



Laudo de Avaliação
XP GESTÃO DE RECURSOS
Rua João Pádula, 245 – Vila Bertini
Americana – SP
Abril de 2018
Laudo nº 6.831/18

20 de abril de 2018

XP GESTÃO DE RECURSOS

Referência: Laudo de Avaliação de um centro de distribuição localizado em Americana, SP.

Endereço: Rua João Pádula, 245 – Vila Bertini – Americana – SP.

De acordo com a proposta nº 5.773/18, assinada em 13 de março de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 19/03/2018, vistoria essa realizada pelo engenheiro Daniel Mourão, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor atual de mercado para venda e *fair value*. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o valor de venda do imóvel e *fair value*, em março de 2018 foram estimados em:

***Fair Value* – Método da Renda:**

R\$ 67.100.000,00

(Sessenta e sete milhões e cem mil reais)

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
Vice-president | São Paulo & CIVAS

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.....	5
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	7
3.3 ZONEAMENTO	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	9
4.2 CONSTRUÇÃO.....	10
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
6.1.1 Metodologia – MÉTODO DA RENDA	15
6.1.2 Premissas.....	15
6.1.3 FAIR VALUE.....	18
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR.....	19
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – FLUXO DE CAIXA

III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

IV – DOCUMENTOS

V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Centro de Distribuição – Dia %

Solicitante	XP GESTÃO DE RECURSOS
Finalidade e Uso pretendido	Valor de mercado para venda e <i>Fair Value</i> para possível aquisição
Data de Referência	Março de 2018
Endereço	Rua João Pádula, 245 – Vila Bertini
Município	Americana – SP
Área do terreno	60.003,84 m ² (conforme cópia do Projeto Simplificado de Implantação - Folha 1/3, material fornecido pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
Idade	8 anos (idade estimada)
Área Construída	30.529,00 m ² conforme cópia do contrato de locação datado de 17 de outubro de 2016
Estado de Conservação	Entre novo e regular (B)
Metodologia (s)	<i>Fair Value</i> – Método da Renda
<i>Fair Value</i> – Renda	R\$ 67.100.000,00 (Sessenta e sete milhões e cem mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5.773/18, assinada em 13 de março de 2018, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação de um imóvel, localizado na Rua João Pádula, 245 – Vila Bertini – Americana – SP, para data-base de março de 2018 para o XP GESTÃO DE RECURSOS, doravante chamado (a) “Cliente”.

A Colliers entendeu que o(a) Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda e *fair value* do referido imóvel localizado em Americana – SP, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo(a) Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao(a) Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o(a) 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(a) Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o(a) Cliente no processo de venda/aquisição, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do valor de mercado, definido pelo *Red Book* 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.

Valor de mercado

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

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(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

Endereço:	Rua João Pádula, 245 – Vila Bertini
Cidade – Estado:	Americana – SP
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Logístico e residencial
Acessibilidade:	Regular
Principais vias de Acesso da região:	Rodovia Anhanguera (SP-330).
Transporte Público:	Linhas de ônibus na Avenida Afonso Pansan, aproximadamente 500m do imóvel avaliando.

