



Laudo de Avaliação
XP GESTÃO DE RECURSOS
Rua Lenine Queiroz, 333
Distrito Industrial – Cachoeirinha – RS
Abril de 2018
Laudo nº 6.833c/18

20 de abril de 2018

XP GESTÃO DE RECURSOS

Referência: Laudo de Avaliação de um centro de distribuição localizado em Cachoeirinha, RS.

Endereço: Rua Lenine Queiroz, 333 – Distrito Industrial – Cachoeirinha – RS.

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 22/03/2018, vistoria essa realizada pelo engenheiro Erick Gonçalves, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor atual *fair value*. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o *fair value*, em abril de 2018 foram estimados em:

Fair Value – Método da Renda:

R\$ 120.300.000,00

(Cento e vinte milhões e trezentos 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	4
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO.....	4
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	6
3.3 ZONEAMENTO.....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	7
4.2 CONSTRUÇÃO.....	7
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	11
6.2 FAIR VALUE.....	11
6.2.1 Metodologia – MÉTODO DA RENDA	11
6.2.2 Premissas.....	11
6.2.3 FAIR VALUE.....	13
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR.....	14
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	15

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 – Via Varejo

Solicitante	XP GESTÃO DE RECURSOS
Finalidade e Uso pretendido	Valor de mercado para venda para possível aquisição
Data de Referência	Abril de 2018
Endereço	Rua Lenine Queiroz, 333 – Distrito Industrial
Município	Cachoeirinha – RS
Área do terreno	65.195,53 m ² (conforme cópia da certidão da matrícula n° 54.784 do Ofício de Registros Públicos Comarca de Cachoeirinha - RS, datado de 02 de março de 2018, fornecida pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
Idade	2 anos (idade estimada)
Área Construída	A área construída total do galpão é de 38.410,12 m ² (conforme contrato de locação e 4° aditivo, datado de 13 de abril de 2015, fornecido pelo cliente)
Estado de Conservação	Nova (A)
Metodologia	Valor de venda – Método da Renda
Fair Value – Renda	R\$ 120.300.000,00 (Cento e vinte milhões e trezentos 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 Lenine Queiroz, 333 – Distrito Industrial – Cachoeirinha – RS, para data-base de abril 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 *fair value* do referido imóvel localizado em Cachoeirinha – RS, 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 *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 *fair value*, definidos 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.

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 Lenine Queiroz, 333 – Distrito Industrial
Cidade – Estado:	Cachoeirinha – RS
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Industrial e Logístico
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Avenida Frederico Augusto Rittel, RS-118, Avenida das Indústrias, Avenida General Flores da Cunha e BR-290.
Transporte Público:	Linhas de ônibus na Avenida Frederico Augusto Rittel, Avenida das Indústrias e Avenida General Flores da Cunha.

