

RELATÓRIO DE GESTÃO E  
DESENVOLVIMENTO

**Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário**



# Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

## **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.

**INVESTIMENTOS:** Os investimentos do fundo estão direcionados para operações do 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

## Retrospectiva 2018

### ECONOMIA

O ano de 2018 foi um ano marcado por diversas incertezas, dúvidas e perguntas em relação a que rumo o Brasil tomaria e o quanto todas as questões levantadas impactariam na economia em 2018 e pra frente. O Brasil conseguirá sair da crise ? Quem será o novo presidente ? Lula poderá concorrer e ser eleito ? Teremos uma volta dos investimentos ? O desemprego irá recuar ?, foram algumas das perguntas e incertezas sobre o cenário interno que pairavam sobre as previsões dos agentes de mercado para o ano. Somado a isso, ainda tivemos um cenário externo conturbado diante de uma relação estremecida entre EUA e China na famosa e tão comentada Trade War como ponto principal para a mudança de percepção de agentes externos com as perspectivas para os países emergentes.

O ano iniciou com uma modesta recuperação econômica frente as perspectivas iniciais dos principais economistas. A greve dos caminhoneiros com 11 dias de paralisação trouxe grande impacto em toda a economia brasileira. Somente nas contas públicas, o impacto foi estimado em R\$ 9,5 Bilhões com as medidas emergenciais que foram tomadas pelo Governo.

A corrida presidencial também foi citada por diversos órgãos internacionais como mais um fator de incerteza em relação a retomada do Brasil no caminho do crescimento e da segurança jurídica para a atração de novos investimentos do mercado externo. Os mercados ficaram extremamente voláteis em especial no segundo semestre quando se daria a definição do novo presidente. Bolsonaro vence a corrida presidencial e o foco passa a ser a sua capacidade de articulação com o Congresso a fim de se conseguir aprovar sua agenda de reformas.

O crescimento anual do PIB foi bem abaixo do inicialmente projetado pelos principais agentes de mercado e publicado pelo relatório Focus do Banco Central. Inicialmente as projeções se davam ao redor de um crescimento próximo de 3,0%, foram recuando até o patamar de 1,3% com o PIB fechando o ano em 1,1% ( R\$ 6,8 Trilhões ), mostrando que a recuperação devido a todas incertezas mencionadas manteve o crescimento da economia lenta e deixando o PIB no mesmo patamar de 2012.

O Risco-País saiu da mínima ao redor de 144 pontos base para chegar ao redor de 330 e fechar o ano em 198 após a corrida presidencial.

A perspectiva com possíveis altas das taxas de juros dos países desenvolvidos como EUA e principais economias Europeias, fizeram com que o Banco Central adotasse uma postura mais conservadora sinalizando o fim dos cortes nas taxas de juros com a taxa selic fechando em 6,5% no final de 2018 após forte movimento de queda que se iniciou em agosto de 2016 com o juros saindo de 14,25% para o patamar de 6,5% alcançado no início de 2018.

A taxa de inflação (IPCA) mesmo sendo amplamente impactada em junho (+1,26%) em decorrência da greve dos caminhoneiros, fechou 2018 em alta de 3,75% em patamar baixo e comportado, muito em função do baixo ritmo de crescimento apresentado pela economia Brasileira.

A taxa de câmbio fechou o ano em R\$ 3,8742 ( +16,92% ) refletindo todas as incertezas internas e o ambiente externo desfavorável com a possibilidade do FED em elevar a taxa de juros devido aos discursos mais duros de seus integrantes e o aumento das tensões com a

Trade War entre China e EUA. No cenário interno a dúvida quanto a aprovação das reformas e em especial a da previdência também contribuíram para um Real mais desvalorizado no final do ano.

## Perspectivas para 2019

### ECONOMIA

O ano de 2019 trará grandes desafios a serem superados pelo governo Bolsonaro e em especial listamos 5 que podem ajudar a mudar o quadro econômico que o País vem passando nesses últimos anos de baixo investimento e baixo crescimento.

1. Aprovação das reformas propostas pelo novo governo
2. Políticas para a redução da dívida pública
3. Atrair novos investimentos para economia e trazer de volta os investimentos estrangeiros
4. Alavancar o crescimento econômico
5. Reduzir a taxa de desemprego

Apesar do cenário interno desfavorável em 2018, 2019 segue o padrão do ano anterior e começa com a perspectiva de um crescimento ao redor de 2,5% nas projeções do PIB. Dificilmente esse número será atingido pois não devemos ter uma forte retomada da economia no curto prazo e sim uma melhora a partir do segundo semestre impactando as previsões a partir de 2020 em diante.

Inflação controlada e ainda em patamar baixo por um período mais longo do que os agentes do mercado estão prevendo. A partir da retomada econômica é que devemos ter a volta da inflação para níveis de 4 / 4,5% ao ano.

A taxa de câmbio deve continuar oscilando em relação a capacidade do governo de articulação e aprovação das principais reformas, além da situação externa envolvendo EUA x China.

As eleições presidenciais, no entanto, trouxeram um ambiente que desde que aprovadas as principais reformas podem fazer com que a percepção de risco em relação ao Brasil melhore consideravelmente trazendo a possibilidade de termos pra frente uma substancial melhora nos indicadores econômicos e na precificação de ativos.

## MERCADO BRASILEIRO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIAL

Nos últimos três anos o mercado imobiliário brasileiro refletindo a deteriorização em relação a economia e perspectivas futuras, apresentou uma piora em seus indicadores mais relevantes. O aumento de oferta de novos galpões, mesmo que em patamares ainda bem abaixo do mercado Global em relação a galpões AAA desenvolvidos, taxa de juros alta, economia desaquecida e falta de crédito foram os principais fatores. Embora as incertezas políticas impactem diretamente o âmbito econômico, a previsão para 2018 já se desenhava para uma retomada deste mercado acima do ano de 2017.

Mesmo com um cenário adverso, o setor de condomínios logísticos bateu recorde na história do segmento: de acordo com dados da CBRE, uma das principais consultorias especializadas no

mercado, atualmente o Brasil conta com 1,4 milhão de metros quadrados construídos por ano, muito acima dos 450mil m<sup>2</sup> de 2005 a 2010 e acima da média de 2011 até 2013 de 1milhão de m<sup>2</sup> e estabilizando de 2014 até a 2018 na faixa de 1,4 milhão de m<sup>2</sup>.

Apesar desse crescimento ainda estamos bem abaixo do potencial, podendo se dizer que no estágio inicial deste mercado. Um estudo feito pela CUSHMAN & WAKEFIELD no final de 2016 apontava o mercado total brasileiro em 10 milhões de m<sup>2</sup> contra 996 milhões de m<sup>2</sup> nos EUA. Em outra métrica utilizada pela indústria que seria a área construída por habitante, 3,33 m<sup>2</sup> de galpões industriais por habitante nos EUA contra 5 cm<sup>2</sup> por habitante no Brasil. Mesmo com o aumento do mercado no Brasil, ainda devemos ter um longo ciclo de investimentos e desenvolvimentos voltados para o segmento nos próximos anos.

O segmento imobiliário logístico industrial tem grandes perspectivas de melhora com a retomada da economia brasileira, ainda que a taxa de vacância continue em patamares acima de sua média histórica. O levantamento trimestral da consultoria imobiliária Colliers International indica uma desocupação de 22% no total da estimativa dos 13 milhões de metros quadrados de galpões de alto padrão existentes no país. A alta oferta de espaços deve-se em parte ao crescimento significativo do número de condomínios logísticos, boa parte proveniente da chegada de grandes players internacionais a partir de 2011 (GLP, Prologis, Clarion Partners, Golgi, VBI).

