



Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

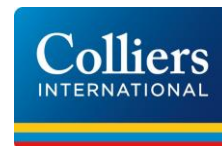
Nº 8.993A/20

Preparado para: Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Referência: Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Vila Gertrudes
São Paulo – SP

Novembro, 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



17 de dezembro de 2020

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Vila Gertrudes – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 7.534/2020, assinada na data de 20 de outubro de 2020, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 26 de outubro de 2020 vistoria esta realizada pelo consultor técnico Marcelo Reis, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu *Fair Value*.

Esta é a segunda versão do laudo 8993/20 que substitui a anterior, que por sua vez perde seu efeito. Nesta versão foram consideradas novas informações fornecidas pelo Cliente.

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 INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | Responsável Técnico



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3	ZONEAMENTO.....	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7.	AValiação DO IMÓVEL.....	16
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
7.2	METODOLOGIA.....	16
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO.....	17
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	17
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	20
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	21
7.3.5	VALOR DE LOCAÇÃO	21
7.4	VALOR DE MERCADO PARA VENDA	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
7.4.1	PREMISSAS.....	22
7.4.2	VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	Erro! Indicador não definido.
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	27
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	28

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO PAULO – SP

Solicitante: Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Finalidade e Uso pretendido: Estimativa do valor de mercado para venda, para balizar futura aquisição

Data de Referência: Novembro de 2020

Data da Vistoria: 26 de outubro de 2020

Endereço: Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Vila Gertrudes

Município: São Paulo – SP

Área de Terreno: 33.516,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)

Área BOMA: 28.378,16 m² para a Torre A - Ebony Tower
28.366,08 m² para a Torre B - Marble Tower
(conforme Capítulo 3 deste laudo)

Tipologia do Imóvel: Edifício comercial corporativo Rochaverá Corporate Towers - Torre A (Ebony Tower) e Torre B (Marble Tower)

Metodologias: Locação: Método Comparativo Direto
Fair Value: Método da Capitalização da Renda

Fair Value R\$ 647.000.000,00
Torre A – Ebony Tower: (Seiscentos e quarenta e sete milhões de reais)

Fair Value R\$ 649.000.000,00
Torre B – Marble Tower: (Seiscentos e quarenta e nove milhões de reais)

Grau de Fundamentação Obtido: Locação: Grau II
Venda: Grau III

Grau de Precisão Obtido: Locação: Grau II
Venda: Não Aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.534/2020, assinada na data de 20 de outubro de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Vila Gertrudes – São Paulo – SP, para a data-base de outubro de 2020 para Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para balizar futura aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a 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

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de futura aquisição, 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 valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

Esta é a segunda versão do laudo 8993/20 que substitui a anterior, que por sua vez perde seu efeito. Nesta versão foram consideradas novas informações fornecidas pelo Cliente.

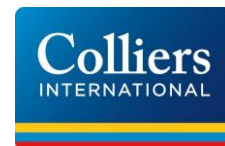
O *Fair Value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

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

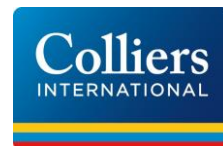
¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – **Red Book**



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.

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

A 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 do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual;

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópias das Certidões de Matrículas referente aos imóveis avaliados, expedidas pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, expedidas em 08/09/2020;
- Cópias das Notificações de Lançamento de IPTU – exercício de 2020 referente aos imóveis; e
- *Rent roll* dos imóveis, com data base de junho de 2020.
- Informações sobre a Receita Garantida por e-mail.

Após a análise dos documentos recebidos, foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do Terreno: 33.516,00 m² conforme o IPTU;
- Área BOMA para Torre A (Ebony Tower): 28.378,16 m² conforme o *Rent Roll*;
- Área BOMA para Torre B (Marble Tower): 28.366,08 m² conforme o *Rent Roll*.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Vila Gertrudes
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Média-Alta
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

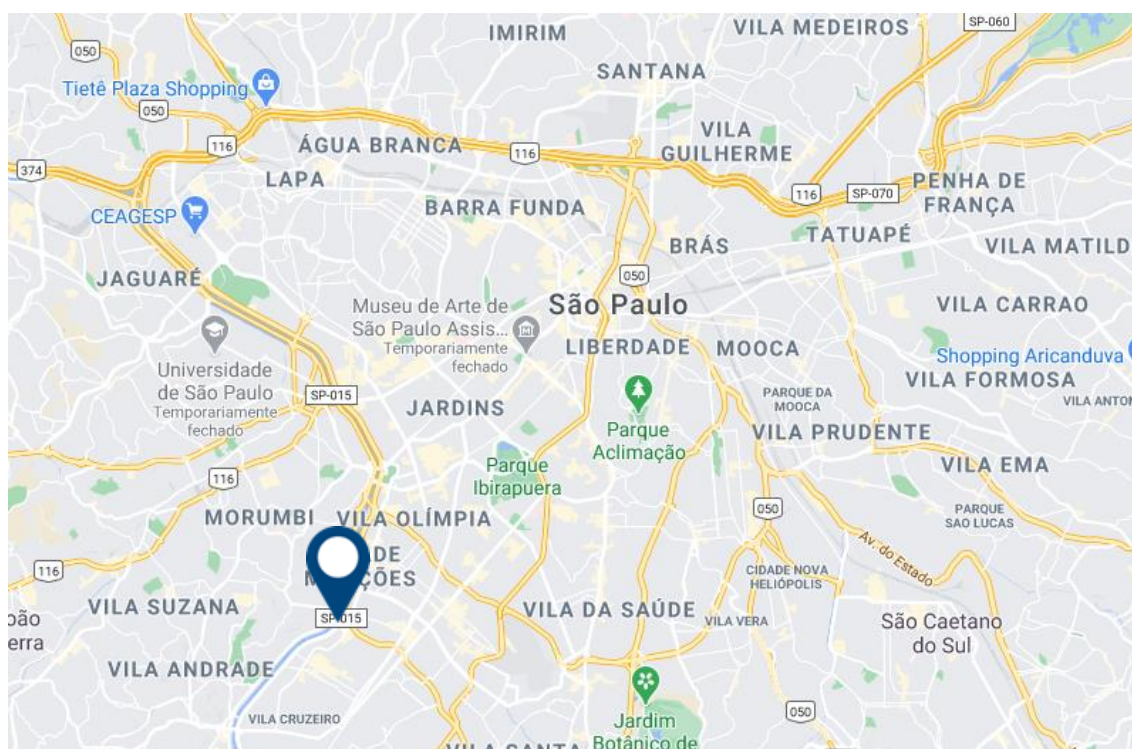


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

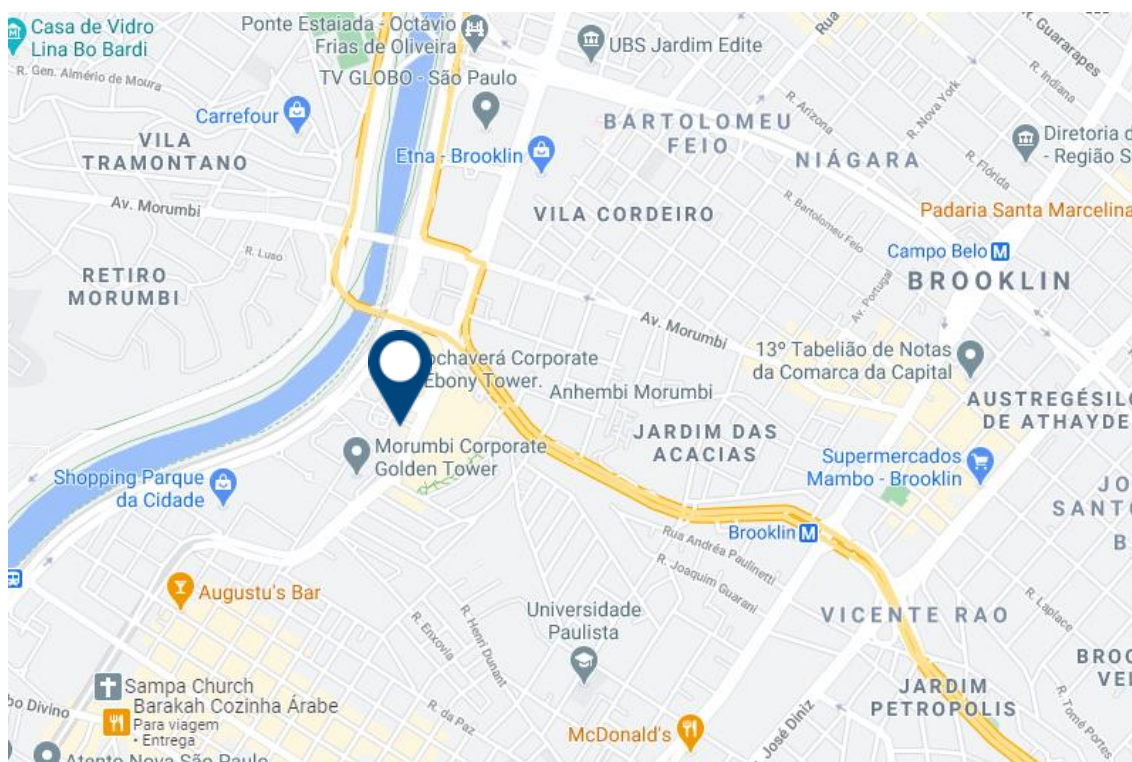


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

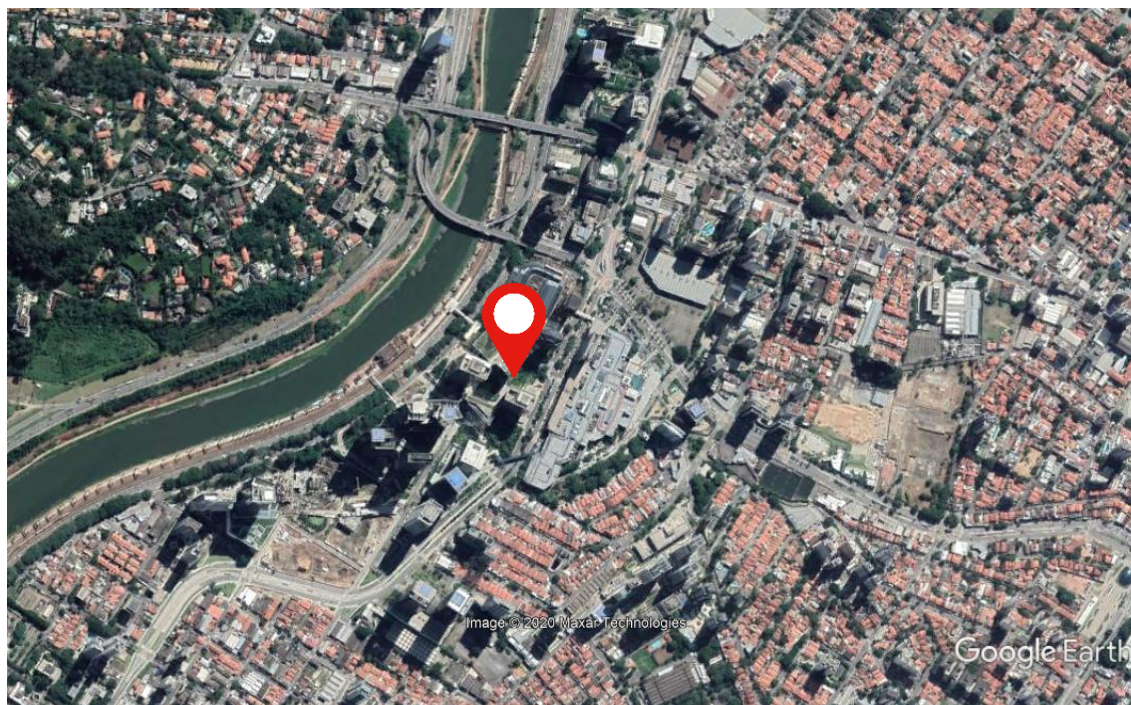


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características comerciais, o imóvel está em uma importante região que concentra edifícios comerciais corporativos de alto padrão. Existe destaque também para a quantidade de shoppings centers na região, configurando-se como um polo comercial em escala regional. Existem pequenos imóveis comerciais que atuam de forma complementar aos serviços maiores. Os imóveis residenciais são, em maioria, representados por condomínios verticais e residências unifamiliares, em menor quantidade.