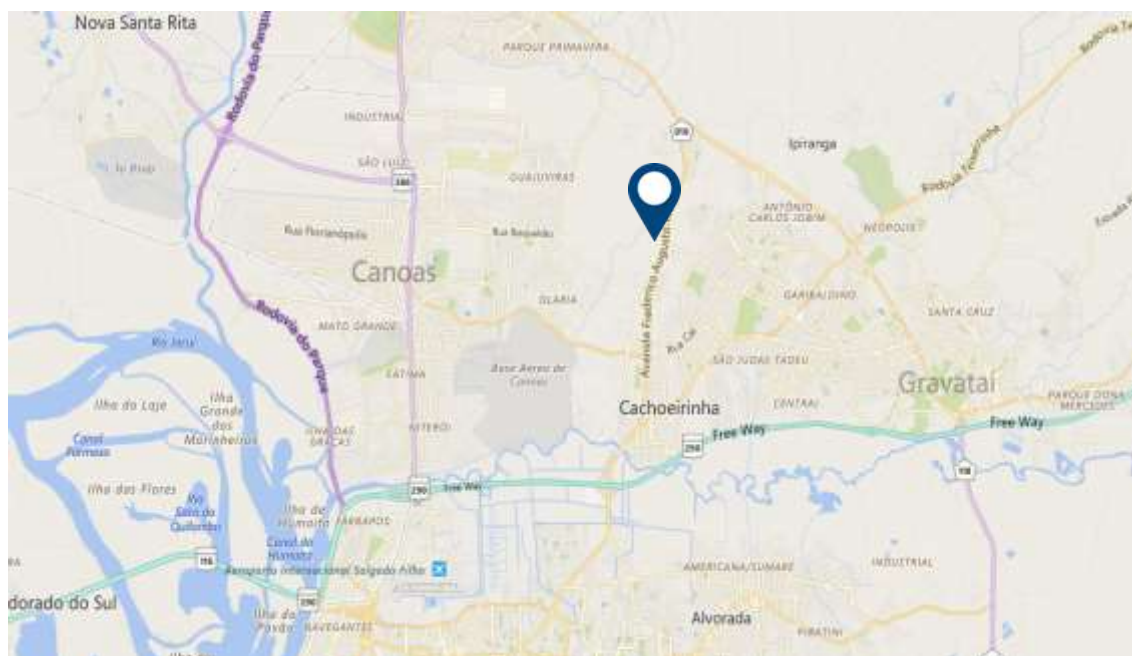


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE BING MAPS

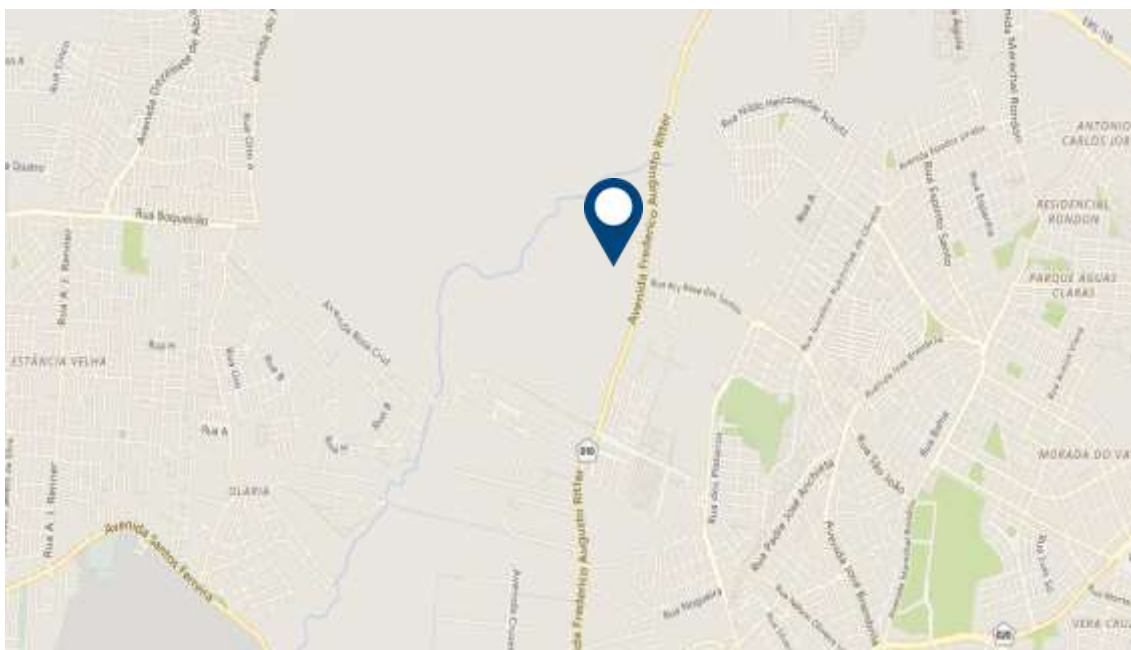


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO – FONTE: SITE BING MAPS

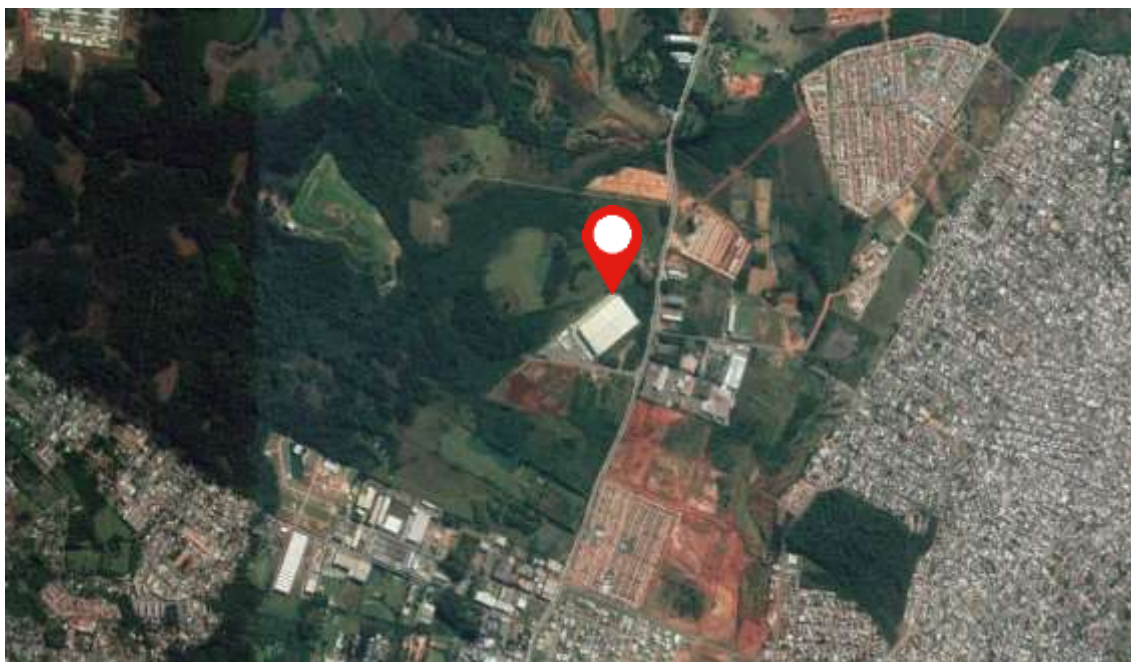


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO

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
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 padrão.
Pontos de Destaque:	Souza Cruz, Cemitério Memorail da Colina, Cachoeirinha Business Park, GLP Gravataí e Ritter Alimentos.

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei complementar nº 11, de 2007, do Plano Diretor da cidade de Cachoeirinha, o imóvel está localizado parte em na ZI-2 (Zona Industrial - 2) e parte em CMNR (Corredor Misto Não-residencial).

Os índices urbanísticos previstos para esse zoneamento são:

Taxa de Ocupação: 66% da área do terreno

Coefficiente de Aproveitamento: 1,00 vezes a área de terreno



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO FONTE: PREFEITURA DE CACHOEIRINHA - RS

