

Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

*PROPOSTA: Plano para o encerramento do Fundo em no mínimo 3 anos podendo ter prazo diverso a depender da assembleia geral de cotistas

Sumário Executivo

1. Características do Fundo
2. Histórico e situação atual do Fundo
3. Ativos investidos e potenciais estratégias para o desinvestimento
4. Precificação dos Ativos
5. Situação Documental
6. Despesas e obrigações do Fundo
7. Operação proposta para desinvestimento

Características do Fundo

CARACTERÍSTICAS: O Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, regulado pela CVM e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e, estando adicionalmente sujeito aos termos e condições previstos em seu Regulamento.

PÚBLICO ALVO: O público alvo do Fundo são investidores que (i) se enquadrem no conceito de investidor qualificado, residentes no Brasil ou no exterior; e (ii) busquem investimentos compatíveis com a política de investimentos e que aceitem os riscos inerentes a tais investimentos.

OBJETIVO: O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre os imóveis, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's com o intuito de auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos imóveis, e, ocasionalmente, da alienação dos ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ativos.

Características do Fundo

INVESTIMENTOS: Os investimentos do fundo estão direcionados para operações de desenvolvimento no segmento logístico e industrial. Os imóveis adquiridos pelo fundo apresentam tendência de valorização de longo prazo, estando próximos a grandes centros, com localização privilegiada nas principais rodovias de cada região, inseridos em importantes polos comerciais e industriais. Atualmente esses investimentos estão concentrados nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, que são as regiões que possuem a maior demanda para esse tipo de imóveis.

FOCO DE ATUAÇÃO:

- Condomínios Modulares
- Galpões Industriais
- Operações de Built-to Suit
- Operações de Sale & Leaseback
- Operações de permuta voltadas para renda ou alienação dos ativos

Histórico e situação atual do Fundo

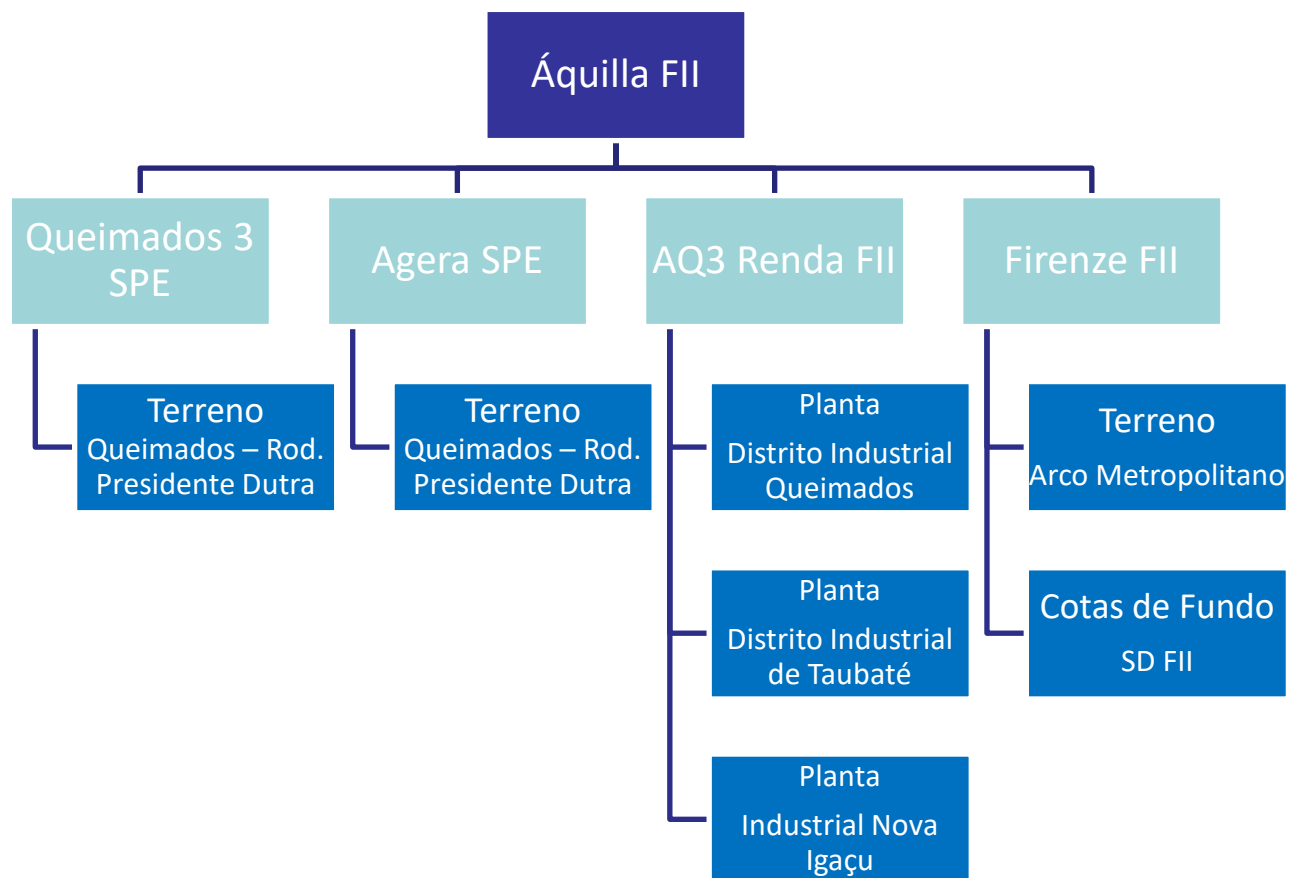
- ✓ constituído com a perspectiva de desenvolvimento de operações imobiliárias, preponderantemente nos segmentos de galpões logísticos e industriais.
- ✓ A atual equipe de gestão assumiu o fundo em 2016 com todos os seus ativos já adquiridos mas sem os recursos necessários para o desenvolvimento dos mesmos.
- ✓ O Fundo em sua primeira fase concretizou a aquisição de terrenos/ativos, para em seguida, realizar uma nova captação de recursos para o desenvolvimento.
- ✓ Logo após a atual gestão assumir, foi desenvolvido um trabalho a fim de mostrar e explicar o fundo para alguns de seus atuais e potenciais investidores ou desenvolvedores de ativos com o mesmo perfil dos ativos do fundo.
- ✓ A mudança da Resolução CMN N 3922/2010 desenquadrrou o fundo para levantar recursos com os investidores de regimes próprios de previdência, obrigando ao gestor refazer todo o plano que fora traçado pela estratégia inicial.
- ✓ Apesar da mudança na resolução, a equipe de gestão já vinha buscando desenvolver uma estratégia para o desenvolvimento dos ativos com outros agentes de mercado.