O entorno imediato do imóvel tem a presença de armazéns com metragens entre 5.000 m² e 10.000 m², indústrias de porte grande e comércios ao longo da BR-101, possui residências de padrão baixo e comércio local de pequeno porte.

A avenida das Nações Unidas permite o acesso a Marginal Pinheiros, umas das principais vias de deslocamento na cidade de São Paulo e em escala metropolitana. Através da Avenida Chucrí Zaidan se dá continuidade ao eixo norte-sul, ligando a região da Berrini com a Chácara Santo Antônio, e através da Avenida Roque Petroni Junior é possível estabelecer a ligação em um eixo Leste-Oeste.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	13,2 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Avenidas das Nações Unidas e Avenida Chucrí Zaidan, Estação Morumbi da CPTM a menos de 100m do imóvel
Principais Vias de Acesso:	Avenidas das Nações Unidas, Avenida Chucrí Zaidan e Avenida Roque Petroni Junior
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Shopping centers, hotéis, edifícios comerciais corporativos, imóveis comerciais de pequeno à grande porte
Pontos de Destaque:	Morumbi Shopping, Market Place e Shopping Parque da Cidade

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 intrinsicamente 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 nº 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma ZM – Zona Mista, conforme mapa abaixo:



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

Os índices urbanísticos previstos para essas zonas são:

- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo = 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 2,00 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação = 70% da área do terreno, para lotes iguais ou superiores a 500m²
- Gabarito de Altura Máxima = 28 metros

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

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	145,00m de frente para a Avenida das Nações Unidas (medida aproximada, realizada a partir do Google Earth)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	33.516,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida das Nações Unidas, Avenida Chucuri Zaidan e Avenida João Dória
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não

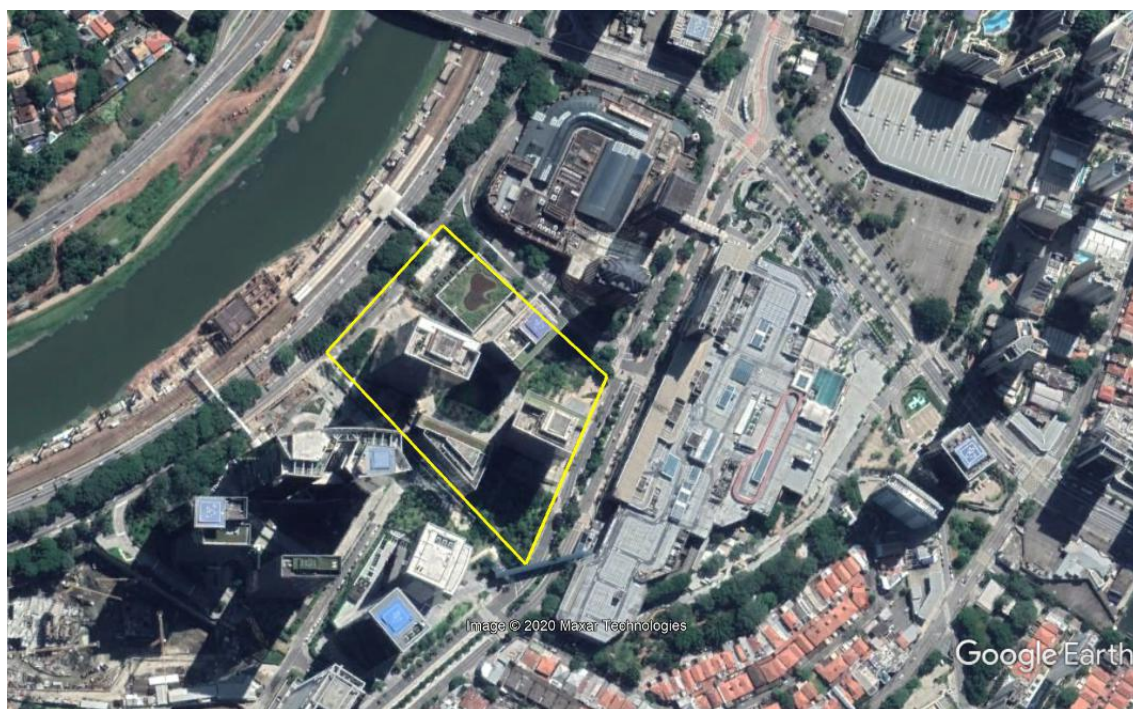


FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Edifício comercial corporativo Rochaverá Corporate Towers - Torre A (Ebony Tower) e Torre B (Marble Tower)
Área BOMA:	28.378,16 m ² para a Torre A (Ebony Tower) 28.366,08 m ² para a Torre B (Marble Tower) (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui uma área coberta para estacionamento, com 953 vagas disponível para os imóveis com matrícula vinculada a Torre A (Ebony Tower) e 953 vagas para a Torre B (Marble Tower).
Estrutura:	Mista de concreto e aço
Cobertura:	Laje impermeabilizada, com heliponto na Torre A (Ebony Tower)
Fachada	Pele de vidro reflexivo, com placas de granito e concreto
Esquadrias:	Aço
Piso:	Áreas comuns: Granito e piso cerâmico nas áreas molhadas Áreas privativas: Piso elevado com revestimento
Paredes:	Áreas comuns: Alvenaria com revestimento em granito e concreto, painéis de madeira no lobby Áreas privativas: <i>Dry-wall</i> e divisórias em vidro
Forro:	Áreas comuns: Gesso Áreas privativas: Forro modular em fibra mineral
Idade:	12 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como “não essenciais” ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US\$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US\$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -4,81% em 2020 e 3,42% em 2021. O IPCA previsto é de 2,99% para 2020 e 3,10% em 2021, enquanto o IGP-M é de 19,72% para 2020 e 4,32% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,75 para 2021.

Panorama do Setor

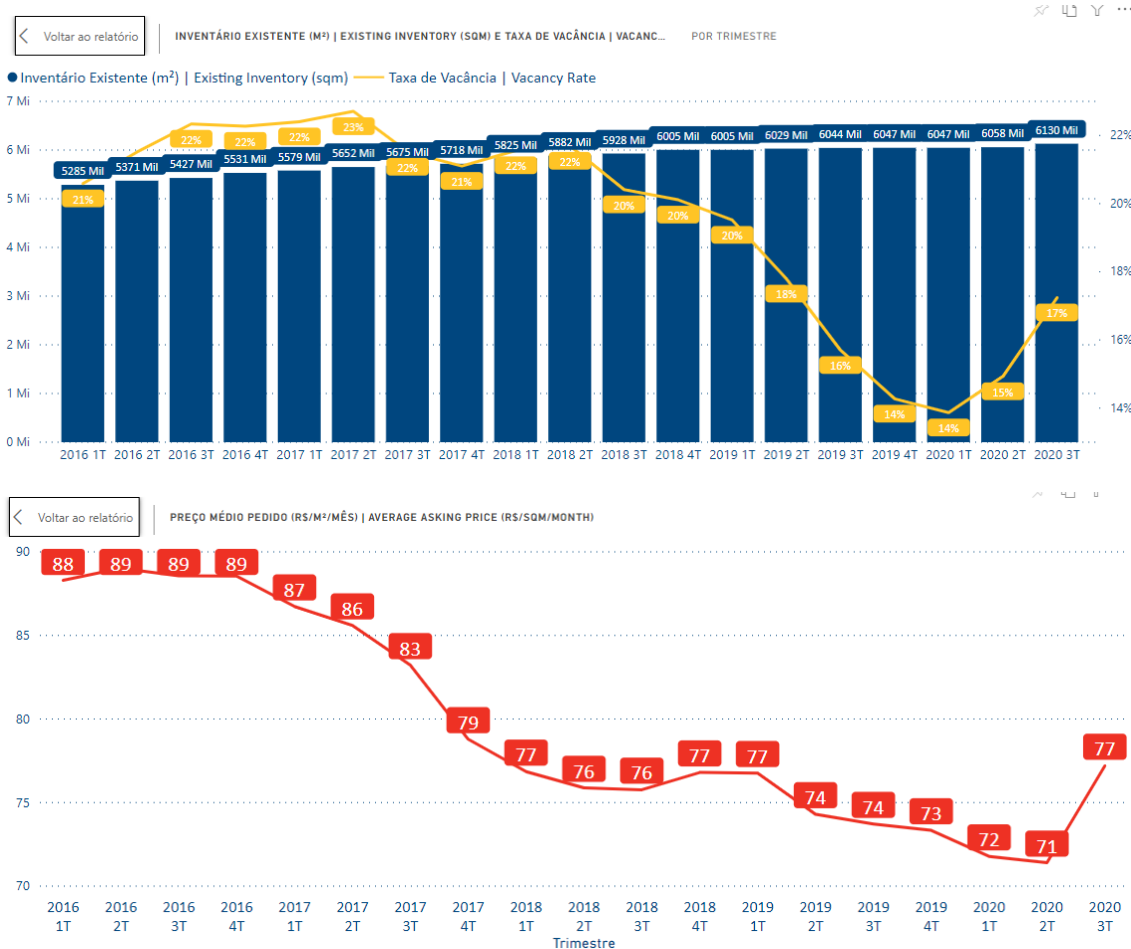
Entre julho e setembro, a cidade de São Paulo contabilizou um saldo de -87 mil m² na absorção líquida, com aproximadamente $\frac{3}{4}$ dessa quantidade representando imóveis de Classe B. Para o terceiro trimestre de 2020 houve apenas a entrega de um empreendimento corporativo, pertencente a Classe A+ A. Para o período, o inventário existente em São Paulo foi de 3.056 mil m² para a Classe A+ A e 2.188 mil m² para a Classe B.

Com o elevado volume de devoluções, houve aumento da taxa de vacância, chegando 16% para a Classe A+ A e 18% para a Classe B. Embora o cenário desfavorável, as regiões da Faria Lima e JK mantiveram as menores taxas de vacância registradas na cidade. A absorção líquida negativa, assim como o consequente aumento da vacância, são reflexo da crise econômica provocada pela pandemia de Covid-19. O comportamento do mercado sugere uma estabilidade de regiões consolidadas, enquanto regiões em intermediárias ou desenvolvimento sofrem com a instabilidade mercadológica.

