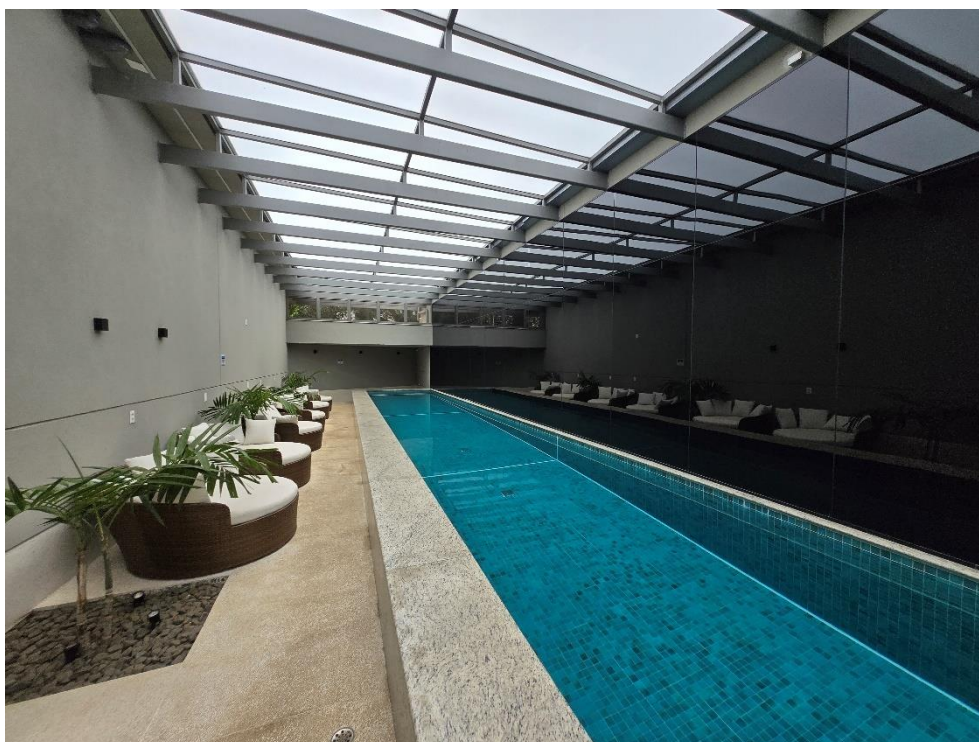
Áreas comuns



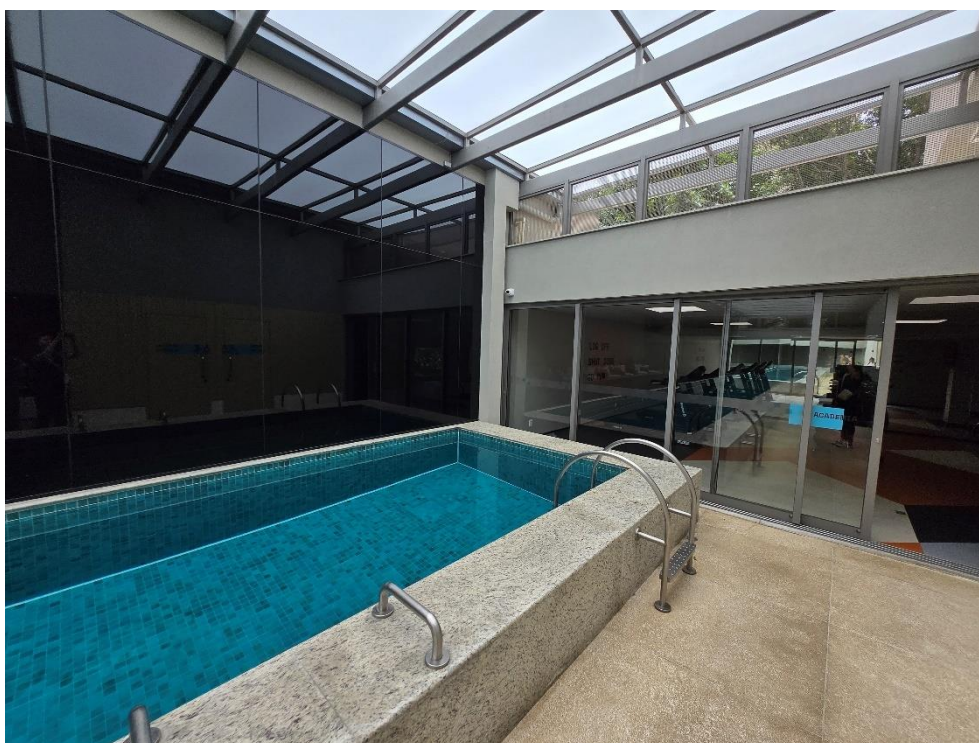
Áreas comuns



Áreas comuns



Áreas comuns



Áreas comuns



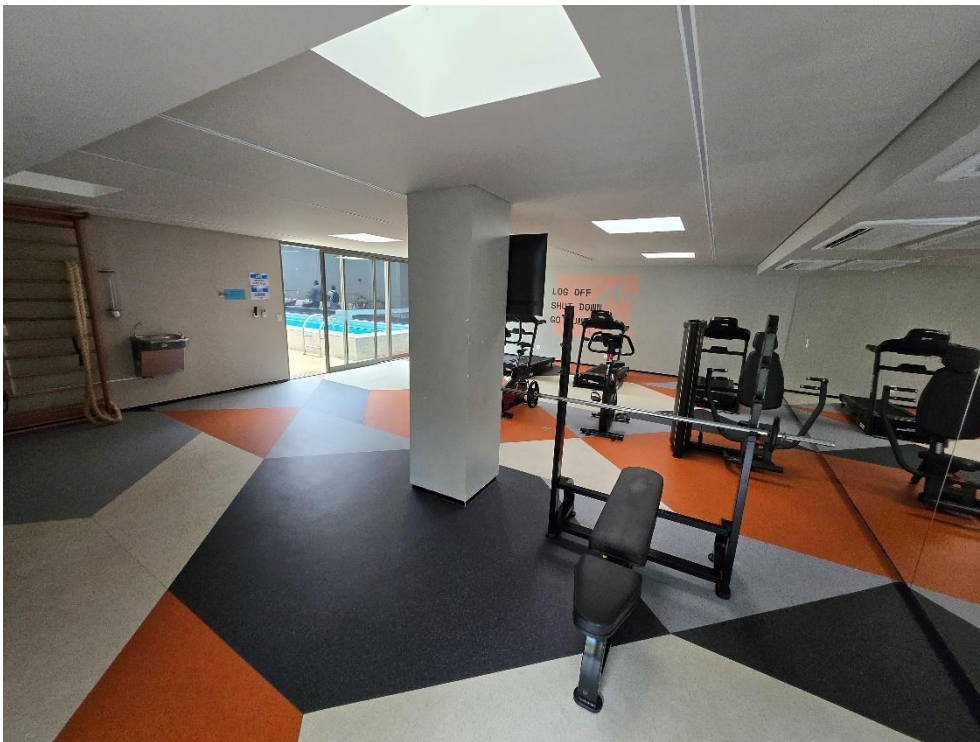
Áreas comuns



Áreas comuns



Áreas comuns



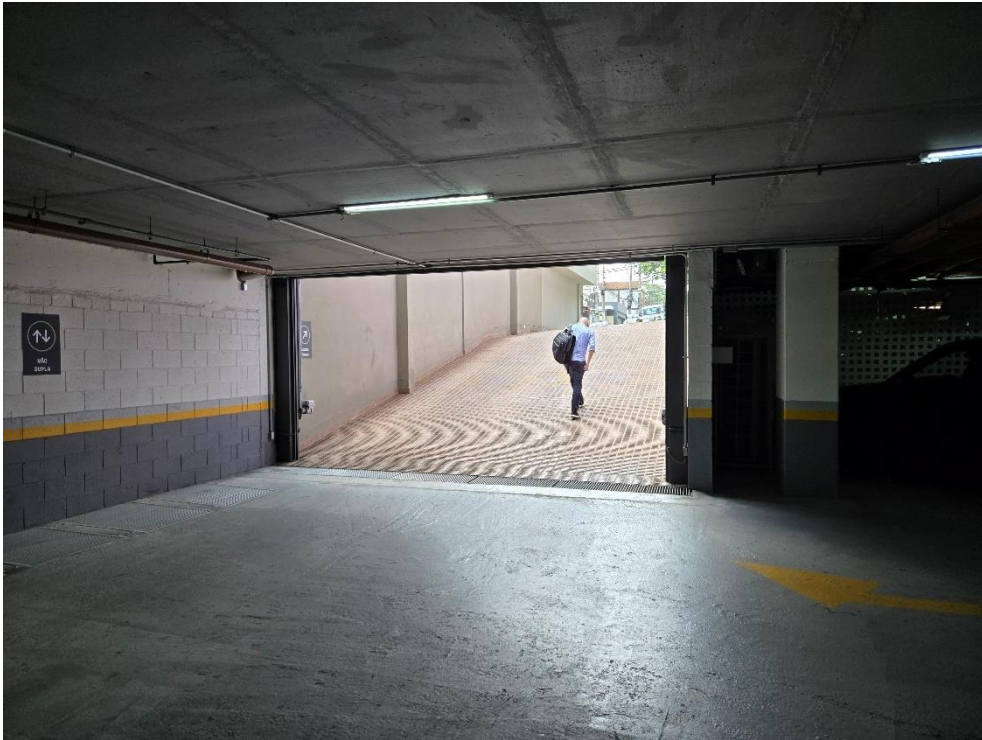
Áreas comuns



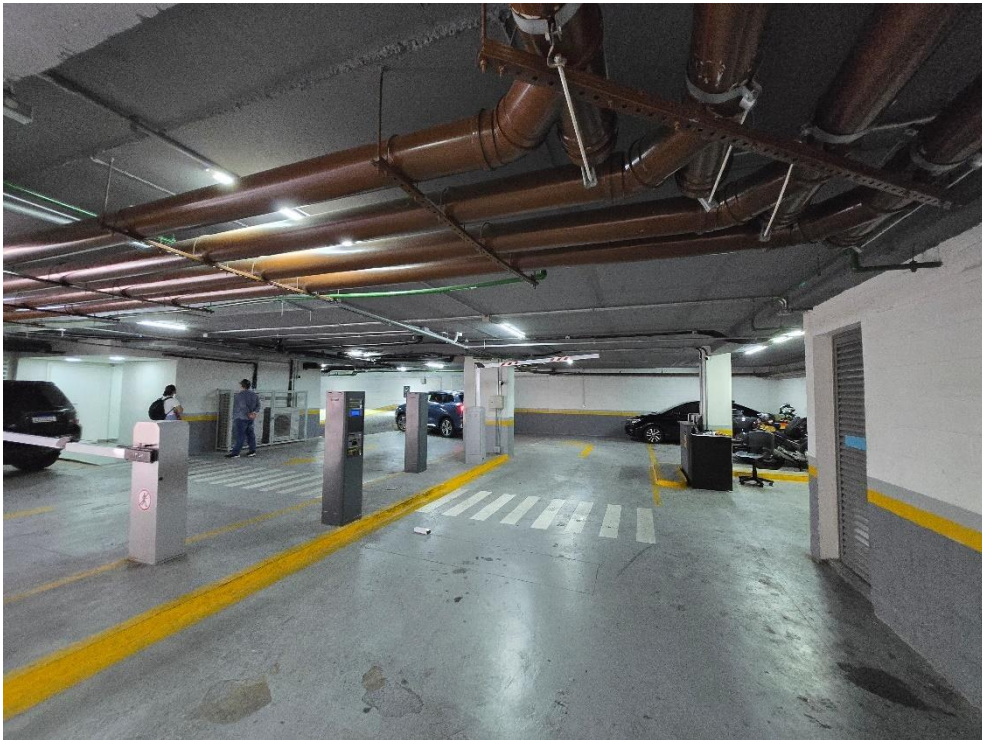
Áreas comuns



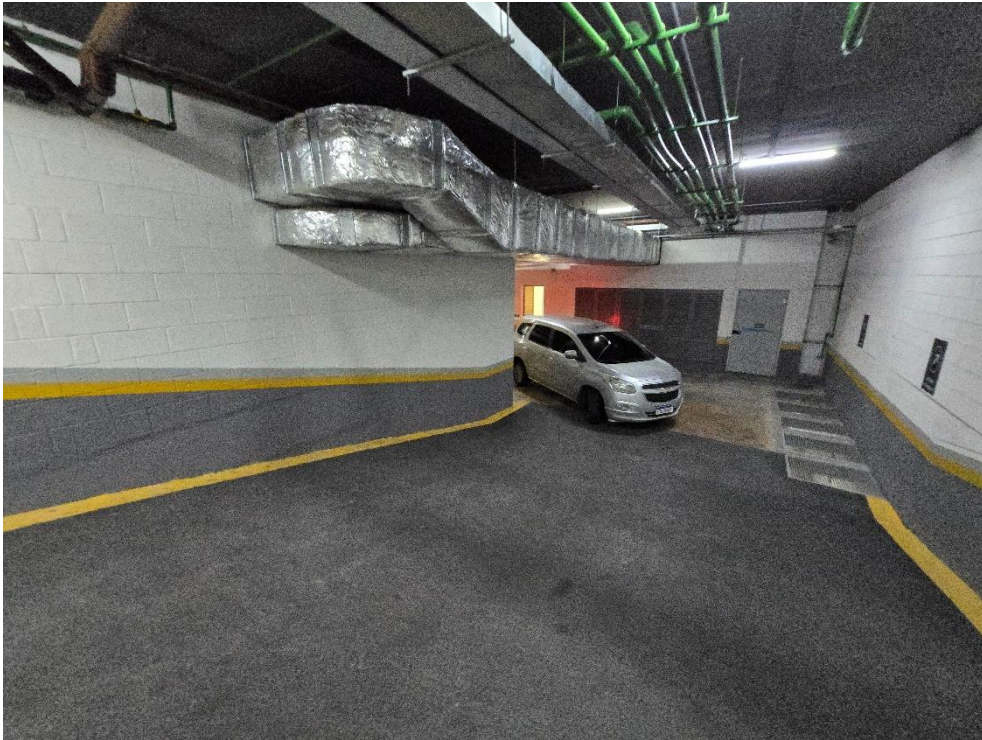
Áreas comuns



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



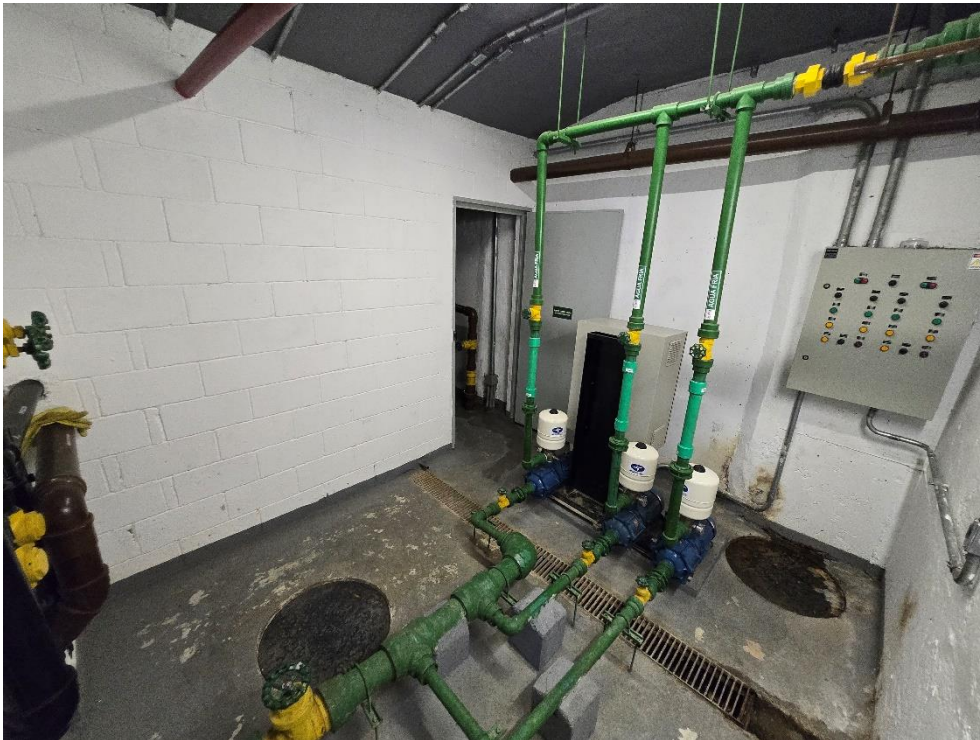
Áreas técnicas



Áreas técnicas



Áreas técnicas



Áreas técnicas



Áreas técnicas

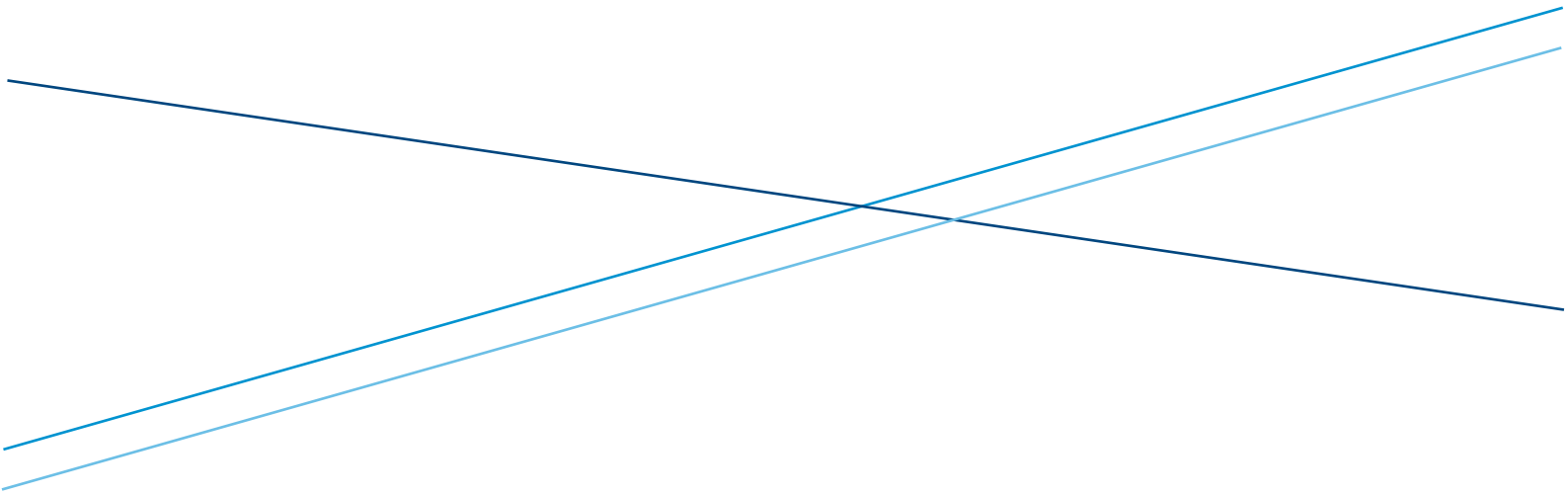


Áreas técnicas



Anexo II

Fluxo de Caixa



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Cash Flow

KRES - Spression (Amounts in BRL)
nov. 2024 through out. 2035

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 out-2025	Year 2 out-2026	Year 3 out-2027	Year 4 out-2028	Year 5 out-2029	Year 6 out-2030	Year 7 out-2031	Year 8 out-2032	Year 9 out-2033	Year 10 out-2034	Year 11 out-2035