Histórico e situação atual do Fundo

- ✓ Mesmo com alguns memorandos de entendimentos assinados, a piora da situação econômica do País, e em especial do estado e município do Rio de Janeiro, fez com que diversos investidores e desenvolvedores segurassem seus investimentos para o segmento industrial e logístico e especialmente para o estado do RJ.
- ✓ A gestão dos ativos sem caixa se mostrou extremamente desafiadora e complexa devido a todas intercorrencias necessárias para a manutenção , preservação e desenvolvimento dos mesmos.
- ✓ O cenário adverso fez com que a estratégia adotada pela equipe de gestão fosse falar com a maior número possíveis de potenciais investidores, desenvolvedores e agentes de mercado, para que quando o cenário se mostrasse mais favorável, os ativos pudessem ser alvo de aquisição ou desenvolvimento em parcerias.
- ✓ O cenário atual de baixas taxas de juros e de grande procura por ativos de renda variavel, e em especial no mercado imobiliário voltado para o segmento logístico, segmento esse que apresentou forte resiliencia diante da situação adversa com a Covid19, traz uma boa perspectiva para os ativos do fundo.

Ativos Investidos

Organograma do Fundo e ativos investidos



Ativos Imobiliários e participações



Queimados 3 SPE

Participação direta – 100%



Agera SPE

Participação direta – 100%



Planta distrito industrial de Queimados

Participação via AQ3 Renda FII – 50%



Planta industrial em Nova Iguaçu

Participação via AQ3 Renda FII – 50%



Planta distrito industrial de Táubate

Participação via AQ3 Renda FII – 50%



Terreno Arco Metropolitano RJ – Japeri

Participação via Firenze FII – 80%



Fundos
Imobiliários

Cotas São Domingos FII

Participação via Firenze FII – 4,78%

Estratégia de Desinvestimento



Queimados 3 SPE

Participação direta – 100%

O terreno está situado às margens da na Rodovia Presidente Dutra, entre os km 189 e km190, junto e antes do nº 26.770 (ocupado por Projotec Fábrica de Estruturas Metálicas) e também possui acesso lateral pela estrada da onça.

- Área do Terreno: 116.446,84 m²
- Taxa de Ocupação: Básico 60%/ Máximo 80%
- Topografia: 70% Plana e 30% Aclive

valuation



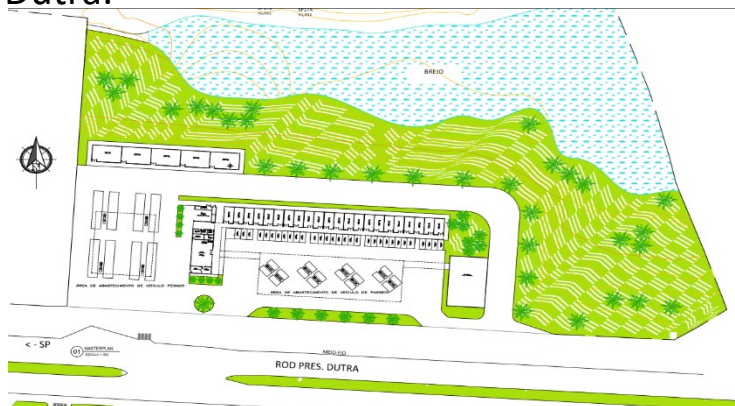
Estratégia de Desinvestimento



Queimados 3 SPE

Participação direta – 100%

Proposta sendo negociada preferencialmente para a venda, podendo ser uma permuta, de uma fração do imóvel equivalente a 12.000 m² conforme planta abaixo para a implantação de um posto de combustível com lojas de conveniência. O mesmo grupo demonstrou interesse em ter uma opção de adquirir mais 12.000 m² rebatidos para traz da área em até 1 ano para uma futura expansão das atividades do posto com a possibilidade de um centro comercial na segunda fase. Importante ressaltar que caso haja uma permuta o fundo não aportará recursos, sendo esta obra suportada integralmente pelo comprador, junto com todas as licenças e aprovação para acesso ao posto pela Dutra.



**Projeto do empreendimento
apresentado pelo potencial
comprador.**

Estratégia de Desinvestimento



Queimados 3 SPE

Participação direta – 100%

O grupo comprador trata-se de um grupo especialista em desenvolvimento de operações de construção, operação e venda de postos de gasolina. Com um histórico de mais de 50 postos desenvolvidos ao longo dos últimos 40 anos, e com relacionamento com as principais bandeiras de combustíveis, além de linhas diferenciadas de financiamento.

A venda ou permuta do terreno para a implantação desta operação traria uma melhor possibilidade ao fundo em seu plano de desinvestimento, além de uma valorização do restante da área.

A permuta traria ao Fundo um fluxo de recebíveis inicialmente com um ganho financeiro na posterior venda do posto funcionando. Os valores de venda com a operação serão consideravelmente superiores a uma simples venda do terreno.

Estratégia de Desinvestimento



Queimados 3 SPE

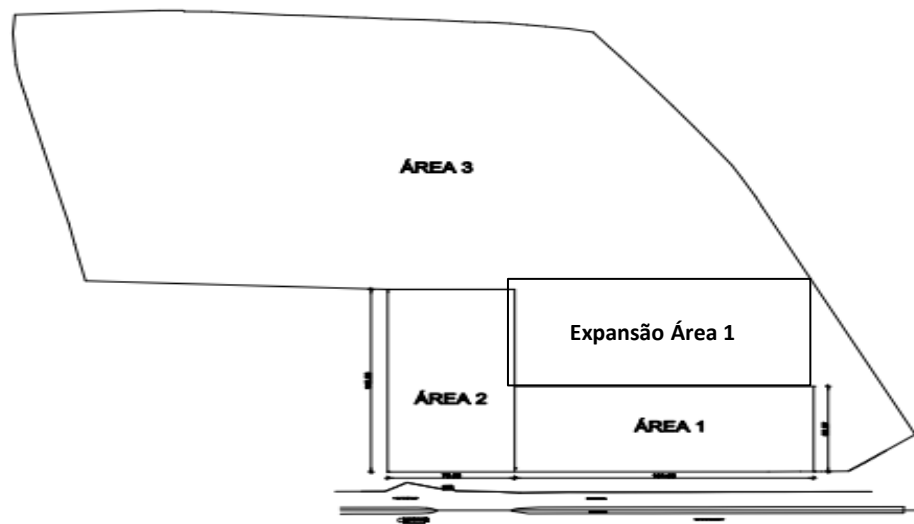
Participação direta – 100%

O remanescente da área está sendo trabalhada e apresentada a possíveis desenvolvedores de operações com empresas de venda de Atacado, pois a área se mostra estratégica devido ao fato de estar localizada na Dutra muito próxima a entrada principal de Queimados.

Area 1- operação posto

Área 2 – potencial operação Atacado

Área 3 – a ser vendida



Situação documental

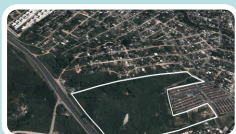


Queimados 3 SPE

Participação direta – 100%

- Algum tempo após a compra do terreno pelo fundo da empresa Alemã Mahle, foi registrado um pedido de servidão para exploração mineral pela Petra Areia Industrial e Britas, pois a mesma era detentora do direito mineral de uma poligonal que pegava o terreno.
- Com a servidão instaurada, mesmo sendo o proprietário do terreno, o direito mineral se sobrepõem e não é possível registrar nenhuma incorporação ou operação imobiliária na área demarcada. A venda do terreno pode ser feita mas o comprador terá que esperar o fim da exploração para poder registrar qualquer tipo de incorporação.
- Foi contratado escritório de advocacia especializado em questões ambientais para buscar a melhor solução para essa situação, sendo levantado no DNPM uma decisão determinando que o proprietário do terreno seja indenizado desde a data na qual a servidão foi implantada. No momento está sendo levantado o processo na vara de nova Iguaçu para que a Petra seja notificada a cumprir a determinação judicial.