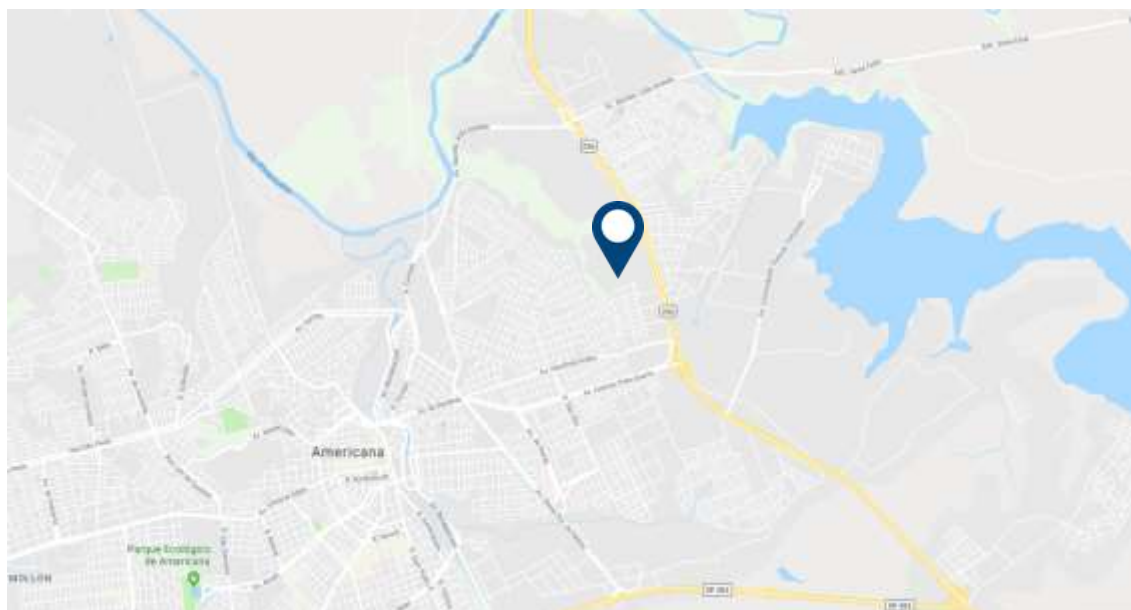


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

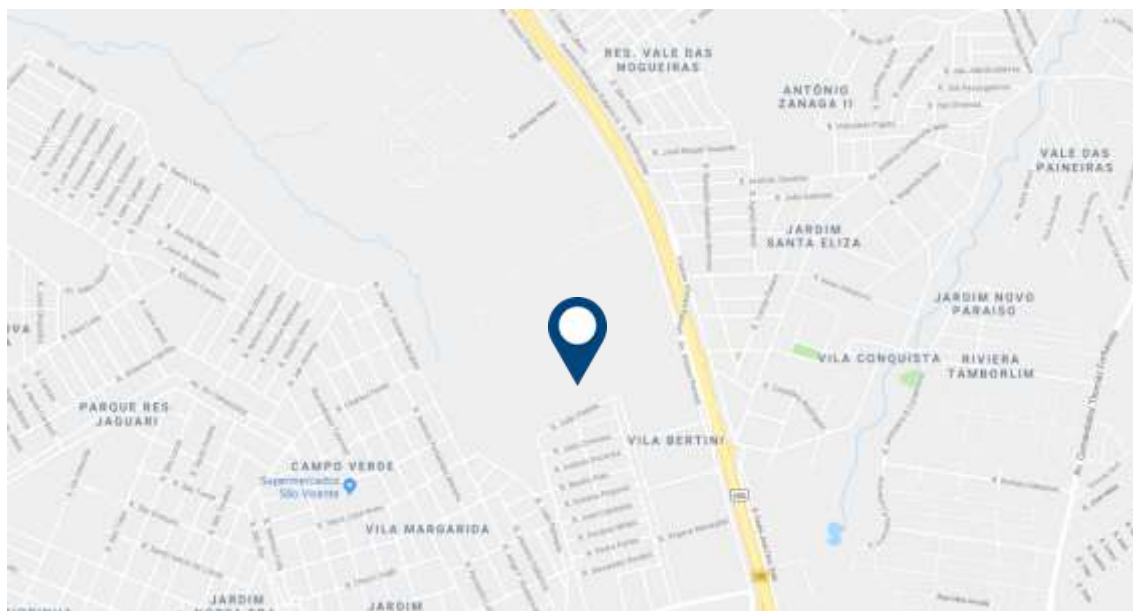


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

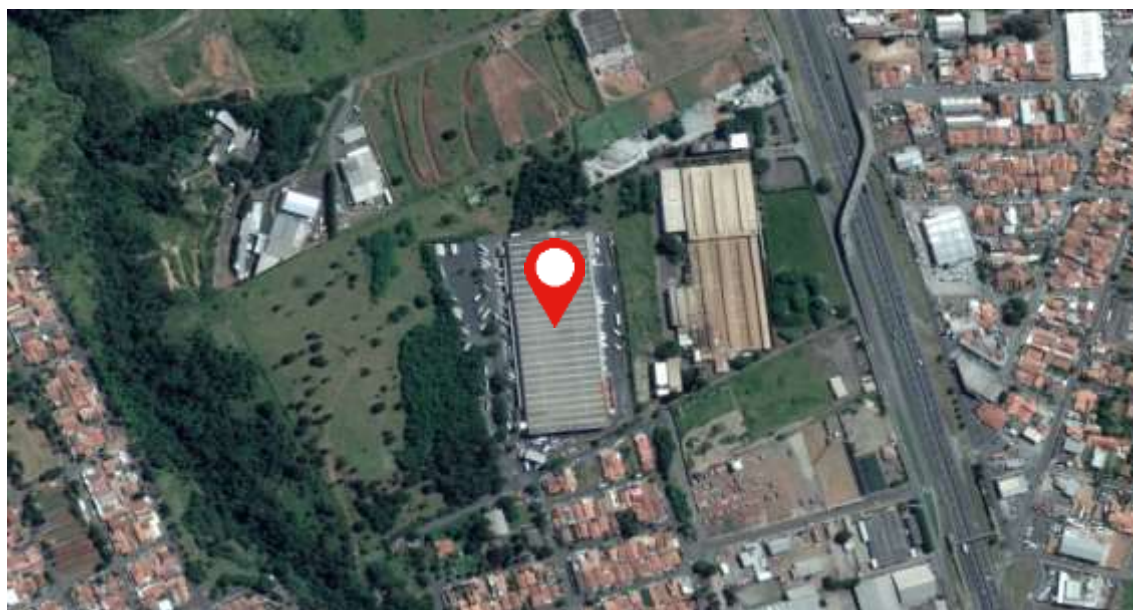


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Existe de grande e médio porte
Ocupação Comercial:	Existente de pequeno porte
Ocupação Residencial:	Existente de padrão médio-baixo
Distância do Centro:	5 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Atividades existentes em um raio de aproximadamente 500 m:	Indústrias de médio e grande porte e residências de médio e baixo padrão.
Pontos de Destaque:	Rodovia Anhanguera (SP-330) e antiga sede da Têxtil Tabacow S.A..

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 4597, de 2008, do Plano Diretor da cidade de Americana, o imóvel está localizado parte em na ZAE-2 (Zona Atividade Econômica - 2).