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	65.195,53 m ² (conforme cópia da certidão da matrícula nº 54.784 do Ofício de Registros Públicos Comarca de Cachoeirinha - RS, datado de 02 de março de 2018, fornecida pelo cliente)
Frente:	216,37 m para a Avenida Frederico Augusto Ritter, segundo a matrícula.
Configuração:	Irregular
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Avenida Frederico Augusto Ritter.
Topografia:	Plana.

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:	2 anos (idade estimada)
Área Construída:	A área construída total do galpão é de 38.410,12 m ² (conforme contrato de locação e 4º aditivo, datado de 13 de abril de 2015, fornecido pelo cliente)
Estacionamento:	O imóvel possui área de estacionamento próxima à portaria.
Estrutura:	Concreto armado e estrutura metálica
Fachada	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Piso:	Cimentado e azulejo
Paredes:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Estado de Conservação:	Nova (A)

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).

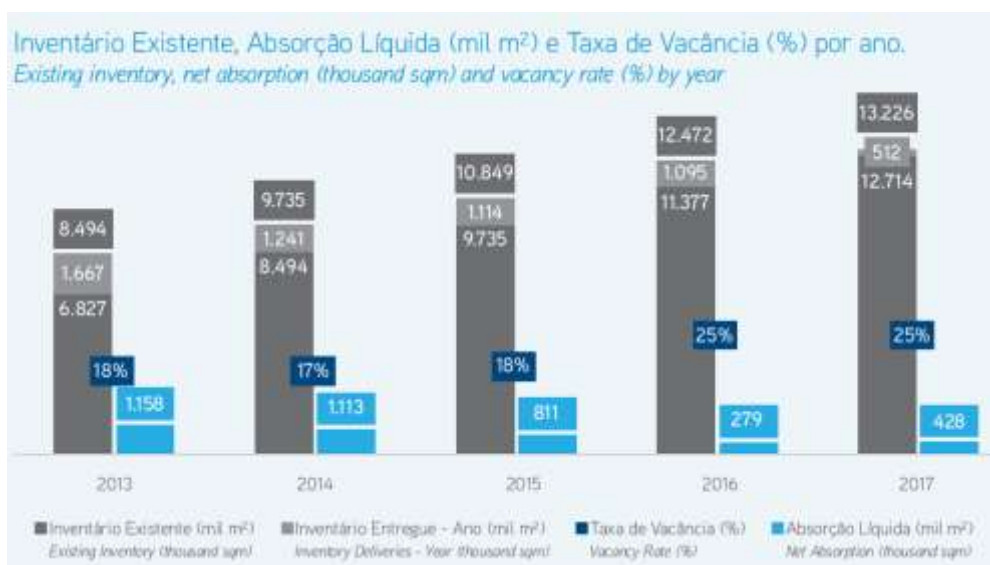


FIGURA 6 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

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.

