

Laudo de Avaliação – Aquisição Studio Sabiá

I – Elementos de Identificação

1. Este Laudo de Avaliação foi realizado pela Kinea Investimentos, gestora independente fundada em 2007 que atua com diversas classes de investimentos, incluindo o Imobiliário.
2. O imóvel Condomínio Casa Sabiá é um empreendimento de destinação mista, composto por subcondomínios, sendo eles: Setor A (Torres 1 e 2), Setor B (Torre 3, loja 05 e loja 06), Setor Capela (Torre 4), Setor Comercial 1 (loja 01 e loja 02) e Setor Comercial 2 (loja 03, loja 04 e bolsão de vagas). Os subcondomínios funcionarão separadamente e o ativo alvo desta avaliação é o Setor B.
3. Tal avaliação foi realizada para aquisição de 214 unidades e duas lojas do empreendimento, totalizando 4.615,01 m² pelo fundo de investimento imobiliário KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Fundo este sob gestão da KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007 (“GESTOR”) e administração da INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 2.528, de 29 de julho de 1993 (“ADMINISTRADOR”).
4. Tal Laudo de avaliação está sendo realizado em outubro de 2024.

II – Elementos de Avaliação

Visão Geral do Empreendimento

O Condomínio Casa Sabiá é um empreendimento em fase inicial de construção de destinação mista de usos, composto por subcondomínios, sendo eles: Setor A (Torres 1 e 2), Setor B (Torre 3, loja 05 e loja 06), Setor Capela (Torre 4), Setor Comercial 1 (loja 01 e loja 02) e Setor Comercial 2 (loja 03, loja 04 e bolsão de vagas). Os subcondomínios funcionarão separadamente e independentes.

O terreno localizado no quadrilátero entre Av. Sabiá, Alameda dos Arapanés e Alameda Jauaperi no bairro de Indianópolis da cidade de São Paulo, conta com uma área de 5.958,95m² na qual será desenvolvido o projeto com área privativa total de 44.304,27m², sendo 7.284,68m² do Setor B (“Ativo Alvo”).

Este Ativo conta com 258 Unidades residenciais (categoria de uso R2V-4), 42 unidades não residenciais para serviços de moradia (categoria de uso nR 1-12), 2 unidades comerciais - lojas (categoria de uso nR 1-3) e 20 vagas unidades

autônomas em uma torre com subsolo, térreo, 24 pavimentos intermediários e laje de cobertura.

As unidades residenciais do subcondomínio Setor B (“ativo alvo”) contarão com 1º subsolo com bicicletário, garagem com vagas autônomas, áreas técnicas e áreas operacionais, térreo com acessos de pedestres, lazer, áreas operacionais e acesso de veículos para a garagem das vagas autônomas, com acesso pela Alameda dos Arapanés, 3º pavimento com áreas técnicas, 22º pavimento com áreas técnicas e 23º pavimento com lazer. O 5º pavimento contará com 15 unidades de studios residenciais, 6º ao 16º pavimento contará com 16 unidades de studios residenciais por andar, 17º ao 21º pavimento contará com 8 unidades de studios residenciais e 4 unidades com 1 dormitório por andar e o 22º pavimento contará com 7 studios residenciais e área técnica. Totalizando 258 unidades residenciais, sendo 238 studios residenciais e 20 unidades com 1 dormitório. As áreas comuns sociais serão desenvolvidas em harmonia com os projetos arquitetônico, de interiores e paisagístico, ressaltando a estética e funcionalidade dos ambientes, e facilitando o acesso e segurança adequados ao empreendimento. O 1º subsolo contará com halls dos elevadores e bicicletário. O térreo contará com acesso social e de serviço, concierge, hall dos elevadores, expedição, WCs PCD, lavanderia, academia e coworking. O 23º pavimento contará com piscina descoberta, ducha, espaço de convivência, copa e WC PCD.