Estratégia de Desinvestimento



Agera SPE

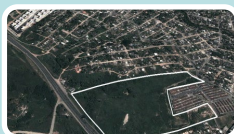
Participação direta – 100%

O terreno está situado às margens da na Rodovia Presidente Dutra, no km 192, no sentido RJ x SP na altura do município de Queimados-RJ.

- Área do Terreno: 109.000 m²
- Taxa de Ocupação: Aproximadamente 80%
- Topografia: 100% Plana com alicive sem a necessidade de retirada de material



Estratégia de Desinvestimento



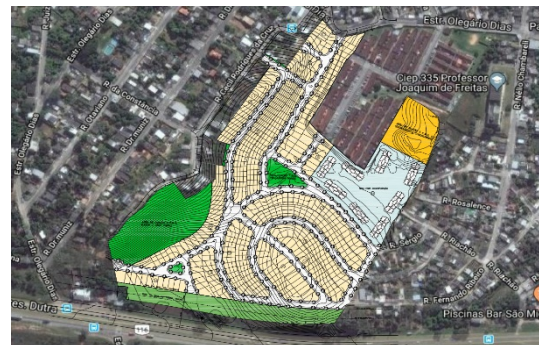
Agera SPE

Participação direta – 100%

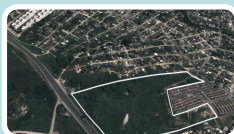
O terreno está situado às margens da na Rodovia Presidente Dutra, no km 192, no sentido RJ x SP na altura do município de Queimados-RJ.

Devido a localização do terreno, foi desenvolvido e estudado a implantação de um loteamento residencial de casas populares, com lotes a partir de 150 m². Ao todo serão ofertados 313 lotes ocupando uma área comercializável de 75.667,84 m². Além disso, será destacada uma área remanescente do terreno com 14.260,76 m² para o posterior desenvolvimento de um conjunto de prédios residenciais, no qual o fundo será permutante da sua parte.

- Nº de lotes: 313
- Área Privativa Média: 164 m²
- Valor médio do lote: R\$ 55.000,00
- Prazo de Obra: 14 meses



Estratégia de Desinvestimento



Agera SPE

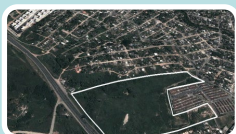
Participação direta – 100%

Essa operação traria ao Fundo a possibilidade de carregar uma carteira a IGPM + 1% ao mês caso o desenvolvimento fosse feito pelo fundo.

Outra opção seria através da negociação de uma permuta financeira que fosse sendo paga pelo desenvolvedor conforme a venda das unidades.

Uma terceira possibilidade que vem sendo trabalhada pela equipe de gestão, seria a simples venda da área para construtoras ou desenvolvedoras de loteamento na região da baixada fluminense.

Estratégia de Desinvestimento



Agera SPE

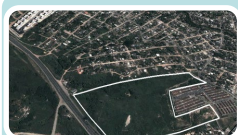
Participação direta – 100%

A não possibilidade do fundo de aportar recursos próprios para o desenvolvimento da operação de loteamento, trará ao fundo uma rentabilidade inferior a uma simples venda do terreno ou até mesmo a concretização de uma permuta física ou financeira do terreno em questão.

Segue um resumo dos números no caso do desenvolvimento via aporte do Fundo.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL – QUEIMADOS RJ	
Custo de Obra Total:	R\$ 4.347.059*
Custo m ² Obra:	R\$ 85/m ²
Investimento Total:	R\$ 6.883.357*
Receita Total:	R\$ 27.162.086*
Resultado Operacional	R\$ 17.558.592*

Situação documental



Agera SPE

Participação direta – 93,74%

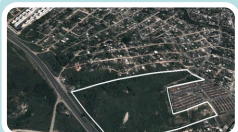
Existe um Mandado de Sequestro nº SEQ.0025.000005-5/2013, datado de 24 de junho de 2013, extraído da Medida Cautelar de Sequestro nº 0801711- 81.2013.4.02.5101(2013.51.01.801711-7), de ordem de MM Juiz Federal, da 3ª Vara Federal Criminal, do Rio de Janeiro, determinando o sequestro de 20% das áreas “B” (72.620,00 m²) e “A-2” (36.989,54 m²), objeto da presente matrícula, onde figura como autor o Ministério Público Federal.

O Sequestro se deu após a compra e registro do terreno pelo fundo, sendo que na época de registro, tanto o RGI quanto a certidão de Ônus Reais estavam livres e desimpedidas devido ao fato desse processo estar correndo em segredo de justiça.

Em processo de defesa por escritório especializado de forma a demonstrar a irregularidade material deste processo.

Conforme o último movimento no processo no dia 20/10/2020, o Desembargador entendendo que a documentação juntada e protocolada na segunda dia 19/10/2020, pedindo o adiamento do julgamento que estava marcado para o dia 20/10/2020, traz novos fatos que podem influenciar diretamente o julgamento, retirou assim o processo de julgamento e submeteu ao MP para novas manifestações.

Situação documental



Agera SPE

Participação direta – 93,74%

Decisão Proferida pelo Desembargador da causa no dia 19/10/2020


 PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA FEDERAL
 TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Apelação Criminal - Tuma Especialidade I - Penal, Previdenciário e Propriedade Industrial - 0501314-90.2016.4.02.5101 (2016.51.01.501314-0)

RELATOR	: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCELLO GRANADO
APELANTE(S)	: AGERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, A QUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
ADVOGADO(S)	: MARCOS VIDIGAL DE FREITAS CRISÍUMA, JOAO VIEIRA DE CASTRO LINS, THIAGO CHAGAS MARQUES GOMES
APELADO(S)	: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, UNIÃO FEDERAL
ADVOGADO(S)	: PROCURADOR REGIONAL DA REPÚBLICA, ADVOGADO DA UNIÃO
ORIGEM	: 03ª VARA FEDERAL CRIMINAL DO RIO DE JANEIRO (05013149020164025101)

Decisão

Fls. 941/946 – Os apelantes pretendem a retirada do processo da pauta de julgamento que se realizará em 20.10.2020, sob a alegação de que os advogados substituídos foram constituídos recentemente, motivo pelo qual foi deferido o adiamento do julgamento do recurso anteriormente e, nesse brevíssimo período, veio a defesa obter acesso a novas provas documentais cujos conteúdos consubstanciam-se em elementos essenciais e idôneos aptos a influenciar diretamente no julgamento do recurso.

Nesse panorama, **reire-se esta apelação criminal da pauta de 20/10/2020 e remeta o processo ao MPF para que se manifeste sobre as informações e documentos ora anexados.**

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2020.

