



Laudo de Avaliação

**KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

**Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830
Itaim Bibi – São Paulo – SP**

Junho/2019

Laudo nº 7730D/19

12 de agosto de 2019

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII INTRAG
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Referência: Re-emissão do laudo de Avaliação 7730C/19 do edifício São Luiz – Torre IV, do 2º
ao 14º andar (exceto o 8ª andar), localizado em São Paulo – SP

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 – Itaim Bibi – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 6.574/2019, assinada em 13 de maio de 2019, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 21 de maio de 2019, vistoria essa realizada pelo engenheiro civil Arthur Manieri e realizou uma análise a fim de estimar seu atual *Fair Value*.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação. Cumpre também salientar que a *Colliers* realizou a avaliação do mesmo imóvel por meio do laudo 7.362/19 para a TISHMAN, com data-base em dezembro/18. Além disso, devido à novas informações passadas pelo solicitante após a entrega da versão inicial, numerada 7730/19 e 7730C/19, fez-se necessário esta nova reemissão.

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO | Responsável Técnica

Cópia Digital

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

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
3.1	ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO	5
3.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
3.3	ZONEAMENTO	8
4.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
4.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
4.2	CONSTRUÇÃO	12
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
6.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	17
6.2	VALOR DE LOCAÇÃO	17
6.2.1	METODOLOGIA	17
6.2.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
6.2.3	TRATAMENTO POR FATORES	18
6.2.4	SITUAÇÃO PARADIGMA	23
6.2.5	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	23
6.2.6	VALOR DE LOCAÇÃO	23
6.3	FAIR VALUE	24
6.3.1	METODOLOGIA	24
6.3.2	PREMISSAS	24
6.3.3	FAIR VALUE	26
6.3.4	INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES	27
7.	RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES	28
8.	TERMO DE ENCERRAMENTO	29

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS DE LOCAÇÃO

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – FLUXO DE CAIXA

V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI – DOCUMENTOS

VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Edifício São Luiz

Solicitante	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e Uso pretendido	<i>Fair Value</i> para marcação do patrimônio do Fundo Imobiliário
Data de Referência	Junho de 2019
Endereço	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 – Itaim Bibi
Município	São Paulo – SP
Área de Terreno	Cerca de 15.000,00 m ² (de acordo com ficha técnica do empreendimento)
Tipologia do Imóvel	Escritório
Idade	35 anos (idade estimada)
Área BOMA	11.354,46 m ² (de acordo com quadro de áreas fornecido pelo cliente)
Estado de Conservação	Entre Nova e Regular (B)
Metodologias	Método Comparativo Direto (locação) e Método Capitalização da Renda (<i>fair value</i>)
Valor de Locação	R\$ 933.000,00 / mês (Novecentos e trinta e três mil reais mensais)
<i>Fair Value</i>	R\$ 143.500.000,00 (Cento e quarenta e três milhões e quinhentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.574/2018, assinada em 13 de maio de 2019, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel localizado Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 – Vila Nova Conceição – São Paulo – SP, para data-base de junho de 2019 para KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, doravante chamado “Cliente”.

Após a entrega do laudo 7730C/19 em junho de 2019, recebemos uma solicitação para realizar um resumo das locações vigentes referentes aos contratos ativos dos imóveis. Este laudo foi então elaborado considerando esta nova configuração de relatório, de forma que o laudo anterior, numerado 7730C/19, perde sua validade para todos os fins.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, 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 Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

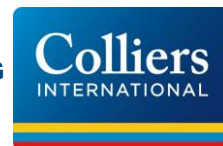
O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value*, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute 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*.

A base de valor adotada foi a do *Fair Value*, definido como:

Fair value

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.



Adicionalmente, a Cliente entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

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. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Endereço:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 – Vila Nova Conceição
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Comercial
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida das Nações Unidas e Rua Funchal.
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais nas principais vias da região e estações de trem da CPTM (cerca de 900 m da Vila Olímpia e 1.100 m da Cidade Jardim).