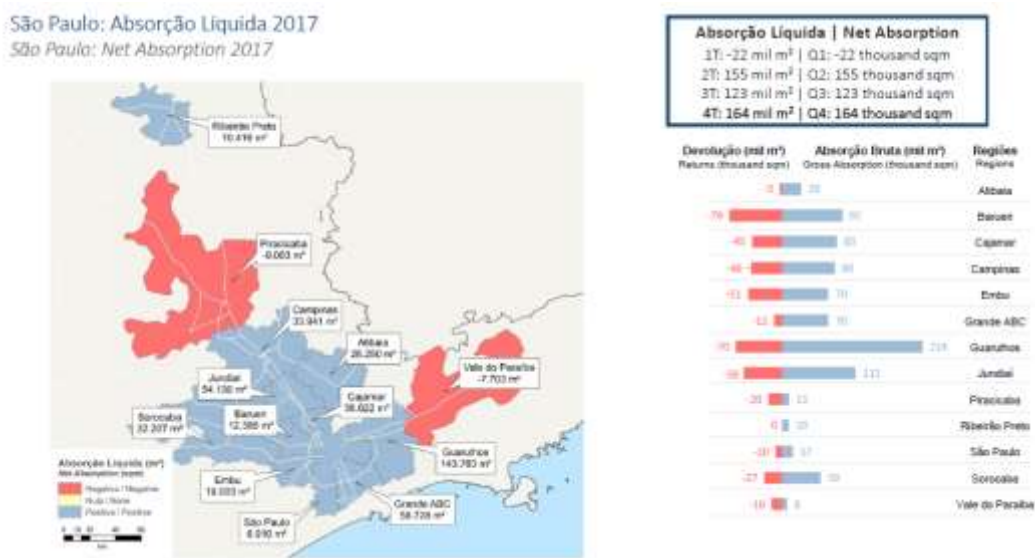


FIGURA 7 – ABSORÇÃO LÍQUIDA - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

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 Cachoeirinha, percebe-se uma oferta média de galpões tanto para venda como locação.

Os preços pedidos de locação variam de R\$ 8,00/m²/mês a R\$ 18,00/m²/mês, os preços de venda variam de R\$ 1.577,29/m² a R\$ 2.941,18/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.

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
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*.

6.2 FAIR VALUE

6.2.1 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.

6.2.2 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**

O contrato vigente possui as seguintes características:

- Início: Julho de 2015
- Período: 236 meses

- Valor de locação: R\$ 835.810,86/mês

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

b) Despesas Projetadas

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

- IPTU e Condomínio

- IPTU: R\$ 0,65/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 2,80/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.

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, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,75% 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.

6.2.3 FAIR VALUE

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo II a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value – Método da Renda:

R\$ 120.300.000,00

(Cento e vinte milhões e trezentos mil reais)

Nota: Dividindo-se o fair value pela área construída do imóvel, o valor unitário de fair value equivale a R\$ 3.131,98/m²

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

Fair Value – Método da Renda

R\$ 120.300.000,00

O método da Capitalização da Renda foi o método escolhido que melhor representa o valor de *fair value* do imóvel. 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.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de *fair value*, para o mês de abril de 2018, foram estimados em:

***Fair Value* – Método da Renda:**

R\$ 120.300.000,00

(Cento e vinte milhões e trezentos mil reais)

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de vinte e quatro meses para venda, considerando uma transação direta ao tomador.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 15 (quinze) 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



Rua Lenine Queiroz, com imóvel à esquerda



Rua Lenine Queiroz, com imóvel à direita



Portaria



Área de manobra



Área de marquise e docas



Área de manobra e docas



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Área de docas



Área de docas



Limites do terreno



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

> ANEXO II

> FLUXO DE CAIXA



XP CD Via Varejo - 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	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732
Outras Receitas	-947.501	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	9.082.231	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732	10.029.732
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPITU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297
Total das Despesas de Operação	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297
Resultado Operacional Líquido	8.981.934	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435	9.929.435
Comissão de Locação & FRA											
Fundo de Reposição de Ativo	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297
Total	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297	100.297
Perpetuidade											
Valor Residual										124.117.938	
Comissão de Venda										2.482.359	
Valor de Venda Líquido										121.635.579	
Fluxo de Caixa	8.881.637	9.829.138	9.829.138	9.829.138	9.829.138	9.829.138	9.829.138	9.829.138	9.829.138	9.829.138	131.464.717

> 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

**CERTIDÃO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Cachoeirinha/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