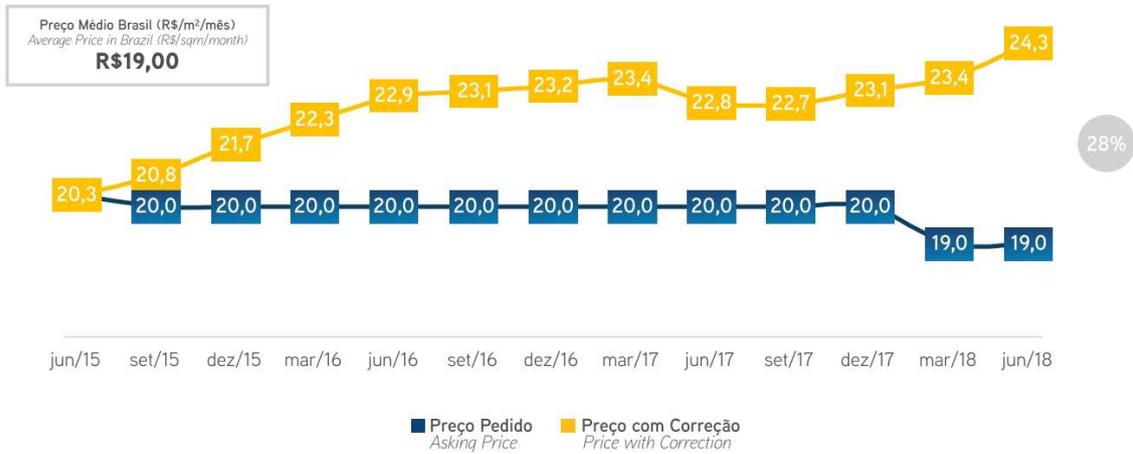
São Paulo é o grande responsável e impulsionador deste aumento do mercado e sozinho representa de acordo com a Jones Lang Lasale, aproximadamente 50% do total do mercado distribuído em 350 condomínios.

A perspectiva de melhora econômica vai trazer um maior otimismo ao mercado de condomínios logísticos impactando positivamente nos números ao final do ano. O aumento do consumo ligado ao varejo deve trazer uma melhora no setor industrial trazendo de volta a demanda por empresas em investir na expansão de suas atividades e em novas plantas industriais. O mercado de e-commerce segundo a Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (ABComm) deve atingir um faturamento total em 2019 de R\$ 79 Bilhões de reais, com crescimento de 16% em relação a 2018, influenciando assim no aumento da demanda por galpões logísticos.



Fonte: Colliers International

O preço médio de locação de galpões de alto padrão se manteve estável em R\$ 19/m<sup>2</sup>/mês.



Fonte: Colliers International



Fonte: Colliers International

## TESE RESUMIDA DO INVESTIMENTO

Investimento em áreas localizadas na Rodovia Presidente Dutra com potencial de desenvolvimento de operações logísticas e industriais em municípios que fazem parte da Área Metropolitana do Rio de Janeiro que respondem por 2/3 do PIB fluminense.

A região oferece uma boa logística de apoio representada por uma ampla malha rodoferroviária, portos e aeroportos, que a une rapidamente ao mercado consumidor da região sudeste, que representa 62% do mercado do país, e ao exterior.

É por isso que a região Metropolitana do Rio de Janeiro é considerada uma das melhores alternativas locais no país para o desenvolvimento de projetos voltados para a produção ou distribuição de bens demandados pelo mercado consumidor, além dos situados na cadeia de produção das áreas de petróleo e gás, construção naval, metalurgia e construção civil.

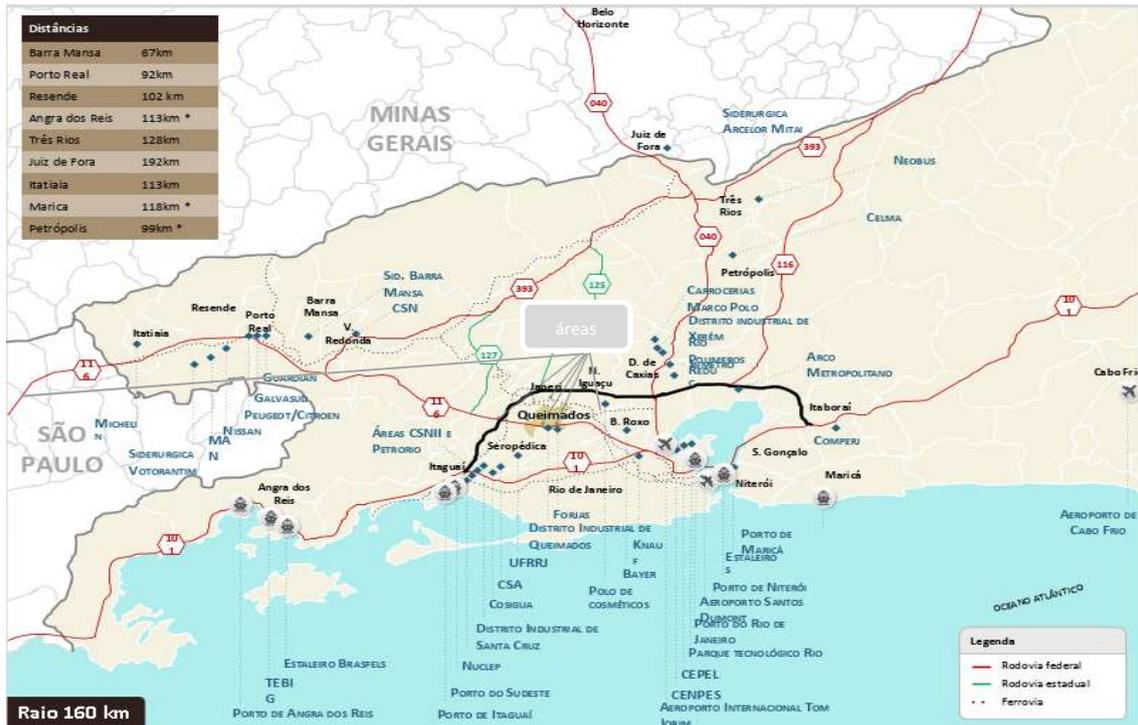
A construção do Arco Metropolitano, rodovia com 145 km de extensão que irá ligar Itaguaí e Itaboraí atravessando e unindo os municípios situados no contorno da Baía de Guanabara traria uma grande melhora na competitividade da região, pois além de aumentar a acessibilidade aos municípios próximos cortados pelo Arco como ( Queimados, Seropédica, Japeri, Itaboraí e Itaguaí ) ele também eliminaria a necessidade de se utilizar a Avenida Brasil e a Ponte Rio Niterói.

Segmentamos o Arco em 4 regiões sendo que o **Segmento C** seria uma região de grande atração para criação de centros logísticos e industriais.



A localização na qual os investimentos foram feitos pode ser denominada como a “esquina logística” da região metropolitana, pois situam-se na interseção do maior eixo econômico da América Latina, a Via Dutra, unindo o Rio de Janeiro a São Paulo passando por Volta Redonda, São José dos Campos, Taubaté e o ABC Paulista, com variante para a Grande Campinas, com o Arco Metropolitano do Rio de Janeiro, que é, de acordo com analistas e empresários, o eixo estadual de desenvolvimento que irá contar a maior taxa de crescimento econômico e urbano do estado.