Suite											
Number of Rooms	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
Available Room Nights	41.610	41.610	41.610	41.724	41.610	41.610	41.610	41.724	41.610	41.610	41.610
Occupied Room Nights	29.127	29.127	29.127	29.207	29.127	29.127	29.127	29.207	29.127	29.127	29.127
Occupancy Percentage	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
Occupancy Growth Rate	0.00%	0.00%	0.00%	0.27%	-0.27%	0.00%	0.00%	0.27%	-0.27%	0.00%	0.00%
ADR	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
Inflated ADR	240.00	242.40	244.82	247.27	249.74	252.24	254.76	257.31	259.89	262.48	265.11
Implied ADR Growth Rate	NA.	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
RevPAR	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
Inflated RevPAR	168.00	169.68	171.38	173.09	174.82	176.57	178.34	180.12	181.92	183.74	185.58
Implied RevPAR Growth Rate	NA.	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Departmental Revenues											
Rooms Revenue	6.990.480	7.060.385	7.130.989	7.222.031	7.274.322	7.347.065	7.420.535	7.515.274	7.569.688	7.645.385	7.721.839
Departmental											
Impostos sobre receitas	-255.153	-257.704	-260.281	-263.604	-265.513	-268.168	-270.850	-274.308	-276.294	-279.057	-281.847
Total Departmental Revenue	6.735.327	6.802.681	6.870.708	6.958.427	7.008.809	7.078.897	7.149.686	7.240.967	7.293.395	7.366.328	7.439.992
Departmental Expenses											
Rooms Expenses											
Condominio	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800	820.800
IPTU	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360	369.360
Internet/TV a cabo	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800	136.800
Utilidades Públicas	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440	109.440
Comissão site de reserva	1.048.572	1.059.058	1.069.648	1.083.305	1.091.148	1.102.060	1.113.080	1.127.291	1.135.453	1.146.808	1.158.276