A Zona de Atividade Econômica 2/ZAE 2, da MPU, é zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1, 2 e 3, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana.

Os índices urbanísticos previstos para esse zoneamento são:

Taxa de Ocupação: 70 % da área do terreno

Coeficiente de Aproveitamento: 1,50 vezes a área de terreno

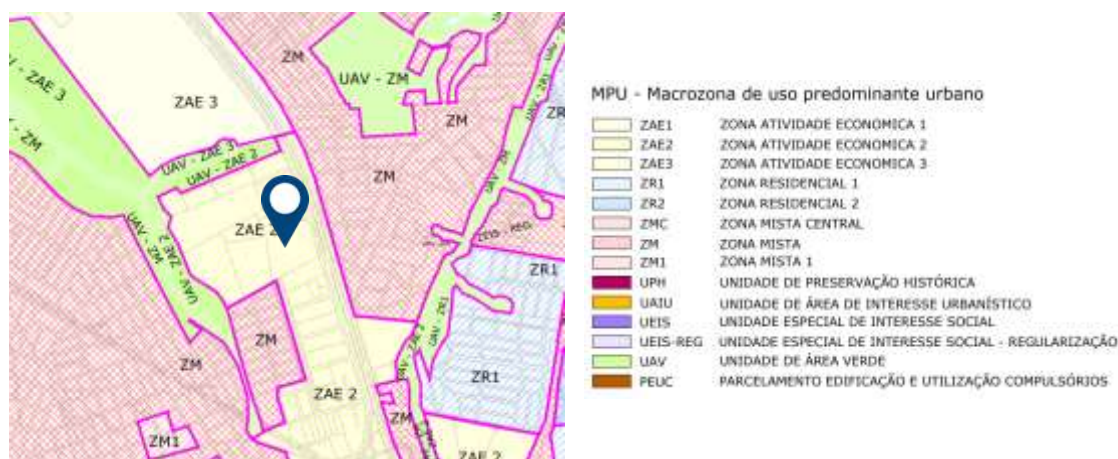


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO FONTE: PREFEITURA DE AMERICANA SP

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

Área do terreno	60.003,84 m ² (conforme cópia do Projeto Simplificado de Implantação - Folha 1/3, material fornecido pelo cliente)
Frente:	180,00m para a Rua João Pádula, de acordo com a descrição da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, documento emitido através do site da Prefeitura de Americana.
Configuração:	Irregular
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Rua João Pádula.
Topografia:	Plana.