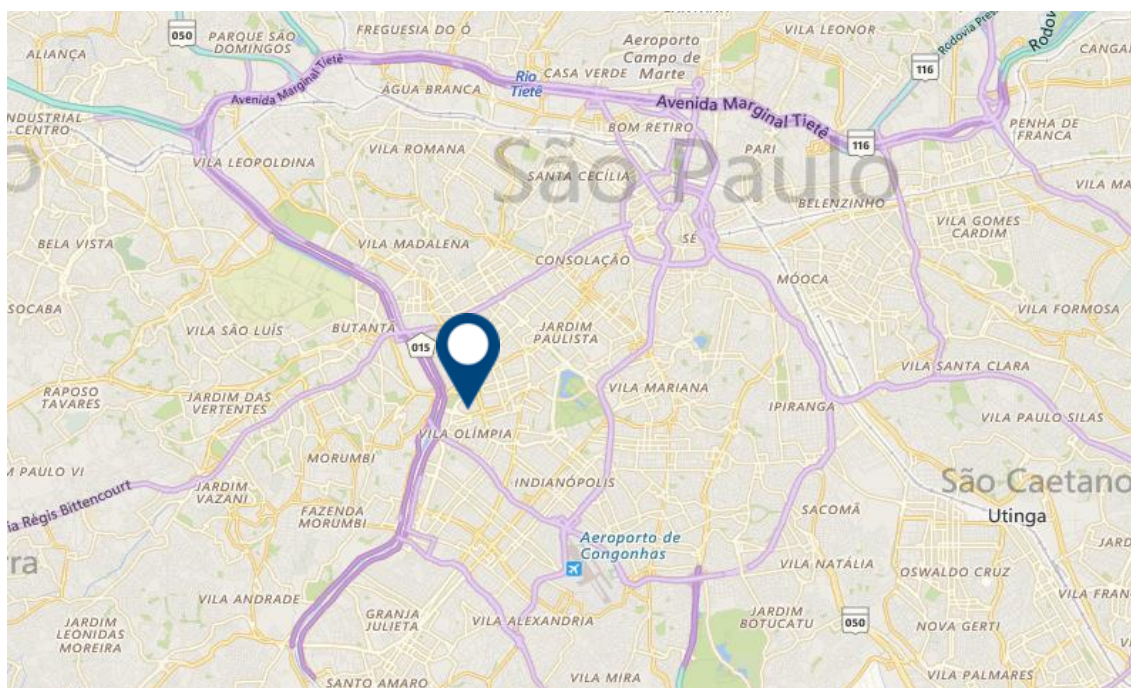


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

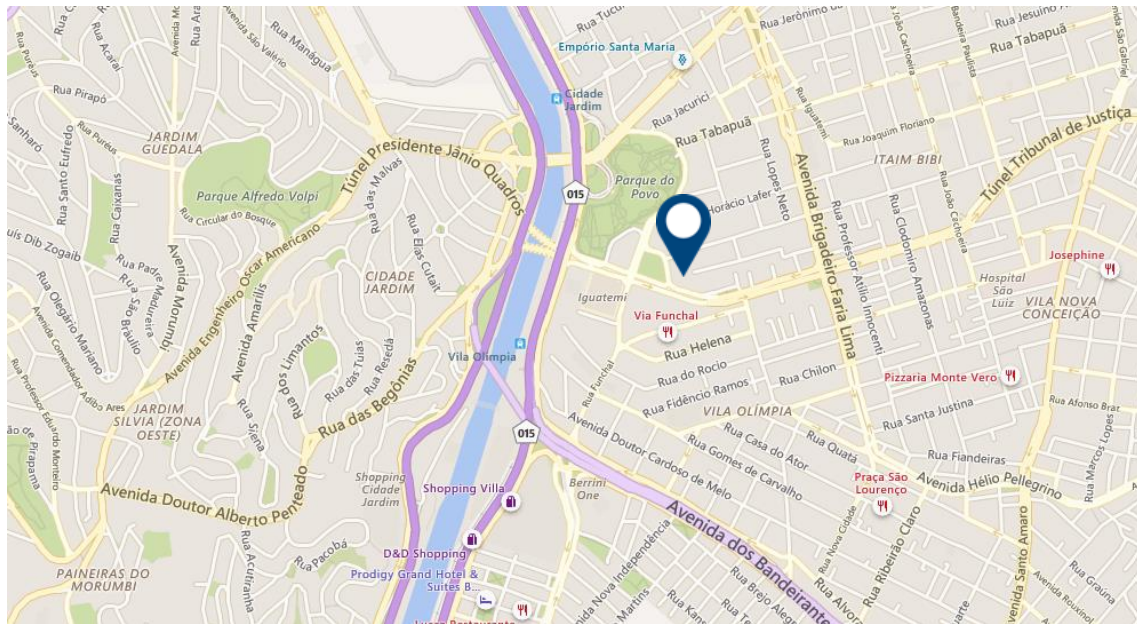


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: BING MAPS

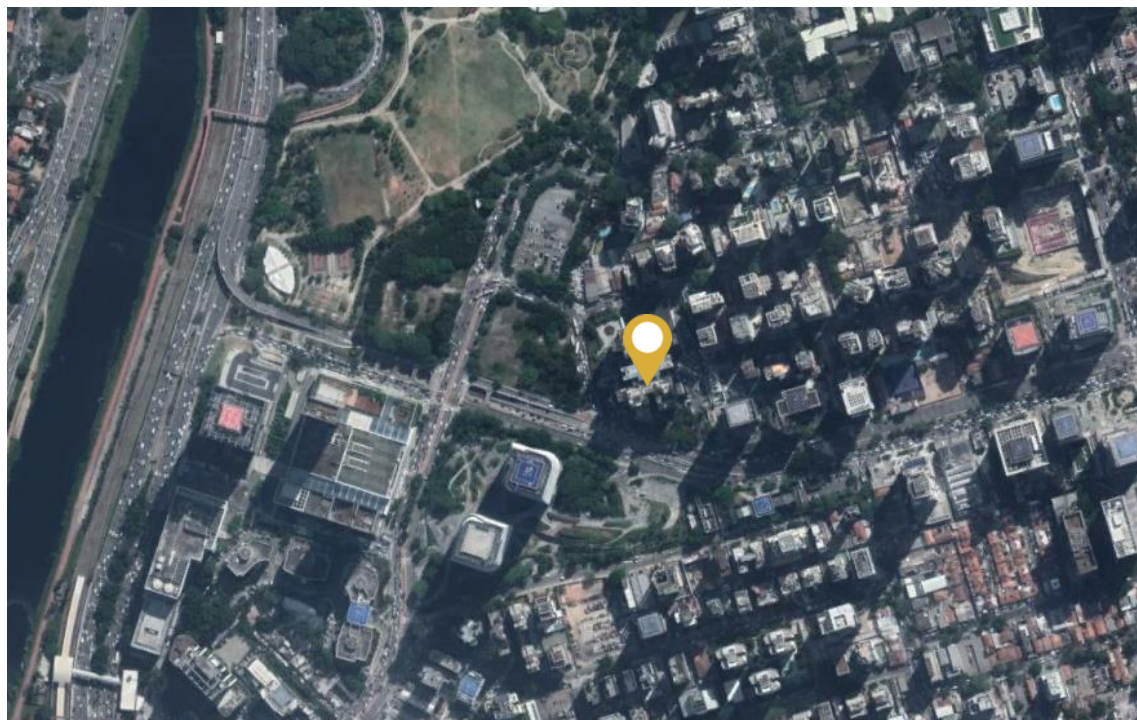


FIGURA 3 – VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL – FONTE: BING MAPS

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Expressiva
Ocupação Residencial:	Expressiva de Padrão Alto.
Distância do Centro:	8 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Atividades existentes em um raio de 500m:	Bares; restaurantes, agências bancárias;; estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte; além de <i>shopping centers</i>
Pontos de Destaque:	Parque do Povo, Shopping JK Iguatemi, Esporte Clube Pinheiros, Túnel Jânio Quadros e Marginal Pinheiros.