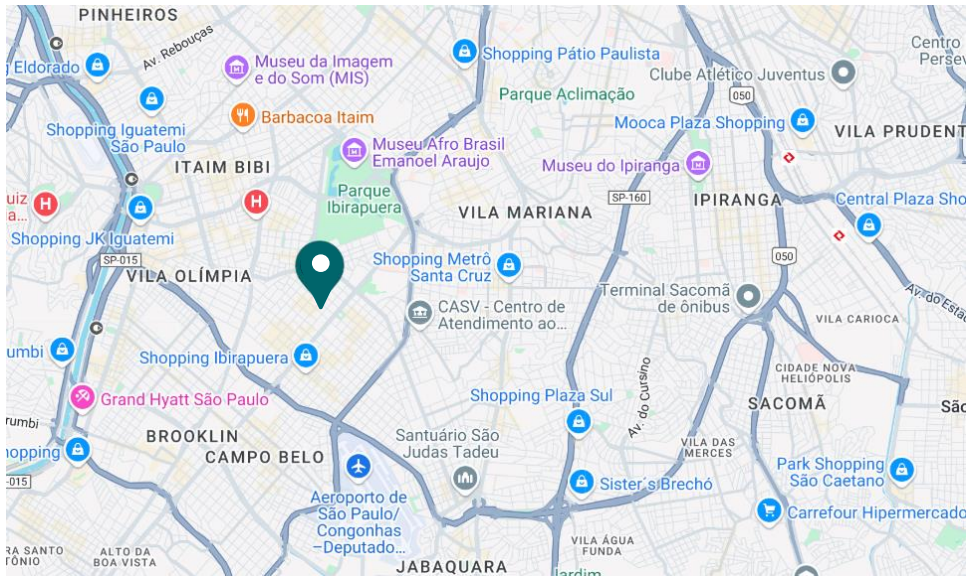
Localização e Mercado

O terreno, no quadrilátero entre Av. Sabiá, Alameda dos Arapanés e Alameda Jauaperi, conforme imagem 1 abaixo, está localizado em um bairro considerado nobre da cidade de São Paulo, conhecido como “Moema Pássaros”. Tal região conta com uma variedade de serviços de qualidade, diversos restaurantes, proximidade de localidades importantes como o Aeroporto de Congonhas e fácil acesso ao Expo Imigrantes e principais avenidas da cidade, como Av. Bandeirantes, Av. Washington Luís e Av. 23 de Maio, conforme imagem 2.

Imagem 1 – Localização do terreno

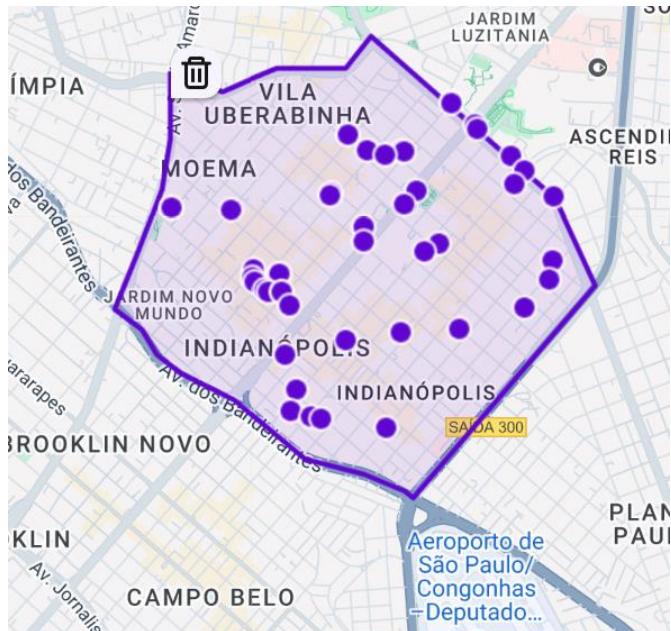


Imagem 2 - Localização Expandida do Ativo



De acordo com o levantamento da plataforma de pesquisa de mercado do Geolmóvel, desde 2021 foram lançados 47 empreendimentos na região, conforme área definida na imagem 3 abaixo, sendo que destes 28 empreendimentos contam com unidades Studio ou de 1 dormitório, totalizando 3.575 unidades lançadas. Tais unidades tiveram seus preços de lançamento iguais a, na média, R\$22.805/m², conforme Anexo A.

Imagem 3 – Região delimitada para a pesquisa de mercado



Precificação do Ativo

Dada a situação atual do ativo, que se encontra no início da construção, adotou-se o método de avaliação dos pares para determinação de seu valor justo para aquisição. Conforme abordado anteriormente, e exposto no Anexo A, unidades residenciais de características similares ao “Ativo Alvo” e localizados em sua proximidade tiveram preço de comercialização médio de R\$22.805/m² por área privativa (tal valor é a média ponderada dos preços de venda no lançamento das unidades por sua área privativa comercializada). Sendo assim, considerando que o “Ativo Alvo” já possui as devidas documentações e licenças para início de obra e comercialização das unidades, entende-se que a adoção da média praticada pelos pares do mercado seja condizente com as unidades do ativo.

III – Elementos de Responsabilidade

Apesar do racional apresentado neste laudo, entende-se que possa haver outros métodos de avaliação do ativo que possam levar a resultados divergentes do aqui apresentado. Além disso, o método abordado se baseia em informações disponibilizadas pela plataforma Geolmóvel que podem apresentar certa divergência do praticado de fato pelo mercado.

Utilizou-se os recursos disponíveis para determinar um valor que se faça justo e condizente com o ativo em questão.