Página 1 de 8

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG		Fl.	Matrícula Nº
		01	54.784
DATA: Em 04.08.2014.- Protocolo nº 84.598. Em 22.07.2014.- IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado como sendo Terreno 08, proveniente do desmembramento de uma Gleba de Terras, no lugar denominado "ÁGUAS MORTAS", situado neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Av. Frederico Augusto Ritter, terras de Jaime Kahan, terras da Metalúrgica Mahler Ltda, terras de Gonda Ritter Schneider e terras da Administradora e Incorporadora de Imóveis Esperança Ltda, com a área superficial de 65.195,53m², distando 216,37m da esquina formada com a Av. Frederico Augusto Ritter; medindo 248,55m de frente, ao sudoeste, a projetada Rua A; tendo nos fundos, 225,43m em três segmentos: ao norte, na extensão de 58,19m, divide-se com terras de Jaime Kahan; nordeste, em dois segmentos de desenvolvimento 140,03m e raio de 307,05m e desenvolvimento de 27,21m e raio de 278,42m, fazendo frente ao projetado prolongamento da Rua Ari Rosa dos Santos; dividindo-se por um lado, ao noroeste, na extensão de 375,78m em dois segmentos de 170,31m e 205,47m, da frente aos fundos, com o Terreno 07; e, pelo outro lado, ao sudeste, na extensão de 270,30m da frente ao fundo, com o Terreno 09.- PROPRIETÁRIOS: SÉRGIO SILVEIRA SARAIVA, CPF/MF nº 001.488.060/15, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens, em 30.05.1959, com TERESINHA DE MELLO SARAIVA, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS na rua Casemiro de Abreu nº 1.397; e MARIA SARAIVA MACEDO, CPF/MF nº 647.619.590/53, brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão de bens, desde 08.05.1956, com ANTONIO CARLOS KUMMEL MACEDO, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS, na rua Eng. Teixeira Soares nº 330.- ORIGEM: Matrícula nº 31.483, fls. 01, do livro 2-R.G, deste Serviço Registral - Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.- Emolumentos: R\$14,30 - SELO: 006903140001202924 - Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta Av-1/54.784.- Em 04.08.2014.- Protocolo nº 84.598. Em 22.07.2014.- PROPORÇÃO A CADA PROPRIETÁRIO: Certifico e dou fe que, imóvel desta matrícula, ficará a pertencer aos proprietários nas seguintes proporções: ao proprietário SÉRGIO SILVEIRA SARAIVA, 2/3 do imóvel, e a proprietária MARIA SARAIVA MACEDO, 1/3 do imóvel.- Tudo de conformidade com o Processo arquivado neste Serviço Registral - Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.- Emolumentos: R\$25,60 - SELO: 006903140001202930 - Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta R-2/54.784.- Em 23.09.2014.- Protocolo nº 85.652. Em 22.09.2014.- TÍTULO: Compra e Venda.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública do 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS			

Continua na Próxima Página

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2616
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANTECESSO

lavrada no livro nº 48-G, fls. 021, número 150424, em data de 19 de setembro de 2014.-

ADQUIRENTE: LECCE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA CNPJ/MF nº 19.415.958/0001-71, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.600, 10º andar, conjunto 101, na cidade de São Paulo/SP.-

TRANSMITENTES: SERGIO SILVEIRA SARAIVA e sua esposa TERESINHA DE MELLO SARAIVA; MARIA SARAIVA MACEDO e seu esposo ANTONIO CARLOS KÜMMEL MACEDO, já qualificados na presente matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$4.340.854,03.-Avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I no valor de R\$130.225,62, conforme guia nº 389042014.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDICÕES: Nada consta.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos R\$2.555,40 SELO: 006909120001000594

Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

R-3/54.784.- Em 20.11.2014.- Protocolo nº 86.686.- Em 19.11.2014.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato de Notas Cotiporã-RS, lavrada no Livro 78, fls. 49, sob nº 6.401, em data de 17 de novembro de 2014, e Escritura Pública de Aditamento do Tabelionato de Notas Cotiporã-RS, lavrada no Livro 7, fls. 39, sob nº 1.244, em data de 17 de novembro de 2014.

ADQUIRENTE: ALLORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 19.459.701/0001-11, com sede na Rua da Alfindega, nº 115, sala 1.109, na cidade de Rio de Janeiro/RJ.-

TRANSMITENTE: LECCE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificado no R-2 desta matrícula.

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$24.972.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor. Pagou ITBI no valor de R\$749.160,00, conforme guia nº 39985/2014, arquivada no tabelionato. O vendedor apresentou na escritura Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 239482014-88888958 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDICÕES: Nada Consta.-

Eu, Evandra Mochlecke Moraes, 4ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos: R\$2.555,40 + R\$3,40 = R\$2.558,80.
Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.00029 = R\$13,55 - 0069.01.1400023.06617 = R\$0,30.