3.3 ZONEAMENTO

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:

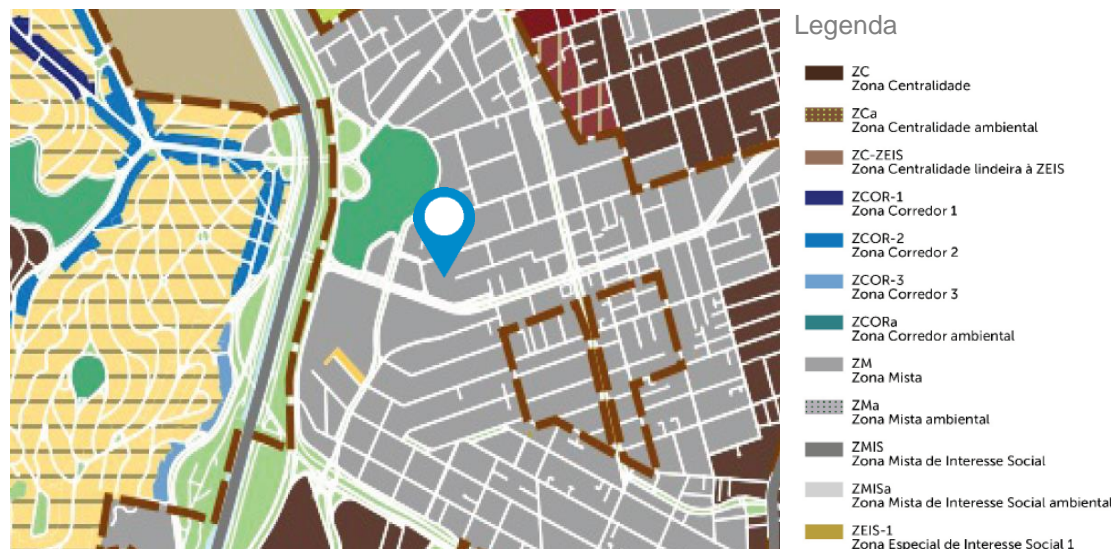


FIGURA 2 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – 0,30 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 – 85% da área do terreno, para lotes iguais ou superiores a 500 m²

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.

Além disso, o imóvel encontra-se em localização da Operação Urbana Faria Lima, que possui estoque de CEPAC disponível de 203.054,14 m² de acordo com o último posicionamento disponibilizado pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, que é regida pela lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004. O imóvel encontra-se especificamente no setor Faria Lima, subsetor 2d, conforme demonstração a seguir:

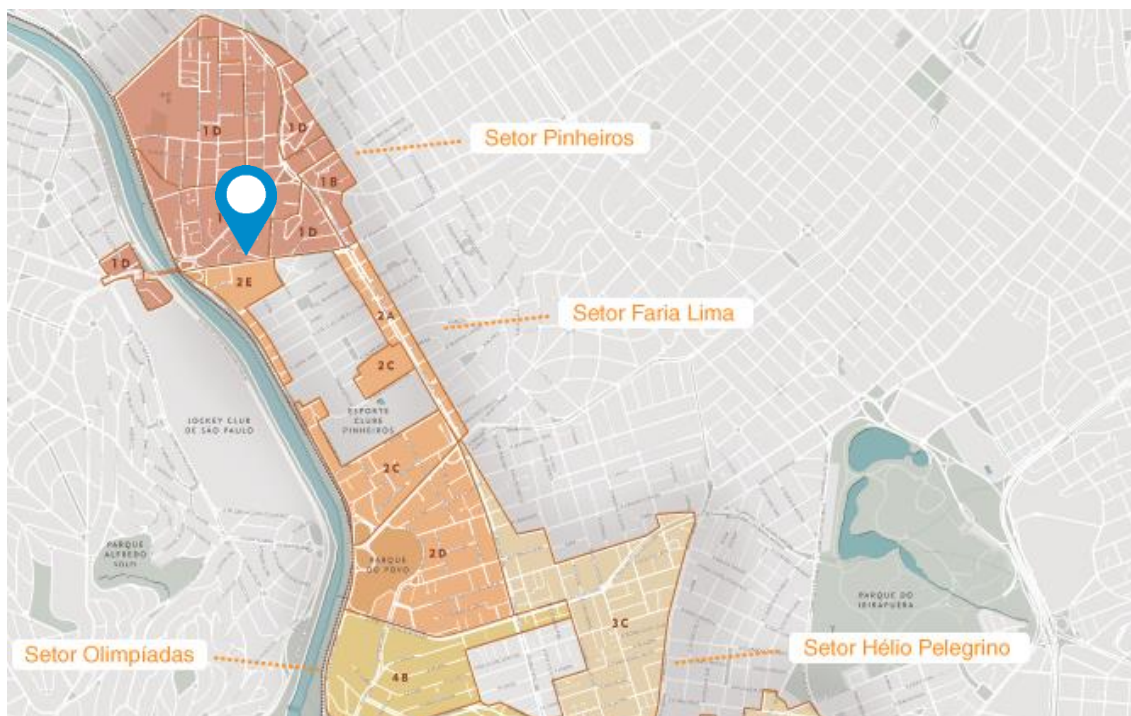


FIGURA 3 – MAPA DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

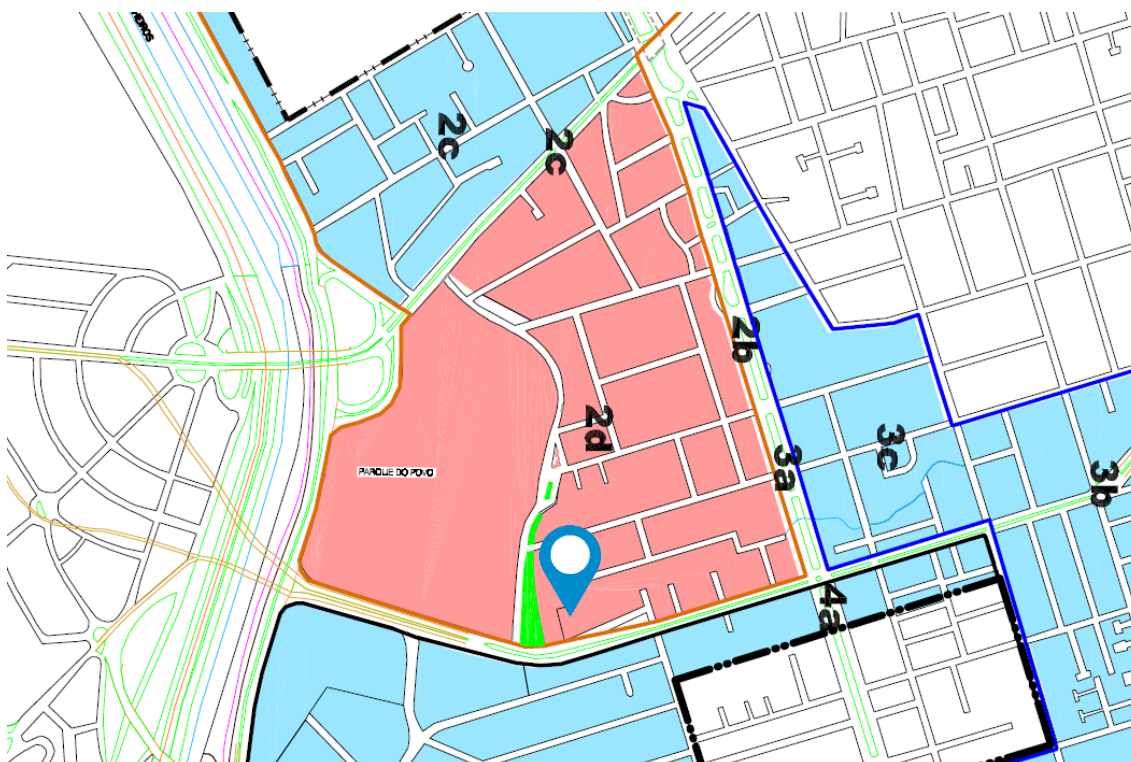


FIGURA 3 – MAPA DE SUBSETORES – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Perímetro		CA		Gabarito Mudança de Uso	TO	
		Coluna A - F1		Coluna B - F2	Coluna C - F3	
Setor	Subsetores	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual está erigida a construção possui as seguintes características:

Frente:	Cerca de 100,00 m para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e cerca de 120,00 m para a Avenida Henrique Chamma (de acordo com estimativas realizadas por meio do <i>Google Earth</i>)
Configuração:	Irregular
Dimensão:	Cerca de 15.000,00 m ² (de acordo com ficha técnica do empreendimento)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Aproveitamento:	Sobre o terreno encontra-se construído um edifício de escritórios que atinge o potencial máximo permitido pelo zoneamento vigente. Portanto pode-se dizer que o terreno se encontra em pleno aproveitamento.
Acesso:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek.
Topografia:	Plana



FIGURA 5 – VISTA AÉREA COM DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

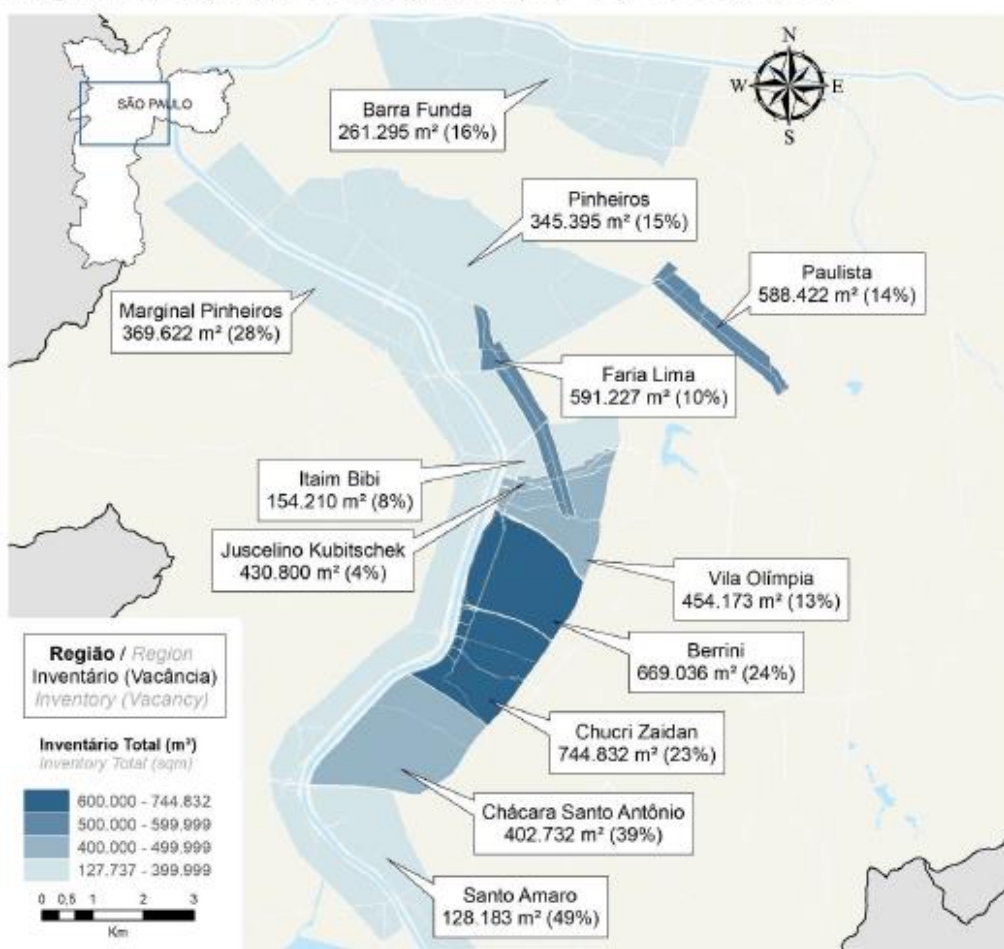
Tipologia do Imóvel:	Edifício comercial classe B, composto por 2 subsolos, térreo, mezanino, 14 pavimentos tipo e cobertura.
Idade:	35 anos (idade estimada)
Área Construída:	12.451,35 m ² (de acordo com quadro de áreas fornecido pelo cliente)
Área BOMA:	11.354,46 m ² (de acordo com quadro de áreas fornecido pelo cliente)
Estacionamento:	Cada conjunto possui 15 vagas de estacionamento, totalizando 180 vagas.
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Cerâmica, concreto aparente e pele de vidro
Piso:	Granito, porcelanato e carpete nas áreas comuns; porcelanato nos sanitários e copa, concreto nos subsolos e piso elevado nos conjuntos;
Paredes:	Látex sobre massa nas áreas comuns; massa corrida com látex e <i>drywall</i> nos conjuntos e porcelanato nos sanitários;
Estado de Conservação:	Entre Nova e Regular (B)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Visão geral do mercado imobiliário de escritórios em São Paulo

Devido à alta concentração de atividade econômica, a cidade de São Paulo concentra o maior estoque de edifícios comerciais do Brasil. A cidade possui mais de 400 prédios localizados nas 12 áreas comerciais monitoradas pela Colliers, de acordo com o seguinte mapa:

Inventário Existente e Taxa de Vacância (%) - Por Região 1T 2019 *Existing Inventory and Vacancy Rate (%) - By CBD Q1 2019*



O mercado de escritórios Classe A + A e B de São Paulo encerrou o 1º trimestre de 2019 com um estoque de 2.971 mil m² e 2.169 mil m² - totalizando 5.140 mil m² - e uma taxa de vacância de 18% e 20%, respectivamente.