FIGURA 5 – LIMITES APROXIMADOS DO TERRENO

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
Idade:	8 anos (idade estimada)
Área Construída:	30.529,00 m ² conforme cópia do contrato de locação datado de 17 de outubro de 2016
Estacionamento:	O imóvel possui 161 vagas de estacionamento para carros, sendo 9 vagas no pátio interno e destinadas a diretores e gerentes e as 152 restantes ficam no pátio externo e são vagas são livres e rotativas. Além disso, o imóvel possui 36 vagas de estacionamento para caminhões, vagas livres e rotativas
Estrutura:	Pré-moldado de concreto e concreto armado
Fachada	Bloco e placas de concreto
Piso:	Cimentado e azulejo
Paredes:	Alvenaria com pintura, divisórias e cerâmica
Estado de Conservação:	Entre novo e regular (B)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o quarto trimestre de 2017 com 13.226 mil m² de inventário existente. No período foi entregue 1 empreendimento no estado de Minas Gerais, adicionando aproximadamente 15 mil m² de inventário no território nacional. Em 2017, foram entregues 512 mil m², sendo 74% localizados na região sudeste, 22% na região sul e 4% no centro-oeste.

A absorção líquida registrou saldo positivo no último trimestre de 2017, 159 mil m². É o terceiro trimestre consecutivo que este indicador fica positivo. No acumulado do ano, a absorção líquida é de 428 mil m².

A taxa de vacância se manteve estável, se comparado ao mesmo período do ano anterior, 25%. Os estados com maior inventário disponível são São Paulo (2.114 mil m²) e Rio de Janeiro (500 mil m²). Juntos, os dois estados possuem 78% de todo inventário vago no país. Os estados com menor disponibilidade são Goiás (1 mil m²), Ceará (10 mil m²) e Rio Grande do Sul (14 mil m²).

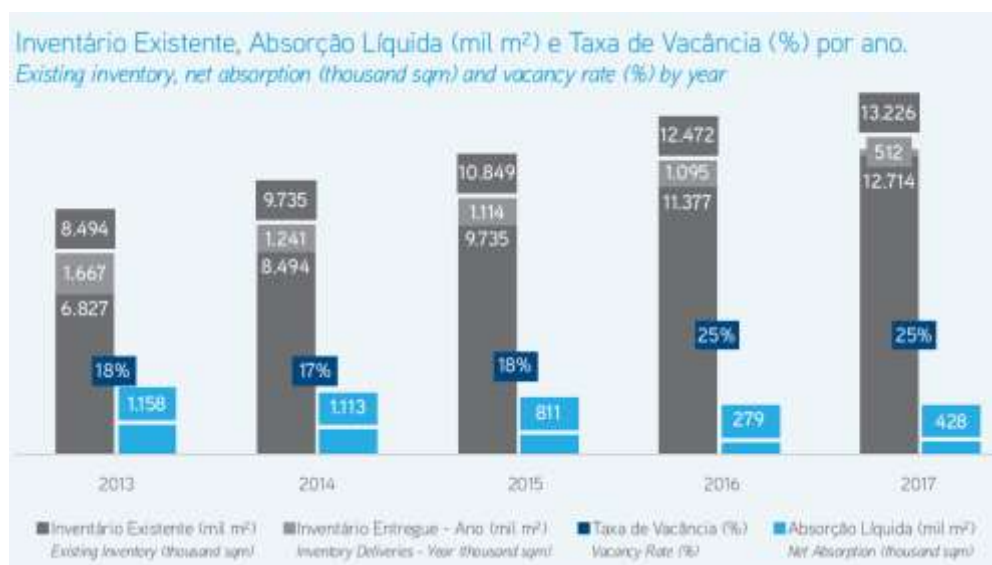
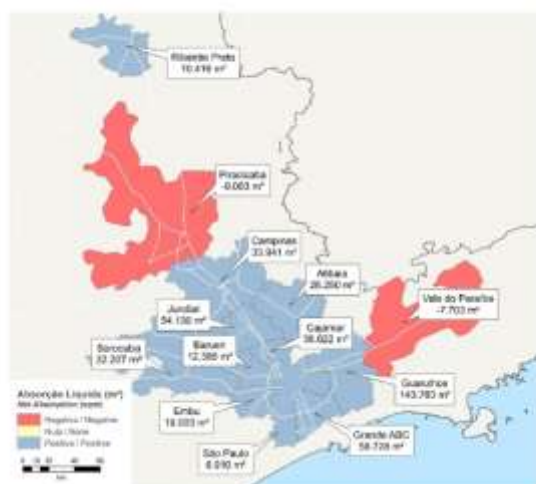