Evandra Mochlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
R-001111 - CPF: 658.734.842-46

R-4/54.784.- Em 05.01.2015.- Protocolo nº 86.966.- Em 05.12.2014.-

TÍTULO: Promessa de Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda do 9º Ofício de Notas de Largo São Francisco/RJ, lavrada no Livro 2824, fls. 014, sob nº 06, em 21 de novembro de

CONTINUA NA PÁGINA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

54.784 - Matrícula nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro N° 2 - RG 02 Matrícula N° 54.784

2014.-
PROMITENTE COMPRADOR: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII GOLDEN, CNPJ/MF nº 17.282.011/0001-04, com endereço na Praia de Botafogo/RJ, nº 501.-
PROMITENTE VENDEDORA: ALLORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada nesta matrícula.-
INTERVENIENTES GARANTIDORES: PAULO ROBERTO CUNHA DENENO, CPF/MF nº 777.595.758-15 e LUIZ ANTONIO QUEIROZ, CPF/MF nº 026.579.308-40.
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-
VALOR: R\$72.102.000,00, o qual será pago da seguinte forma: R\$7.102.000,00, já pagos, e o saldo devedor de R\$65.000,00, a ser pago da seguinte forma: 216 parcelas, com vencimento a primeira delas no dia 10/06/2015, e as demais no 7º dia útil ou dia útil subsequente, vencendo-se a última em 10 de maio de 2033. Não incide pagamento de I.T.B.I conforme art 167 VII da Lei 28/10.- A promitente vendedora apresenta na escritura Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 040102014-88888701.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-
CONDICÕES: As constantes na escritura.-
Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R\$2.555,40 + R\$3,40 = R\$2.558,80.
Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.00078 = R\$13,55 - 0069.01.1400027.09833 + R\$0,30.

R-5/54.784.- Em 05.01.2015.- Protocolo nº 86.968.- Em 05-12-2014.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em data de 21 de novembro de 2014, em São Paulo-SP.
CREDORES: CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ sob nº 02.105.040/0001-23, com sede na Av. Paulista, nº 1439, na cidade de São Paulo/SP.-
FIDUCIANTE: ALLORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ sob nº 19.459.701/0001-11, com sede na Rua da Alfândega, nº 115, sala 1.109, na cidade de Rio de Janeiro/RJ.
DEVEDOR/ANUEnte: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII GOLDEN, CNPJ sob nº 17.282.011/0001-04, com sede em Praia de Botafogo, nº 501, no Rio de Janeiro/RJ.
VALOR: R\$65.000,00. **PRazo e JUROS:** Os constantes no contrato.-
OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da lei nº 9.514/97.-
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$79.080.000,00, de acordo com o artigo 34, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

Continua na Próxima Página

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2616

Continuação da Página Anterior

PRazo DE CARENcia: Prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º, artigo 26 da Lei nº 9.514/97.

CONDICÕES: As constantes no contrato.

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina - Emolumentos: R\$356,40 + R\$3,60 = R\$359,80.

Selo TJ/RS: 0069.07.1400020.01134 = R\$8,10 - 0069.01.1400027.09854 = R\$0,30.

Av-6/54.784.- Em 29.01.2015.

RETIFICACÃO: Certifico e dou fé que, revendo o processo que deu origem ao R-5 desta matrícula, verifiquei que o valor da alienação fiduciária é **R\$65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais), e não como constou por engano. Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina - Emolumentos: Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.00100 = Nihil - Nihil.

Av-7/54.784.- Em 29.05.2015. Protocolo nº 89.441.- Em 07.05.2015.

ADITAMENTO: Certifico e dou fé que, conforme Escritura Pública de Aditamento, as partes promitente vendedora: Allora Empreendimento Imobiliário Ltda e o promitente comprador: Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden, Garantidores: Paulo Roberto Cunha Denemo e Luiz Antônio Queiroz, já qualificados, resolveram ajustar o preço e a forma de pagamento avençados na Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda para constar que o preço total de aquisição do imóvel passa a ser de: **R\$79.402.000,00**. A diferença no valor de **R\$7.300.000,00**, será pago da seguinte forma: **R\$1.867.000,00**, pago no ato deste aditamento, o valor de **R\$933.000,00**, a ser pago em 1 (uma) única parcela com vencimento em 60 (sessenta) dias contados do aditamento e o valor de **R\$4.500.000,00**, a ser pago a prazo, conforme avanço das obras do CD via Varejo, o que inclui o Mezanino, nos termos do cronograma físico-financeiro constante no anexo 2, ratificando todos os demais termos do registro anterior. Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Re-Ratificação, do 9º Tabelionato de Notas do Largo São Francisco/RJ, lavrada no livro nº 2824, fls.171, sob o nº 50, em data de 16 de abril de 2015. Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina - Emolumentos: R\$1.361,50 + R\$3,60 = R\$1.365,10.

Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.00213 = R\$13,55 - 0069.01.1500003.3475 = R\$0,30.

Av-8/54.784.- Em 20.09.2015. Protocolo nº 91.810 - Em 18.09.2015.