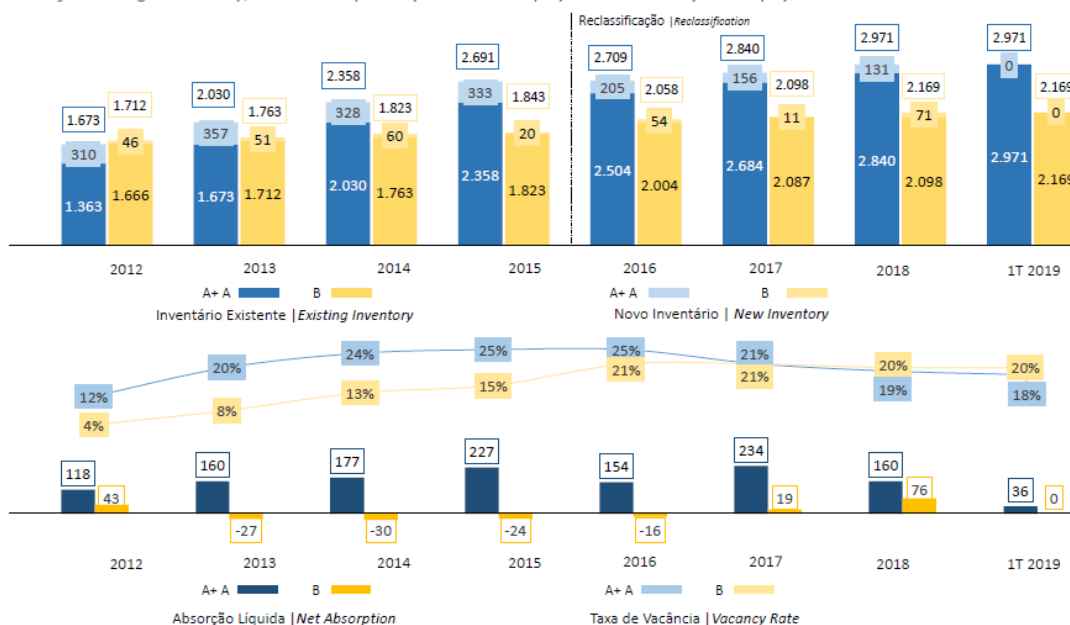
O novo inventário de empreendimentos Classe A + A concentrou-se na região de Chucrí Zaidan, responsável por aproximadamente 50% de todo o inventário entregue para a classe – 188.500 m². O inventário entregue durante o ano foi concentrado na região da Berrini

para projetos de Classe B, correspondendo a aproximadamente 46% de um total de 32 mil m² adicionados ao inventário.

Absorção líquida em para o 1º trimestre de 2019 para escritórios Classe A + A foi positivo, 36 mil m². Apesar do resultado positivo, representou uma redução de 12% em relação ao mesmo período de 2018. A classe B apresentou saldo nulo, no último trimestre de 2018 a absorção foi de 18 mil m² e no mesmo período do ano passado foi de 13 mil m².

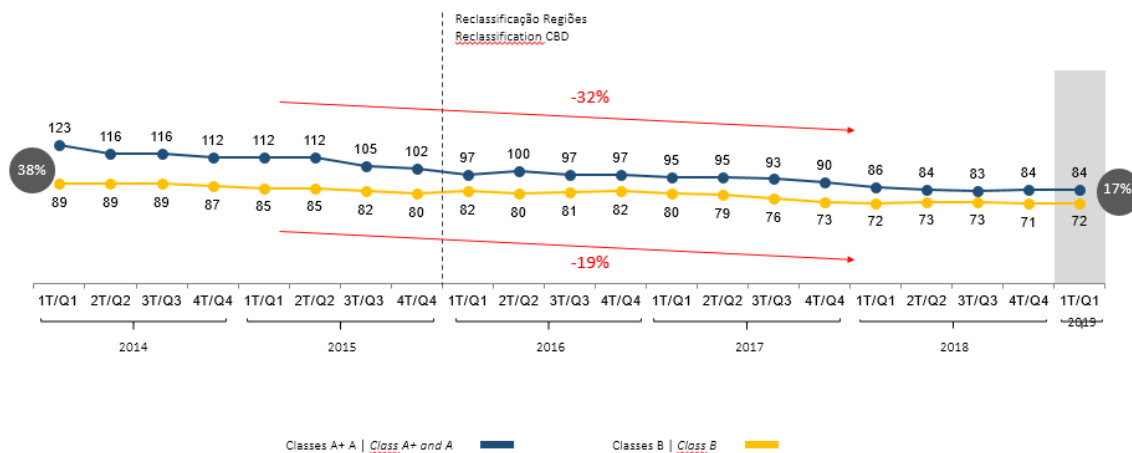
Mesmo com as novas entregas, a taxa de vacância na Classe A + A apresentou leve queda, tendência observada nos últimos trimestres, encerrando o ano no menor percentual desde 2013, com 18%. A taxa de vacância do mercado de escritórios Classe B permaneceu estável, fechando o ano em 20%, ligeiramente abaixo dos anos anteriores.

Evolução do Inventário Existente, Absorção Líquida (mil m²) e Taxa de Vacância (%)
Evolution of Existing Inventory, Net Absorption (thousand sqm) and Vacancy Rate (%)



O preço médio pedido dos escritórios da Classe A + A era de R\$ 84/m²/mês. Para a Classe B, foi de R \$ 72/m²/ mês. Os pedidos de locação dos empreendimentos Classe A + A continuaram em queda, característica dos últimos anos, fechando o ano a R\$ 6/m²/mês abaixo do registrado em 2017. A valor médio pedido da Classe B tem uma conformação mais estável, apesar de tendo atingido o menor patamar dos últimos 5 anos, flutuando R\$ 1/m²/mês em relação a 2018. A diferença entre os preços das classes A + A e B foi a menor dos últimos anos.

Preço Médio Pedido de Locação (R\$/m²/mês)
 Average Asking Price - Lease (R\$/sqm/month)



Os indicadores demonstram um processo conhecido como *fly to quality*, no qual os locatários percebem a oportunidade de mover suas operações de construção modernas e eficientes para um valor de aluguel favorável.

