



Laudo de Avaliação

Nº 7.589

Preparado para: **KINEA RENDA IMOBILIÁRIA**
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Referência: **Edifício Diogo Moreira**

Março de 2019

26 de abril de 2019

**KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Referência: Edifício Diogo Moreira.

Endereço: Rua Diogo Moreira, 184 – Pinheiros – São Paulo – SP

De acordo com a proposta 6.458/19, assinada na data de 01 de abril de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 21 de fevereiro de 2019, e realizou uma análise a fim de estimar o valor justo para venda.

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 – SP 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA Nº 5.060.339.429/D
Responsável técnica | COO

Cópia Digital
Mony Lacerda Khouiri, MRICS
CAU 66948-2
Gerente executivo
CIVAS

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	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
5.2 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.....	26
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	26
7.4 VALOR DE VENDA	28
7.4.1 PREMISSAS.....	28
7.4.2 VALOR DO ATIVO	32
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	33

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- V – DOCUMENTOS
- VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VII - DECLARAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Ed. Diogo Moreira	
Solicitante:	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do valor justo para venda do imóvel.
Data de Referência:	Março de 2019
Data da Vistoria:	21 de fevereiro de 2019
Endereço:	Rua Diogo Moreira, 184 – Pinheiros
Município:	São Paulo – SP
Área de Terreno:	3.025,58 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção:	23.724,56 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Edifício de escritórios corporativos com 4 subsolos, térreo e 14 pavimentos.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Valor justo para venda:	R\$ 301.800.000,00 (Trezentos e um milhões e oitocentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta 6.458/19, assinada na data de 01 de abril de 2019, a Colliers (“Empresa”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Diogo Moreira, nº 184, Pinheiros, São Paulo – SP para a data-base de março de 2019 para KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, doravante chamado “Cliente”.

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

O Cliente solicitou à Empresa a estimativa do valor justo. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de aquisição do imóvel, 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 valor justo 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 Valor justo, definido pelo *Red Book* como:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Valor justo,

“O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes (definição adotada pelo IVSC – International Valuation Standards Council)”.

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

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- (X) Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- (X) Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- (X) Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- (X) Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia(s) da(s) Certidão(ões) da(s) Matrícula(s) do n.º 133.471 ao n.º 133.499 e n.º 128.007 do 10º Oficial (Cartório) do Registro de Imóveis de São Paulo-SP, expedida em 25/02/2013;
- Cópia do contrato de locação atípico e seus seis primeiros aditivos;
- Cópia do espelho de IPTU exercício 2019;
- Apresentação Comercial.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área do Terreno	Frente Principal	Área Construída Total	Áreas de Interferência
Mat. Nº 128.007	3.025,58 m²	35,00	23.724,56 m²	Sem informação

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área Terreno: 3.025,58 m² conforme cópia da certidão de matrícula nº 128.007.
- Área total construída: 23.724,56 m² conforme cópia da certidão de matrícula nº 128.007.
- Área locável (BOMA): 12.104,57 m² conforme apresentação comercial;
- Área privativa total: 11.470,61 m² conforme áreas apresentadas nas cópias das certidões de matrículas do n.º 133.471 ao n.º 133.499.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Diogo Moreira, 184