(assinado eletronicamente – art. 1º, § 2º, inc. III, alínea a, da Lei nº 11.419/2006)

Desembargador Federal MARCELLO GRANADO
Relator

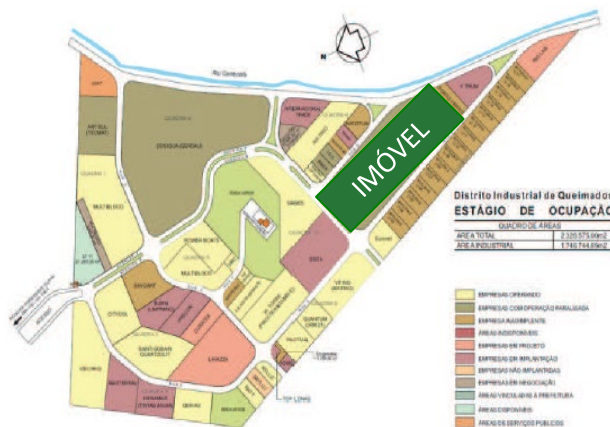
TRF2
Fls 1303

Estratégia de Desinvestimento



O terreno está situado às margens da na Rodovia Presidente Dutra, dentro do distrito industrial de Queimados-RJ

- Área do Terreno: 170.682,34 m²
- Taxa de Ocupação: 51% no desenvolvimento de galpões
- Topografia: 100% Plana



Estratégia de Desinvestimento



Planta distrito industrial de Queimados

Participação via AQ3 Renda FII – 50%

O empreendimento é um dos únicos do Rio de Janeiro que possibilita o desenvolvimento de espaços para a atividade industrial e galpões logísticos. Em sua maioria, as demais alternativas estão voltadas para atender apenas um segmento específico. Essa possibilidade traz uma grande atratividade para o ativo. Somado a isso, a localização dentro de um distrito industrial estabelecido com empresas renomadas, segurança e possibilidade de incentivos, vem aumentando a procura por espaços que praticamente já se esgotaram no distrito.

Conforme a operação proposta para o desinvestimento dos módulos já locados, a venda da planta ou a permuta para o desenvolvimento faseado conforme demanda seriam as estratégias possíveis para o desinvestimento.

Vale ressaltar que o mercado de logística se encontra em forte expansão e com o Rio de Janeiro ainda muito aquém na participação que pode e deve representar no mercado total do Brasil.

Estratégia de Desinvestimento



Planta distrito industrial de Queimados

Falar com os principais players comercializadores de ativos deste segmento, como a Coliers International (consultora no desenvolvimento e idealização do fundo), que participou junto com a gestora para o desenvolvimento do projeto final contratado junto ao escritório Alcindo Dell’Agnese Arquitetura (www.adarquitectura.com.br).



Fase 1 – retrofit dos módulos 1 e 2 e da infraestrutura necessária.



Fase 2 – construção dos módulos 3 e 4 ou possibilidade de BTS (built to suit) com empresas a se instalar no distrito industrial de Queimados.

Estratégia de Desinvestimento



Planta distrito industrial de Queimados

Participação via AQ3 Renda FII – 50%

Devido a excelente topografia do ativo, sua localização e ótima possibilidade de infra a ser prestada pelo condômino assim que estiver pronto, algumas conversas foram feitas mas infelizmente devido a restrição de captação tiveram que ser abortadas.

- Projeto da nova fábrica da Silimed a ser construída em 10.000 m2 na área de retrofit
- Projeto de BTS para a Fabrimar de 50.000 m2 antes de fechar a venda para a Tigre
- Participação da concorrência feita pela Coliers da planta da L'Oreal

Proposta para desinvestimento

BREVE HISTÓRICO:

- ✓ O Fundo AQ3 RENDA FII realizou a aquisição de uma planta industrial da Heineken dentro do distrito industrial de Queimados/RJ.
- ✓ Situado na rodovia Presidente Dutra, o ativo apresenta um notório potencial para desenvolvimento de uma operação mista de galpões (logística / Industria), podendo ter ser desenvolvimento faseado de acordo com a demanda.
- ✓ A mudança da resolução CMN N 3922/2010 e a dificuldade na captação de recursos diante da preferencia pela distribuição de operações já performadas motivou a procura por diferentes formas de se conseguir monetizar os ativos.
- ✓ A deterioração do cenário econômico e em especial da piora da situação do estado do Rio de Janeiro foram fatores que dificultavam a venda dos ativos para outros desenvolvedores do mesmo segmento das operações do Fundo.

Proposta para desinvestimento

CENÁRIO ATUAL DO ATIVO EM QUESTÃO:

- ✓ A planta denominada AQ3 Log possui área total de 170 mil m². A primeira fase constitui em um retrofit de dois galpões existentes somando aproximadamente 43 mil m². A segunda fase do desenvolvimento contempla a construção de mais 43 mil m² fazendo uma área total bruta locável de aproximadamente 86 mil m².
- ✓ Atualmente a AQ3 Log encontra-se com seu desenvolvimento parado e com um único inquilino (Globalpack) com 2 módulos alugados em um contrato de locação típico. Este contrato é a única fonte de recursos utilizada a fim de se manter todo o ativo e uma estrutura operacional para o funcionamento do mesmo. Ex: empresa prestadora do serviço de segurança da planta, limpeza de áreas comuns e da parte administrativa, manutenções pontuais como, reparos na cerca, subestação e rede de energia elétrica, jardinagem e controle de pragas, além de diversos outros reparos.
- ✓ Após a locação para Globalpack, deu-se início as obras de reformas dos módulos A e B. A expectativa seria de que ao término da entrega dos módulos em questão, seriam executadas as obras de adequação em pontos críticos que foram levantados, sendo estes: guarita, recepção, refeitório, espaço administrativo, cabine de energia, além de manter a área em perfeitas condições de limpeza com os serviços de conservação e jardinagem.

Proposta para desinvestimento

CENÁRIO ATUAL DO ATIVO EM QUESTÃO:

- ✓ Ao longo desse tempo, os poucos recursos que entraram no Fundo foram canalizados em sua maioria para este ativo. Sua utilização se deu para a manutenção da segurança da área (item extremamente relevante e crítico), desmonte das estruturas antigas e obras pontuais como a reforma do refeitório e da nova sede administrativa da planta.
- ✓ Por se tratar de uma área muito grande, com uma construção antiga e desativada desde 2004, algumas obras e adequações foram feitas para que o condomínio pudesse ao menos receber a Globalpack enquanto a Fase 1 do empreendimento não fosse finalizada.
- ✓ Em junho de 2019, a Globalpack questionou fortemente sobre a situação dos arredores da planta que estavam impossibilitando a mesma de conseguir participar da concorrência para a obtenção de novos contratos, além do fato de estar prejudicando na manutenção dos contratos vigentes.
- ✓ Ainda em 2019 a Globalpack solicitou uma reunião comunicando que estaria fechando um contrato com uma grande multinacional mas que uma vistoria seria feita pela empresa a fim de validar as condições da Globalpack em prestar o serviço em conjunto com uma visita técnica as instalações.