Essas características de ocupação de ativos afetam diretamente o valor de venda das propriedades. O mercado de imóveis comerciais para venda hoje é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com valores reduzidos para venda, em que os proprietários precisam de mais flexibilidade para conduzir negociações, especialmente em edifícios de Classe B.

Contexto Local e Análise da Propriedade

O mercado de escritórios na região da Juscelino Kubitschek corresponde a 10,5% do estoque para Classe A + A e 5,5% para Classe B, na cidade de São Paulo, totalizando 420 mil m². No ano de 2018, não houve aumento no estoque. A região tem atualmente uma taxa de vacância de 4%, e os imóveis Classe A + A estão vagos de 2%, enquanto os edifícios Classe B têm uma vaga de 9%.

A absorção líquida no 1º trimestre de 2019 para as propriedades Classe A + A foi positiva, atingindo 3 mil m², e para os edifícios Classe B foi positiva de 1 mil m². O preço médio pedido pelos imóveis na região ficou acima da média municipal, com R\$ 125/m²/mês e R\$ 84/m²/mês, para as classes A + A e B, respectivamente. Não há projetos em construção ou projetos nesta região para os próximos 2 anos.

Analisando a propriedade do ponto de vista do mercado imobiliário, destaca-se a sua boa localização, fácil acesso, boa visibilidade que oferece apelo promocional e que a tipologia é adequada à região.

Para propriedades comerciais, a quantidade de imóveis disponíveis para locação na região pode ser considerada média. Os preços solicitados para propriedades semelhantes variam de R\$ 78,35 / m² / mês a R\$ 155,39 / m² / mês, com áreas que variam de 580,40 m² a 1.293,00 m².

As variações de preço são devido a localização, área BOMA, padrão de construção, idade, estado de conservação, número de vagas de estacionamento, entre outros aspectos.

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

Cenário de Liquidez	Médio
Quantidade de ofertas de bens similares:	Média
Absorção do bem pelo mercado para locação:	Alta
Prazo de absorção para locação:	3 meses
Prazo de absorção para venda:	Entre 6 e 12 meses
Público-alvo:	Empresas e investidores corporativos do mercado imobiliário.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

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

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

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.

6.2 VALOR DE LOCAÇÃO

6.2.1 METODOLOGIA

Para este trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade, estado de conservação e vagas de estacionamento, 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.

6.2.3 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:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m:	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m:	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m:	0	Até 10m:	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
		Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

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, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

F_{transp}: 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

Fator Padrão Construtivo

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.

Classe	Grupo	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório	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	2,532	3,066	3,600
	Luxo		Acima de 3,61	

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

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 será 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

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:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Classe	Grupo	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório	Econômico	60	0,20
	Simple	60	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 2002

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 e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

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

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

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 Estacionamento

A influência das vagas de estacionamento no valor das unidades foi considerada descontando-se do valor de locação de cada elemento comparativo o valor referente às vagas, calculando-se, assim, o valor unitário sem vaga para o imóvel avaliando e somando-se o valor das vagas no final.

Adotou-se o valor de R\$ 400,00/vaga/mês.

6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA	952,63 m ²
Índice de Local:	171,50
Padrão da Construção:	2,520
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	35
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,622
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

6.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo III – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área BOMA:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 75,83 /m²/mês

6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o Valor Unitário de Locação pela área BOMA do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário mensal de locação de cada uma delas, têm-se o seguinte valor locativo mensal:

Valor de Locação: (Valor Unitário de Locação x Área BOMA) + (R\$400/vg/mês x vagas)

Valor de Locação: (R\$ 75,83 /m²/mês x 11.354,46 m²) + (R\$400,00/vg/mês x 180 vagas)

Valor de Locação: R\$ 861.016,28 /mês + R\$ 72.000,00

Em números redondos:

Valor de Locação: R\$ 933.000,00 / mês
(Novecentos e trinta e três mil reais mensais)

Nota: Dividindo-se o valor de locação pela área BOMA total do imóvel, o valor unitário de locação é:

. **Valor Unitário de Locação:** **R\$ 82,13 /m²/mês**

6.3 FAIR VALUE

6.3.1 METODOLOGIA

Em se tratando de imóvel, destinado à geração de renda, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

6.3.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

Os dados dos contratos vigentes e seus valores totais de locação acruados estão dispostos a seguir:

Conjuntos Vagos na presente data-base:

- Valor de locação: R\$ 80.973,55/mês;
- Prazo do contrato: 36 meses
- Início: 01/06/2019

Conjuntos Vigentes na presente data-base:

- Valor de locação: R\$ 698.392,70/mês;
- Prazo dos contratos: Entre 24 e 120 meses

Nota 1: Para os conjuntos vagos, foram consideradas informações repassadas pela solicitante que indicam a existência de garantia de aluguel de R\$ 85,00 /m² de área BOMA pelo período de três anos a partir da data-base do presente relatório. Após tal período, tais conjuntos vão à mercado.

Nota 2: Para os conjuntos em que estão localizadas as empresas Estapar e Promon, foram consideradas informações repassadas pela solicitante que indicam a existência de garantia de aluguel de R\$ 85,00 /m² de área BOMA pelo período de dois anos a partir da data-base do presente relatório. Após tal período, tais conjuntos vão à mercado.

Nota 3: As informações dos contratos vigentes foram obtidas no rent roll enviado pelo cliente, que conta com 7 contratos e totaliza o valor de locação informado anteriormente. O prazo de vigência dos contratos correspondem as informações gerais dos 7 contratos. O rent roll encontra-se na Colliers para futura consulta

Foram observados os descontos e as carências previstos nos contratos, conforme consta no *rent roll* enviado pelo cliente.

Os valores foram acruados pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) até a data-base do laudo.

- **Aluguel – Contrato Hipotético**

Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

- Valor de locação: conforme item **6.2.5 Valor de Locação**;
- Prazo do contrato: 5 anos
- Vacância: 3 meses
- Probabilidade de renovação: 75%
- Crescimento real até o 3º ano: 4 % a.a.
- Crescimento real a partir do 4º ano: 3 % a.a.

b) Despesas Projetadas

- **IPTU e Condomínio**

Durante o período de vacância (3 meses), considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirão as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 6,90/m²/mês
- Condomínio: R\$ 18,40/m²/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,5 aluguel.