FIGURA 6 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Absorção Líquida

Em 2017, a absorção líquida de condomínios logísticos em São Paulo mostrou saldo positivo quando comparado com o trimestre anterior do mesmo ano.

São Paulo: Absorção Líquida 2017
São Paulo: Net Absorption 2017



Absorção Líquida | Net Absorption
1T: -22 mil m² | Q1: -22 thousand sqm
2T: 155 mil m² | Q2: 155 thousand sqm
3T: 123 mil m² | Q3: 123 thousand sqm
4T: 164 mil m² | Q4: 164 thousand sqm

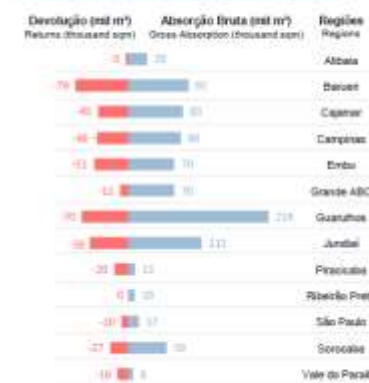


FIGURA 7 – ABSORÇÃO LÍQUIDA - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Preço Médio Pedido

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável, R\$ 20/ m²/mês. Desde setembro de 2015 que os preços médios pedidos no país não sofrem alteração significativa. Os maiores preços estão localizados nas regiões Belford Roxo / Nova Iguaçu e Duque de Caxias (R\$ 23), no Rio de Janeiro, e no Grande ABC (R\$ 23), São Paulo e Barueri (R\$ 22), em São Paulo.



FIGURA 8 – PREÇO MÉDIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

	4T 2017	3T 2017	4T 2016
Inventário Existente <i>Existing Inventory</i>	8.092 mil m ² *	8.092 mil m ²	7.833 mil m ²
Novo Inventário <i>New Inventory</i>	0 mil m ²	0 mil m ²	154 mil m ²
Taxa de Vacância <i>Vacancy Rate</i>	26%	28%	27%
Absorção Bruta <i>Gross Absorption</i>	287 mil m ²	224 mil m ²	194 mil m ²
Absorção Líquida <i>Net Absorption</i>	164 mil m ²	123 mil m ²	126 mil m ²
Preço <i>Price</i>	R\$ 19 m ² /mês	R\$ 19 m ² /mês	R\$ 19 m ² /mês

FIGURA 9 – TABELA RESUMO - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Mercado Imobiliário

Especificamente relacionado ao mercado imobiliário de Americana, percebe-se uma oferta pequena de galpões tanto para venda como locação. Apesar dos números de ofertas serem baixos, os imóveis possuem dimensões médias à grandes, fator que representa um grande número de contratações/demissões na mão de obra da região e diminui a dinâmica do mercado imobiliário local.

Os preços pedidos de locação variam de R\$ 9,50/m²/mês a R\$ 19,00/m²/mês, os preços de venda variam de R\$ 1.500,00/m² a R\$ 4.800,00/m². Ambas as variações estão ligadas diretamente a localização (incluindo proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, pé direito, número de docas, tecnologia de construção, entre outros aspectos do imóvel.