Cidade – Estado: São Paulo – SP

Densidade de Ocupação: Alta

Padrão Econômico: Alta

Categoria de Uso Predominante: Comercial

Valorização Imobiliária: Em valorização

Vocação: Comercial

Acessibilidade: Boa

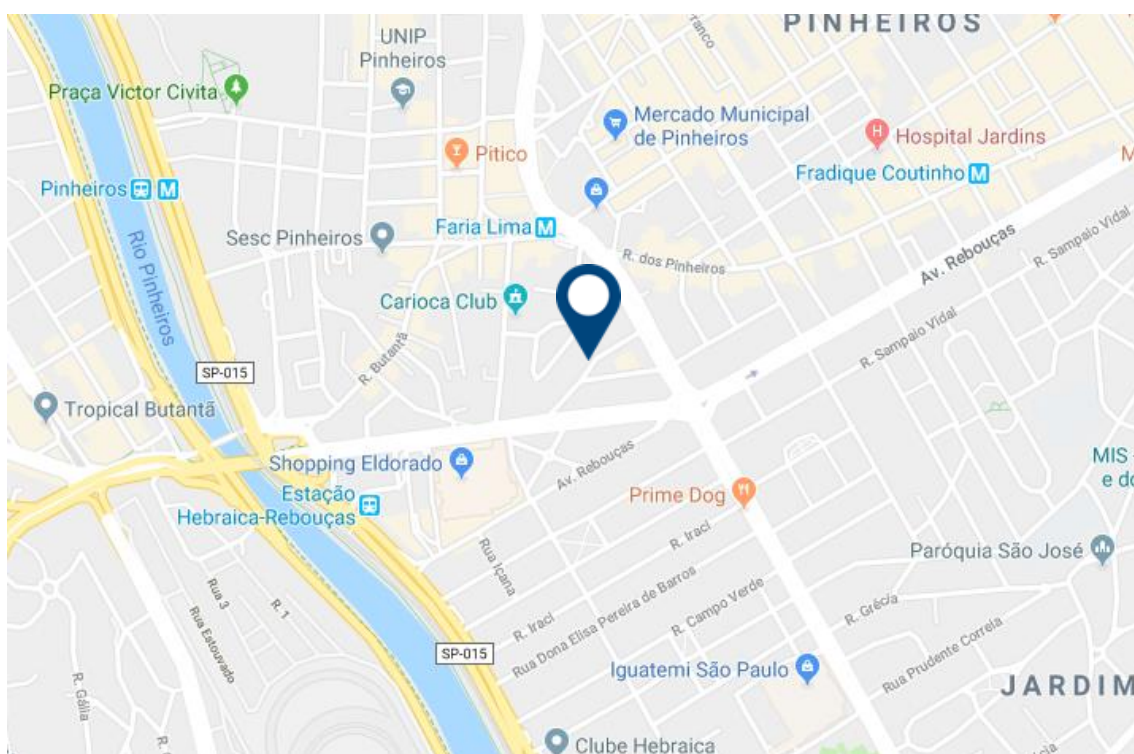


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

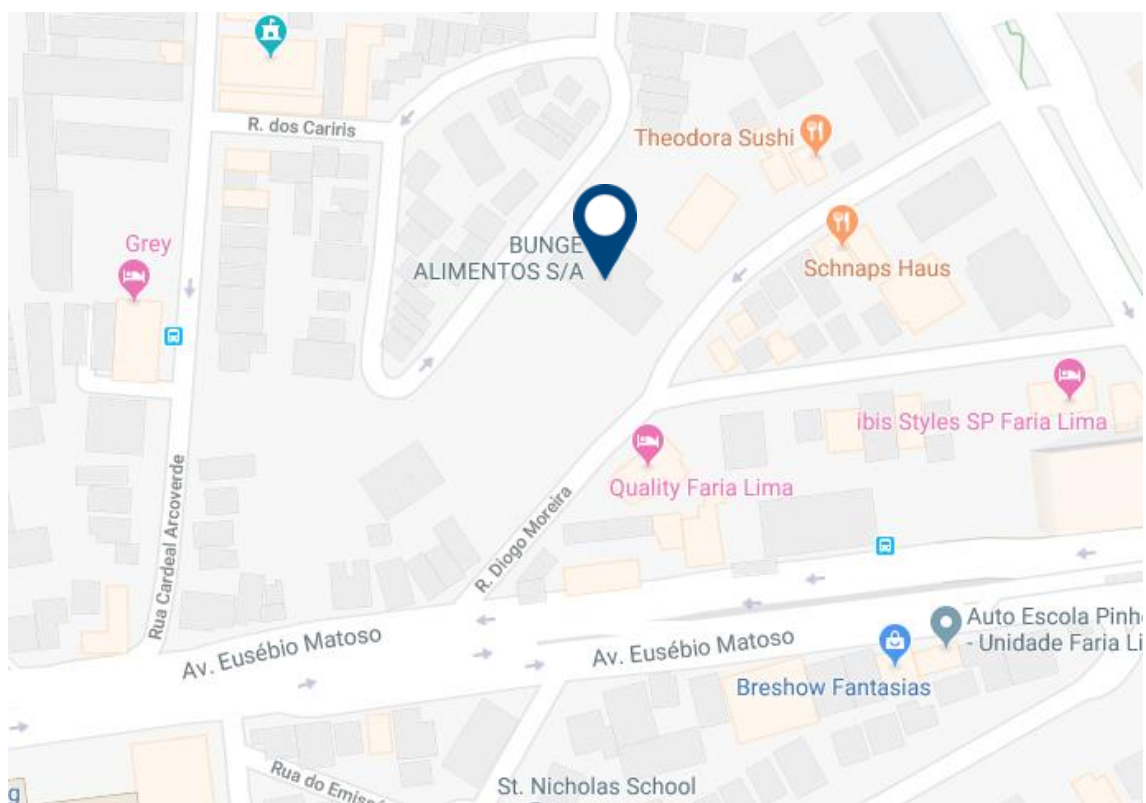


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

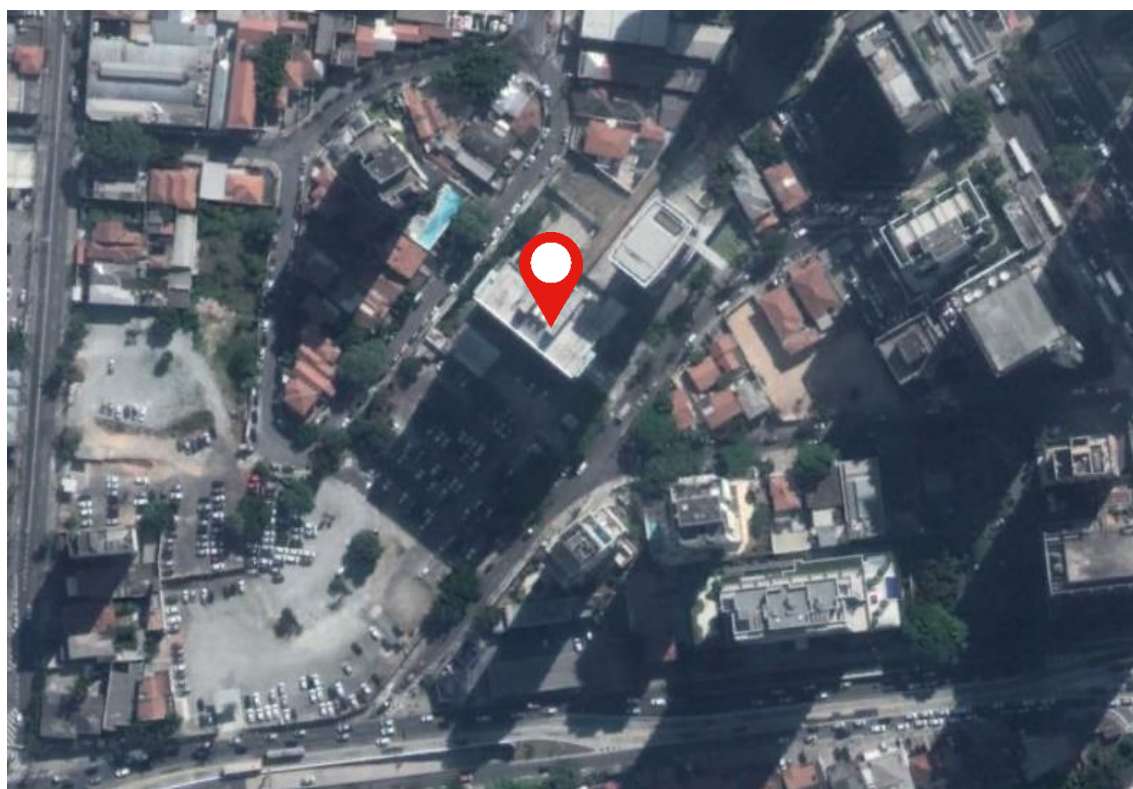


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– FONTE: GOOGLE EARTH

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características comerciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte.

Há fácil acesso para o imóvel pelas Avenidas Eusébio Matoso e Brigadeiro Faria Lima.

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:	6 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo.
Principais Vias de Acesso:	Avenidas Eusébio Matos e Brigadeiro Faria Lima
Atividades Existentes em um Raio de 500m:	Estabelecimentos Comerciais de pequeno, médio e grande porte.
Pontos de Destaque:	Shopping centers Eldorado e Iguatemi, Estação de metrô Faria Lima e Sesc Pinheiros.

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 pelo zoneamento de Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra na Zona Mista – ZM, conforme mapa abaixo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

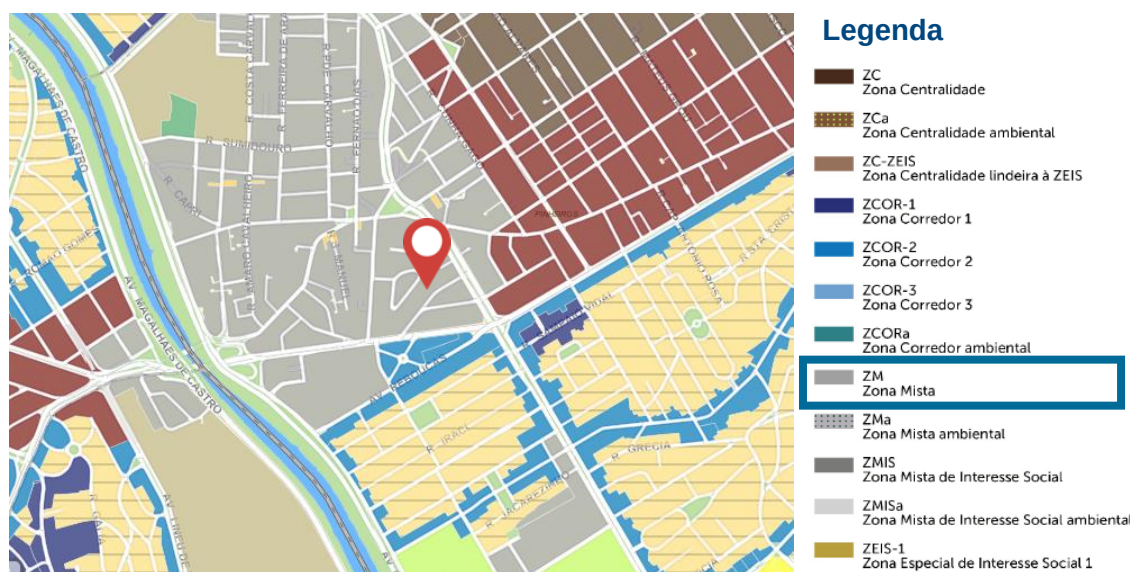


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO – SP.