Podemos destacar alguns dos projetos que na época da construção da tese do investimento estavam em fase de implantação nos pontos extremos do Arco: Polo Siderúrgico – CSA e Cosigua, NUCLEP, três portos- Itaguaí, Sudeste e Maricá ( em projeto ), estaleiro, distrito industrial de Santa Cruz e Polo Petroquímico- Comperj. Ainda ao longo do Arco situam-se a REDUC, Rio Polímeros, os distritos industriais de Queimados e Xerém, o segundo maior polo de cosmético do país em Nova Iguaçu, Coquepar ( petroquisa, unimetal e brasil energy), centrais de distribuição da Casas Bahia e Lojas Americanas, além de diversas outras indústrias e projetos que contemplavam toda essa vocação da região para operações logísticas e industriais.



A definição das regiões das áreas partiu de um mapeamento em relação ao potencial de valorização e atratividade para empresas. A 60 km ao norte da região onde o fundo concentrou seus investimentos, chega-se ao Médio Paraíba, onde se encontram os Polos Siderúrgico e Automotivo, em sentido oposto, a 20 km, localiza-se Nova Iguaçu, Duque de Caxias e mais adiante a 50 km no total, o município do Rio de Janeiro, com o maior mercado, parque tecnológico e empresarial do estado. A Oeste em direção a Itaguaí – 34 km – temos o Polo Siderúrgico, estaleiro e os portos de Itaguaí e Sudeste, e a leste o COMPERJ.

A região também oferece a maioria dos insumos fundamentais para a atividade operacional dos projetos, como disponibilidade de mão de obra, energia elétrica, água, comunicação e logística aeroportuária e rododiferroviária.

Alguns incentivos ofertados pelo Governo do Estado tornarão a região ainda mais atrativa, como: Redução ou postergação do recolhimento do valor do ICMS, concedidos através de diversos programas setoriais como, por exemplo, o RIOLOG ou FUNDES.

Além da boa logística de acesso aos principais mercados do estado do país, a região também oferece infraestrutura física, energia elétrica, água e telecomunicação.

## **PLANO DE DESENVOLVIMENTO E VIABILIDADE FINANCEIRA DOS ATIVOS DO FUNDO**

O fundo encontra-se em fase de desenvolvimento de seus ativos. O desenvolvimento a ser realizado depende basicamente de 2 fatores: Captação de recursos pelo Fundo para que possa colocar no desenvolvimento dos projetos ou a possibilidade de se realizar operações de permuta para que o desenvolvimento do ativo se dê sem a necessidade do Fundo de aportar mais recursos.

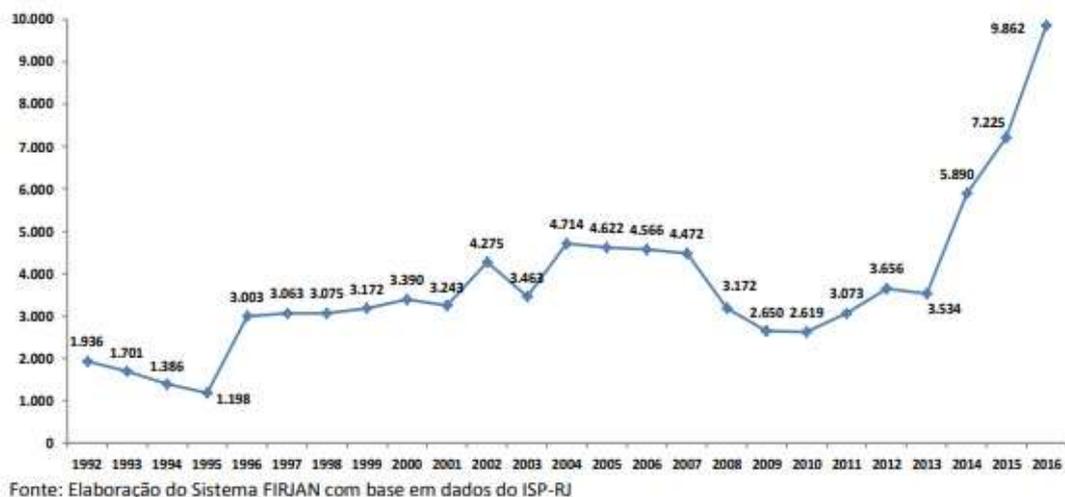
Vale ressaltar que o fundo sempre foi de desenvolvimento imobiliário e a necessidade de captação de recursos é um dos fatores de risco para o fechamento de suas operações imobiliárias. Alguns fatores foram preponderantes para retardar o desenvolvimento dos ativos e fazer com que os atuais gestores tivessem que em um mercado restrito, mudar a estratégia e buscar novas maneiras de desenvolver os ativos.

A mudança na legislação que disciplina os limites e modalidades de investimentos admitidos para os investidores institucionais, bem como nos critérios para verificação de perfil aplicáveis àquele público. Essas alterações tiveram impacto direto no fluxo estimado de captação de recursos para o Fundo, uma vez que o tornaram inelegível para novos aportes por investidores de Regimes Próprios de Previdência que vinham sendo trabalhados a mais de 2 anos em visitas e apresentações nos comitês pela atual equipe de gestão da gestora. Outro fator que contribuiu negativamente, dificultando ainda mais as possibilidades de captação de recursos pelo fundo, foi intervenção da PREVIC nos principais investidores institucionais fazendo com que esse mercado praticamente se fechasse para qualquer nova operação a ser apresentada. A gestora chegou a assinar um memorando de intenção de investimento com a VITER e passou por uma due diligence nos ativos que foi abortado com o fechamento destes clientes para a realização de novos investimentos.

O cenário econômico e principalmente o deterioramento da situação do Estado no Rio de Janeiro, onde o fundo concentrou a maior parte de seus investimentos, foi um outro fator que influenciou diretamente no retardamento do desenvolvimento dos ativos.

A piora pelo qual passou o estado do Rio de Janeiro fez com que grandes investidores focassem prioritariamente em São Paulo ou em outros estados que não vinham sofrendo com a questão da violência pela qual passava o estado do Rio de Janeiro. Apesar da grande melhora o Rio ainda apresenta 40% do total de roubos de carga no País. Em 2018 foram registradas 22.183 ocorrências. As ações tomadas pelo antigo governador e agora pelo novo vem fazendo com que os números apresentem grande melhora, sendo que em 2019 no 1 semestre a quantidade de ocorrências já é 20% abaixo do mesmo período do ano anterior. Essa melhora deve repercutir positivamente na volta de alguns operadores logísticos e na procura por espaços no Rio de Janeiro.

## Evolução dos roubos de carga no estado do Rio de Janeiro



A crise econômica, política e institucional pela qual o Brasil passou, teve repercussões extremamente severas em diversos segmentos mas mesmo que em ritmo bem aquém do que poderia o mercado de logística continuou atraindo grandes players para o segmento ao longo dos últimos anos.

Mesmo com esse cenário adverso, os gestores sempre mantiveram tratativas e conversas com grandes investidores para o desenvolvimento das operações e com empresas interessadas em desenvolver novas plantas industriais ou somente na locação de espaço para operações de logística ou instalação de planta industrial

Uma nova abordagem em relação ao desenvolvimento dos ativos vem sendo trabalhada pelos gestores, desde então com a elaboração de um plano de desenvolvimento envolvendo não mais o fundo como único investidor dos ativos e sim contemplando a possibilidade de operações de permuta e alienação de alguns ativos para desenvolvimento de outros com perspectivas mais rápidas para gerarem renda.