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 3% 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 8,00% a.a.:

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

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

d) **Taxa de Desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50 % a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa anual.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Atualmente, verifica-se que imóveis em regiões de destaque, com estado de conservação e com operações estáveis, sem contratos atípicos compreendem taxas de desconto nestes patamares.

6.3.3 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal descontado à taxa de 8,50% a.a., cujo resumo anualizado é apresentado no anexo IV.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 143.500.000,00

(Cento e quarenta e três milhões e quinhentos mil reais)

Nota: Dividindo-se o *fair value* pela área BOMA do imóvel, o *fair value* unitário é:

. **Fair Value Unitário:** **R\$ 12.638,21 /m²**

6.3.4 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.

○ Valor do Capital-Terreno:	:	R\$ 86.100.000,00
○ Valor do Capital-Construção:	:	R\$ 57.400.000,00
○ Vida Útil Remanescente	:	25 anos

7. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação	R\$ 933.000,00/mês
Valor Justo para Venda	R\$ 143.500.000,00

Os métodos da Capitalização da Renda e do Comparativo Direto com Tratamento por Fatores são os métodos escolhidos que melhor representam o *fair value* e o valor de mercado para locação, respectivamente.

Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o *fair value* de empreendimentos que tem por finalidade a geração de receita, por meio 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.

Pelo Método Comparativo Direto, o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, os valores de mercado para venda e locação, para o mês de junho de 2019, foram estimados, respectivamente, em:

***Fair Value:* R\$ 143.500.000,00**

(Cento e quarenta e três milhões e quinhentos mil reais)

Valor de Locação: R\$ 933.000,00 / mês

(Novecentos e trinta e três mil reais mensais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de três meses para locação, e doze a dezoito meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

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.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 29 (vinte e nove) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO | Responsável Técnica