Proposta para desinvestimento

CENÁRIO ATUAL DO ATIVO EM QUESTÃO:

- ✓ A Multinacional é a P&G (Procter & Gamble Brasil), um dos principais clientes do ramo de atividade da Globalpack. Esse contrato representa um potencial de aumento na produção da Globalpack a ponto de ter que expandir a atual planta do Rio de Janeiro.
- ✓ A primeira visita técnica da P&G a planta atual da Globalpack na AQ3 Log foi extremamente complexa e com a empresa apontando diversas falhas e melhorias a serem feitas para que a mesma pudesse aprovar a contratação da Globalpack pela planta de Queimados.
- ✓ A Globalpack começou a manifestar o desejo de sair da planta de Queimados para uma nova planta que pudesse atender as exigências da concorrência. Diante deste cenário foi feita uma negociação e força tarefa para que fosse possível alcançar o resultado mínimo a fim de mantermos a Globalpack na planta de Queimados.
- ✓ Vale ressaltar que a Globalpack (<http://globalpack.com.br/clientes/>) é umas das líderes em seu segmento com 7 unidades espalhadas pelo País, sendo a AQ3 Log a única planta localizada no Rio de Janeiro. A própria empresa já manifestou que em voltando a economia, poderá ter demanda para locar mais 2 ou 3 módulos adicionais.

Proposta para desinvestimento

AÇÕES EMERGENCIAIS JÁ EXECUTADAS:

- Limpeza geral da área, recuperação de meio-fio, pintura e recuperação de trechos da cerca; Com a ausência de manutenção de rotina nos 5 anos de contrato, houve trechos de deterioração da cerca tipo alambrado, além dos postes em concreto que a sustentavam. O meio fio encontrava-se gasto e, em vários pontos, quebrados, deixando um aspecto muito grande abandono.
- Recomposição de tampas em concreto de caixas de passagem (elétrica e hidráulica); A ação do tempo também atingiu tampas de concreto que fechavam caixas de acesso às instalações antigas. O incêndio que gerou a interrupção de energia da fábrica também causou a destruição de várias caixas de passagem em concreto.
- Iluminação do site; Depois de 5 anos sem manutenção, dos 120 postes existentes no site, apenas 3 funcionavam. O restante estava com lâmpadas queimadas, ou em curto, além de cabeamento rompido. Com a substituição das lâmpadas queimadas por novas de alta eficiência conseguimos fazer com que com a substituição de 70 lâmpadas, a maioria concentrada na área utilizada pela Globalpack, obtivéssemos um resultado satisfatório na qualidade da iluminação. O cabeamento também foi inteiramente trocado bem como os reatores dos postes.

Proposta para desinvestimento

AÇÕES EMERGENCIAIS JÁ EXECUTADAS:

- Execução de tapumes visando diminuir, de alguma forma, o desconforto causado pelo aspecto deixado pelas obras necessárias para a retirada de equipamentos na desmobilização da fábrica anterior. Como parte de grandes estruturas de concreto foram demolidas, existem montanhas de entulho em vários pontos do site, além de áreas imensas sem nenhuma conservação, já que serão demolidas no futuro. Com a instalação de tapumes, a visão dessas áreas ficou menos "poluída" e gerou uma sensível melhora na sensação de limpeza e segurança de toda a área.
- Concretagem de piso; A retirada de uma antiga estrutura metálica de cobertura deixou espalhado pelo pátio de manobra vários buracos no concreto de piso, gerando alto risco de acidentes com pedestres e veículos. Foi executada a concretagem do piso com material apenas de cobrimento (sem função estrutural) em todos os pontos.
- Fechamento de frestas; O galpão alugado pela Globalpack apresentava muitas frestas em suas laterais permitindo a passagem de aves e até morcegos, gerando uma reclamação direta do CEO do locatário. Foram efetuadas ações de fechamento em argamassa, telha metálica, tela plástica, alvenaria e drywall, conforme a necessidade do local. O acesso a alguns dos locais de fechamento só foi possível com a utilização de profissionais em andaimes tipo rapel.

Proposta para desinvestimento

AÇÕES EMERGENCIAIS JÁ EXECUTADAS:

- Demolição de edificações; Mais um serviço previsto inicialmente, deixado para uma 2ª etapa da obra, a demolição de antigas edificações da cervejaria, reforçava o aspecto de abandono do local, já que após a retirada de equipamentos, ficaram apenas as paredes em pé, muitas construídas em concreto. Além do fato de servir de ninho para roedores e morcegos, aumentando os riscos sanitários e comerciais para a Globalpack. Contratamos os serviços de retroescavadeira para a demolição das edificações.
- Pintura de edificações; Pintura das edificações entre o trajeto da guarita e acesso ao condomínio até a fábrica em tom neutro, desfazendo a sensação de abandono e trazendo um aspecto mais limpo e organizado. Foi realizada a pintura externa de 12 edificações.
- Recuperação de cabeamento de energia; Conforme mencionado neste relatório, em junho de 2019, um incêndio externo invadiu nosso terreno provocando o rompimento dos cabos de alta tensão que levavam energia para a fábrica. O incidente fez com que a fábrica paralisasse suas atividades por 4 dias, devido ao seu reparo extremamente complexo.

Proposta para desinvestimento

AÇÕES EMERGENCIAIS JÁ EXECUTADAS:

- Projeto de nova subestação; O Rio de Janeiro possui a 2ª tarifa de energia mais cara do país, sendo a migração para o mercado livre uma condição imprescindível para a manutenção da empresa na atual planta. Essa mudança não é possível devido ao estado obsoleto da subestação do condomínio. Para ganhar tempo, e atendendo à uma solicitação do cliente, foi definido que o projeto já seria contratado e que sua execução se daria assim que fosse gerado o caixa necessário. Com 40 mil m2 de fabrica em Vinhedo-SP, a Globalpack paga aproximadamente de 1/3 a ¼ do custo de energia dos 6 mil m2 da fabrica do Rio de Janeiro.
- Adequações para um galpão provisório; Após a sinalização de que, caso fossem atendidas as solicitações de manutenção e reforma, eles permaneceriam em nosso site e ampliariam os espaço de locação. Foram feitas ações emergenciais em um dos módulos, que encontrava-se vazio, para que a empresa pudesse estocar parte de sua matéria-prima. Foi feita a desmontagem e retirada das sucatas de máquinas, demolimos pequenas construções internas, instalamos mais de 400 metros de cabo da subestação até a alimentação de energia do galpão, refizemos todos os circuitos de iluminação interna com a troca de lâmpadas e reatores para que a Globalpack pudesse utilizar este galpão de forma provisória, enquanto aguarda a conclusão das obras do módulo C, maior condição negociada para a sua permanência em nosso condomínio.

Proposta para desinvestimento

AÇÕES EMERGENCIAIS JÁ EXECUTADAS:

- Fechamento ferramentaria / Empilhadeiras Item constante do projeto aprovado para a obra, não foi concluído para a entrega da unidade, tendo sua execução postergada por todo esse tempo. Com o contrato da P&G e a consequente vistoria da fábrica e entorno, foi necessário concluir este espaço para que a fábrica fosse aprovada.

Proposta para desinvestimento

AÇÕES FUTURAS NECESSÁRIAS PARA A PERMANENCIA DA GLOBALPACK NA PLANTA DE QUEIMADOS:

A negociação para manter a Globalpack como inquilina da AQ3 Log passou pelas ações listadas acima e necessariamente ainda no primeiro semestre da execução dos seguintes serviços.