Os números do segmento vem melhorando a cada trimestre e com a retomada da economia e a melhora do ambiente para atração de novos investimentos, devemos ter um ambiente bem mais favorável para conseguir realizar o desenvolvimento dos ativos.

## Ativos Imobiliários e Proposta de Desenvolvimento

Importante frisar que a equipe de gestão trabalha com cenários visando o desenvolvimento e a geração de renda sem que o Fundo faça nenhuma nova captação de recursos. Mesmo com o cenário de alienação de ativos sendo uma opção que já vem sendo trabalhada, optamos por fazer um trabalho a demonstrar a vocação das áreas e possibilidade de geração de receitas futuras advindas do desenvolvimento.

### I) AGERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

#### a) Descrição

O empreendimento consiste na implantação de um loteamento residencial de casas populares, localizado no município de Queimados-RJ, com lotes a partir de 150 m<sup>2</sup>. Ao todo serão ofertados 313 lotes ocupando uma área comercializável de 75.667,84 m<sup>2</sup>. Além disso, será destacada uma área remanescente do terreno com 14.260,76 m<sup>2</sup> para o posterior desenvolvimento de um conjunto de prédios residenciais, no qual o fundo será permutante.

O projeto foi desenvolvido com base nos levantamentos realizados no imóvel, nas características da área da região, além dos estudos de vocação e pesquisa sobre o mercado imobiliário de Queimados-RJ e arredores. Com isso, procuramos desenvolver uma solução que esteja alinhada com o local, buscando o melhor aproveitamento e valorização do imóvel.

- Nº de lotes: 313
- Área Privativa Média: 164 m<sup>2</sup>
- Valor médio do lote: R\$ 55.000,00
- Previsão de Lançamento: Março 2019
- Prazo de Obra: 14 meses



## b) A Região

Queimados é um município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. A baixada Fluminense é composta por 13 municípios, concentra uma população de 3,7 milhões de habitantes, e vem se destacando como cenário constante de novos empreendimentos. Essa região concentra 23% da população total do Estado do Rio de Janeiro, conforme Censo IBGE/2010, e a densidade demográfica é a maior do Estado, inferior apenas à da capital (5.266 hab/km<sup>2</sup>).

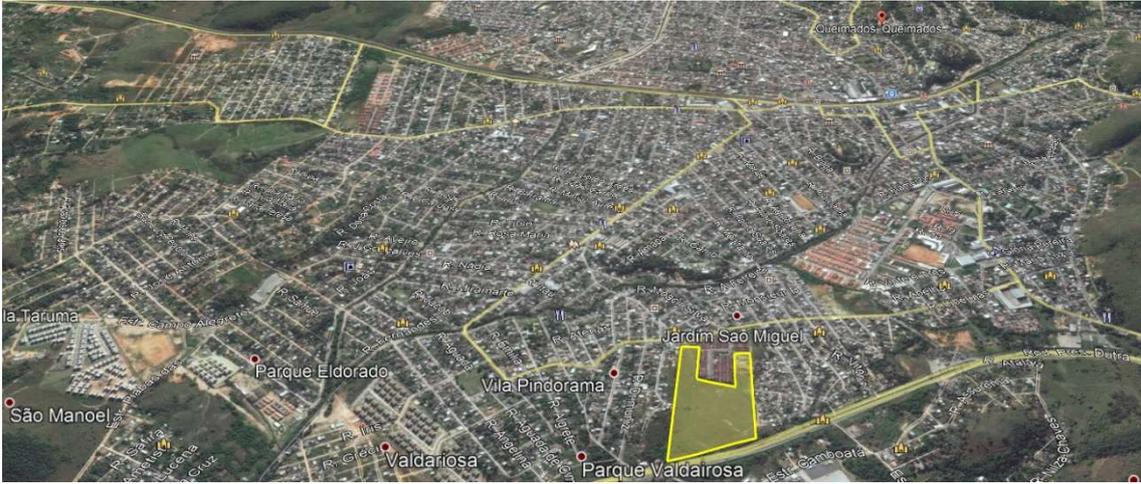
Sua localização às margens da Rodovia Presidente Dutra é um diferencial no fortalecimento da economia local. Metade do PIB da Baixada Fluminense se deve ao setor de serviços, que é a área que mais gera empregos formais na região, seguida pelo comércio e pela indústria.



## c) Localização

O terreno de 109.619,53 m<sup>2</sup> está localizado na no KM 192 às margens da Rodovia Presidente Dutra, sentido sul (Estado de São Paulo), e possui também acesso pela Estrada Olegário Maciel conectando-se a área urbana da cidade. O empreendimento estará localizado em uma região com forte adensamento populacional e uma demanda suprimida para este tipo de projeto.

O centro da cidade fica a 3 km do imóvel, assim como a estação de trem da Supervia e toda a rede de comércio (bancos, supermercados, shoppings). Circulam ônibus de diversas linhas na rua do empreendimento e toda infra estrutura (água, energia elétrica, gás e fibra ótica) está disponível junto ao imóvel.



Fonte: Google Earth 2018



Fonte: Imagens de Sobrevo

#### d) Demanda

Conforme pesquisa de mercado em um raio de até 7 km de distância do terreno residem cerca de 370 mil pessoas em 116 mil domicílios. A renda média domiciliar do município de Queimados é de R\$ 2.176,00 e o PIB per capita de R\$ 33.779,58.

Em Nova Iguaçu-RJ ocorrem diversos lançamentos residenciais, de forma que boa parte das incorporadoras de renome atuam por lá. Enquanto que em Queimados-RJ quase não há lançamentos, e os que têm são voltados para o programa Minha Casa Minha Vida, principalmente da faixa 1, para famílias que ganham até R\$ 1.800,00 mensais. Isso demonstra que existe mercado na cidade para novos empreendimentos residenciais, principalmente lançamentos populares com infraestrutura de lazer e planejamento urbano.

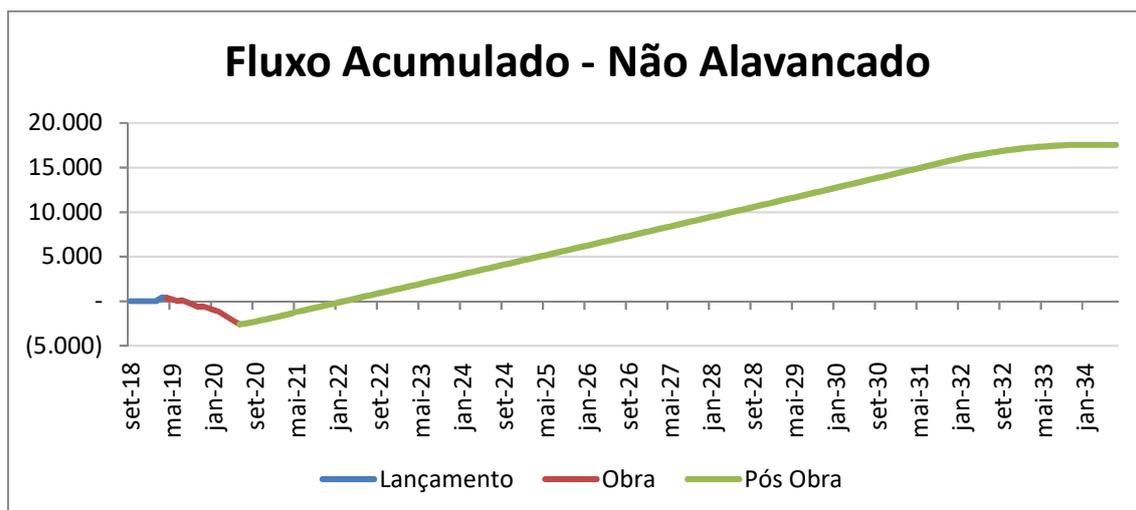
De acordo com a pesquisa, os potenciais compradores de imóvel analisam prioritariamente se o valor da prestação cabe no bolso em detrimento ao valor total do imóvel. Com base nessa informação a modelagem do projeto foi concebida, de forma que a prestação mensal de cada unidade seja de aproximadamente R\$ 600,00 ao longo de 120 meses. Essa condição de pagamento será um diferencial na velocidade e no sucesso das vendas do empreendimento.