Em oposição a essa tendência, preço médio pedido para locação na cidade de São Paulo teve alta, para as duas classes de empreendimentos. Para a Classe A+ A, o valor médio foi de R\$ 87/m².mês, representando uma brusca mudança em comparação com R\$ 79/m².mês, interrompendo 5 semestres de quedas consecutivas e retornando a um patamar de valor do início de 2018. Essa alta é puxada pelos imóveis das regiões mais consolidadas, pouco afetados durante os piores meses da pandemia. Em relação a Classe B, houve uma alta mais tímida, de R\$ 72/m².mês para R\$ 74/m².mês, influenciado pelo grande volume de devoluções.

Laudo de Avaliação

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII



Para 2020 é esperando ainda a entrega de novo inventário na região da Chucrí Zaidan, para ambas as classes, que representem um acréscimo de aproximadamente 135 mil m² no inventário da cidade. Maior parte desse novo inventário é referente ao empreendimento Parque da Cidade. A projeção para o quarto semestre de 2020 é de um aumento da vacância com um movimento orientado a estabilização da absorção líquida,

Mercado Imobiliário Local

As alterações no comportamento cotidiano e no padrão de funcionamento de serviços causadas pela pandemia do Covid-19 teve influência no mercado local de imóveis corporativos. A crise econômica gerada pela pandemia afetou diretamente a absorção do mercado, sobretudo entre os meses de março e maio, com gradual estabilização a partir do mês de junho. O mercado de imóveis para locação hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de imóveis em estoque, além de uma maior flexibilização nas negociações comerciais,

Observando a oferta de salas na região encontram-se com dimensões entre 1.025,00 m² a 3.362,94 m² de área BOMA e valores ofertados que variam de R\$ 95,00/m² a R\$ 120/m² para locação, com variação ligada à localização, padrão, idade aparente e estado de conservação.

Analisando o mercado de locação em relação a liquidez do imóvel, podemos ver que o padrão e estados de conservação do imóvel são diferenciais no mercado. Sua localização e sua boa infraestrutura urbana, além das características de ocupação circunvizinha é um atrativo para consumidores. A alta oferta de imóveis similares e contexto socioeconômico atual é o principal fator que não favorece a comercialização do imóvel.

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

Cenário de Liquidez para Locação:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Alta
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de grande porte e investidores imobiliários

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia 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, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, 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.

Este trabalho também está de acordo com 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*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

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 receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor do imóvel, considerou-se a situação do imóvel sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 440,00 /vaga.mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	1.243,00 m ²
Quantidade de Vagas:	24,00
Valor da Vaga (R\$/mês):	440
Índice de Local:	363,00
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	12
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,864
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

A definição da Área BOMA a ser utilizada na situação paradigma visa representar a ocupação de um conjunto nos edifícios corporativos avaliados. Para isso utilizou-se o valor médio entre os conjuntos ocupados no edifício e disponíveis nos edifícios. Da mesma forma, a determinação do número de vagas obedeceu a proporção de 1 vaga para cada 52m² de área privativa, baseada na disponibilidade de vagas por conjunto.

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: **R\$ 102,76/m².mês**

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de mercado para locação pela área BOMA definida pela situação paradigma, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Locação: $(\text{Valor Unitário de Venda} \times \text{Área BOMA}) + (\text{Número de vagas} \times \text{Valor unitário de vaga})$;

Valor de Mercado para Locação: $(\text{R\$ } 102,76/\text{m}^2.\text{mês} \times 1.243,00 \text{ m}^2) + (24 \text{ vagas} \times \text{R\$ } 440/\text{vaga.mês})$

Valor de Mercado para Locação: $\text{R\$ } 127.730,68/\text{mês} + \text{R\$ } 10.560/\text{mês}$

Valor de Mercado para Locação: **R\$ 139.290,68/mês**

Em números redondos: **R\$ 138.000,00/mês**

Esse resultado corresponde a um valor de **R\$ 111,02/m².mês** para a situação paradigma do imóvel. Para a área total definida de **56.744,24 m²**, o valor de locação do imóvel é de **R\$ 5.843.521,83/mês**

Valor de Mercado para Locação: R\$ 6.300.000,00/mês

(Seis milhões, trezentos mil reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

Os contratos vigentes foram considerados de acordo com documento do Rent Roll enviado pela Cliente e englobam as seguintes premissas:

Torre A – Ebony Tower

ANDAR	CONJUNTO	LOCATÁRIO	ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (m²)	VALOR DE LOCAÇÃO ATUAL (R\$)	LOCAÇÃO (R\$/m²)	INÍCIO DO CONTRATO	FIM DO CONTRATO	REVISIONAL
18th	1801/1802/1803/1804	Banco Votorantim (2)	1.897,67	191.068,25	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
17th	1701/1702/1703/1704	Banco Votorantim (2)	1.875,42	188.827,99	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
16th	1601/1602/1603/1604	Banco Votorantim (1)	1.853,17	186.587,74	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
15th	1501/1502/1503/1504	Banco Votorantim (2)	1.830,92	184.347,48	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
14th	1401/1402/1403/1404	Banco Votorantim (1)	1.808,67	182.107,22	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
12th	1201/1202/1203/1204	Banco Votorantim (2)	1.786,42	179.866,97	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
11th	1101/1102/1103/1104	Banco Votorantim (2)	1.764,17	177.626,71	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
10th	1001/1002/1003/1004	Banco Votorantim (2)	1.741,92	175.386,45	R\$ 100,69	02/09/08	30/12/26	01/01/20
9th	901/902/903/904	Avaya (3)	1.719,67	208.235,86	R\$ 121,09	22/12/15	22/12/25	01/01/21
8th	801/802/803/804	Akzo Nobel Ltda	1.697,42	181.623,94	R\$ 107,00	28/02/20	28/02/25	28/02/23
7th	701/702/703/704	Banco Votorantim (2)	1.675,17	168.665,68	R\$ 100,69	01/04/09	30/12/26	01/01/20
6th	601/604	Banco Votorantim (1)	826,46	83.212,71	R\$ 100,69	01/04/09	30/12/26	01/01/20
	602	Votorantim Finanças (2)	451,10	45.568,03	R\$ 101,02	01/04/09	30/12/26	01/01/20
	603	Banco Votorantim (1)	383,20	38.582,76	R\$ 100,69	01/02/19	30/12/26	01/01/20
5th	501/504	Genoma Laboratórios do Brasil	806,86	88.754,82	R\$ 110,00	22/04/20	22/04/25	01/04/23
	502/503	VAGO	823,81	-	-	-	-	-
4th	401/402/403/404	Ingredion	1.608,42	128.343,40	R\$ 79,79	01/08/18	01/08/28	01/08/21
3rd	301/302/303/304	Banco Votorantim	1.586,17	169.720,19	R\$ 107,00	01/12/19	31/12/26	01/12/22
2nd	201/202/203/204	Banco Votorantim	1.563,92	167.339,44	R\$ 107,00	01/12/19	31/12/26	01/12/22
Lobby	A2	Banco do Brasil (4)	227,89	25.452,87	R\$ 111,69	07/08/13	07/08/23	01/08/19
Lobby	A1	Banco Votorantim (2)	449,71	45.279,37	R\$ 100,69	01/12/18	30/12/26	01/01/20

Torre B – Marble Tower

ANDAR	CONJUNTO	LOCATÁRIO	ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (m²)	VALOR DE LOCAÇÃO ATUAL (R\$)	LOCAÇÃO (R\$/m²)	INÍCIO DO CONTRATO	FIM DO CONTRATO	REVISIONAL
18th	1801/1802/1803/1804	Boehringer Ingelheim do Brasil	1.897,67	191.800,81	R\$ 101,07	15/07/09	31/12/24	01/01/22
	1703	Boehringer Ingelheim do Brasil	601,53	60.797,69	R\$ 101,07	15/07/09	31/12/24	01/01/22
17th	1701/1702	Boehringer Ingelheim Animal Health do Brasil	899,32	94.554,96	R\$ 105,14	01/01/19	31/12/24	01/01/22
	1704	Quadrem Brazil (Aniba)	369,31	42.548,74	R\$ 115,21	26/04/17	26/04/22	01/04/20
16th	1601/1602/1603/1604	Everis Brasil (5)	1.853,00	220.334,48	R\$ 118,91	01/01/08	01/08/21	01/08/19
15th	1501/1502/1503/1504	Regus do Brasil	1.830,92	230.583,56	R\$ 125,94	01/09/18	01/09/24	01/09/21
14th	1401/1402/1403/1404	First Data	1.808,67	192.429,72	R\$ 106,39	01/08/18	01/04/23	01/08/21
12th	1201/1202/1203/1204	Boston Scientific (6)	1.786,42	200.658,82	R\$ 112,32	01/09/16	01/09/21	01/09/19
11th	1101/1102/1103/1104	Ecogen	1.764,19	207.304,05	R\$ 117,51	01/03/19	31/07/24	01/04/22
10th	1001/1002/1003/1004	LG Electronics de São Paulo	1.741,92	226.407,40	R\$ 129,98	01/05/18	01/05/23	01/05/21
9th	901/904	First Data	851,41	90.584,01	R\$ 106,39	01/08/18	01/04/23	01/08/21
	902/903	Fleury	863,04	94.813,57	R\$ 109,86	04/10/12	30/11/27	01/12/22
	803/804	Colliers International	662,75	73.405,71	R\$ 110,76	15/05/18	15/05/23	01/05/21
8th	802	Al Desenvolvimento	472,11	48.714,43	R\$ 103,18	22/06/12	21/06/21	01/06/21
	801/804	SAP Brasil	553,65	60.389,26	R\$ 109,07	15/03/08	14/03/25	01/03/23
7th	701/702/703/704	SAP Brasil	1.675,17	182.718,83	R\$ 109,07	15/03/08	14/03/25	01/03/23
6th	601/602/603/604	SAP Brasil	1.652,92	180.291,91	R\$ 109,07	15/03/08	14/03/25	01/03/23
5th	501/502/503/504	SAP Brasil	1.630,67	177.865,00	R\$ 109,07	15/03/08	14/03/25	01/03/23
4th	401/404	Astellas Farma Brasil	795,73	86.668,50	R\$ 108,92	01/06/18	01/06/23	01/06/21
	402/403	Astellas Farma Brasil	812,70	88.516,82	R\$ 108,92	01/06/18	01/06/23	01/06/21
3rd	302	VAGO	410,81	-	-	-	-	-
	301/303/304	American Express do Brasil (7)	1.175,36	150.647,16	R\$ 128,17	01/06/08	30/04/21	01/05/19
2nd	201/202/203/204	Fleury	1.563,92	192.033,73	R\$ 122,79	21/12/07	30/11/27	01/12/22
Lobby	B2	Fleury	277,89	34.122,11	R\$ 122,79	01/01/08	30/11/27	01/12/22
Lobby	B1	Triumph Motorcycles	415,00	45.348,81	R\$ 109,27	01/06/12	31/05/22	01/06/22

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Carência Inicial: 1 mês
- Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real: 2,00% a partir do segundo ano.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 11,62/m².mês
- Condomínio: R\$ 33,15/m².mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,50 aluguel.