Americana ainda possui algumas áreas para incorporação, os preços dos terrenos destinados a atividades econômicas, sejam elas de varejo e/ou industrial variam de R\$ 300,00/m² a R\$990,00/m², essa variação também está ligada as características de cada terreno como: localização, topografia, zoneamento, entre outras.

As grandes dimensões do imóvel são bem aceitas no mercado imobiliário local e seu estado de conservação é superior aos existentes na região. Por outro lado, a vacância de imóveis industriais e logísticos na região vêm aumentando e entende-se, portanto, que o imóvel possua liquidez média para locação e venda. Analisando o imóvel dentro do cenário imobiliário local, pode-se destacar a garantia do contrato de locação, boa localização, o fato de estar próximo a uma das principais vias de acesso à cidade, instalações modernas, superiores às demais da região e em bom estado de conservação.

Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média - baixa
Prazo de absorção para venda:	12 a 18 meses
Público Alvo:	Empresas de logística e investidores de grande porte

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 e 2: Imóveis Urbanos.

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*.

6.1.1 METODOLOGIA – MÉTODO DA RENDA

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato de locação atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o *fair value* 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.

6.1.2 PREMISSAS

a) Valor de Locação

Para estimar o valor de mercado de locação para o imóvel, adotou-se 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.

O processo para estimar o valor de locação foi o mesmo do valor de venda, conforme descrição do item **6.2 – Valor de locação**.

Dessa forma, homogêneos os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo 3 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área construída:

. Valor Unitário de Venda:

R\$ 16,02/m²

O valor de locação do imóvel foi obtido multiplicando-se o valor unitário básico de venda pela área construída:

Valor de Venda = Área Homogeneizada x Valor Unitário de locação

Valor de Venda = 30.529,00 m² x R\$ 16,02/m²

Valor de Venda = R\$ 480.455,82

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 480.000/mês

b) 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**

O contrato vigente possui as seguintes características:

- Início: Abril de 2015
- Período: 15 anos
- Valor de locação: R\$ 475.035,05/mês

Nota: Valor atualizado até a data-base da avaliação.

- **Aluguel – Contratos Hipotéticos**

Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

- Valor de locação a mercado: R\$ 16,02/m²/mês
- Prazo do contrato: 5 anos
- Vacância entre contratos: 6 meses
- Crescimento real: 0,25% a.a.
- Probabilidade de renovação: 80%

Nota: Devido a atratividade do imóvel para a operação do inquilino foi considerado uma probabilidade de renovação do atual contrato de locação.

c) Despesas Projetadas

Durante o período de vacância (6 meses) incidirão as seguintes despesas.

- IPTU e Condomínio

- IPTU: R\$ 2,57/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 5,80/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2% do valor de venda.

d) 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.:

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

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.

e) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 9,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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.

6.1.3 FAIR VALUE

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

FAIR VALUE: R\$ 67.100.000,00
(Sessenta e sete milhões e cem mil reais)

Nota: Dividindo-se o fair value pela área construída do imóvel, o valor unitário de fair value equivale a R\$ 2.209,37/m²

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

Fair Value – Método da Renda

R\$ 67.100.000,00

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

Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere.

Pelo Método Comparativo Direto, o valor de venda 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, o valor de *fair value* e de mercado para venda, para o mês de março de 2018, foram estimados em:

Fair Value: R\$ 67.100.000,00
(Sessenta e sete milhões e cem mil reais)

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de doze a dezoito meses para 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.

Este laudo é composto por 20 (vinte) páginas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 31 de maio de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-President | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