#### e) Viabilidade

## LOTEAMENTO RESIDENCIAL – QUEIMADOS RJ

Custo de Obra Total:	R\$ 4.347.059*
Custo m <sup>2</sup> Obra:	R\$ 85/m <sup>2</sup>
Investimento Total:	R\$ 6.883.357*
Receita Total:	R\$ 27.162.086*
Resultado Operacional	R\$ 17.558.592*

\*Valores estimados podendo sofrer variações não significativas.



Atualmente estamos mantendo conversas e tratativas com loteadores e potenciais investidores que se interessariam em desenvolver o projeto em conjunto sem que o fundo tivesse que fazer aporte de capital.

## II) QUEIMADOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS III

### a) Descrição

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 Projetic Fábrica de Estruturas Metálicas) e possui acesso também pela Estrada da Onça.

- Área do Terreno: 116.446,84 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: Básico 60%/ Máximo 80%
- Topografia: 70% Plana e 30% Aclive
- Formato: Irregular



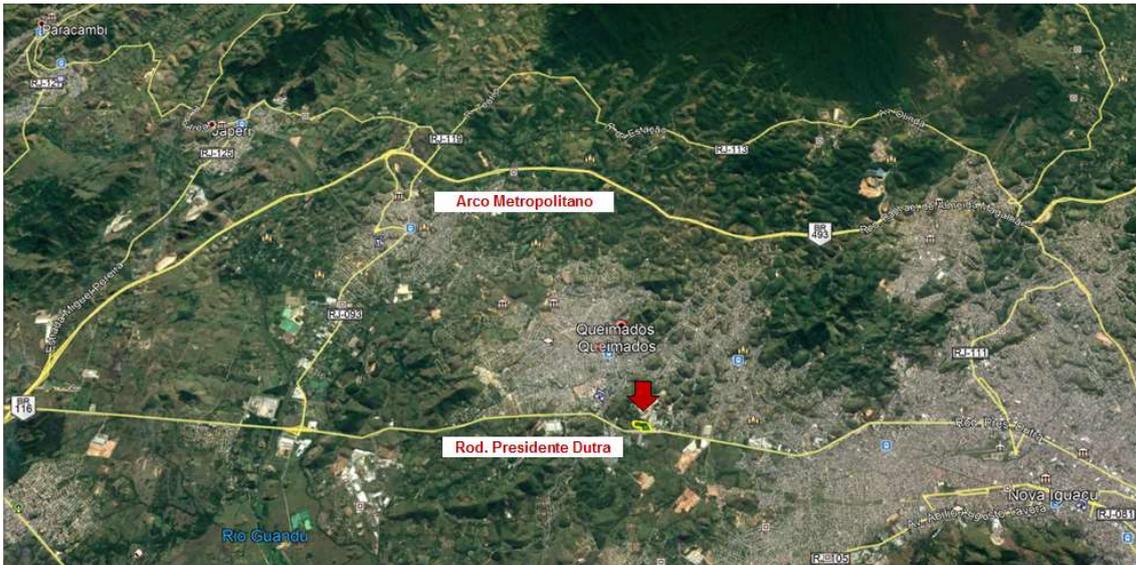
Fonte: Google Earth 2018



#### b) Região/Localização

O terreno está situado entre os municípios de Nova Iguaçu-RJ e Queimados-RJ na Rodovia Presidente Dutra sentido Rio-São Paulo. A cidade de Nova Iguaçu possui aproximadamente 850.000 habitantes, e é considerada a cidade da Baixada Fluminense com o maior centro de infraestrutura depois da capital do Estado. Já Queimados possui uma população de aproximadamente 200.000 mil cidadãos e sua economia está baseada na atividade industrial do município, o Distrito Industrial de Queimados possui hoje 30 empresas instaladas, e nas atividades de comércio e serviços.

A entrada da cidade de Queimados fica a menos de 2 quilômetros do terreno, o que favorece a vocação comercial do imóvel, pois muitos estabelecimentos comerciais optam por se instalar próximos a entrada e saída de cidades.



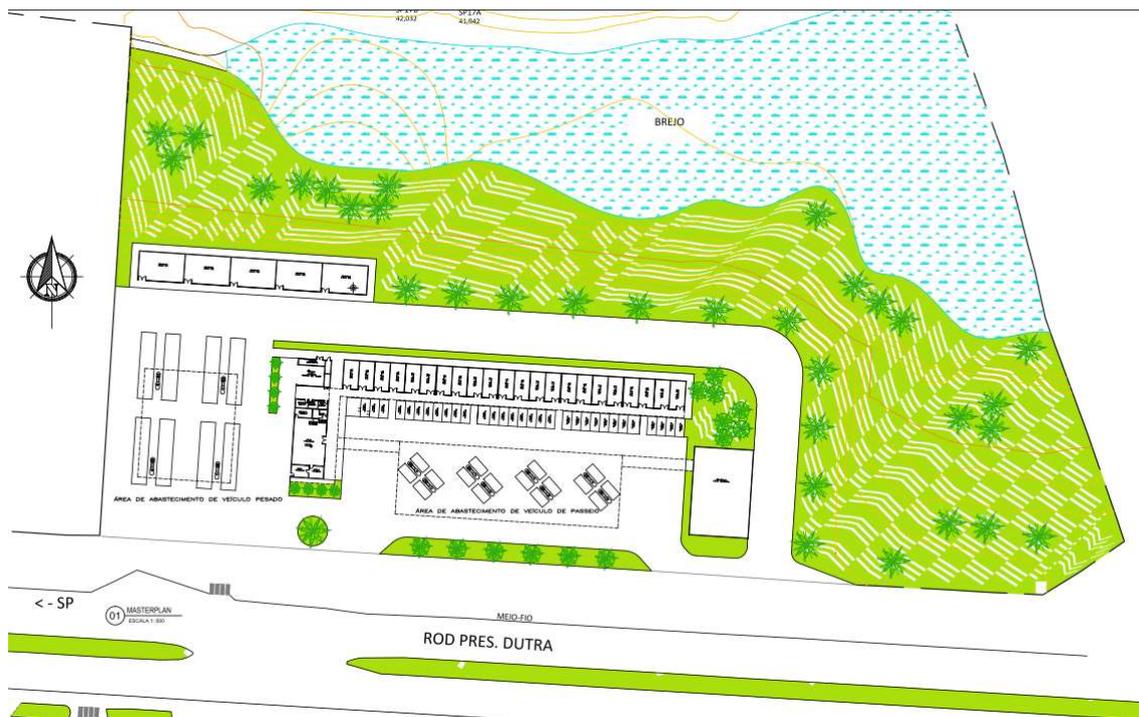
Fonte: Google Earth 2018

### c) Demanda/Viabilidade

Durante todo ano de 2017 o mercado imobiliário industrial do Rio de Janeiro não recebeu novos empreendimentos. As principais razões para a estagnação dos projetos continuam sendo a falta de demanda por parte das empresas e o excesso de espaços vagos no estado fluminense.