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,00% do valor de venda.

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 6,5% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

Dentro do conceito de Fair Value, a taxa utilizada é considerada uma premissa especial, pois reflete as condições específicas da operação elaborada entre partes definidas. Leva em consideração tanto as características do imóvel em avaliação como fluxo de receitas desenhado especificamente para a operação em análise.

Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 6,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

Dentro do conceito de Fair Value, a taxa utilizada é considerada uma premissa especial, pois reflete as condições específicas da operação elaborada entre partes definidas. Leva em consideração tanto as características do imóvel em avaliação como fluxo de receitas desenhado especificamente para a operação em análise.

Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 2%.

7.4.2 FAIR VALUE

O *Fair Value* para venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Fair Value

Torre A – Ebony Tower: R\$ 647.000.000,00
(Seiscentos e quarenta e sete milhões de reais)

Fair Value

Torre B – Marble Tower: R\$ 649.000.000,00
(Seiscentos e quarenta e nove milhões de reais)

7.4.1 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Na tabela abaixo, são apresentados os valores de mercado para venda e respectivos *cap rates* para taxas de desconto e suas variações:

Torre A – Ebony Tower

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
5,25%	R\$ 720.000.000,00	R\$ 25.371,62
5,75%	R\$ 694.000.000,00	R\$ 24.455,43
6,25%	R\$ 670.000.000,00	R\$ 23.609,71
6,75%	R\$ 647.000.000,00	R\$ 22.799,22
7,25%	R\$ 625.000.000,00	R\$ 22.023,98
7,75%	R\$ 604.000.000,00	R\$ 21.283,97
8,25%	R\$ 584.000.000,00	R\$ 20.579,21

Na tabela a seguir, constam a sensibilidade do valor de mercado, variando a taxa de *terminal cap rate*:

Terminal Cap Rate	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
5,50%	R\$ 711.000.000,00	R\$ 25.054,48
6,50%	R\$ 647.000.000,00	R\$ 22.799,22
7,50%	R\$ 601.000.000,00	R\$ 21.178,26

Torre B – Marble Tower

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
5,25%	R\$ 722.000.000,00	R\$ 25.442,10
5,75%	R\$ 697.000.000,00	R\$ 24.561,14
6,25%	R\$ 672.000.000,00	R\$ 23.680,18
6,75%	R\$ 649.000.000,00	R\$ 22.869,70
7,25%	R\$ 627.000.000,00	R\$ 22.094,46
7,75%	R\$ 606.000.000,00	R\$ 21.354,45
8,25%	R\$ 586.000.000,00	R\$ 20.649,68

Na tabela a seguir, constam a sensibilidade do valor de mercado, variando a taxa de *terminal cap rate*:

Terminal Cap Rate	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
5,50%	R\$ 713.000.000,00	R\$ 25.124,96
6,50%	R\$ 649.000.000,00	R\$ 22.869,70
7,50%	R\$ 603.000.000,00	R\$ 21.248,73

7.4.2 INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES

Com base nas cotas-parte de terreno e construção, foram calculados os valores correspondentes às parcelas de capital-terreno e capital-construção.

Considerando-se a idade estimada do imóvel e sua vida útil referencial, obteve-se sua Vida Útil Remanescente.

Torre A – Ebony Tower

- Valor do Capital-Terreno: : R\$ 161.750.000,00
- Valor do Capital-Construção: : R\$ 485.250.000,00
- Vida Útil Remanescente : 38 anos

Torre B – Marble Tower

- Valor do Capital-Terreno: : R\$ 162.250.000,00
- Valor do Capital-Construção: : R\$ 486.750.000,00
- Vida Útil Remanescente : 38 anos

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value Torre A – Ebony Tower: R\$ 647.000.000,00

Fair Value Torre B – Marble Tower: R\$ 649.000.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação 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.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do *Fair Value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

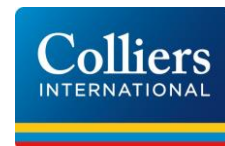
Fair Value

Torre A – Ebony Tower: R\$ 647.000.000,00
(Seiscentos e quarenta e sete milhões de reais)

Fair Value

Torre B – Marble Tower: R\$ 649.000.000,00
(Seiscentos e quarenta e nove 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 28 (vinte e oito) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:

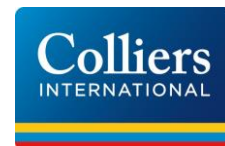

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

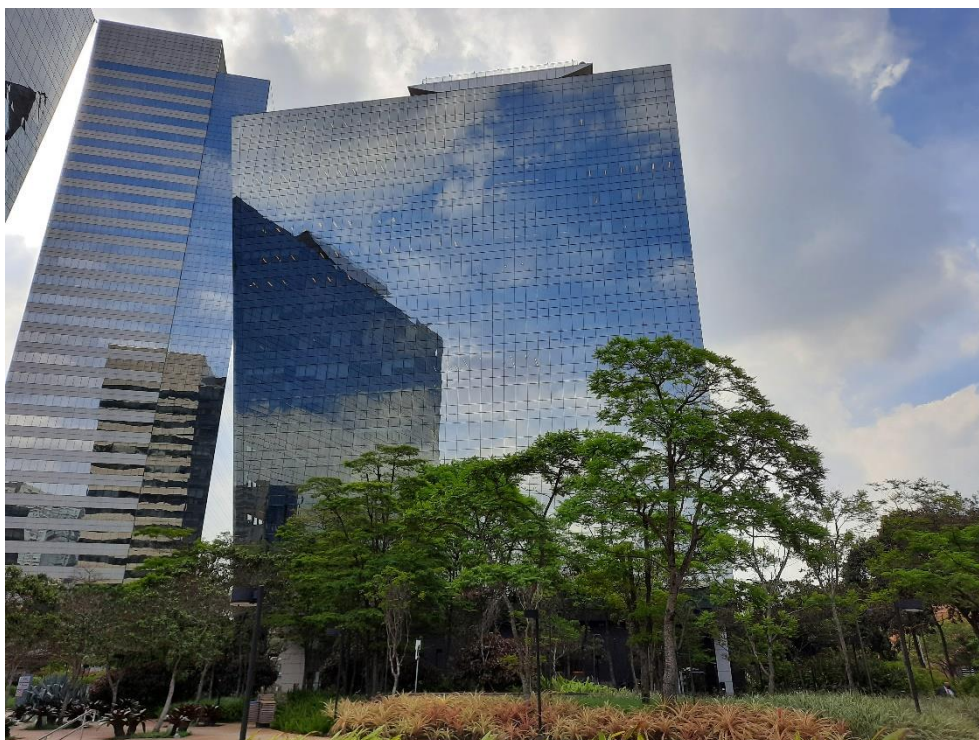
Diretor | Responsável Técnico



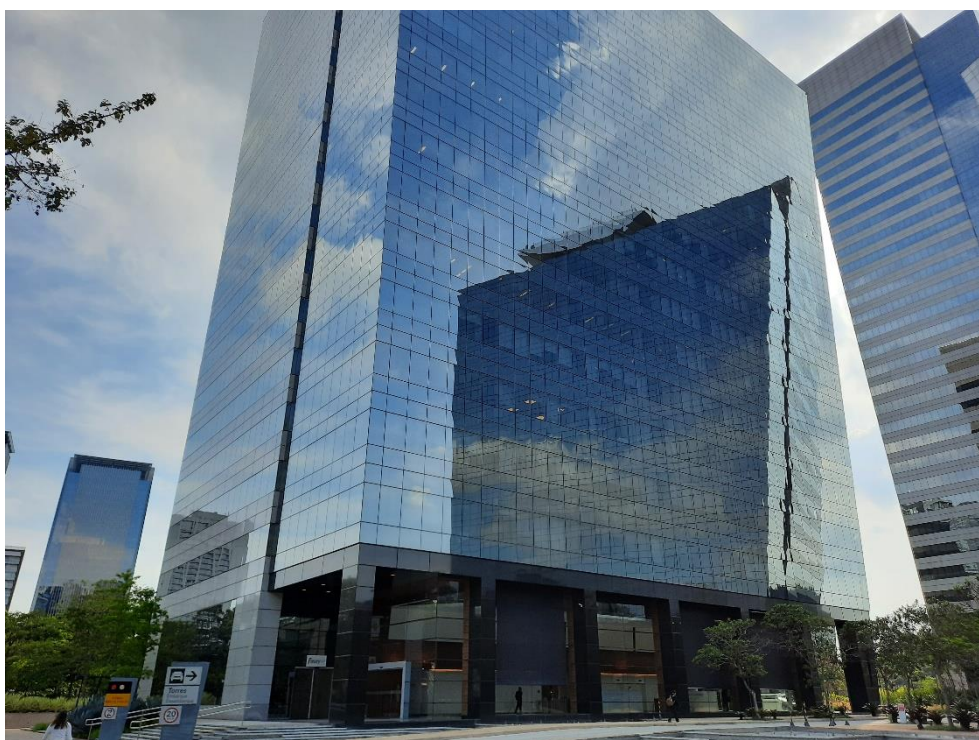


Anexo I

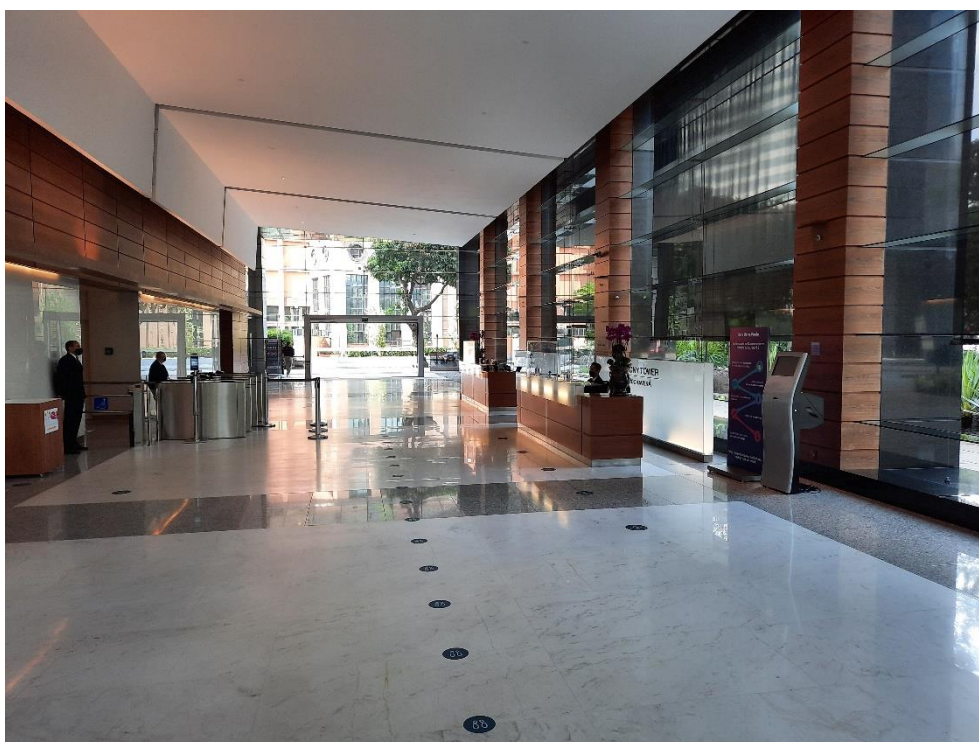
Relatório Fotográfico



Vista Rochaverá Corporate Towers - Torre A (Ebony Tower) a partir da Av. Chucuri Zaidan