1. Adequação, ampliação e conclusão da rede de combate a incêndio (sprinklers);
2. Instalação de novo SPDA (para-raios);
3. Obtenção de certificado de aprovação junto ao corpo de Bombeiros (projeto já foi dado entrada e caiu em exigências que estão contempladas nesses serviços);
4. Obtenção de demais licenças de funcionamento (ambiental, operacional e etc.). Dependem da finalização do Bombeiro pois a Globalpack funciona com um Alvará provisório que não poderá ser mais renovado devido a mudança da lei no município;
5. Construção de nova subestação, com medição individualizada para todos os módulos;
6. Substituição de todo o gradil que cerca o terreno;
7. Construção de nova guarita de segurança e entrada de caminhões;
8. Reativação do circuito de CFTV existente, com a instalação de novas câmeras;
9. Demolição de parte das edificações da antiga planta que ficam no caminho até a fabrica;
10. Obras civis de adequação do módulo C (alvenaria, fechamento metálico, iluminação, impermeabilização, etc.)

Proposta para desinvestimento

AÇÕES FUTURAS NECESSÁRIAS PARA A PERMANENCIA DA GLOBALPACK NA PLANTA DE QUEIMADOS:

- ORÇAMENTO DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

Execução de projeto de Combate a incêndio e posterior aprovação no CBMERJ	15.000,00
Execução de sistema de combate a incêndio (módulo C) em aço carbono composto por 370 bicos de sprinkler, caixas de hidrantes duplos, 2 hidrantes de recalque, 24 extintores e 1 VGA	491.395,52
Interligação do sistema dos módulos A e B com o módulo C	135.000,00
Fornecimento e instalação de sistema de proteção a descargas atmosféricas (Para-raios) para os 3 módulos composto por 24 pontos de aterramento com caixa de inspeção, 3 mastros de 6 metros com chave e captor Franklin e gaiola de Faraday com barra chata de alumínio	32.150,00
Execução de sistema de pressurização, composto por 1 conjunto de 2 eletrobombas e 1 bomba jockey e 1 motobomba diesel com quadros elétricos e conjuntos de pressurização completos	424.580,00
Construção de casa de máquinas em alvenaria nas medidas indicadas em projeto	47.350,00
Elaboração de projeto de subestações primárias e secundárias, visando atender às exigências da concessionária e posterior aprovação	25.000,00
Montagem do processo de ligação nova em 25 kv junto à concessionária	16.150,00
Dimensionamento e especificação da nova cabine blindada compartilhada, atendendo às exigências da concessionária	16.150,00
Aquisição da nova cabine blindada compartilhada	502.100,00
Consultoria na construção de novas linhas de duto que irão interligar o poste existente à nova cabine blindada compartilhada	10.000,00
Construção da nova edificação que abrigará as cabines blindadas e nova subestação	120.000,00
Desconexão das linhas atuais e religação das mesmas no novo equipamento de medição	45.000,00
Ligação das novas subestações	45.000,00
Comissionamento de todo o sistema junto ao corpo técnico da concessionária e fabricante	15.000,00
Teste de eficiência após a ligação	6.000,00
Execução de malha de aterramento	6.000,00
Reforma das esquadrias da guarita, utilizando vidros de segurança	15.472,00
Substituição de toda as instalações elétricas da guarita, que encontram-se em curto, adequando-as aos novos equipamentos a serem instalados	15.000,00
Execução de novo balcão da guarita, adequando-o aos novos equipamentos a serem instalados	7.500,00
Impermeabilização da laje de cobertura, para eliminar infiltrações	5.000,00
Reativação do portão eletrônico de acesso de pedestres	2.500,00
Pintura interna e externa da guarita	7.000,00
Execução de novo portão de entrada de veículos	9.744,00
Demolição de antiga edificação na passagem de caminhões	2.800,00
Instalação de nova cerca divisória em todo o perímetro da fábrica	218.400,00
Execução de divisória e fechamento frontal entre os módulos C e D	285.000,00
Execução de divisória e fechamento lateral entre os módulos C e D	118.268,00
Instalação de porta de enrolar para acesso frontal ao módulo C	15.000,00
Execução de instalações elétricas para iluminação de todo o módulo C	85.000,00
Instalação de entrada de energia para o módulo C	10.000,00
TOTAL	2.748.559,52

Proposta para desinvestimento

PROPOSTA A SER DELIBERADA

Vale ressaltar mais uma vez que a empresa é uma das líderes em seu setor com 7 unidades espalhadas pelo País, sendo a unidade Queimados a única planta localizada no Rio de Janeiro. Para que a unidade Queimados esteja em conformidade com os padrões mínimos de qualidade e apta a receber não somente a produção para a P&G mas também de outros grandes clientes, são imprescindíveis executar os serviços elencados acima.

Alguns dos serviços executados iram trazer uma grande melhoria ao condomínio aumentando assim a chance de se obter novos inquilinos e facilitando o desinvestimento do fundo. A expectativa dada pela empresa é que a planta possa ter ao mínimo próximo de 20 mil m² em queimados, podendo ser até maior dependendo de como voltar a economia. Isso ajudará a tornar a planta cada vez mais atrativa para novos inquilinos e potenciais compradores ou desenvolvedores.

Segue um link com os principais clientes da empresa: <http://globalpack.com.br/clientes/>

Proposta para desinvestimento

PROPOSTA A SER DELIBERADA

Após negociações com diversos agentes de mercado, a equipe de gestão da Reditus Asset conseguiu uma proposta para a alienação dos módulos A, B (locados) e C (a locar) do Galpão onde se encontra a Globalpack em contrato comercial de locação típico que pode ser rescindido pela empresa a qualquer momento, pagando somente a multa prevista em contrato.

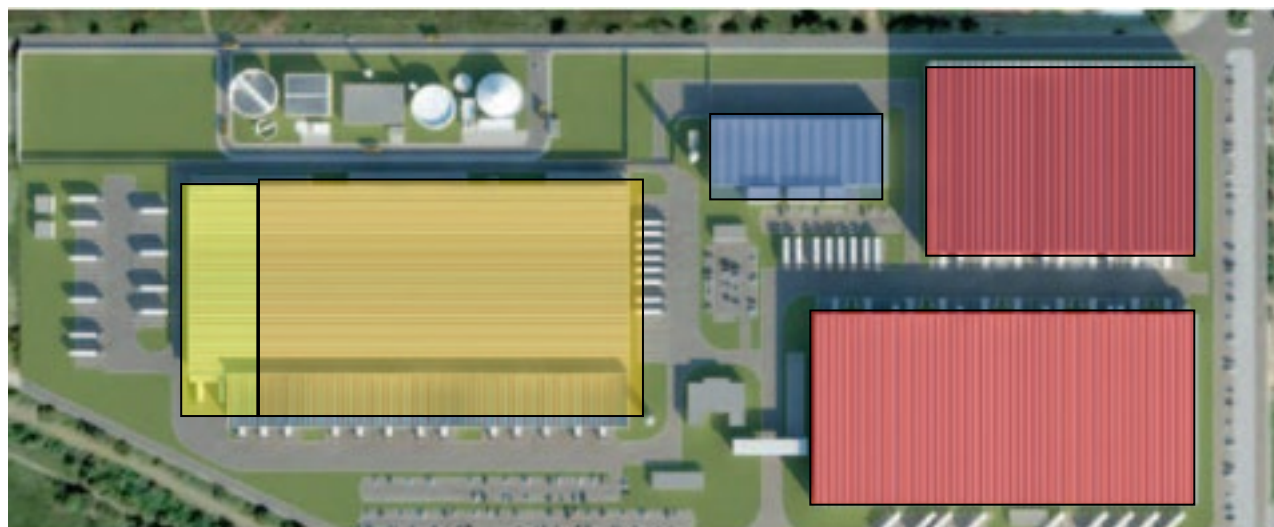
Devido a necessidade de se fazer investimentos no ativo para se conseguir manter a empresa locatária e trazer a possibilidade de aumentar sua operação no local, a venda desses módulos seria uma operação na qual além de se mostrar bastante lucrativa para o Fundo e seus investidores, traria a possibilidade de se realizar as benfeitorias necessárias para a manutenção da Globalpack e consequentemente uma maior atratividade da planta para seguir com o plano de desinvestimento.