Atualmente estamos estudando a possibilidade de vender uma fração do imóvel equivalente a 12.000 m<sup>2</sup> para a implantação de um posto de combustível com lojas de conveniência. Essa operação está em fase final de ser concretizada dependendo apenas da finalização dos estudos do grupo interessado em relação ao acesso. O mesmo grupo demonstrou interesse em ter uma opção de comprar mais 12.000 m<sup>2</sup> em até 1 ano para uma futura expansão das atividades do posto com a possibilidade de um centro comercial na segunda fase.

Segue abaixo Masterplan demonstrando a implantação do projeto dentro da área de aproximadamente 12.000 m<sup>2</sup>, resultando em uma área remanescente de aproximadamente 104.000 m<sup>2</sup>.



A área remanescente do terreno está disponível para venda em diferentes consultorias imobiliárias, que buscam parceiros para o desenvolvimento de operações de Built to Suit ou projetos de outra natureza que tenha o fundo como sócio permutante.

A concretização desta operação deve dar uma maior possibilidade de venda ou desenvolvimento do restante da área.

## Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

### I) FUNDO AQ<sup>3</sup> RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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, certificados de recebíveis imobiliários, 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.

**INVESTIMENTOS:** Os investimentos do fundo estão direcionados para operações do 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 vias de escoamento 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 mais demandam esse tipo de imóveis.

**FOCO DE ATUAÇÃO:**

- Condomínios Modulares
- Galpões Industriais
- Operações de Built-to Suit
- Operações de Sale & Leaseback

## Ativos Imobiliários e Proposta de Desenvolvimento

### 1) GALPÃO MONOUSUÁRIO – TAUBATÉ SP

#### a) Descrição

Trata-se de um galpão monousuário pronto para ser ocupado por empresas de diferentes segmentos.

- Área do Terreno: 11.985 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 6.308,62 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: 53%
- Área de Armazenagem: 4.763,29 m<sup>2</sup>
- Pé Direito: 8 metros
- Docas Elevadas: 6

O imóvel possui infraestrutura completa: portaria, área administrativa, vestiários, refeitório, estacionamento privativo, entrada lateral de carga e descarga e ETE.

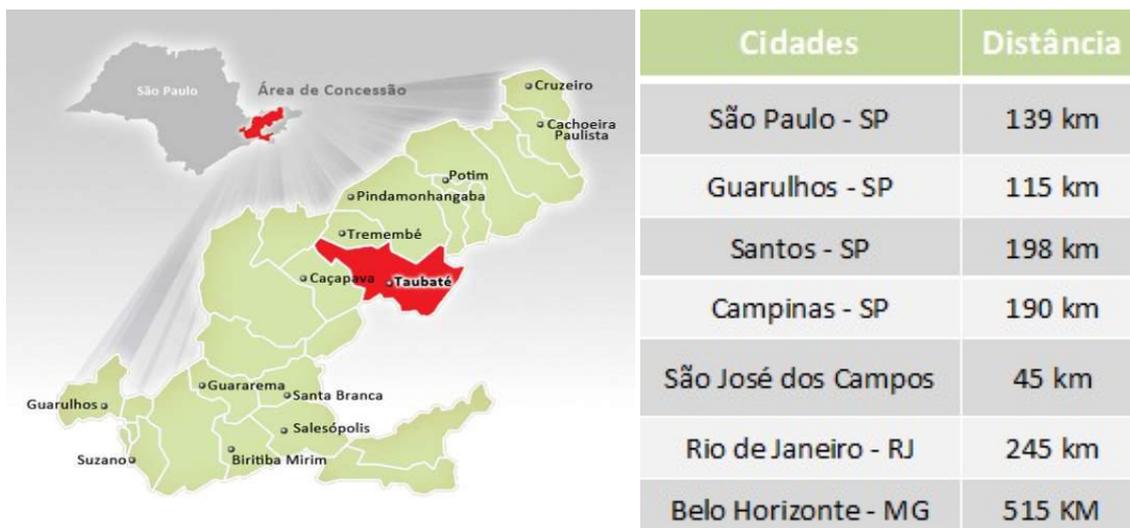




#### b) Região/Localização

O galpão situa-se no município de Taubaté, Região Metropolitana do Vale do Paraíba, que está estrategicamente situada entre as duas cidades mais importantes do país: São Paulo e Rio de Janeiro. A região destaca-se nacionalmente por intensa e diversificada atividade econômica, predominando os setores automobilístico, aeronáutico, aeroespacial e bélico nos municípios localizados no eixo da Rodovia Presidente Dutra.

Taubaté foi uma das primeiras cidades do país a se industrializar por conta da fundação da CTI (Companhia Taubaté Industrial) em 1891. Hoje é o segundo maior polo industrial e comercial de sua mesoregião, abrigando empresas como Volkswagen, Ford, LG, Alstom, Usiminas, Cameron, Embraer, entre outras. O município também abriga o Comando de Aviação do Exército.



Fonte: O Globo

O imóvel possui excelente localização, encontra-se dentro do Distrito Industrial do Una, e seu principal acesso é pela Rodovia Presidente Dutra. A distância entre o imóvel e a Rodovia Presidente Dutra é de 700 metros enquanto que o centro da cidade fica a 7,5 quilômetros.

O Distrito Industrial do Una conta com empresas de diversos segmentos como as indústrias Cameron do Brasil, Citab, Caldsteel Equipamentos, Industriais, Engemix, Magic Wall Cerâmica, Vibracoustic do Brasil, Artefatos de Borrachas, M Nakano & Nakano Equipamentos, ZL Equipamentos Industriais, dentre outras. Ao lado do Distrito, fica o Parque Tecnológico de Taubaté, criado para abrigar distritos industriais de alta tecnologia, com incubadora de negócios e escolas técnicas. O projeto visa o estímulo e a difusão da ciência, tecnologia e inovação no país, além de possíveis acordos e tratados internacionais voltados para esse setor.

#### c) Demanda/Viabilidade

Em termos gerais o mercado imobiliário brasileiro sofreu bastante nos últimos anos por diversos motivos, o excesso de oferta, taxa de juros alta, economia desaquecida e falta de crédito foram os principais.

O mercado de galpões na região do Vale do Paraíba tem perspectivas de melhora com a retomada da economia, embora a taxa de desocupação continue alta. Segundo a consultoria imobiliária Cushman & Wakefield o preço médio pedido de locação nessa região é de R\$ 17,24/m<sup>2</sup> e a taxa de disponibilidade é de 38%. Na tentativa de equilibrar a oferta e a demanda, muitos projetos foram adiados e o mercado entregou o menor estoque dos últimos anos. Esse movimento tende a realinhar os preços de venda e locação a patamares mais altos que o atual.

Um diferencial em relação ao imóvel é a sua localização, pois diante de uma melhora na economia, os imóveis que estão mais bem posicionados são ocupados mais rapidamente, por conta da redução de custos no transporte.

Hoje existem consultores imobiliários responsáveis pela locação ou venda deste imóvel, que trabalham ativamente apresentando o imóvel para potenciais compradores e/ou inquilinos.