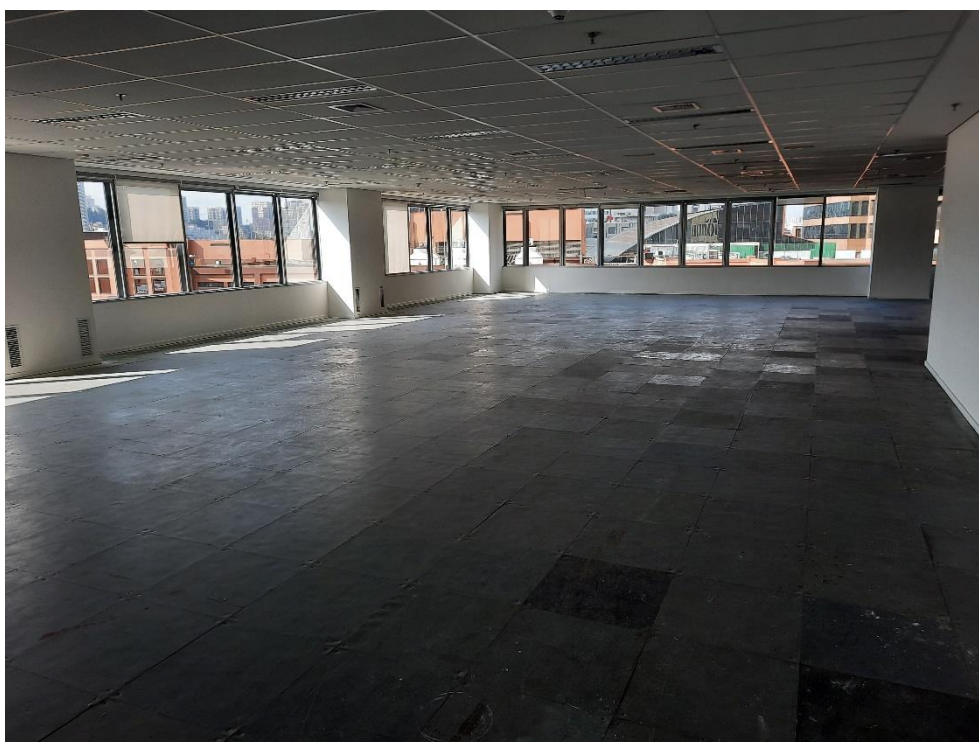
Vista Rochaverá Corporate Towers - Torre B (Marble Tower) a partir da Av. Chucuri Zaidan



Lobby



Hall dos elevadores no térreo



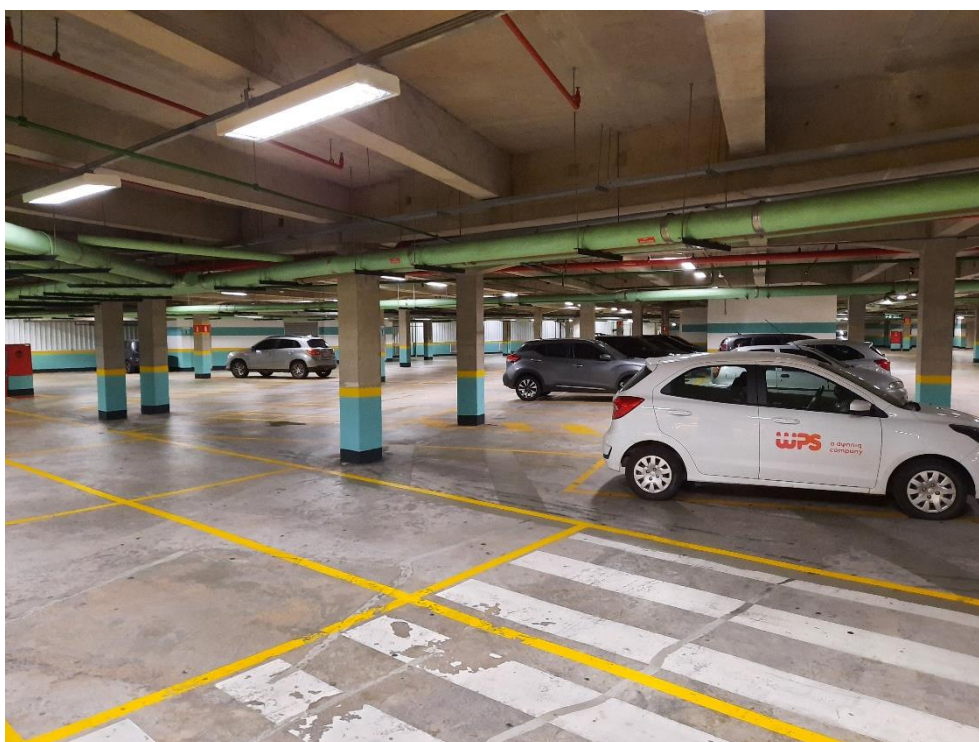
Vista interna de conjunto tipo



Vista interna de conjunto tipo



Hall dos elevadores tipo e acesso aos conjuntos



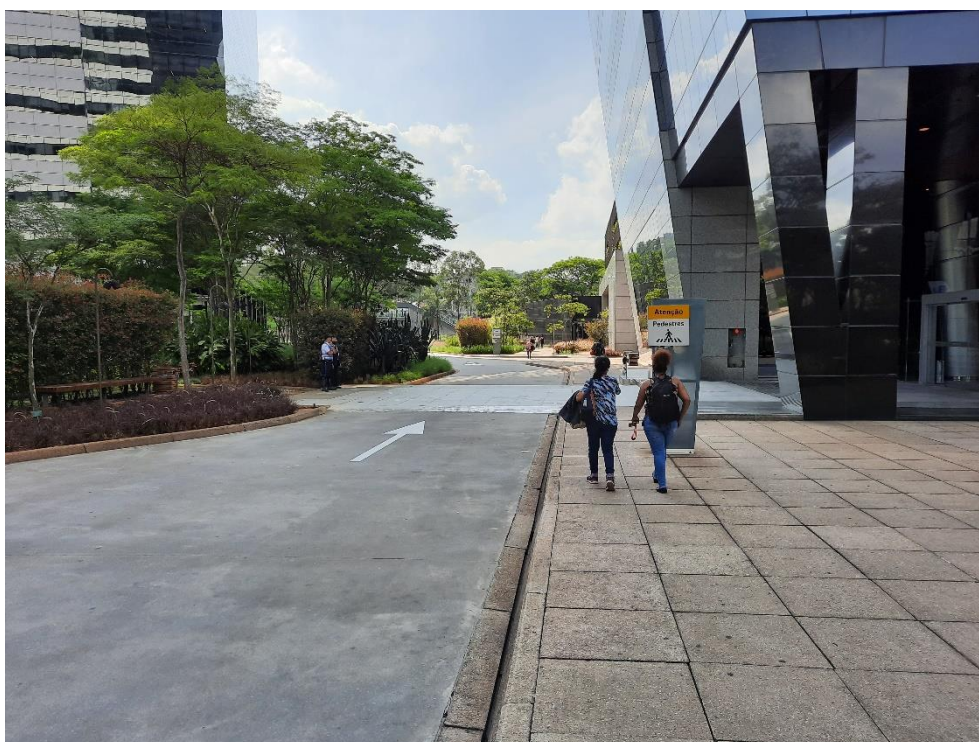
Estacionamento



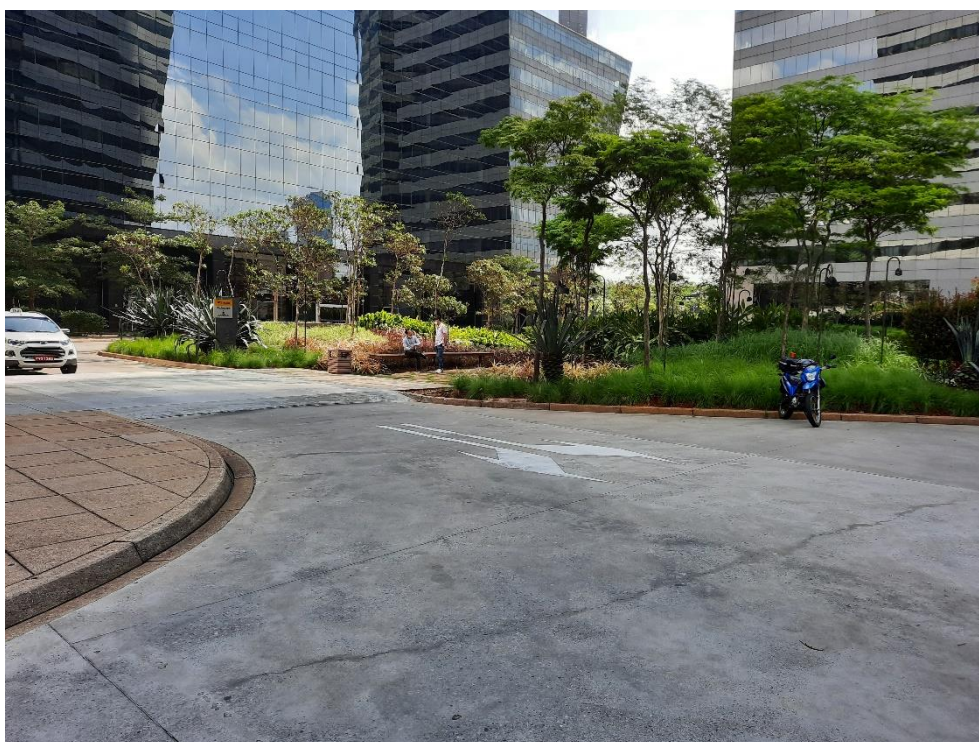
Área técnica (cobertura)