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – 1,00 vezes a área do terreno
- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,00 vezes 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

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 35,00 m de frente para Rua Diogo Moreira, conforme estimativas via Google Earth
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	3.025,58 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Sem informação
Restrições Ambientais:	Sem informação
Aproveitamento do Terreno:	Aproveitamento de 7,84 vezes a área do terreno considerando-se a área total construída do empreendimento.

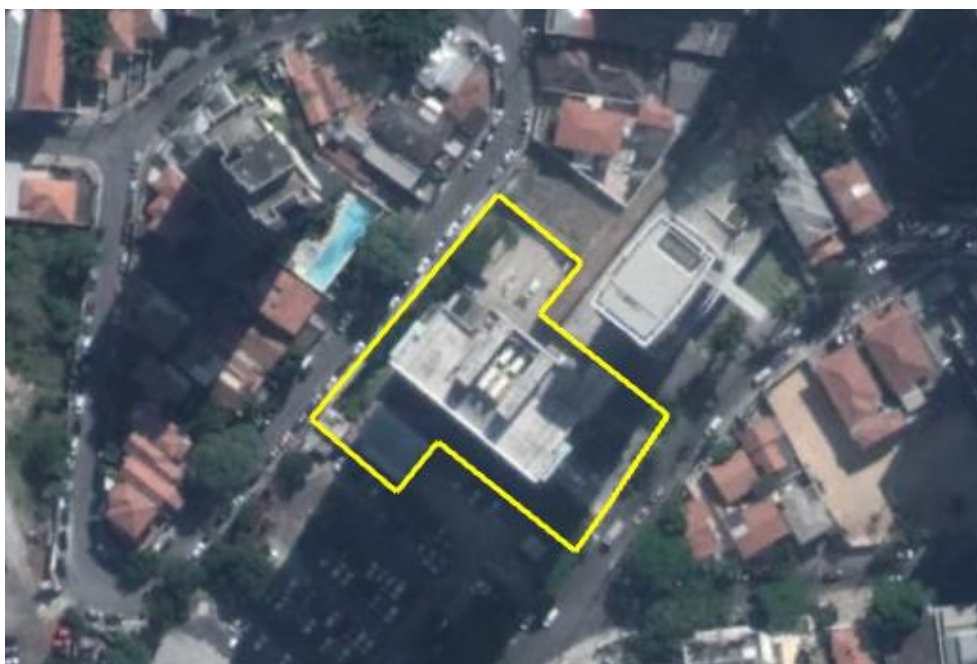


FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

5.2 CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Edifício de escritórios corporativos com 4 subsolos, térreo e 14 pavimentos.
Estacionamento:	505 vagas de veículos e 50 vagas de motos distribuídas em 4 subsolos e no térreo (de acordo com a cópia digital da matrícula nº 128.007 do 10º Oficial de registro de imóveis da Capital, documento datado de 25/02/2013 e fornecido pelo cliente)
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Pele de vidro e concreto
Piso:	Piso elevado ou cerâmica
Paredes:	Alvenaria com pintura e <i>dry-wall</i>
Forro:	Gesso
Idade:	6 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do mercado imobiliário de escritórios em São Paulo

Em virtude da alta concentração de atividade econômica, a cidade de São Paulo concentra o maior inventário de edifícios comerciais do Brasil. A cidade conta com mais de 400 edifícios alocados nas 12 regiões comerciais monitoradas pela Colliers, conforme o mapa a seguir:

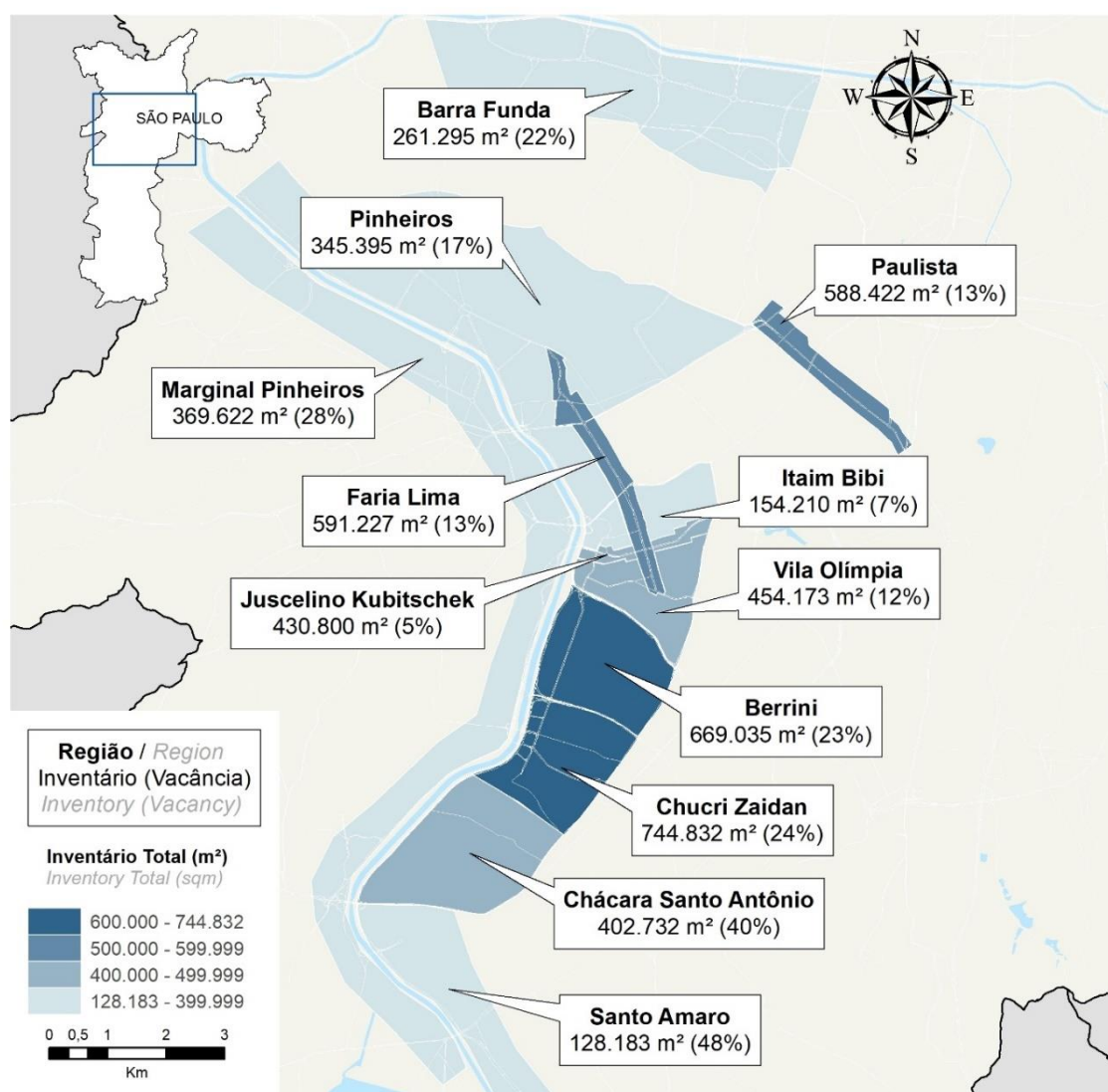


FIGURA 8 – MAPA DAS REGIÕES DE ESCRITÓRIO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O mercado de escritórios de São Paulo Classe A+ A e B encerrou 2018 com inventário de 2.971 mil metros quadrados e 2.169 mil metros quadrados - totalizando 5.140 mil metros quadrados - e taxa de vacância de 19% e 20%, respectivamente.

O novo inventário para empreendimentos Classe A+ A se concentrou na região da Chucri Zaidan, que correspondeu a aproximadamente 50% de todo inventário entregue para a classe – de 131,1 mil m². O inventário entregue no ano se concentrou na região Chácara Santo Antônio para empreendimentos Classe B, correspondendo a aproximadamente 45% de um total de 71,2 mil m² acrescidos no inventário.

A Absorção Líquida no ano de 2018 para escritórios Classe A+ A foi positiva, 160 mil metros quadrados. Apesar do resultado positivo, representou um decréscimo de 46% em relação ao ano de 2017. A Classe B apresentou saldo positivo de 76 mil m², que representou o melhor desempenho dos últimos 5 anos.

Mesmo com as novas entregas, a taxa de vacância na Classe A+ A apresentou suave recuo, tendência observada nos últimos trimestres, encerrando o ano no menor percentual desde 2013, com 19%. A taxa de vacância do mercado de escritórios Classe B se manteve estável, fechando o ano em 20%, ligeiramente abaixo dos anos anteriores.

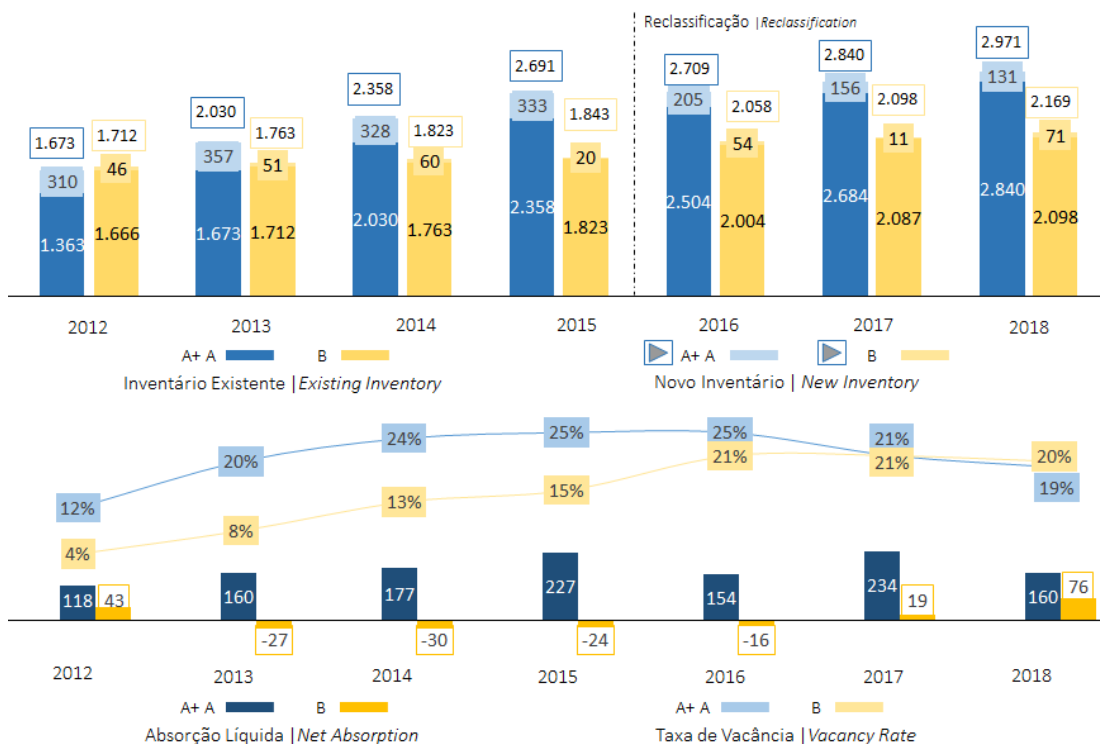


FIGURA 9 – EVOLUÇÃO DO INVENTÁRIO EXISTENTE, ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²) E TAXA DE VACÂNCIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O preço médio pedido de locação dos escritórios Classe A+ A foi de R\$ 84/m²/mês. Para a Classe B, foi de R\$ 71/m²/mês. Os reços pedidos de locação dos empreendimentos da Classe A+A mantiveram em uma redução progressiva, características dos últimos anos, encerrando o ano R\$ 6/m²/mês abaixo do registrado em 2017. O preço médio pedido para os escritórios da Classe B apresentaram uma conformação mais estável, apesar de ter atingido o menor patamar dos últimos 5 anos, oscilando em 2/m²/mês em relação a 2017. A diferença entre os preços das Classe A+A e B foi a menor dos últimos anos.

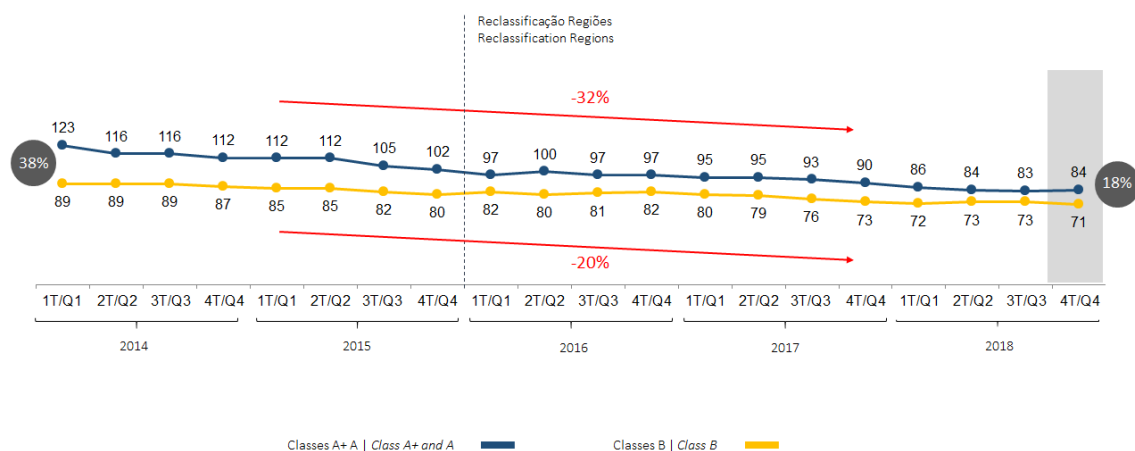


FIGURA 10 PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO (R\$/M²/MÊS)

Os indicadores demonstram um processo conhecido como *fly to quality*, no qual os inquilinos percebem a oportunidade de mudar suas operações para prédio mais modernos e eficientes por um valor de locação favorável.