<b>GALPÃO MONOUSUÁRIO – TAUBATÉ SP</b>	
Área Bruta Locável:	6.308,62 m <sup>2</sup>
Preço de Locação (*):	R\$ 16
Valor de Laudo de Avaliação da Apsis :	R\$ 14.370.000,00
Receita Mensal Estimada:	R\$ 101.000,00
Taxa de Retorno Estimada:	8,5%a.a + IPCA

(\*) Baseado no relatório trimestral da Cushman & Wakefiled e pesquisa com imobiliárias locais.

## **2) CONDOMÍNIO INDUSTRIAL**

### a) Descrição

O empreendimento consiste na implantação de um condomínio logístico e industrial localizado no Distrito Industrial de Queimados-RJ. O condomínio está sendo projetado e construído para atender a demanda existente e crescente por áreas flexíveis, com baixo custo de ocupação, localização estratégica e que ofereçam a infraestrutura que as empresas não encontram em imóveis convencionais fora de condomínio.

O projeto foi desenvolvido a partir do retrofit de um galpão existente da antiga unidade fabril da Heineken, com assinatura do escritório de arquitetura e planejamento urbano Dell’Agnese Arquitetos e Associados. A sua implantação ocorrerá em duas fases, sendo a primeira representada pela reforma do galpão existente no imóvel, e a segunda etapa incluirá novas construções e benfeitorias.

Ao todo serão disponibilizados aproximadamente 87.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável , levando-se em consideração a construção de 45.215 m<sup>2</sup>. O condomínio oferecerá infraestrutura completa com amplo estacionamento, pátio de manobra, prédio de apoio e vestiários. Os galpões destinados a armazenagem terão pé direito de 8 a 12 metros e piso industrial com capacidade entre 4 e 6 toneladas/m<sup>2</sup>, atendendo aos mais altos padrões de layout, funcionalidade e flexibilidade.

- Área do Terreno: 170.682,34 m<sup>2</sup>
- Área Bruta Locável Total: 86.702,21 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: 51%
- Área dos Módulos: a partir de 2.000 m<sup>2</sup> chegando a 35.000 m<sup>2</sup>

Fase 1



Fase 2



O condomínio oferece módulos com tamanho médio de 3.000 m<sup>2</sup>, e atualmente o retrofit do galpão existente permite evoluir com a obra de acordo com a demanda existente. Sendo assim, o empreendimento já possui módulos construídos e locados, enquanto existem outros a serem reformados.



O empreendimento é um dos únicos condomínios do Rio de Janeiro com especificações próprias para locação de espaços para atividade industrial, os demais estão voltados para atender apenas para o segmento logístico.

## b) A Região

A Baixada Fluminense concentra áreas de aglomeração industrial e desenvolve-se principalmente em função do potencial de suas facilidades logísticas, favorecidas pela proximidade com as rodovias Presidente Dutra e Washington Luiz, conectando o Rio de Janeiro às cidades do interior e outros Estados.

Diferentemente da capital, a região ainda tem terrenos livres a preços (embora crescentes) razoáveis. Sua localização privilegiada — às margens da Dutra, entre os maiores polos consumidores do país e a poucos quilômetros do Porto de Itaguaí — se torna ainda mais atrativa tendo em vista a inauguração do Arco Metropolitano, ocorrida em julho de 2014.

A oferta na região é escassa para imóveis de alto padrão, encontra-se em sua maioria propriedades com especificações técnicas restritas, como baixo pé-direito, vãos livres limitados e baixa resistência de piso.

## c) Localização

O imóvel está localizado dentro do Distrito Industrial de Queimados-RJ, que em sua fundação contava com uma área de 2.326.575 m<sup>2</sup>, mas após sua expansão, ganhou mais 2.000.000 m<sup>2</sup>, conforme decreto n° 42.919 de 7 de abril de 2011.

O Distrito Industrial de Queimados fica às margens da Rodovia Presidente Dutra, além de excelente condição logística oferece também incentivo fiscal com base na Lei Estadual n° 5.636, que reduziu de 19% para 2% a alíquota do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) para novas empresas que não concorram com outras instaladas na região.



Fonte: ASDINQ

## d) Demanda

Ao longo do desenvolvimento do empreendimento foram firmados dois contratos de locação com as empresas Globalpack Indústria e Comércio Ltda e Inbope Empreendimentos Ltda. Atualmente existem consultorias imobiliárias responsáveis pela comercialização dos espaços disponíveis que estão ativamente apresentando o condomínio para empresas de diversos segmentos.

### Contrato - Globalpack

CNPJ: 04.558.449/0001-2  
Prazo: 10 anos renováveis + 10  
Correção: IPCA  
Site: [www.globalpack.com.br](http://www.globalpack.com.br)

Apesar da redução na entrega de novos empreendimentos e da maior flexibilidade dos proprietários para viabilizar as vendas e locações, o mercado imobiliário industrial do Rio de Janeiro passou por um período de estagnação. Durante o ano de 2017 o Estado não recebeu novo inventário, o que contribuiu para equilibrar os preços e reduzir a taxa de disponibilidade, que está em 34%. O preço médio de locação no Rio de Janeiro se manteve em aproximadamente R\$ 22/m<sup>2</sup>.

Contudo, ao longo do ano de 2018 o mercado vem dando sinais de recuperação, alguns projetos tiveram suas obras retomadas e o volume de absorções foi superior aos anos de 2016 e 2017. Apesar das incertezas rondarem o cenário geral do Rio de Janeiro, ele ainda é um dos Estados mais representativos da economia brasileira e possui um mercado consumidor de aproximadamente sete milhões de pessoas. Sendo assim, uma retomada

#### e) Viabilidade

CONDOMÍNIO INDUSTRIAL – QUEIMADOS-RJ	
Área Bruta Locável (Fase 1 + Fase2):	86.702,21 m <sup>2</sup>
Preço Médio de Locação:	R\$ 16,10/m <sup>2</sup>
Investimento Total (Fase 1 + Fase 2):	R\$ 98.167.836
Prazo de Obra:	Fase 1: 10 meses / Fase 2: 18 meses
Rendimento Mensal Esperado (100% locado)	12% + IPCA

Hoje são necessários novos investimentos para a conclusão do retrofit referente à fase 1 do projeto e o início das obras da fase 2 para que possamos ofertar ao mercado mais espaços para locações futuras. Estamos em tratativas com um potencial desenvolvedor imobiliário que está estudando o imóvel e qual seria a melhor estratégia para sua aquisição e desenvolvimento. Estamos trabalhando hoje com os cenários de alienação de parte ou da totalidade do ativo em questão.

### 3) GALPÃO MONOUSUÁRIO - NOVA IGUAÇU RJ

#### a) Descrição

Trata-se de um imóvel industrial monousuário pronto para ser ocupado por empresas de diferentes segmentos.

- Área do Terreno: 23.000 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 13.470,46 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: 59%
- Padrão de Acabamento: Médio Baixo

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.