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

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do imóvel



Estacionamento interno



Portaria



Fachada lateral



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Área de docas



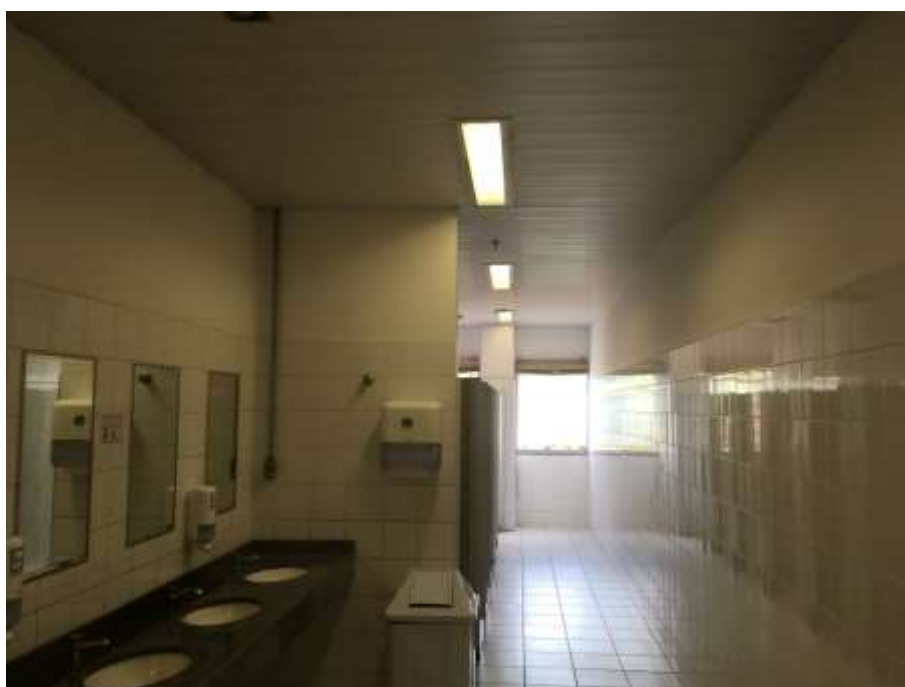
Área de docas



Área de manobras



Área de manobras



Sanitário

> ANEXO II

> FLUXO DE CAIXA



XP Investimentos - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664	5.751.664
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517
Total das Despesas de Operação	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517
Resultado Operacional Líquido	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147	5.694.147
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	487.708	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517
Total	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	57.517	545.225	57.517	57.517	57.517	57.517
Perpetuidade											
Valor Residual										71.176.838	
Comissão de Venda										1.423.537	
Valor de Venda Líquido										69.753.301	
Fluxo de Caixa	5.636.630	5.636.630	5.636.630	5.636.630	5.636.630	5.636.630	5.148.922	5.636.630	5.636.630	75.389.931	

> ANEXO III

> 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

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	Análise das séries históricas do 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
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Renditas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

* Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	II	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	II	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 15	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

> ANEXO IV

> DOCUMENTOS



29/01/2018

Prefeitura Eletrônica - Emissão de Documentos

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2018 Requerente: BTG PACTUAL - CNPJ: 17.282.011/0001-04				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000404385	WH2P-HFGL	29/01/2018	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			Identificação 12.1500.0030.0000	
Endereço RUA JOAO PADULA 245 Quadra:GL/B VILA BERTINI - Americana/SP - CEP: 13473-610			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal - CRI	
Endereço de Correspondência R. FIDENCIO RAMOS 195 V OLIMPIA - São Paulo/SP - CEP: 04551-010				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA JOAO PADULA 245 Quadra:GL/B - VILA BERTINI - Americana/SP - CEP: 13473-610			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal - CRI	
Largura da Rua 14,50	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal		Data do Cadastro: 06/10/1980		
Condomínio:		Matrícula CRI: 58407		
ZONEAMENTO			Tipo de Via	
ZAE2-Zona Atividade Econômica 2 (P)			Via Local	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 60.003,84000000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 30.098,04000000		Uso: 02 - comercial e prestação serviços		
Testada: 180,000		Classificação: 02 - média		
Fundos: 234,190		Vieira: 01 - não possui Vieira		
Lado Direito: 331,580		Lado Esquerdo: 260,970		
Área Planejamento: 04 - AP4		Curva: 0,000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - CERT.AVERBAÇÃO.34297/95,35797/95,4749/92,066/93,1/ CTM - 2818/93,9386/93,009963/96 (00111,98) CTM - UNF.CIAREAS DO S.12 Q.48 LOTE 20 E 20 PL.27156/95 CTM - ANEXA AO PROT.34287/95. CTM - PLANTA ANEXA AO PROT.34605/95. CTM - CERT.USO DO SOLO.21893/96. CTM - AS QLEBAS JA ESTAVAM CADASTRADAS CF PL ANTERIOR N. CTM - 23269/92,APENAS REFEITO O BIC DEVIDO ALGUMAS ALTE. CTM - RACIOS NAS MEDIDAS E AREA CONSTR.DEVIDO A PL.33755				