Estas características de ocupação dos ativos impactam diretamente o valor de venda dos imóveis. O mercado de imóveis comerciais para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores para venda, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para realizar negociações, principalmente nos prédios de Classe B.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Panorama Local

O entorno onde está localizado o empreendimento é composto por um cenário heterogêneo e consolidado, com quantidade representativa de imóveis de uso tanto residencial quanto comercial, em diversos portes. A região apresenta fácil acesso a serviços diversos, além de alternativas para deslocamento à outras regiões da cidade.

Apesar do cenário de leve melhora nas taxas médias de vacância no mercado de escritórios de São Paulo, algumas regiões mais consolidadas apresentam uma velocidade de recuperação mais acelerada, com é o caso das regiões da Paulista, Juscelino Kubitschek, Itaim Bibi, Vila Olímpia e a própria Faria Lima. Estes mercados já se apresentam num equilíbrio entre a oferta e a demanda, e com a previsão de entrega restrita de novo inventário nos próximos anos, a tendência é que a ocupação dos prédios continue aumentando, principalmente nos conjuntos de maiores dimensões, gerando pressão de alta nos preços.

Durante a pesquisa realizada na região identificou-se a existência de outros imóveis com características similares disponíveis para locação. Esses elementos comparativos estudados apresentam área privativa entre 99,40 m² e 639,00 m² de área privativa. Os valores pedidos para locação variam de R\$ 75,00/m² a R\$ 140,00/m² dependendo de fatores diversos com localização, área construída, estado de conservação e padrão construtivo.

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

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:	Grandes empresas e investidores de grande porte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 - 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*.

Este trabalho foi desenvolvido em consonância com a Instrução CVM nº 472 de 31/10/2008 e com a Instrução CVM nº 580 de 15/09/2016.

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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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 semelhantes disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) 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 utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

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 – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Fator 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 2002*, 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.

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	-	-

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Nota: * Há uma versão mais atual do estudo, o qual, entretanto, não atualizou os índices para escritórios, razão pela qual optou-se pela utilização do estudo datado de 2002.

O padrão construtivo de referência adotado foi: 2,520 (Escritório superior máximo).

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de locação do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo 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\$ 300,00 / vaga / mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

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 obsolescimento, 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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 (I_e) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (I_r) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (E_c), conforme as faixas especificadas.

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Referência	Estado da Edificação	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 2017'

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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
0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	
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	0,3611	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	0,3500	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	0,3437	0,3081	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	0,0879	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	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6717	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									

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA	403,08 m ²
Quantidade de Vagas:	8,00
Valor Mensal da Vaga:	R\$ 300
Índice de Local:	107,92
Padrão da Construção:	2,532
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	6
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,946
Cota-parte de construção:	70%
Cota-parte de terreno:	30%

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 para cada conjunto:

Locação: (Unitário de locação X área privativa) + (Valor de locação da vaga X nº de vagas)

Locação: (R\$ 100,57 X 403,08 m²) + (R\$ 300,00 X 8)

Locação: R\$ 42.937,76 / mês

Em números redondos o valor unitário de locação foi estimado em R\$ 107,00/m² de área privativa por mês.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Para que fosse possível estimar-se o valor de locação total do edifício aplicaram-se os seguintes cálculos:

Matrícula	Dependências	Área privativa coberta	Valor Unitário	Peso de Rendimento	Valor de Locação
133.471	Área técnica	15,45		0,75	R\$ 1.239,86/m²
133.472	Café	34,6		1	R\$ 3.702,20/m²
133.473	11	382,51		1	R\$ 40.928,57/m²
133.474	12	382,51		1	R\$ 40.928,57/m²
133.475	21	382,51		1	R\$ 40.928,57/m²
133.476	22	382,51		1	R\$ 40.928,57/m²
133.477	31	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.478	32	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.479	41	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.480	42	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.481	51	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.482	52	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.483	61	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.484	62	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.485	71	403,08	R\$ 107,00/m²	1	R\$ 43.129,56/m²
133.486	72	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.487	81	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.488	82	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.489	91	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.490	92	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.491	101	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.492	102	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.493	111	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.494	112	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.495	121	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.496	122	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.497	131	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.498	132	403,08		1	R\$ 43.129,56/m²
133.499	141	981,62		1	R\$ 105.033,34/m²
133.499	141	41,14		0,60	R\$ 2.641,19/m²
TOTAL		11.470,61			1.225.181,19

Dividindo-se o valor total de locação do edifício pela área BOMA total de 12.104,57 m² obteve-se o unitário final de **R\$ 101,22 / m²**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7.4 VALOR DE VENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel como se pronto estivesse através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

7.4.1.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

7.4.1.1.1 CONTRATO VIGENTE

Atualmete está em vigência um contrato atípico de locação com os seguintes termos:

- Início do contrato: Junho de 2012;
- Término do contrato: Junho de 2027;
- Valor atual de locação: R\$ 1.865.349,99* por mês;

Nota: * Valor de locação acruado por IGP-M até a data base da avaliação.

Considerando-se as especificidades do contrato, bem como as cláusulas de renovação nele previstas, além claro, das condições atuais do mercado e das perspectivas para os próximos anos, adotou-se que o inquilino do prédio optará em renovar seu contrato por igual período, adequando o valor de locação ao valor de mercado vigente a época.

7.4.1.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

7.4.1.2.1 GESTÃO DE LOCAÇÃO

É o montante pago à empresa responsável pela gestão dos contratos de locação vigentes no edifício. Considerando-se que tal gestão será realizada pela empresa gestora do fundo de investimento adquirente do imóvel, não se considerou este custo no fluxo de caixa do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7.4.1.2.2 IPTU E CONDOMÍNIO

Durante o período de vacância dos conjuntos, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU, custo este estimado em R\$ 30,00/m² de área vaga. Dado que nas projeções realizadas nesta avaliação o imóvel não ficará vago durante o período de análise, tal despesa não foi considerada no fluxo.

7.4.1.2.3 SEGURO PATRIMONIAL

De acordo com o **item 15** do contrato de locação vigente no empreendimento, o atual proprietário obriga-se a contrair e manter ativo por todo o período de vigência do contrato o Seguro de Risco Patrimonial.