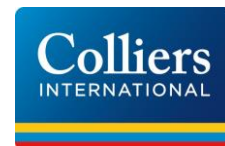
Área técnica



Vias internas de circulação e acesso aos edifícios



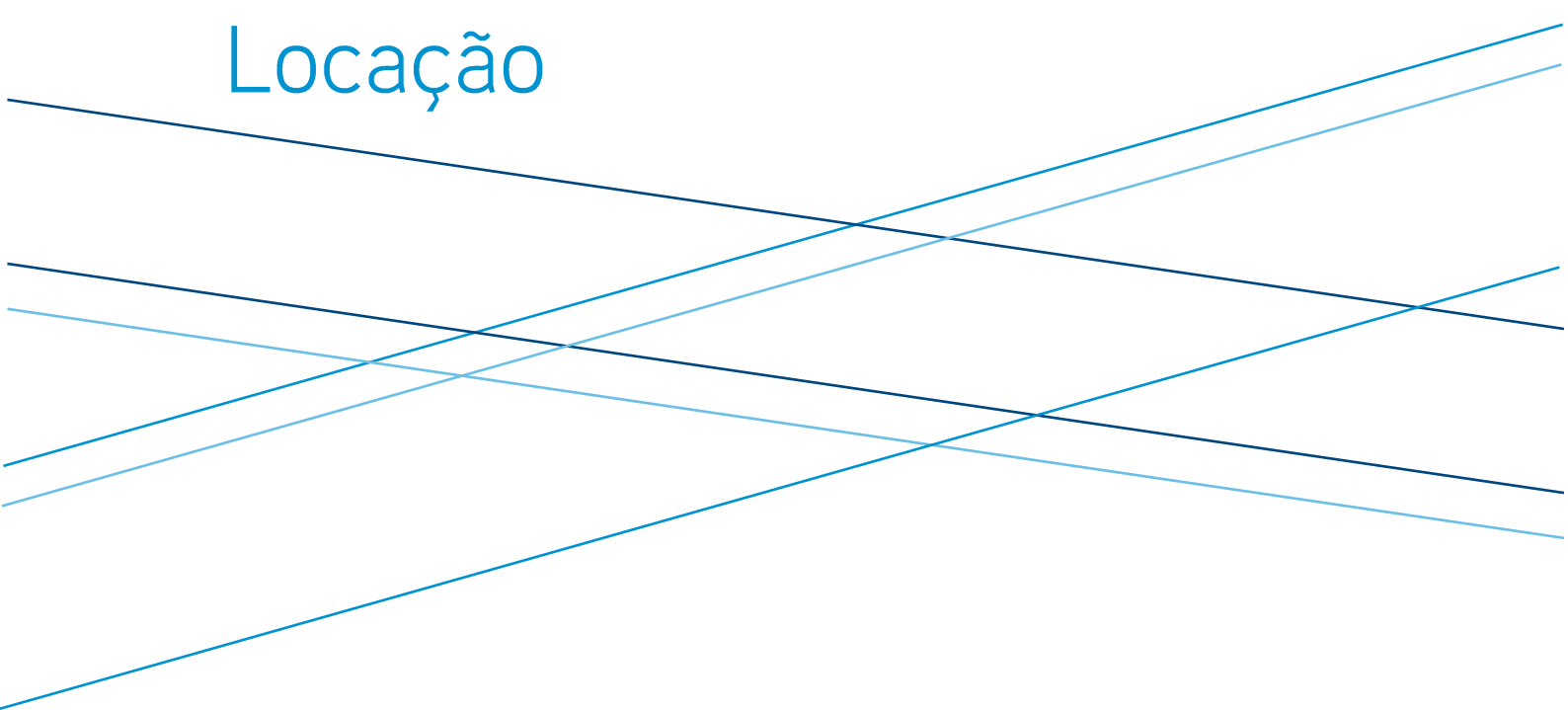
Vias internas de circulação e acesso aos edifícios



Anexo II

Elementos Comparativos

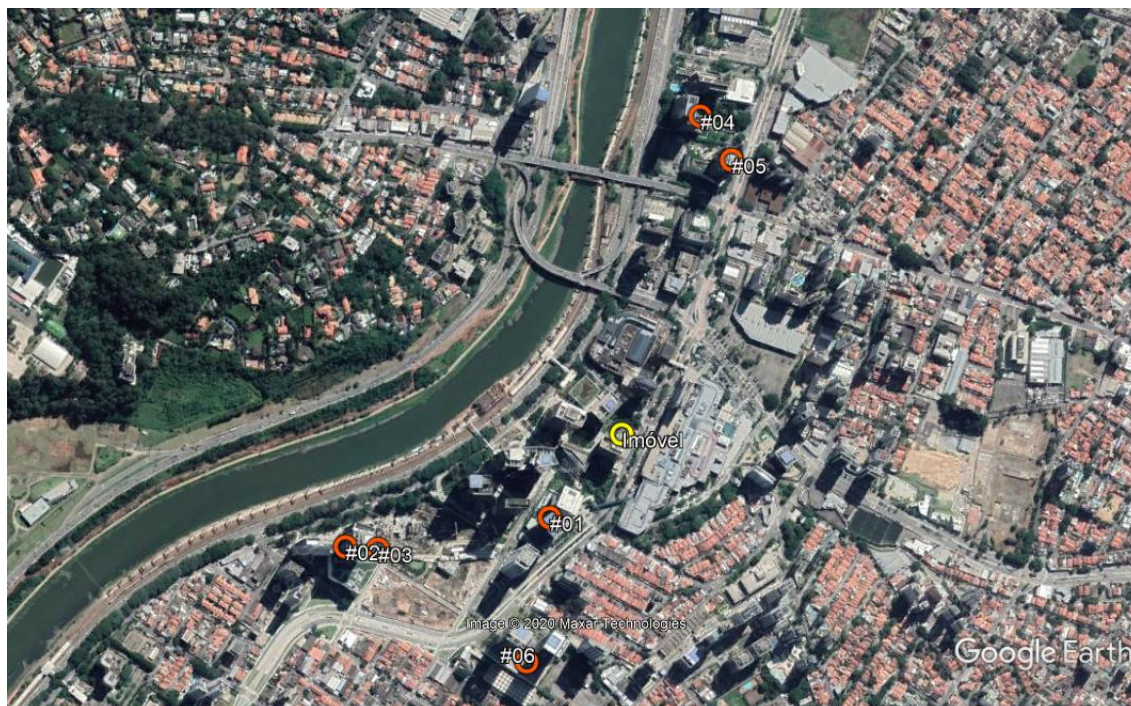
Locação

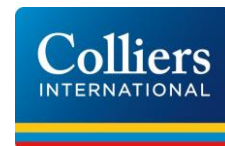
A series of several thin, light blue lines crisscrossing the lower half of the page, creating a dynamic, abstract background for the title section.



#	Endereço	Área BOMA	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Valor Unitário em (R\$/m².mês)	Fonte de Informação
Objeto	Av. das Nações Unidas, 14.171 - Vila Gertrudes	1.243,00 m²	24	N/A	N/A	12	C	102,98	N/A
1	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 1240 (Morumbi Corporate - Diamond Tower)	1.025,00 m²	30	R\$ 123.000,00	Oferta	7	B	120.000	IC - Central de Imóveis - (11) 3302-3000 / 94734-0434
2	Avenida das Nações Unidas, 14400 (Parque da Cidade - Torre Jequilha)	3.362,94 m²	96	R\$ 326.911,40	Oferta	2	A	97.210	SPRE - São Paulo Real Estate - (11) 3567-9555
3	Avenida das Nações Unidas, 14400 (Parque da Cidade - Torre Sucupira)	3.012,00 m²	80	R\$ 301.200,00	Oferta	4	A	100.000	Victoire International Realty - (11) 3036-5858
4	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 (RiverView)	2.200,00 m²	40	R\$ 209.000,00	Oferta	0	A	95.000	Display Imóveis - (11) 3284-5199
5	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296 (Torre Z)	1.929,00 m²	50	R\$ 163.255,00	Oferta	7	B	95.000	FMS Imóveis - (11) 2337-7674 / 94717-4417
6	Rua Arquleto Olavo Redig de Campos, 105 IEZ Towers - Torre B)	1.862,00 m²	45	R\$ 214.130,00	Oferta	3	A	115.000	Acesso Negócios - (11) 99241-1301 / 98898-6991

Localização aproximada dos comparativos:





Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m².mês
1	95,120	1,047	0,953	1,000	0,944	0,944	89,79
2	74,930	1,011	1,132	1,316	0,909	1,368	102,50
3	78,310	1,011	1,117	1,316	0,921	1,365	106,89
4	77,500	1,025	1,074	1,466	0,898	1,463	113,38
5	74,100	1,025	1,056	1,466	0,936	1,483	109,89
6	92,870	1,047	1,052	1,000	0,914	1,013	94,08

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):	616,54
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m².mês:	102,76
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	71,93
Limite Superior (R\$/m².mês):	133,58
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):	616,54
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m².mês:	102,76

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

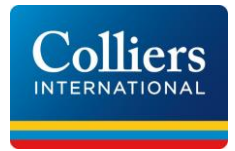
n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	9,21
Limite Inferior (R\$/m².mês):	97,21
Limite Superior (R\$/m².mês):	108,31

Campo de Arbítrio

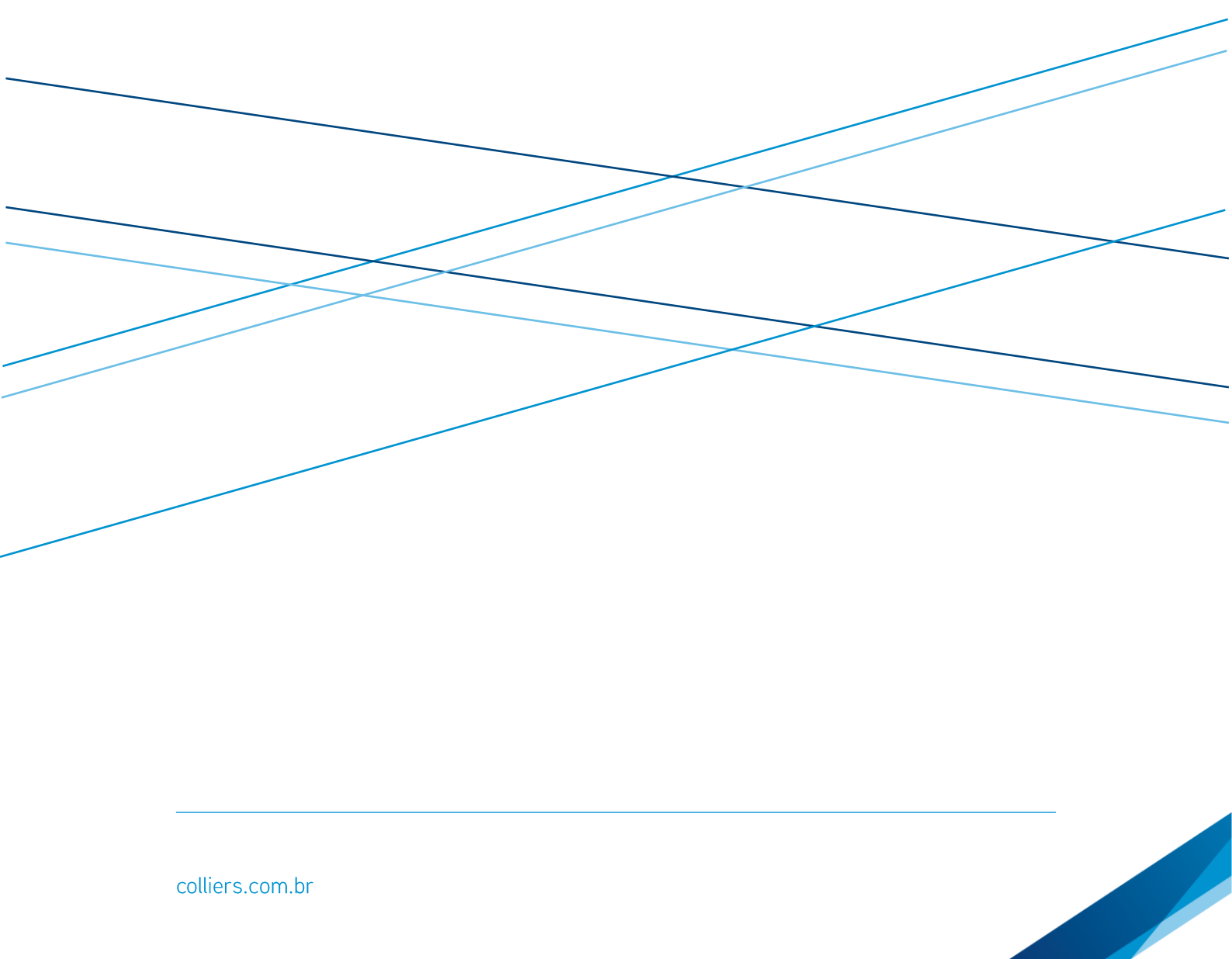
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	89,79
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	113,38
Campo de Arbítrio – 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	89,79
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	113,38