<https://infse.americana.sp.gov.br/base/doc.aspx?exercicio=2018&mes=0&tributo=11&divida=0&tipo=235&documento=1000404385&guia=0&verifi...> 1/1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Cachoeirinha
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - IPTU

Certifico, que revendo o cadastro de contribuintes em débitos com o município relativo a IPTU, constatei que dele não consta, nesta data, dívidas de IPTU no nome ALLORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, documento número 19459701000111, cadastrado nos registros da Prefeitura sob número 206604 e Economia número 966139, e que por conseguinte, nada deve a PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA, relativamente a IPTU, ficando no entanto ressalvado o direito de a Fazenda Municipal de cobrar as dívidas que venham a ser apuradas, de responsabilidade do contribuinte, acima identificado.

TIPO DE CONSTRUÇÃO
Pavilhões Normal

AREA ANO
38.410,120000 2015

Constituído pelo lote T08 da quadra GLEB, sub lote 000 com frente para a RUA LENINE QUEIROZ, 333, TERRENO 08, no loteamento denominando AGUAS MORTAS, valor venal de 3.026.054,17 ano de construção 2015 Economia 966139.

O referido é verdade e dou fé. CACHOEIRINHA, 17 de JANEIRO de 2018.

Documento válido por 90 dias.

Certidão expedida gratuitamente.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada na página da Prefeitura Municipal de Cachoeirinha na Internet, no endereço <http://www.cachoeirinha.rs.gov.br>, informando o código de chancela abaixo

HCX1.4388.PIKH.8017

Santander 033-7			
Beneficiário: PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA - CNPJ 48.781.176/0001-68 AV. BRASIL 35 - CENTRO - AMERICANA - SP - CEP 13460901		Agência/Código do Beneficiário: 1793.7602595	Espécie: RS
Quantidade: Nosso Número: 000000947334-1			
Número do documento: 01782979	CPF/CNPJ: 48.781.176/0001-68	Vencimento: 30/01/2018	Parcela: ÚNICA
(-) Desconto/Abatimento:		(-) Outras Deduções:	(+) Mora / Multa:
		(+) Outros acréscimos:	(=) Valor Cobrado: 77.066,16
Pagador: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS - CNPJ: 09.281.253/0001-23			

Autenticação Mecânica

Santander 033-7			
Local de Pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO		Parcela: ÚNICA	Vencimento: 30/01/2018
Beneficiário: PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA - CNPJ 48.781.176/0001-68 AV. BRASIL 35 - CENTRO - AMERICANA - SP - CEP 13460901		Agência/Código do Beneficiário: 1793.7602595	
Data Documento: 08/12/2017	Número do Documento: 01782979	Espécie Doc: DM	Acerto: N
Data Processamento: 08/12/2017		Nosso Número: 000000947334-1	
Categoria: COBRANÇA SIMPLES ROR	Espécie: RS	Quantidade:	Valor Documento: 77.066,16
Instruções (Título de responsabilidade do beneficiário): *** COBRANÇA COM REGISTRO *** *** NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO *** FINALIDADE IPTU 2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: 12.1500.0030.0030 IDENTIFICAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO: 1136003693886-8 / BANCO: 033 (SANTANDER (BRASIL))			(=) Valor Cobrado
Pagador: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS - CNPJ: 09.281.253/0001-23 RUA JOÃO PADULA 245 Quadra GLB VILA BERTINI - Americana/SP - CEP: 13473-610			
Sacador/Avalista:			Cód. Banco

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

Parcela Paga em 26/01/2018

29/01/2018

Betha Cidadão Web

Município de São José
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

Emitir a guia de pagamento de IPTU

Não foi encontrado nenhum lançamento de IPTU para o contribuinte FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII GOLDEN.

https://e-gov.betha.com.br/cidadaoweb3/03015-029/rel_guiaptu.faces

1/1

> ANEXO V

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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