Segundo informações fornecidas pela empresa contratante da avaliação, tal despesa será arcada pelo fundo de investimento adquirente do imóvel, razão pela qual tal despesa não foi considerada no fluxo de caixa da propriedade.

7.4.1.3 DESPESA NÃO OPERACIONAL PROJETADA

7.4.1.3.1 FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVO

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

Segundo informações fornecidas pela empresa contratante da avaliação, tal despesa será arcada pelo fundo de investimento adquirente do imóvel, razão pela qual tal despesa não foi considerada no fluxo de caixa da propriedade.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7.4.1.4 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de abril de 2019.	
Taxas de crescimento real de aluguel	1º ano	0,00% por ano
	A partir do 2º ano	5,00% por ano
Carência inicial	Novos contratos	Não aplicado
	Renovação	Não aplicado
Vacância entre contratos	Não aplicado	
Comissão de locação	Novos contratos	1º aluguel mensal
	Renovação	Não aplicado
Probabilidade de renovação	100,00%	
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Atrium X

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em abril de 2019

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	21.911,64	21.675,36	21.675,36
Absorção & Vacância	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Descontos e carência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aluguel mínimo efetivo	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	21.911,64	21.675,36	21.675,36
Despesas operacionais											
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestão de locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de despesas operacionais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado operacional líquido	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	21.911,64	21.675,36	21.675,36
Despesas não operacionais											
FRA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de despesas não operacionais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de caixa	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	22.384,20	21.911,64	21.675,36	21.675,36

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7.4.2 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da sua operação. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 7,50% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do imóvel através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 7,00% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação.

Considerou-se ainda que 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.

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos neste relatório, o valor justo da propriedade para o mês de março de 2019 foi estimado em:

Valor justo para Venda: R\$ 301.800.000,00

(Trezentos e um milhões e oitocentos mil reais)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

8. 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 33 (trinta e três) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 26 de abril de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Responsável técnica | COO