ADITAMENTO: Certifico e dou fé que, conforme Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação, as partes, promitente vendedora: Allora Empreendimento Imobiliário Ltda; o promitente comprador: Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden; os Interventes Garantidores: Paulo Roberto Cunha Denemo e Luiz Antônio Queiroz; e a credora: Cibersec - Companhia Brasileira de Securitização, já qualificados; resolveram de comum acordo aditar e retificar, a Escritura Pública, lavrada em 21/11/2014, no Livro 2.824, fls. 014, ato nº 06 do Ofício

CONTINUA NA PÁGINA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2610
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

Continuação da Página Anterior

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG		Fil.	Matrícula Nº
		03	54.784
de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, e a Escritura de Aditamento e Re-ratificação, lavrada em 16/04/2015, no Livro 2.824, fls. 171, ato 50, do Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ para incluir os Anexos descritos no item 1.2.1.- As partes ratificam todas as demais cláusulas e condições do contrato original ora aditado, não expressamente alteradas por este instrumento, que fica fazendo parte integrante e complementar para todo e qualquer efeito de direito, devendo ser averbada a margem dos registros competentes.- Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação, do 15º Cartório de Notas de São Paulo/SP, lavrada no livro nº 2569, fls.033, em data de 02 de junho de 2015.- Eu, Simone Cristina Araújo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$27,30 + R\$3,60 = R\$30,90. Selo TJ/RS: 0069.03.1500010.04454 = R\$0,70 - 0069.01.1500003.67731 = R\$0,40.			
Av-9/54.784.- Em 24.11.2017.- Protocolo nº 105.043.- Em 17.11.2017.- ALTERAÇÃO DAS RUAS DO QUARTERÃO: Certifico e dou fé que, as ruas do quarterão do imóvel objeto desta matrícula, passaram a ter as seguintes denominações: Rua Lenine Queiroz (Projetada Rua A), Av. Frederico Augusto Ritter (sem antiga denominação), Prolongamento da Rua Ary Rosa dos Santos (sem antiga denominação), Terras que são ou foram de Jaime Kahon (sem antiga denominação).- Tudo de conformidade com o requerimento datado em 08 de novembro de 2017 e Certidão de Quarterão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, cujo o expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araújo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$ 74,30 + R\$ 4,50 = R\$ 78,80. Selo TJ/RS: 0069.04.1400020.08354 = R\$ 3,30 - 0069.01.1700014.03407 = R\$ 1,40.			
Av-10/54.784.- Em 24.11.2017.- Protocolo nº 105.043.- Em 17.11.2017.- CONSTRUÇÃO: Certifico e dou fé, que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi edificado UM PAVILHÃO INDUSTRIAL EM ALVENARIA, com a área de 38.410,12m², que recebeu o nº 333, da Rua Lenine Queiroz, no valor estimado de R\$50.550.000,00.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 08 de novembro de 2017, carta de habitação de nº 1039228/2015, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, apresentou certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob o nº 602282017-88888320, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araújo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$ 1.677,90 + R\$ 4,50 = R\$ 1.682,40. Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.04214 = R\$ 61,40 - 0069.01.1700014.03408 = R\$ 1,40.			

Continua na Próxima Página

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2616
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANEXO

