

Laudo de Avaliação – Aquisição studios Porto Paraíso

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 Porto Paraíso é um empreendimento imobiliário de uso misto, composto por unidades autônomas residenciais (R) e por unidades autônomas não residenciais (NR), a ser desenvolvido no imóvel resultante da unificação dos lotes situados na Rua Oscar Porto nº 597, 609, 617, 619 e 629 e na Rua Abílio Soares nº 452, 464, 472, 474 e 476, objetos das matrículas nºs 133.305, 25.813, 81.660, 9.944, 44.461, 29.063, 89.675, 135.356, 58.920, 12.030, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
O Empreendimento será constituído por condomínio edilício, formado por uma única torre de uso misto, dividida em (i) subcondomínio comercial, composto exclusivamente pela unidade autônoma “Loja”, com acesso independente pela fachada ativa do Empreendimento; (ii) subcondomínio residencial, composto exclusivamente pelas unidades autônomas residenciais comuns, que se localizarão nos andares superiores da torre, com acesso independente pela Rua Coronel Oscar Porto; e, (iii) subcondomínio não residencial e residencial, composto exclusivamente pelas unidades autônomas compactas, que se localizarão no térreo e/ou primeiros andares da torre, com acesso independente pela Rua Abílio Soares. Este laudo de avaliação será voltado para as unidades autônomas compactas identificadas por studios residenciais (R) e não residenciais (NR), referentes a este subcondomínio (iii).
3. Tal serviço de avaliação foi contratado 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 dezembro de 2024, sendo este o primeiro realizado para o ativo alvo.

II – Elementos de Avaliação

Visão Geral do Empreendimento

O Porto Paraíso é um empreendimento, em período de lançamento, de uso misto, constituído por condomínio edilício, formado por uma única torre de uso misto, dividida em (i) subcondomínio comercial, composto exclusivamente pela unidade autônoma “Loja”, com acesso independente pela fachada ativa do Empreendimento; (ii) subcondomínio residencial, composto exclusivamente pelas unidades autônomas residenciais comuns, que se localizarão nos andares superiores da torre, com acesso independente pela Rua Coronel Oscar Porto; e, (iii) subcondomínio não residencial e residencial, composto exclusivamente pelas unidades autônomas compactas, conforme anexo B, que se localizarão no térreo e/ou primeiros andares da torre, com acesso independente pela Rua Abílio Soares.

O terreno situado nas ruas r. Cel. Oscar Porto e r. Abílio Soares, no bairro do Paraíso da cidade de São Paulo, conta com uma área de 1.483m² na qual será desenvolvido o projeto com área privativa total de 9.828m², sendo 1.930m² do subcondomínio não residencial e residencial (“Ativo Alvo”).

Este empreendimento conta com 40 unidades residenciais, distribuídas do 5º ao 25º pavimento da torre (“Setor Residencial”), 1 unidade autônoma de uso comercial (“Setor Comercial”), e 34 unidades de uso residencial e 26 de uso não residencial, distribuídas do 1º ao 3º pavimentos da mesma torre, com acesso de pedestres exclusivamente pela Rua Abilio Soares (“Setor Misto”).