Cópia Digital
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS



Anexo I

Relatório Fotográfico

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



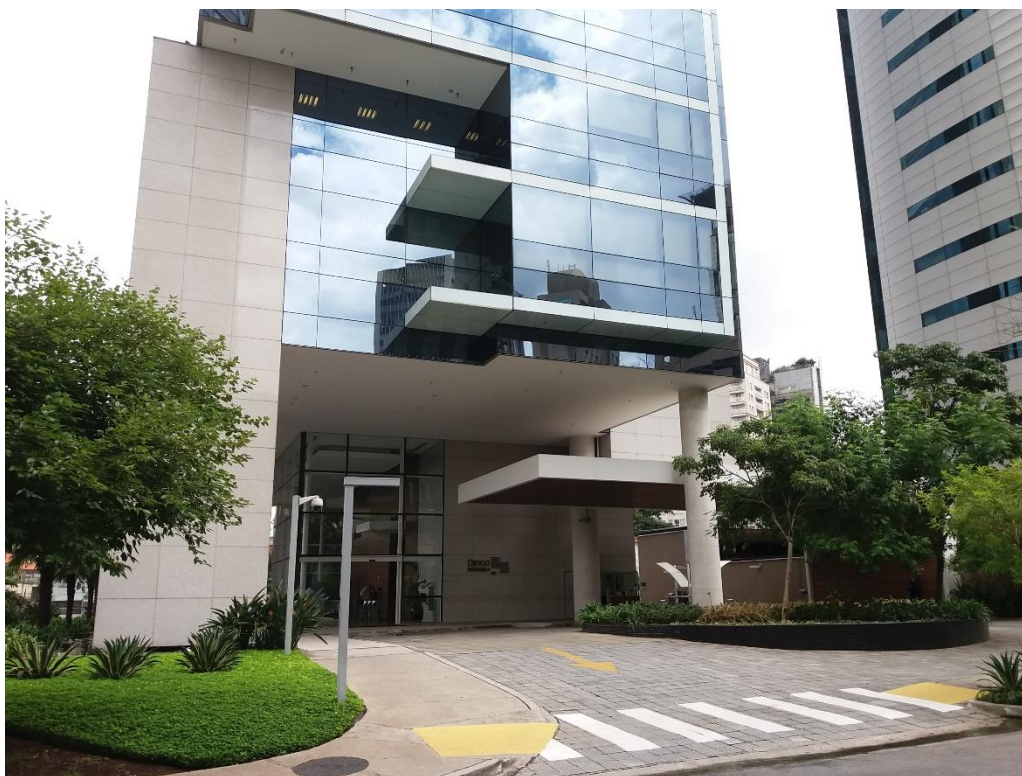
Rua Diogo Moreira com imóvel à esquerda



Rua Diogo Moreira com imóvel à direita

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



Vista da fachada do empreendimento



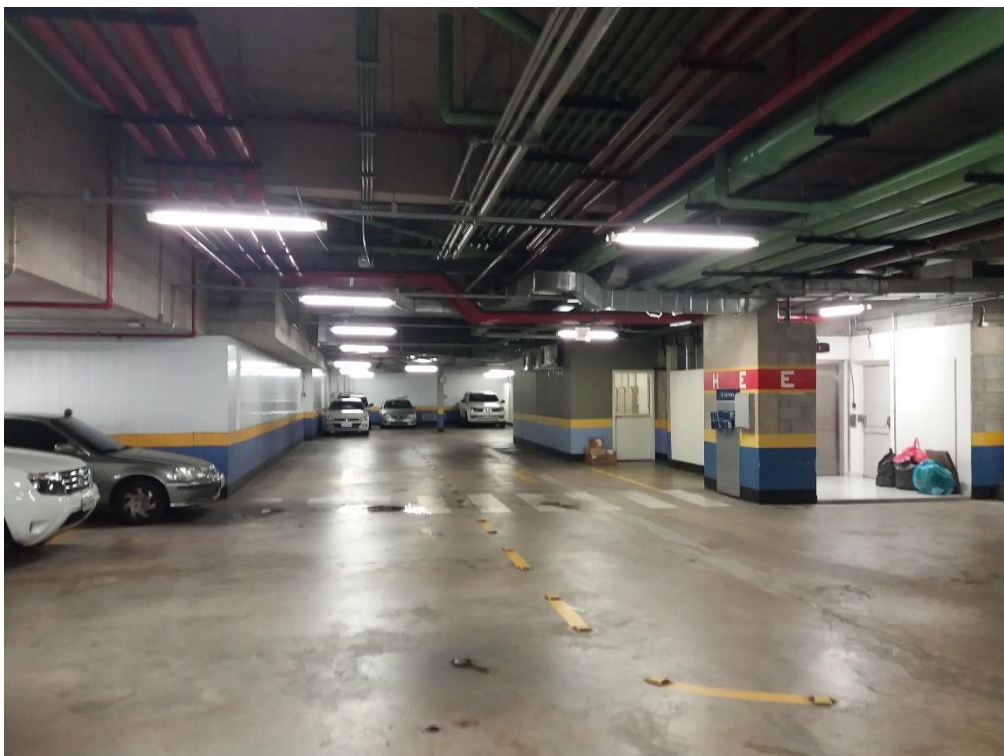
Vista da fachada do empreendimento

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



Vista dos sanitários



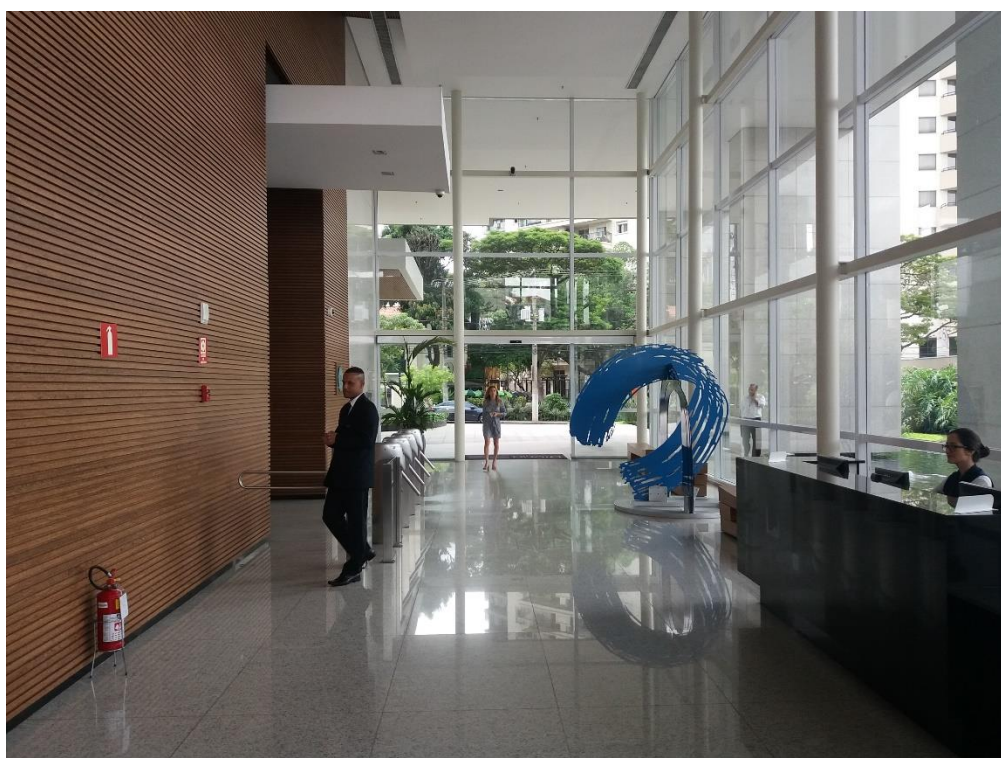
Vista do estacionamento

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



Vista do hall de elevadores



Vista da recepção

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



Vista do acesso principal ao imóvel



Vista da área externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



Vista do café na área externa do imóvel



Vista da área externa do imóvel

Anexo II

Elementos Comparativos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



#	Endereço	Objeto	Área Privativa	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
			403,08 m²	N/A	N/A	6	A	0,946	2,532	N/A	N/A
1	Rua Diogo Moreira, 132 - Ed. Faria Lima Premium - Cjs. 301 à 307, 309,		270,00 m²	R\$ 24.300,00	O	19	B	0,838	2,052	R\$ 90,00/m²	Recepção - Sra. Deise - Tel.: (11) 3095-9206
2	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306 - Ed. Pedra Grande - Cj. 2		599,81 m²	R\$ 47.984,80	O	30	C	0,687	1,836	R\$ 80,00/m²	Recepção - Sr. João Paulo - Tel.: (11) 3813-1826
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336 - Ed. Alvino Slaviero - Cj. 2		492,00 m²	R\$ 59.040,00	O	6	A	0,956	2,520	R\$ 120,00/m²	Corretora Susy Godoy - Tel.: (11) 99852-1161
4	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4509 - Ed. Zabo FL Corporate - Cj. 403		337,79 m²	R\$ 40.534,80	O	2	A	0,983	3,066	R\$ 120,00/m²	Zabo Engenharia - Sr. Luciano Graicer - Tel.: (11) 3060-4222
5	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400 - Ed. Faria Lima Financial Center -		639,10 m²	R\$ 89.474,00	O	17	B	0,818	3,600	R\$ 140,00/m²	NBL Assessoria Imobiliária - Sr. Nilson Bezerra - Tel.: (11) 3897-9400
6	Rua Iguatemi, 151 - Ed. Spazio Faria Lima - Cj. 151		288,69 m²	R\$ 40.000,89	O	8	A	0,941	2,286	R\$ 138,56/m²	Imobiliária Kauffmann - Sra. Meire - Tel.: (11) 3897-7777
7	Av. das Nações Unidas, 8501 - Eldorado Business Tower		975,25 m²	R\$ 126.782,50	O	12	A	0,881	2,532	R\$ 130,00/m²	BTG Pactual - Sra. Nathalia Nunes - Tel.: (11) 3383-2869

Anexo III

Tratamento por Fatores

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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	Valor Unitário (descontados fator oferta e vagas)	Fator Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum fn - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 71,00/m²	1,001	1,164	1,091	1,207	R\$ 85,70/m²
2	R\$ 67,00/m²	0,950	1,265	1,264	1,530	R\$ 102,51/m²
3	R\$ 99,46/m²	0,950	1,003	0,993	0,997	R\$ 99,16/m²
4	R\$ 100,89/m²	0,970	0,878	0,974	0,779	R\$ 78,59/m²
5	R\$ 117,08/m²	0,964	0,792	1,110	0,925	R\$ 108,30/m²
6	R\$ 114,31/m²	0,956	1,075	1,004	0,955	R\$ 109,17/m²
7	R\$ 107,77/m²	0,956	1,000	1,052	1,125	R\$ 121,24/m²

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	
Soma:	R\$ 704,67 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comps:	R\$ 100,67 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 70,47 /m²
Limite Superior:	R\$ 130,87 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 704,67 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comps:	R\$ 100,67 /m²

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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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 Amostras:	7
# Graus de Liberdade:	6
Tabela t (t_c de Student):	1,44
Desvio Padrão:	R\$ 14,55 /m ²
Limite Inferior:	R\$ 92,75 /m ²
Limite Superior:	R\$ 108,59 /m ²

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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\$ 78,59 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 121,24 /m ²
------------------	----------------------------

Campo de Arbítrio

Limite Inferior:	R\$ 85,57 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 115,77 /m ²
------------------	----------------------------

Anexo IV

Especificação da Avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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/Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação – Capitalização da Renda

Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	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.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura.	X Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.	Justificada.	X Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.	Determinístico associado aos cenários.	Determinístico.	X
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X Simplificada.	Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.	Mínimo de 3.	Mínimo de 1.	X
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.	Simulação com identificação de elasticidade por variável.	X Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.	Risco justificado.	Risco arbitrado.	X
Número de itens		1	3	3	
Pontos		3	6		