R-11/54.784.- Em 27.12.2017.-
TÍTULO: Compra e Venda.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Efeitução de Promessa de Compra e Venda, Sub-Rogação nas Obrigações e Quitação, do 15º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, lavrada no livro nº 2796, fls.235, MC Primeiro Traslado, em 28 de novembro de 2017; e Ata Rectificativa; do 15º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, lavrada no livro nº 2796, fls.264, MC Primeiro Traslado, em 29 de novembro de 2017.-
ADQUIRENTE: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII GOLDEN, CNPJ sob nº 17.282.011/0001-40, com sede em Praia de Botafogo, nº 501, no Rio de Janeiro/RJ.-
TRANSMITENTE: ALLORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada nesta matrícula.
INTERVENIENTE ANUENTE: CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23, já qualificada nesta matrícula.-
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto do presente matrícula.-
VALOR: R\$79.402.000,00, avaliada pelo fisco no mesmo valor.- Pagou ITRF no valor de R\$2.382.060,00, conforme guia nº 50954 arquivada no Tabelionato.- A vendedora declara na escritura que deixa de apresentar as certidões relativas às contribuições previdenciárias e às de terceiros e as de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, tendo em vista que se enquadram nas disposições contidas no inciso IV do parágrafo 8º do artigo 257 do decreto 3.048/99, o qual foi alterado pelo decreto nº 3.265/99, e observada ainda a Portaria Conjunta PGN/SRF nº 3, de 22.11.2005, sendo certo mais que, o imóvel objeto da presente é lançado constantemente em seu ativo circulante, não tendo, em nenhuma ocasião, constado como integrante de seu ativo permanente.- (DOL remetida por este Serviço Registral).-
CONDICÕES: Permanece a Alienação Fiduciária, constante no R-5 desta matrícula.-
Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R\$3.355,70 + R\$4,50 = R\$3.360,20
Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.01265 = R\$61,40 - 0069.01.1700015.02618 = R\$1,40.
Eu, *Taciana Batista Cardoso Lagranha*,
Escriturante Autorizada,
Pelo nº 0069-09-00017-01-2017-03
Protocolo nº 105.445.- Em 05.12.2017.-
Av-12/54.784.- Em 27.12.2017.-
SUB-ROGAÇÃO DE DÍVIDA: Certifico e dou fe que, em virtude da Escritura Pública de Efeitução de Promessa de Compra e Venda, Sub-rogação nas obrigações e quitação constante no R-11 desta matrícula, procedo a presente para constar que: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII GOLDEN, já qualificado, sub-rogou-se em todas as obrigações da alienação fiduciária do R-5 desta matrícula, reconhecendo a dívida no montante de R\$71.057.903,73, obrigando-se a saldá-la na forma pactuada originalmente.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R\$1.677,90 + R\$4,50 = R\$1.682,40
Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.01266 = R\$61,40 - 0069.01.1700015.02619 = R\$1,40.
Eu, *Taciana Batista Cardoso Lagranha*,
Escriturante Autorizada,
Pelo nº 0069-09-00017-01-2017-03

CONTINUAÇÃO DA FOLHA SEQUENTE

Colaboração: H.S., 1 de janeiro de 2018.
 Versão: 0001/00.
 Correção e ajustes: H.S., 20 de maio de 2018 e 02/07/2018.
 Revisão técnica e aprovação: H.S., 01/06/2018 e 03/07/2018 e H.S., 03/07/2018.
 Responsabilidade técnica: H.S., 01/06/2018 e 03/07/2018 e H.S., 03/07/2018.

Toronto Office: 416-593-8282
 Fax: 416-593-8283
 E-mail: info@toronto.ca

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2616
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

- RECIBO DE EMOLUMENTOS																					
Número recibo Nº 044915-E	Via CLIENTE	Data de emissão 11/01/2018																			
 REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRINHA CPF: 021.002.070-91 Claudio Fagundes da Rocha - Registrador Av. Flores da Cunha, 4251- Tel: (51) 3470-3450 / 3470-7900 Cachoeirinha - RS - CEP: 94950001																					
Nome do requerente Fundo de Investimentos Imobiliários - FII Golden																					
Atois praticados: Mat. 54.784-R.11; Mat. 54.784-Av.12; Certidão 54.784 Livro 2 - Inteiro Teor																					
Descrição	Qtd.	Total																			
Registro com valor declarado Selos: 0069.09.1400020.01265	1	R\$ 3.355,70	C																		
Processamento eletrônico de dados Selos: 0069.01.1700015.02618 e 02619.03382	3	R\$ 13,50	C																		
Digitalização de documento 1 face Selos: 0069.01.1700015.03383	1	R\$ 1,50	C																		
Busca em livros e arquivos Selos: 0069.01.1700015.03381	1	R\$ 8,60	C																		
Certidão 6 páginas Selos: 0069.03.1700013.05074	1	R\$ 29,30	C																		
Depósito	1	R\$ 5.600,00	D																		
Averbacao e cancelamento c/ valor Selos: 0069.09.1400020.01265	1	R\$ 1.677,90	C																		
Despesas de Correios	1	R\$ 57,00	C R																		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Emolumentos:</td> <td>R\$ 5.086,50</td> <td>Repasso:</td> <td>R\$ 57,00</td> <td>Total:</td> <td>R\$ 5.530,32</td> </tr> <tr> <td>Selo:</td> <td>R\$ 132,50</td> <td>ISSQN:</td> <td>R\$ 254,32</td> <td>Depósito:</td> <td>R\$ 5.600,00</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Saldo:</td> <td>-R\$ 69,68</td> </tr> </table>				Emolumentos:	R\$ 5.086,50	Repasso:	R\$ 57,00	Total:	R\$ 5.530,32	Selo:	R\$ 132,50	ISSQN:	R\$ 254,32	Depósito:	R\$ 5.600,00					Saldo:	-R\$ 69,68
Emolumentos:	R\$ 5.086,50	Repasso:	R\$ 57,00	Total:	R\$ 5.530,32																
Selo:	R\$ 132,50	ISSQN:	R\$ 254,32	Depósito:	R\$ 5.600,00																
				Saldo:	-R\$ 69,68																

> 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.