Anexo IV

Fluxo de Caixa

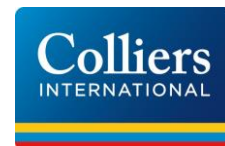




Rochaverá - Torre Ebony - Resumo Anualizado											
											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	44.269.930	44.269.930	39.559.631	34.907.123	34.862.905	35.129.237	37.534.606	41.483.231	42.410.661	42.235.817	42.660.649
Outras Receitas	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519	1.542.519
Total de Receitas	45.812.449	45.812.449	41.102.150	36.449.642	36.405.424	36.671.756	39.077.125	43.025.750	43.953.180	43.778.336	44.203.168
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	2.050	0	22.224	15.374	256.637	20.735	0	29.100	29.555
IPTU	0	0	5.849	0	63.402	43.860	732.145	59.154	0	83.017	84.316
Total das Despesas de Operação	0	0	7.899	0	85.626	59.234	988.782	79.889	0	112.117	113.871
Resultado Operacional Líquido	45.812.449	45.812.449	41.094.251	36.449.642	36.319.798	36.612.522	38.088.343	42.945.861	43.953.180	43.666.219	44.089.297
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	39.484	0	451.415	467.651	4.030.998	351.269	0	498.399	516.324
Total	0	0	39.484	0	451.415	467.651	4.030.998	351.269	0	498.399	516.324
Perpetuidade											
Valor Residual										678.296.877	
Comissão de Venda										6.782.969	
Valor de Venda Líquido										671.513.908	
Fluxo de Caixa	45.812.449	45.812.449	41.054.767	36.449.642	35.868.383	36.144.871	34.057.345	42.594.592	43.953.180	43.681.728	



Rochaverá - Torre Marble - Resumo Anualizado											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	44.251.085	44.251.085	40.597.425	36.793.341	37.368.932	38.541.087	40.334.867	38.981.090	41.016.213	40.982.766	42.608.331
Outras Receitas	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863	1.541.863
Total de Receitas	45.792.948	45.792.948	42.139.288	38.335.204	38.910.795	40.082.950	41.876.730	40.522.953	42.558.076	42.524.629	44.150.194
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	18.067	41.066	74.617	66.207	9.114	108.973	41.775	103.545	66.207
IPTU	0	0	51.542	117.155	212.871	188.879	26.000	310.882	119.178	295.397	188.879
Total das Despesas de Operação	0	0	69.609	158.221	287.488	255.086	35.114	419.855	160.953	398.942	255.086
Resultado Operacional Líquido	45.792.948	45.792.948	42.069.679	38.176.983	38.623.307	39.827.864	41.841.616	40.103.098	42.397.123	42.125.687	43.895.108
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	278.673	635.339	1.606.261	1.047.594	147.089	1.793.929	701.465	1.773.442	793.986
Total	0	0	278.673	635.339	1.606.261	1.047.594	147.089	1.793.929	701.465	1.773.442	793.986
Perpetuidade											
Valor Residual										675.309.354	
Comissão de Venda										6.753.094	
Valor de Venda Líquido										668.556.260	
Fluxo de Caixa	45.792.948	45.792.948	41.791.006	37.541.644	37.017.046	38.780.270	41.694.527	38.309.169	41.695.658	708.908.505	



Anexo V

Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação – Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	x
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	x
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	x

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO

7

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Valor de Mercado para Venda – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

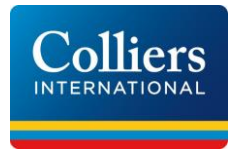


Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	97,21
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	108,31
Amplitude (R\$/m²/mês):	11,10
Média (R\$/m²/mês):	102,76
Amplitude/Média:	11%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

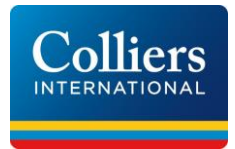


Anexo VI

Documentos

Laudo de Avaliação

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII



Os documentos enviados pela Cliente estão descritos no capítulo **3. Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta se necessário.

Laudo de Avaliação

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII



CBRE

Base date: June/20

EBONY TOWER (A)		FLOOR	ROOM	TENANT	FRACTION	LEASABLE AREA (sqm)	CURRENT LEASE (R\$)	LEASE (R\$/sqm)	INITIAL TERM	END TERM	RENT REVIEW
	18th	1801/1802/1803/1804	Banco Votorantim (2)	6,69%	1.897,67	191.068,25	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	17th	1701/1702/1703/1704	Banco Votorantim (2)	6,61%	1.875,42	188.827,99	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	16th	1601/1602/1603/1604	Banco Votorantim (1)	6,53%	1.853,17	186.587,74	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	15th	1501/1502/1503/1504	Banco Votorantim (2)	6,45%	1.830,92	184.347,48	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	14th	1401/1402/1403/1404	Banco Votorantim (1)	6,37%	1.808,67	182.107,22	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	12th	1201/1202/1203/1204	Banco Votorantim (2)	6,30%	1.786,42	179.866,97	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	11th	1101/1102/1103/1104	Banco Votorantim (2)	6,22%	1.764,17	177.626,71	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	10th	1001/1002/1003/1004	Banco Votorantim (2)	6,14%	1.741,92	175.386,45	R\$ 100,69	02/set/08	30/dez/26	01/jan/20	
	9th	901/902/903/904	Avaya (3)	6,06%	1.719,67	208.235,86	R\$ 121,09	22/dez/15	22/dez/25	01/jan/21	
	8th	801/802/803/804	Alzco Nobel Ltda	5,98%	1.697,42	181.623,94	R\$ 107,00	28/fev/20	28/fev/25	28/fev/23	
	7th	701/702/703/704	Banco Votorantim (2)	5,90%	1.675,17	168.665,68	R\$ 100,69	01/abr/09	30/dez/26	01/jan/20	
	6th	601/604	Banco Votorantim (1)	2,91%	826,46	83.212,71	R\$ 100,69	01/abr/09	30/dez/26	01/jan/20	
		602	Votorantim Finanças (2)	1,59%	451,10	45.568,03	R\$ 101,02	01/abr/09	30/dez/26	01/jan/20	
	5th	503	Banco Votorantim (1)	1,35%	383,20	38.582,76	R\$ 100,69	01/fev/19	30/dez/26	01/jan/20	
		501/504	Genoma Laboratórios do Brasil	2,84%	806,86	88.754,82	R\$ 110,00	22/abr/20	22/abr/25	01/abr/23	
			502/503	Vacant	2,90%	823,81	-	-	-	-	
4th	401/402/403/404	Ingredion	5,67%	1.608,42	128.343,40	R\$ 79,79	01/ago/18	01/ago/28	01/ago/21		
3rd	301/302/303/304	Banco Votorantim	5,59%	1.586,17	169.720,19	R\$ 107,00	01/dez/19	31/dez/26	01/dez/22		
2nd	201/202/203/204	Banco Votorantim	5,51%	1.583,92	167.339,44	R\$ 107,00	01/dez/19	31/dez/26	01/dez/22		
Lobby	A2	Banco do Brasil (4)	0,80%	227,89	25.452,87	R\$ 111,69	07/ago/13	07/ago/19	01/ago/20		
Lobby	A1	Banco Votorantim (2)	1,58%	449,71	45.279,37	R\$ 100,69	01/dez/18	30/dez/26	01/jan/20		
				TOTAL	100%	28.378,16	2.816.597,89	R\$ 102,22			

(1) Banco Votorantim officially communicated Minas about the early termination of the suites 601, 603, 604 on November 14th, 2020, and the suites 1401, 1402, 1403, 1404, 1601, 1602, 1603, 1604 on January 15th, 2021. The early termination fee was estimated by Minas in approximately R\$7.3 Million.

(2) According to the lease contract and amendments from Banco Votorantim both parties have the right to renegotiate the rental value as from January 2020, considering the rent review right granted by law.

(3) Avaya current lease ends in December-2020, but the tenant already signed a 5-year renewal for 961.68sqm of the current space. (No rent free & lease commission was given).

(4) According to the lease contract and amendments from Banco do Brasil both parties have the right to renegotiate the rental value as from August 2019, considering the rent review right granted by law.

BUILDING OCCUPANCY

OCCUPIED	97,1%
VACANT	2,9%

CONDOMINIUM	R\$ 33,15/sqm
PROPERTY TAX*	R\$ 11,62/sqm

*Refers to 1/12 of the annual tax

© 2020 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. A informação contida neste documento tem caráter informativo e não constitui oferta de investimento. A CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão, nem por qualquer consequência decorrente do uso deste documento. Este documento é propriedade exclusiva da CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização prévia por escrito da CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. A CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão, nem por qualquer consequência decorrente do uso deste documento. Este documento é propriedade exclusiva da CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização prévia por escrito da CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