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

FUNDAMENTAÇÃO

Grau I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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/Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação – Comparativo Direto

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	X	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
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	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a

a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,70 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau II

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 Precisão

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 92,75/m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 108,59/m²
Amplitude:	R\$ 14,87/m²
Amplitude/Média:	14,77%
Grau Obtido:	Grau III

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%

30% < Amplitude/Média ≤ 40%

40% < Amplitude/Média ≤ 50%

Amplitude/Média ≤ 50%

Grau 3

Grau 2

Grau 1

Sem Classificação (Nihil)

Anexo V

Documentos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Os documentos que suportam esta avaliação foram fornecidos pelo cliente e são:

- Área Técnica - Matrícula 133.471 (07.01.2019) (Pdf);
- Café - Matrícula 133.472 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 11 - Matrícula 133.473 (04.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 12 - Matrícula 133.474 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 21 - Matrícula 133.475 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 22 - Matrícula 133.476 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 31 - Matrícula 133.477 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 32 - Matrícula 133.478 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 41 - Matrícula 133.479 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 42 - Matrícula 133.480 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 51 - Matrícula 133.481 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 52 - Matrícula 133.482 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 61 - Matrícula 133.483 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 62 - Matrícula 133.484 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 71 - Matrícula 133.485 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 72 - Matrícula 133.486 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 81 - Matrícula 133.487 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 82 - Matrícula 133.488 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 91 - Matrícula 133.489 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 92 - Matrícula 133.490 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 101 - Matrícula 133.491 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 102 - Matrícula 133.492 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 111 - Matrícula 133.493 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 112 - Matrícula 133.494 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 121 - Matrícula 133.495 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 122 - Matrícula 133.496 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 131 - Matrícula 133.497 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 132 - Matrícula 133.498 (07.01.2019) (Pdf);
- Conjunto 141 - Matrícula 133.499 (07.01.2019) (Pdf);

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

- Matrícula-mãe Edifício Atrium Faria Lima - Matrícula 128.007 (04.01.2019);
- 2.4.1.2.2.1 00 - Contrato Locação Atípica – Bunge (Pdf);
- 2.4.1.2.2.2 1º Aditamento - Contrato Locação – Bunge (Pdf);
- 2.4.1.2.2.3 2º Aditamento - Contrato Locação – Bunge (Pdf);
- 2.4.1.2.2.4 3º Aditamento Contrato Locação – Bunge (Pdf);
- 2.4.1.2.2.5 4º Aditamento - Contrato Locação – Bunge (Pdf);
- 2.4.1.2.2.6 5º Aditamento - Contrato de Locação – Bunge (Pdf);
- 6º Aditamento - Contrato de Locação – Bunge (Pdf);
- DM 184_Brochure (Pdf);
- 2612_001 (Pdf).

A documentação listada acima está disponível para consulta caso seja necessário.

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

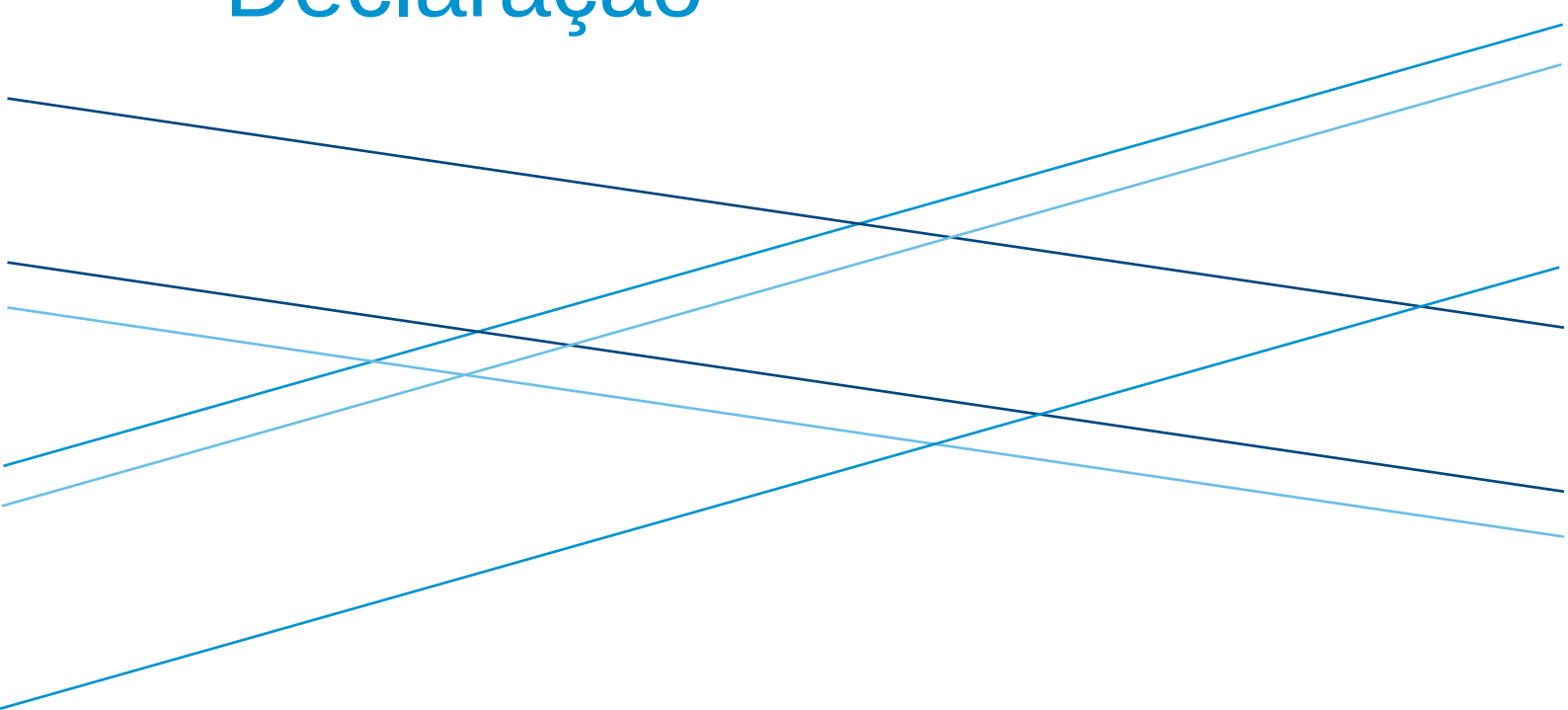
LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

Anexo VII

Declaração

A series of abstract, light blue lines crisscrossing the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref: Avaliação do imóvel em São Paulo - SP

A Empresa 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.
- Mony Lacerda e Paula Casarini não vistoriaram 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.

Valor Final de Venda.

Baseado nas considerações constantes neste Laudo, o valor justo para venda do imóvel, considerados os pressupostos, as ressalvas e os fatores limitantes expressos no Anexo VI deste Laudo, para a data-base de março de 2019, é:

Valor justo para Venda: R\$ 301.800.000,00
(Trezentos e um milhões e oitocentos mil reais)