Cópia Digital

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

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, com o imóvel à esquerda



Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, com o imóvel à direita



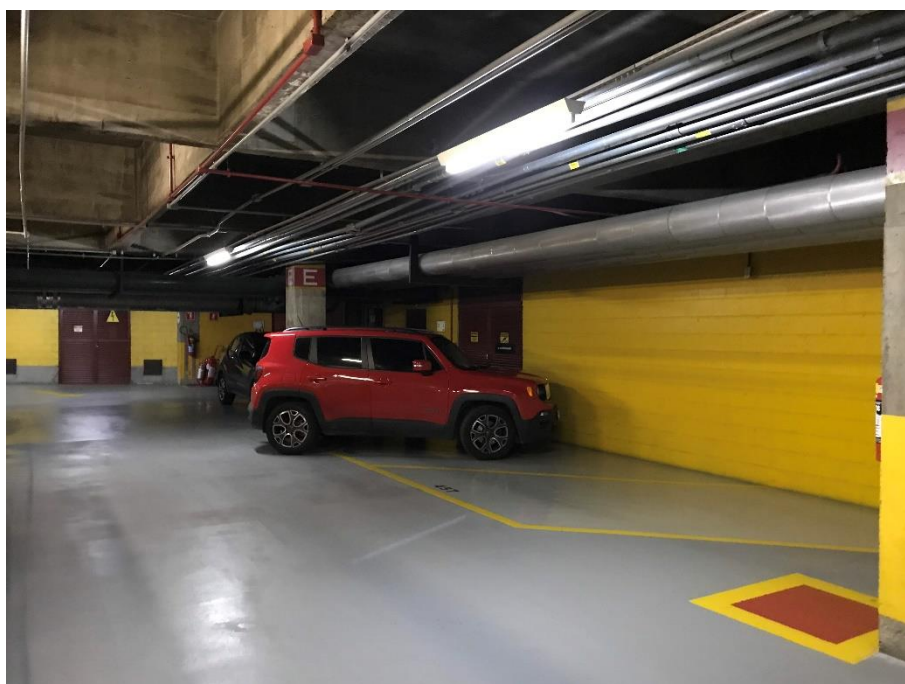
Fachada do imóvel



Térreo



Hall dos elevadores



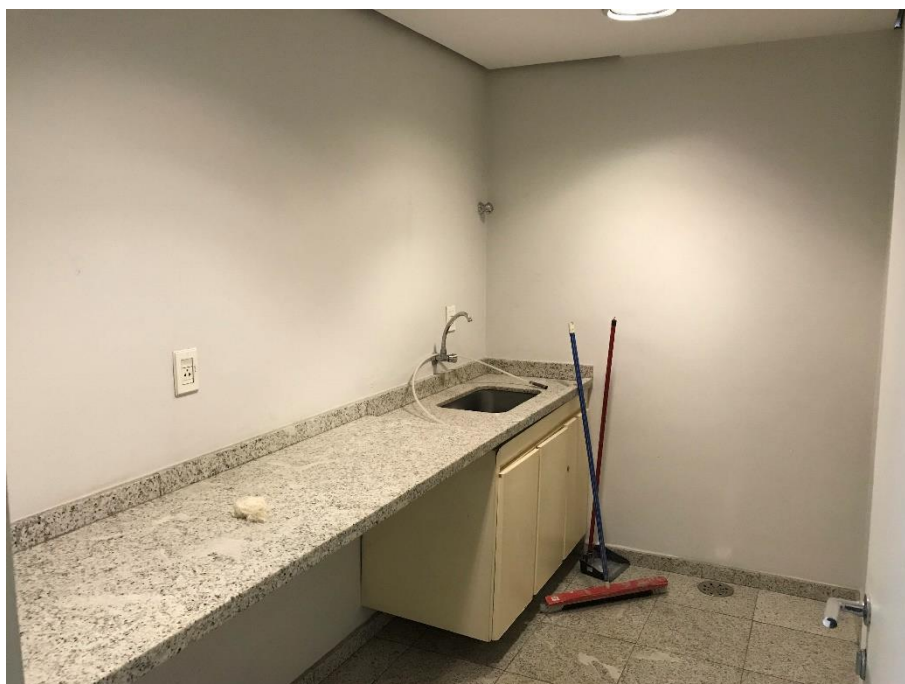
Estacionamento



Vista interna de um andar tipo vago



Vista interna de um andar tipo vago



Vista interna de um andar tipo vago



Vista interna de um andar tipo vago



Vista interna de um andar tipo vago



Vista do terraço

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

LOCAÇÃO

#	Endereço	Área BOMA	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
	Objeto	952,63 m²	N/A	N/A	35	C	0,622	2,520	N/A	N/A
1	Rua Elvira Ferraz, 68 - Vila Olímpia, São Paulo - SP (Ed. Vera Cruz II)	900,26 m²	R\$ 110.000,00	O	2	A	0,983	3,600	R\$ 122,19/m²	SJR Imóveis - Tel.: 11 5563-1662
2	Av. Brigadeiro Faia Lima, 4300 - Itaim Bibi, São Paulo - SP (FL Corporate)	1.293,00 m²	R\$ 155.000,00	O	5	B	0,956	3,600	R\$ 119,88/m²	SJR Imóveis - Tel.: 11 5563-1662
3	Av. Brigadeiro Faia Lima, 3600 - Itaim Bibi, São Paulo - SP (Faria Lima Square)	935,80 m²	R\$ 121.000,00	O	12	B	0,881	3,066	R\$ 129,30/m²	FMS Imóveis - Tel.: 11 2337-7674
4	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 - Itaim Bibi, São Paulo - SP (JK 1455)	1.045,72 m²	R\$ 115.000,00	O	10	B	0,904	3,066	R\$ 109,97/m²	FMS Imóveis - Tel.: 11 2337-7674
5	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909 - Itaim Bibi, São Paulo - SP (São Paulo Corporate Tower)	1.127,00 m²	R\$ 169.000,00	O	5	A	0,956	3,600	R\$ 149,96/m²	FMS Imóveis - Tel.: 11 2337-7674
7	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 50 - Itaim Bibi, São Paulo - SP (JK 180)	638,20 m²	R\$ 50.000,00	O	23	D	0,742	1,872	R\$ 78,35/m²	Display Imóveis - Tel.: 11 3284-5199
8	Alameda Vicente Pinzon, 51 - Vila Olímpia, São Paulo - SP (Ed. Centrak Vila Olímpia) - 11º andar	650,00 m²	R\$ 71.500,00	O	3	B	0,974	3,066	R\$ 110,00/m²	MAXCORP - Tel.: 11 3845-5599

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

LOCAÇÃO

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados 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 Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f_n - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 100,19/m ²	1,013	0,986	0,893	0,780	0,672	R\$ 67,33/m ²
2	R\$ 97,06/m ²	0,992	1,039	0,893	0,799	0,723	R\$ 70,17/m ²
3	R\$ 104,40/m ²	1,125	0,996	0,893	0,832	0,846	R\$ 88,32/m ²
4	R\$ 86,73/m ²	1,013	1,024	0,997	0,821	0,855	R\$ 74,15/m ²
5	R\$ 122,54/m ²	0,992	1,043	0,820	0,799	0,654	R\$ 80,14/m ²
6	R\$ 96,52/m ²	1,187	0,978	0,893	0,780	0,838	R\$ 80,88/m ²
7	R\$ 57,98/m ²	1,187	0,951	1,208	0,917	1,263	R\$ 73,23/m ²
8	R\$ 87,92/m ²	1,187	0,953	0,893	0,791	0,824	R\$ 72,45/m ²

Fator Final = $\sum F_i - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área 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\$ 606,68 /m ²
Total de Comparativos:	8
Valor Médio dos Comps:	R\$ 75,83 /m ²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 53,08 /m ²
Limite Superior:	R\$ 98,59 /m ²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 606,68 /m ²
Total de Comparativos:	8
Valor Médio dos Comps:	R\$ 75,83 /m ²

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 locação 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:

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

Onde:

- tc: 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:	8
# Graus de Liberdade:	7
Tabela t (tc de Student):	1,415
Desvio Padrão:	R\$ 6,82 /m ²
Limite Inferior:	R\$ 72,42 /m ²
Limite Superior:	R\$ 79,25 /m ²

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\$ 67,33 /m²

Limite Superior: R\$ 88,32 /m²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior: R\$ 67,33 /m²

Limite Superior: R\$ 87,21 /m²

> ANEXO IV

> FLUXO DE CAIXA

Ed São Luiz - 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
Receitas Brutas										
Locação	8.812.967	10.616.880	11.511.725	11.500.967	11.899.094	12.276.307	12.224.539	12.453.913	12.610.411	13.191.223
Total de Receitas	8.812.967	10.616.880	11.511.725	11.500.967	11.899.094	12.276.307	12.224.539	12.453.913	12.610.411	13.191.223
Despesas de Operação										
IPTU	0	6.570	0	0	19.716	0	0	0	0	39.435
Condomínio	0	17.526	0	52.584	52.584	0	17.526	0	52.584	105.171
Total das Despesas de Operação	0	24.096	0	52.584	72.300	0	17.526	0	52.584	144.606
Resultado Operacional Líquido	8.812.967	10.592.784	11.511.725	11.448.383	11.826.794	12.276.307	12.207.013	12.453.913	12.557.827	13.046.617
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	122.054	0	396.039	407.922	0	144.254	0	459.117	945.786
Total	0	122.054	0	396.039	407.922	0	144.254	0	459.117	945.786
Perpetuidade										
Valor Residual										163.082.713
Comissão de Venda										3.261.654
Valor de Venda Líquido										159.821.058
Fluxo de Caixa	8.812.967	10.470.730	11.511.725	11.052.344	11.418.872	12.276.307	12.062.759	12.453.913	12.098.710	171.921.889

> 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, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - LOCAÇÃO

Grau de Fundamentação

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 paradigma
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 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO 8

FUNDAMENTAÇÃO GRAU 2

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\$ 72,42/m²

Limite Superior - Intervalo de Confiança: R\$ 79,25/m²

Amplitude: R\$ 6,56/m²

Amplitude/Média: 8,65%

Grau Obtido: **Grau III**

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média ≤ 50%

MÉTODO DA RENDA

Grau de Fundamentação

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 X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários	Determinístico X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada	Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	Mínimo de 1 X
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%
4	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	Risco arbitrado X

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

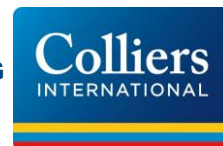
Para indicadores de viabilidade

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 não aplicável.

> ANEXO VI

> DOCUMENTOS



Para a presente avaliação, foram disponibilizadas as cópias dos lançamentos dos IPTUs, informações de andares locados e um rent roll com um resumo de todos os contratos, que se encontram a disposição em caso de necessidade.

> 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 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 CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do 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 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 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 CLIENTE.
7. O 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 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 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.