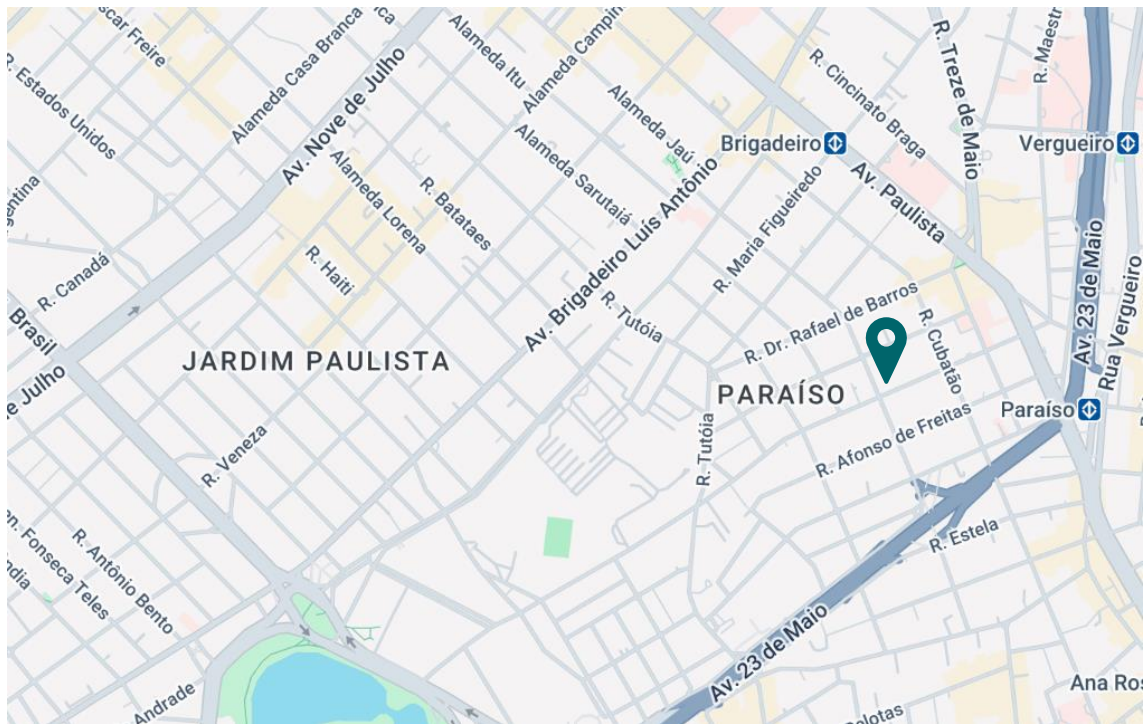
Localização e Mercado

O terreno, com face para as ruas Cel. Oscar Porto e Abílio Soares, conforme imagem 1 abaixo, está localizado no bairro do Paraíso, um bairro considerado nobre da cidade de São Paulo. Tal região conta com uma variedade de serviços de qualidade, restaurantes e é próximo ao principal parque da cidade, o Parque Ibirapuera, e vias centrais da cidade, com Av. Paulista, Av. 23 de Maio e av. brigadeiro Luís Antônio.

Imagem 1 – Localização do terreno

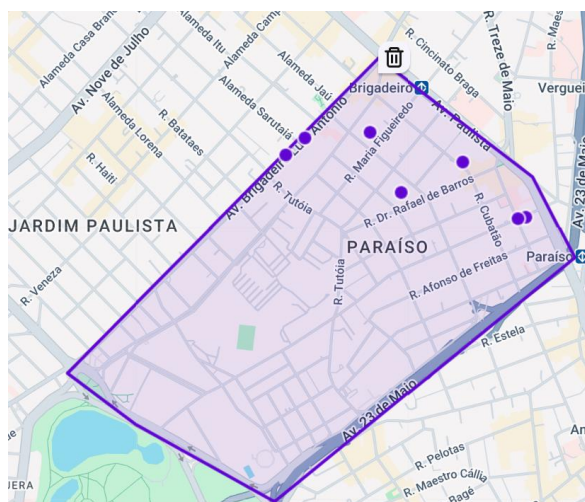


Imagem 2 - Localização Expandida do Ativo



De acordo com o levantamento da plataforma de pesquisa de mercado do Geolmóvel, desde 2020 foram lançados 5 empreendimentos na região que contam com unidades compactas (studios), totalizando 346 unidades lançadas. Tais unidades tiveram seus preços de lançamento iguais a, na média, R\$16.093/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\$16.903/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” está em fase de 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.

Anexo A – Lançamentos de studios no Paraíso

Empreendimento	Zona de Valor	Data Lançamento	Data Entrega	Grupo Incorporador Apelido	Tipo	Área Privativa	Unidades	(VMU) Preço de venda da unidade no lançamento	(VUV) Preço m2 privativo no lançamento
ATHOS PARAISO - APARTAMENTOS	PARAISO	jun/20	jun/23	TRISUL	Studio	21,5	56	339031	16699,11628
H PAULISTA	PARAISO	ago/21	jul/24	R YAZBEK	Studio	21	113	346500	16500
H PAULISTA	PARAISO	ago/21	jul/24	R YAZBEK	Studio	33	13	544500	16500
H PAULISTA	PARAISO	ago/21	jul/24	R YAZBEK	Studio	26	26	429000	16500
METROCASA PAULISTA	BELA VISTA	set/22	set/25	METROCASA	Studio	24	38	378222	15675,91667
METROCASA PAULISTA	BELA VISTA	set/22	set/25	METROCASA	Studio	27	15	408562	15131,92993
METROCASA PAULISTA	BELA VISTA	set/22	set/25	METROCASA	Studio	29,97	10	430122	14351,75175
PARK SIDE	BELA VISTA	jun/20	jun/23	SINCO	Studio	20	30	297000	14850
STEP UP PARAISO	PARAISO	ago/21	ago/23	GNG	Studio	25,8	16	412800	16000
STEP UP PARAISO	PARAISO	ago/21	ago/23	GNG	Studio	20,58	16	329280	16000
STEP UP PARAISO	PARAISO	ago/21	ago/23	GNG	Studio	30,76	13	492160	16000

Anexo B – Unidades do Setor Misto “Unidades Compactas”

“SETOR MISTO - ABÍLIO SOARES” - Subsetor Unidades Não Residenciais

1º Pavimento ou 1º andar – Unidades Não Residenciais 1005, 1010, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 e 1018.

2º Pavimento ou 2º andar – 2005, 2006, 2010, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018.

3º Pavimento ou 3º andar – 3005, 3006, 3010, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017 e 3018.

“SETOR MISTO - ABÍLIO SOARES” - Subsetor Studios Residenciais

1º Pavimento ou 1º andar – Studios Residenciais ns. 1001, 1002, 1003, 1004, 1006, 1007, 1008, 1009, 1011, 1012, 1019, 1020.

2º Pavimento ou 2º andar – 2001, 2002, 2003, 2004, 2007, 2008, 2009, 2011, 2012, 2019 e 2020.

3º Pavimento ou 3º andar – 3001, 3002, 3003, 3004, 3007, 3008, 3009, 3011, 3012, 3019 e 3020.