Total Departmental Expense	2.484.972	2.495.458	2.506.048	2.519.705	2.527.548	2.538.460	2.549.480	2.563.691	2.571.853	2.583.208	2.594.676
Total Departmental Income	4.250.355	4.307.223	4.364.659	4.438.722	4.481.261	4.540.437	4.600.206	4.677.276	4.721.541	4.783.121	4.845.316
Gross Operatina Profit	4.250.355	4.307.223	4.364.659	4.438.722	4.481.261	4.540.437	4.600.206	4.677.276	4.721.541	4.783.121	4.845.316
Net Operatina Income	4.250.355	4.307.223	4.364.659	4.438.722	4.481.261	4.540.437	4.600.206	4.677.276	4.721.541	4.783.121	4.845.316
Capital Expenses											
FRA	303.090	306.121	309.182	313.129	315.396	318.550	321.736	325.844	328.203	331.485	334.800
Total Capital Expenses	303.090	306.121	309.182	313.129	315.396	318.550	321.736	325.844	328.203	331.485	334.800
Cash Flow Before Debt Service	3.947.266	4.001.102	4.055.477	4.125.593	4.165.864	4.221.887	4.278.470	4.351.432	4.393.339	4.451.636	4.510.516
Financing											
Proceeds from Sale											
Gross Sale Price (inc. Capital Costs)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59.789.009	0
Selling Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.793.670	0
Net Sale Price	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.995.339	0
Net Proceeds from Sale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.995.339	0
Total Financing (Net)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.995.339	0
Cash Flow Available for Distribution	3.947.266	4.001.102	4.055.477	4.125.593	4.165.864	4.221.887	4.278.470	4.351.432	4.393.339	62.446.975	4.510.516



Anexo III

Documentos

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



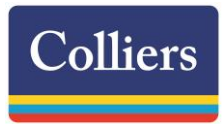
Os documentos disponibilizados pela Cliente estão descritos no Capítulo 3. **Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta, caso necessário.



Anexo IV

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EMPRESA pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela EMPRESA, logo, a obra/propriedade intelectual é da EMPRESA.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à EMPRESA qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A EMPRESA não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A EMPRESA não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a EMPRESA de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A EMPRESA não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A EMPRESA não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A EMPRESA não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A EMPRESA não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo V

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Renascença, 113 - Vila Congonhas, São Paulo - SP

A Colliers Technical Services LTDA. declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM 472.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.