Sem essa venda existirá um grande risco de perder a Globalpack como inquilina, e consequentemente ter menos chance de obter novas locações, além do fundo ficar sem nenhum fluxo para fazer frente a manutenção do ativo no que diz respeito a conservação e segurança.

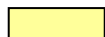
Proposta para desinvestimento

Módulos a serem desinvestidos

Planta Distrito Industrial Queimados



Galpão acabado para locação - (4.000m²)



Módulos Locados para a Globalpack a serem desinvestidos – (9.000m²)



Módulos a serem retrofitados – (28.000m²)



Fase 2 a construir – (46.000m²)

Proposta para desinvestimento

NÚMEROS DA PROPOSTA

- Venda dos Módulos A, B e C por R\$ 10.321.784,00 (Dez milhões trezentos e vinte um mil e setecentos e oitenta e quatro reais).

Data	Compra Ativo	Valor do Ativo Corrigido por	
		IPCA	IPCA + 6%
maio-12	19.696.000,00		
janeiro-20		30.283.852,67	47.897.706,79

Valor Total Ativo Hoje **107.749.210,00**

*laudo de avaliação Apsis

RENTABILIDADE DO ATIVO DESDE AQUISIÇÃO **IPCA + 17,31% a.a.**

Desinvestimento Módulos A, B e C	Valor indicativo por Laudo
	R\$ 11.802.343,81
Proposta de compra	R\$ 10.321.784,00
	Δ sobre Laudo 12,54%

RENTABILIDADE FINAL DA VENDA **IPCA + 17,10% a.a.**

Proposta para desinvestimento

RECOMENDAÇÃO DO GESTOR

Diante de todo o quadro descrito acima e da necessidade de se fazer um mínimo de intercorrências no ativo a fim de se tornar o mesmo mais atrativo tanto para locação quanto para potenciais compradores e ou desenvolvedores, a venda é recomendada pela equipe de gestão da gestora.

A venda dos módulos está se dando em um cenário econômico ainda instável. O preço de venda do ativo está em linha com o que foi precificado pela Apsis e pelo administrador na carteira do Fundo.

O desinvestimento dos módulos em questão, possibilitaram em um excelente resultado ao fundo e a melhora na perspectiva do ativo e da procura de interessados em comprar o ativo ou desenvolver em conjunto.

Diante de todo o exposto acima, recomendamos e indicamos proceder com a venda dos módulos citados.

Estratégia de Desinvestimento

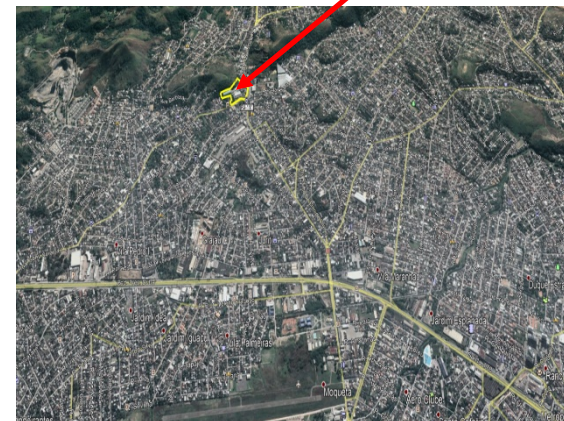


Planta industrial em Nova Iguaçu

Participação via AQ3 Renda FII – 50%

O galpão está situado na Rua Otávio Paulino, nº 10 com frentes suplementares para a Avenida Henrique Duque Mayer nº 1.527 e para a Rua Geni Saraiva nº 40 e 60, cidade de Nova Iguaçu-RJ.

- Área do Terreno: 23.000 m²
- Área do Galpão: 13.470,46 m²
- Taxa de Ocupação: 59%
- Topografia: 100% Plana



Estratégia de Desinvestimento



Planta industrial em Nova Iguaçu

Participação via AQ3 Renda FII – 50%

O bairro onde o imóvel está inserido, no passado era uma região ocupada por indústrias e com o passar do tempo essa vocação foi sendo alterada, por conta da instalação de imóveis comerciais e residências, tal fato gerou uma expressiva valorização para região como um todo.

A cidade de Nova Iguaçu situa-se na região mais importante, econômica e financeiramente, do Rio de Janeiro, a denominada Região Metropolitana, da qual fazem parte os municípios de Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaguaí, Japeri, Magé, Mesquita, Nilópolis, Paracambi, Queimados, São João de Meriti e Seropédica.

Em virtude do seu posicionamento geográfico, Nova Iguaçu desempenha o papel de centro de negócios e de comércio para os municípios, situados a oeste da baía de Guanabara. Ao longo dos anos a cidade passou por expressiva valorização imobiliária, e com o fortalecimento da economia, a indústria e o comércio se expandiram e diversificaram, intensificando do desenvolvimento imobiliário da cidade e seus arredores.

Estratégia de Desinvestimento



Planta industrial em Nova Iguaçu

Participação via AQ3 Renda FII – 50%

Ocupando a área descrita acima, o imóvel possui um conjunto de edificações com finalidades industriais destinadas a fabricação, armazenamento e beneficiamento de carga e descarga. As edificações podem ser divididas em prédios administrativos (portaria e administração) e fabris (galpões A, B, e C para fabricação e armazenagem), além das construções secundárias e de apoio.

A venda do terreno para construtoras focadas no desenvolvimento de unidades financiadas pelos programas da Caixa Econômica Federal se torna uma opção devido ao que foi descrito acima. Essa operação deve representar uma maior possibilidade de retorno ao fundo do que a venda do ativo para uma nova indústria se instalar ou até mesmo a locação para uma futura venda do ativo locado.

Situação documental



Planta industrial em Nova Iguaçu
AQ3 Renda FII (50%)

- Ativo adquirido por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva e Outras Avenças, datado de 15 de abril de 2013.
- Em processo de regularização e registro da documentação para que se possa avançar com conversas na venda do imóvel.