Laudo de Avaliação

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII



CBRE

FLOOR	ROOM	TENANT	FRACTION	LEASABLE AREA (sqm)	CURRENT LEASE (R\$)	LEASE (R\$/sqm)	INITIAL TERM	END TERM	RENT REVIEW
18th	1801/1802/1803/1804	Boehringer Ingelheim do Brasil	6,69%	1.897,67	191.800,81	RS 101,07	15/jun/09	31/dec/24	01/jan/22
	1703	Boehringer Ingelheim do Brasil	2,12%	601,53	60.797,69	RS 101,07	15/jun/09	31/dec/24	01/jan/22
17th	1701/1702	Boehringer Ingelheim Animal Health do Brasil	3,17%	899,32	94.554,96	RS 105,14	01/jan/19	31/dec/24	01/jan/22
	1704	Quadem Brazil (Ariba)	1,30%	369,31	42.548,74	RS 115,21	26/abr/17	26/abr/22	01/abr/20
16th	1601/1602/1603/1604	Everis Brasil (5)	6,53%	1.853,00	220.334,48	RS 118,91	01/jan/08	01/ago/21	01/ago/19
15th	1501/1502/1503/1504	Regus do Brasil	6,45%	1.830,92	230.883,56	RS 125,94	01/set/18	01/set/24	01/set/21
14th	1401/1402/1403/1404	First Data	6,38%	1.808,67	192.429,72	RS 106,39	01/ago/18	01/abr/23	01/ago/21
12th	1201/1202/1203/1204	Boston Scientific (6)	6,30%	1.786,42	200.658,82	RS 112,32	01/set/16	01/set/21	01/set/19
11th	1101/1102/1103/1104	Ecogen	6,22%	1.764,19	207.304,05	RS 117,51	01/mar/19	31/jul/24	01/abr/22
10th	1001/1002/1003/1004	LG Electronics de São Paulo	6,14%	1.741,92	226.407,40	RS 129,98	01/mar/18	01/mar/23	01/mar/21
9th	901/904	First Data	3,00%	851,41	90.584,01	RS 106,39	01/ago/18	01/abr/23	01/ago/21
	902/903	Fleury	3,04%	863,04	94.813,57	RS 109,86	04/out/12	30/nov/27	01/dec/22
8th	803/804	Colliers International	2,34%	662,75	73.405,71	RS 110,76	15/mar/18	15/mar/23	01/mar/21
	802	AI Desenvolvimento	1,66%	472,11	48.714,43	RS 103,18	22/jun/12	21/jun/21	01/jun/21
7th	701/702/703/704	SAP Brasil	1,95%	553,65	60.389,26	RS 109,07	15/mar/08	14/mar/25	01/mar/23
	701/702/703/704	SAP Brasil	5,91%	1.675,17	182.718,83	RS 109,07	15/mar/08	14/mar/25	01/mar/23
6th	601/602/603/604	SAP Brasil	5,83%	1.652,92	180.291,91	RS 109,07	15/mar/08	14/mar/25	01/mar/23
5th	501/502/503/504	SAP Brasil	5,75%	1.630,67	177.865,00	RS 109,07	15/mar/08	14/mar/25	01/mar/23
4th	401/404	Astellas Farma Brasil	2,81%	795,73	86.668,50	RS 108,92	01/jun/18	01/jun/21	01/jun/21
	402/403	Astellas Farma Brasil	2,87%	812,70	88.516,82	RS 108,92	01/jun/18	01/jun/23	01/jun/21
3rd	302	Vacant	1,45%	410,81	-	-	-	-	-
2nd	201/202/203/204	American Express do Brasil (7)	4,14%	1.175,36	150.847,16	RS 128,17	01/jun/08	30/abr/21	01/mar/19
	201/202/203/204	Fleury	5,51%	1.563,92	192.033,73	RS 122,79	21/dec/07	30/nov/27	01/dec/22
Lobby	B2	Fleury	0,98%	277,89	34.122,11	RS 122,79	01/jan/08	30/nov/27	01/dec/22
Lobby	B1	Triumph Motorcycles	1,46%	415,00	45.348,81	RS 109,27	01/jun/12	31/mar/22	01/jun/22
TOTAL				28.366,08	3.173.540,07	RS 113,52			

BUILDING OCCUPANCY

OCCUPIED

VACANT

98,6%

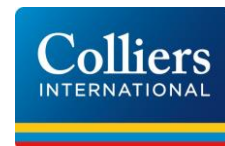
1,4%

(5) According to the lease contract and amendments from Everis Brasil both parties have the right to renegotiate the rental value as from August 2019, considering the rent review right granted by law.

(6) According to the lease contract and amendments from Boston Scientific both parties have the right to renegotiate the rental value as from September 2019, considering the rent review right granted by law.

(7) American Express do Brasil contract renewal is under negotiation

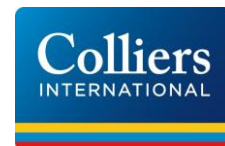
4. 390 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL, LTDA, é informada de que o presente documento contém informações confidenciais. É vedada a CBRE CONSULTORIA DO BRASIL, LTDA, de divulgar tais informações. A CBRE CONSULTORIA DO BRASIL, LTDA, não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. O uso indevido das informações aqui contidas é considerado uma violação das políticas de segurança e confidencialidade da CBRE CONSULTORIA DO BRASIL, LTDA. Todas as outras marcas e logotipos são propriedade de seus respectivos proprietários.



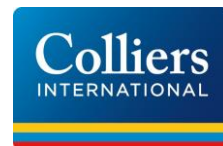
Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

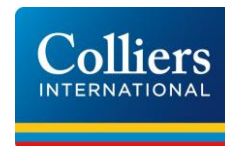
1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser



- 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 COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
 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 COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
 6. A COLLIERS 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 COLLIERS 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 COLLIERS 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 COLLIERS 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 COLLIERS 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 COLLIERS 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 VIII

Tabelas para Avaliação

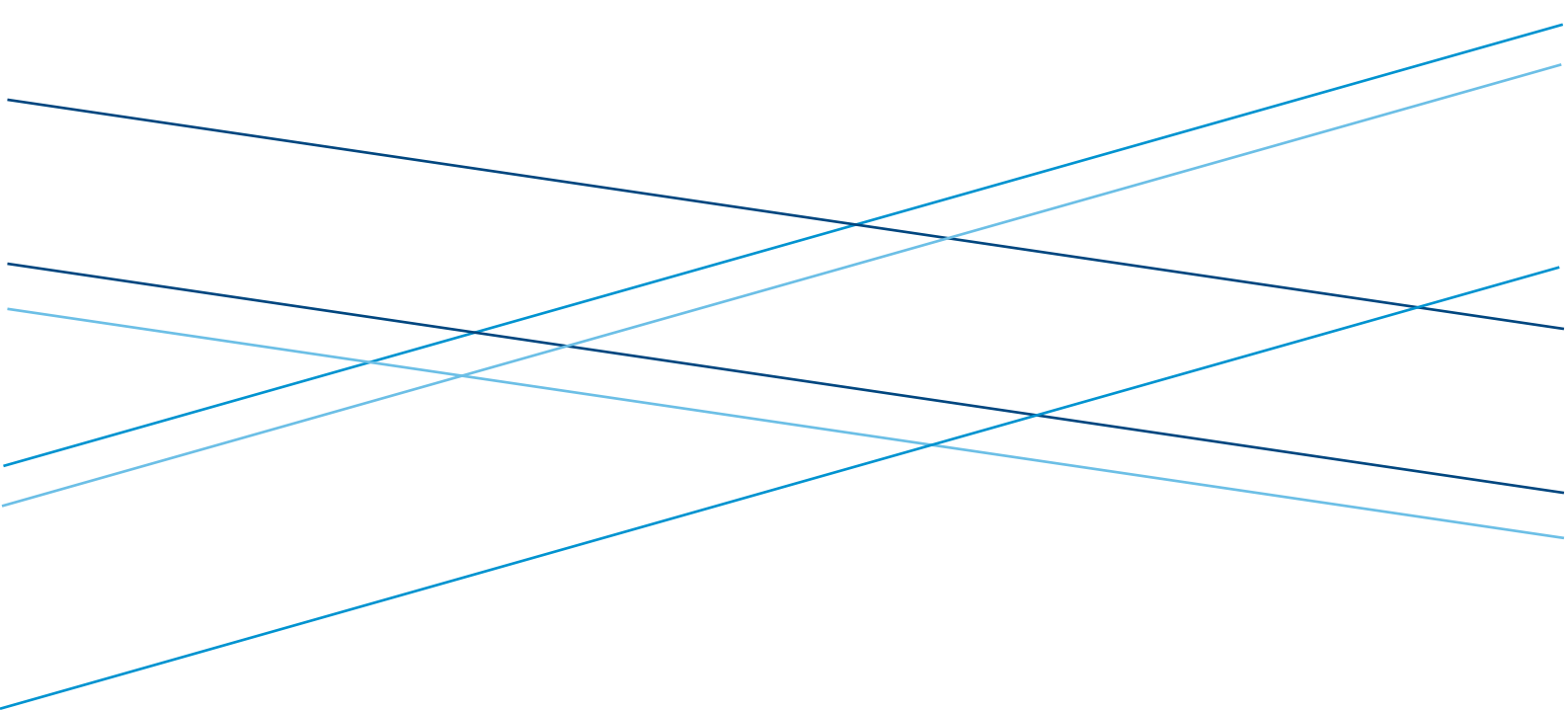


Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

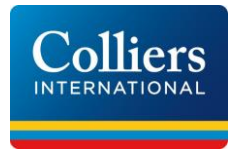
Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 7 – Fator k

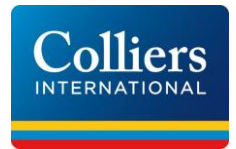
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel



Anexo IX

Declaração



Ref: Avaliação do imóvel na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Vila Gertrudes - São Paulo
– SP

A Colliers International do Brasil 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.
- Marcelo Reis vistoriou o imóvel; Mony Lacerda 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 só terá valor se assinado pelos seus autores.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7616507297154DEE9674C521BCC228AE
Assunto: ENT Proposta no 7.534/20 - Laudo de Avaliação em São Paulo - SP
Empresa Requisitante: CIVAS
Origem do Envelope:
Qtde Págs Documento: 71
Qtde Págs Certificado: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com ID do Envelope: Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Pedro Moreira
Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,
Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
SP, SP 04794-000
pedro.moreira@colliers.com
Endereço IP: 189.120.78.165

Rastreamento de registros

Status: Original
17-dez-2020 | 14:41

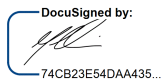
Portador: Pedro Moreira
pedro.moreira@colliers.com

Local: DocuSign

Eventos de Signatários

Mony Lacerda
mony.lacerda@colliers.com
Executive Manager
COLLIERS

Assinatura

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Data/Hora

Enviado: 17-dez-2020 | 14:58
Visualizado: 17-dez-2020 | 15:06
Assinado: 17-dez-2020 | 15:07

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 186.192.164.130

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através do DocuSign

Eventos de Signatários Presenciais**Assinatura****Data/Hora****Eventos de Editores****Status****Data/Hora****Eventos de Agentes****Status****Data/Hora****Eventos de Destinatários
Intermediários****Status****Data/Hora****Eventos de entrega certificados****Status****Data/Hora**

Alessandro Estevam
alessandro.estevam@kinea.com.br
Kinea Investimentos Ltda.
Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Usando endereço IP: 200.196.153.33

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 21-out-2020 | 20:48
ID: 1bd05a38-93ef-46f4-8b3e-5f54d84356d7

Visualizado
Enviado: 17-dez-2020 | 15:07
Visualizado: 18-dez-2020 | 14:22

Eventos de cópia**Status****Data/Hora**

Rocio Cortes
rocio.cortes@colliers.com

Copiado

Enviado: 17-dez-2020 | 15:07

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 30-mar-2020 | 13:30
ID: 4fb8591e-db22-413f-b8ed-28e1038fd13a

Eventos de cópia	Status	Data/Hora
Gilberto Petrilli Gilberto.petrilli@kinea.com.br Associado I Kinea Invenstimentos Ltda. Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 18-dez-2020 14:22 Visualizado: 18-dez-2020 14:50
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 16-out-2020 17:36 ID: f8c11f81-32db-424f-ba0e-de8440aea998		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Data/Hora
-------------------------	------------	-----------

Eventos do tabelião	Assinatura	Data/Hora
---------------------	------------	-----------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17-dez-2020 14:58
Entrega certificada	Segurança verificada	18-dez-2020 14:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	17-dez-2020 15:07
Concluído	Segurança verificada	18-dez-2020 14:22

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.