Estratégia de Desinvestimento



Planta distrito industrial de Taubate
Participação via AQ3 Renda FII – 50%

O galpão está situado na Rua xxxxxxxxxxxx no distrito industrial do Una em Taubaté, com acesso pela Rodovia Presidente Dutra.

- Área do Terreno: 11.985 m²
- Área do Galpão: 6.308,62 m²
- Taxa de Ocupação: 53%
- Topografia: 100% Plana



Estratégia de Desinvestimento



Planta distrito industrial de Taubate

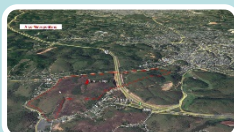
Participação via AQ3 Renda FII – 50%

O galpão vem sendo trabalhado tanto para locação quanto para venda.

Algumas conversas já foram iniciadas mas ainda sem nenhuma proposta concreta. Estamos agendando novas reuniões com as principais empresas de comercialização (Coliers, Cushman e corretores locais especializados) de ativos neste segmento para entender melhor a demanda e perspectivas para o imóvel.

A estratégia de procurar um inquilino para o galpão também vem sendo adotada pois o galpão locado se torna muito mais fácil de ser vendido devido a grande demanda e surgimento de novas ofertas publicas de fundos imobiliários focados na renda através de operações de galpões e operações de built to suit.

Estratégia de Desinvestimento



Terreno Arco Metropolitano RJ – Japeri

Participação via Firenze FII – 80%

Terreno seccionado pela Rodovia Raphael de Almeida Magalhães, mais conhecido como Arco Metropolitano do Rio de Janeiro, no município de Japeri RJ.

- Área do Terreno: 859.210 m²
- Área do Galpão: 6.308,62 m²
- Taxa de Ocupação: 53%
- Topografia: 100% Plana

O terreno foi comprado devido sua excelente localização e com a perspectiva da mudança que o Arco Metropolitano traria para o cenário logístico dos municípios da baixada fluminense. O município de Japeri possui um distrito industrial, além de diversos incentivos para a implantação de novas indústrias.

A perspectiva para o terreno, seria no desenvolvimento de um novo condomínio industrial. Essa operação seria desenvolvida em parceria com a secretaria de desenvolvimento do município. Atualmente o terreno vem sendo trabalhado para a venda.

Estratégia de Desinvestimento



Cotas São Domingos FII

Participação via Firenze FII – 4,78%

Fundo de Investimento Imobiliário - Tem por objeto principal o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais destinados à venda.

Colocar as cotas a venda no mercado secundário onde o fundo é listado.

Recentemente o fundo divulgou um fato relevante impactando positivamente em sua carteira e consequentemente no Firenze FII

Estratégia de Desinvestimento



Cotas São Domingos FII

Participação via Firenze FII – 4,78%

Fato Relevante divulgado em
13 de Outubro de 2020



SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 16.543.270/0001-89

COMUNICADO DE FATO RELEVANTE

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0002-11, com endereço no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Ouvidor nº 97, 7º andar ("RJI" e "Administradora"), na qualidade de administradora do **SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.543.270/0001-89 ("Fundo"), vem informar a V.Sas., no sentido de que foi pactuado contrato de venda das ações do ativo presente na carteira do Fundo, denominado SUPERAVIT S.A., em 10 (dez) parcelas mensais de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), perfazendo o total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Considerando que o ativo foi adquirido por R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) pelo Fundo e que a marcação em carteira chegou a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) durante a administração da antiga administradora Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Foco"), trata-se de negociação vantajosa. Contudo, a fim de refletir o valor de mercado do ativo, o Comitê de Risco e Precificação da RJI optou por aplicar um deságio de 15% (quinze por cento) por risco de crédito no contrato de venda, passando o valor de mercado do ativo a R\$ 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais), correspondente a 900 (novecentas) ações e preço unitário ("PU") de mercado a R\$ 56.666,6667 (cinquenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e fração de centavos), representando um impacto positivo nas cotas do Fundo de 42,73% (quarenta e dois vírgula setenta e três por cento) no fechamento de 01/10/2020. Os cotistas também podem obter informações através do e-mail: legal@rjivc.com.br ou do telefone +55 (21) 3500-4507. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2020.

Precificação dos Ativos

- SPE Queimados 3	13.878.000,00	
- SPE Agera	25.052.439,96	
- AQ3 RENDA FII	72.370.890,02	
Planta distrito industrial de Queimados	55.947.058,61	
Planta industrial em Nova Iguaçu	11.506.213,36	
Planta distrito industrial de Táubate	4.080.572,60	
SPE Agera	837.045,45	
- FIRENZE FII	34.938.925,01	
Terreno Arco Metropolitano RJ – Japeri	27.869.404,92	
Cotas São Domingus FII	7.069.520,09	
TOTAL	151.847.268,97	

Despesas do Fundo

AQUILLA FII

Resumo das principais despesas ordinarias	
Taxa de Gestão	5.372.725,90
Taxa de Administração	326.478,07
Taxa Custódia	279.149,99
Taxa Fiscalização CVM	75.184,70
Taxa Cetip	37.018,75
Auditoria Fundo *	46.951,87
Precificação Ativos (Apsis) *	20.600,45
Outras despesas somadas Ex: (Anbima, CVM, B3)	25.358,30

* Pagos pelo gestor e ou administrador a serem reembolsados

R\$ 22.800,00 Indigo DTVM

R\$ 44.752,32 Reditus Investimentos

Despesas do Fundo

AQ3 RENDA FII

Resumo das principais despesas ordinarias	
Taxa de Gestão	4.852.639,29
Taxa de Custódia	90.000,00
Taxa CVM	30.073,90
Auditoria Fundo *	10.000,00
Empresa de Segurança, parcelas atrasadas	146.000,00
Outras despesas somadas Ex: (Anbima, CVM, B3)	23.888,81

* Pagos pelo administrador a serem reembolsados

R\$ 10.000,00 Indigo DTVM

Despesas do Fundo

FIRENZE FII

Resumo das principais despesas ordinarias	
Taxa de Gestão	404.695,23
Taxa de Administração	79.273,87
Taxa de Custódia	300.124,98
Auditoria Fundo *	72.308,00
Taxa CVM	57.702,66
Precificação Ativos (Apsis) *	3.640,00
Outras despesas somadas Ex: (Anbima, CVM, B3)	6.480,00

* Pagos pelo gestor e ou administrador a serem reembolsados

R\$ 15.078 Reditus Investimentos

R\$ 31.700 Indigo DTVM



DISCLAIMER

Esta apresentação, assim como todos os seus anexos e informações contidas nas mensagens as quais ela se relacionar são de propriedade exclusiva da Réditus Investimentos, e somente poderão ser utilizadas para os fins específicos à que se destinarem, devendo seu receptor preservar o sigilo e a confidencialidade dos mesmos.

A quebra de sigilo e da confidencialidade sujeitará o infrator às sanções legais pertinentes, nas esferas administrativas, civis e penais. Caso você ou sua empresa não seja o destinatário destas informações, favor deletar imediatamente este arquivo ou destruir qualquer cópia impressa gerada e informar a Réditus Investimentos através do e-mail institucional@reditusinvestimentos.com.br ou pelo telefone: +55 (21) 3030-9606.

Atenciosamente

Réditus Investimentos