Fonte: Google Earth 2018





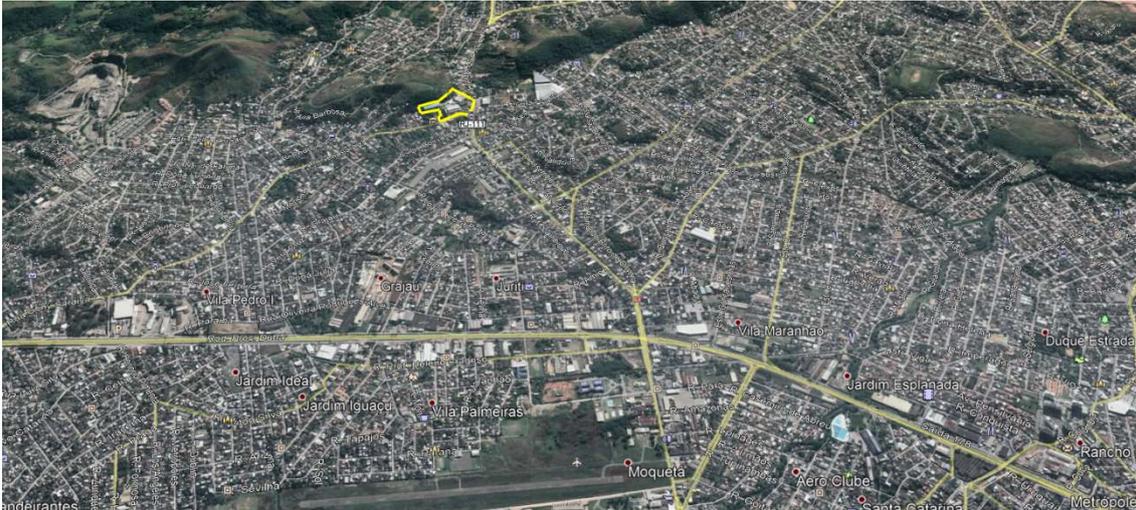
#### b) Localização/Região

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.

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, 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.



Fonte: Google Earth 2018

### c) Demanda/Viabilidade

Dados do IBGE apontam a região de Nova Iguaçu com uma população estimada ao redor de 820 mil pessoas, com uma renda média mensal dos trabalhadores formais de 2,1 salários mínimos. Com um PIB per capita de 20.625,93 de acordo com o último censo de 2016.

Segundo os consultores imobiliários, a expectativa para os próximos anos é de uma reversão da estagnação da demanda e dos preços, porém o mercado está iniciando um ciclo de retomada que está diretamente ligado ao desempenho da economia do Estado e ao aumento do consumo.

O imóvel estava locado para uma empresa do ramo de cosméticos que após grande inadimplência em relação ao contrato de sale leaseback inicialmente celebrado, foi negociada a saída da empresa do imóvel para que o mesmo possa ser ofertado ao mercado.

Os números abaixo refletem o resultado caso o ativo venha a manter a locação para uma indústria, mas devido ao grande adensamento populacional na região, iniciamos conversas com duas grandes incorporadoras que se interessaram em viabilizar um desenvolvimento imobiliário residencial.

Assim que o imóvel estiver 100% desocupado iniciaremos os levantamentos necessários para poder seguir com as conversas e aprovar o projeto perante aos órgãos legais.

IMÓVEL INDUSTRIAL – NOVA IGUAÇU	
Área Bruta Locável:	13.470,46 m <sup>2</sup>
Preço de Locação (*):	R\$ 14
Valor de Laudo de Avaliação da Apsis :	R\$ 20.909.000
Receita Mensal Estimada:	R\$ 188.500
Taxa de Retorno Estimada:	10,5% + IPCA

## QUEIMADOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A

### a) Descrição

Terreno com excelente localização às margens da Rodovia Presidente Dutra, junto e com frente para a Rodovia Estadual RJ-093, que dá acesso ao Arco Metropolitano do Rio de Janeiro. É uma área perfeita para operações logísticas, pois dá acesso tanto à pista sentido Rio de Janeiro como a pista sentido São Paulo, além de estar antes do pedágio.

- Área do Terreno: 139.858,82 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: Básico 60%/ Máximo 80%
- Coeficiente de Aproveitamento: Básico 2 / Máximo 4
- Topografia: 100% Plana



Nessa área há o incentivo de uso industrial de interesse para a sustentabilidade da economia municipal. Além disso, toda infraestrutura (energia elétrica, gás canalizado, água, telefonia digital) necessária para implantação de um projeto de qualquer natureza está disponível na porta do terreno.

### b) Localização/Região

O município de Queimados usufrui de uma localização estratégica, às margens da Rodovia Presidente Dutra, e da proximidade com o Arco Metropolitano, além de receber incentivos fiscais oferecidos pela municipalidade, o que faz com que a região ganhe importância como referência em logística em todo o Estado do Rio de Janeiro. Quatro grandes plantas logísticas estão sendo desenvolvidas em localidades próximas ao imóvel. O Grupo Prologis CCP está posicionado em frente à área em questão; a JTM e a GB Armazéns iniciaram a construção de galpões na Rodovia Presidente Dutra; a RBBM Participações e Empreendimentos está em fase de terraplanagem no bairro de Santo Expedito. Outra obra de infraestrutura que deve alavancar o segmento logístico da região será a construção do Primeiro Polo Intermodal Logístico do Estado do Rio de Janeiro.

### c) Demanda/Viabilidade

Hoje são encontradas algumas áreas em oferta no mercado por um bom intervalo de tempo. Essas áreas, após um período de crescente valorização, tiveram uma recente queda nos preços refletindo a piora já mencionada, mas ainda se situando em patamares bem acima dos praticados em um horizonte de 5 anos.

Essa área foi objeto de algumas negociações com grande players do segmento logístico industrial, dentre eles a detentora do maior portfólio de galpões do Brasil (Global Logistic Properties), que se mostraram interessados em desenvolver o projeto em parceria com o fundo, porém devido a desaceleração econômica do Brasil, e mais ainda do Estado do Rio de Janeiro, optaram por postergar as tratativas enquanto não ocorre o ciclo de retomada do mercado local.

Ao longo dessas negociações foi desenvolvido um projeto para a implantação de um Parque Logístico na área, contando inclusive com um galpão voltada para operação de cross docking, que consiste em uma operação sem estocagem. É uma técnica muito utilizada pelo e-commerce, ou seja, compras virtuais, que dispensam uma estrutura física maior e mais complexa.

O segmento de e-commerce tem sido um grande responsável pelas novas absorções no mercado logístico e a tendência é que a sua participação aumente cada vez por conta da mudança cultural de compra pela internet. Atualmente esse mercado possui mais de 39 milhões de consumidores ativos e aumento do ticket médio de 12%.

Seguem abaixo as perspectivas referentes ao projeto do Parque Logístico. O projeto foi concebido pelo escritório Dell'Agnese Arquitetos, referência no segmento logístico industrial, em conformidade com todas as restrições e legislações vigentes na esfera municipal e Estadual.





Existem hoje consultores imobiliários responsáveis pela prospecção de parceiros para desenvolver projetos em conjunto com o fundo ou empresas que tenham demanda para operações de Built-to Suit.

## II) FUNDO FIRENZE FII

**Objetivo do Fundo:** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre os imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), 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.

**Investimentos:** Os investimentos do fundo estão direcionados para operações do 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 vias de escoamento de cada região, inseridos em importantes polos comerciais e industriais. Atualmente esses investimentos estão concentrados nos Estados do Rio de Janeiro que é uma das cidades que mais demandam esse tipo de imóveis.

### **Foco de Atuação:**

- Condomínios Modulares
- Galpões Industriais
- Operações de Built-to Suit
- Loteamento Industrial

## 1) TERRENO ARCO METROPOLITANO

### a) O Imóvel

Gleba de terras com área total de 859.210 m<sup>2</sup> situada no município de Japeri, Região Metropolitana do Rio de Janeiro. O imóvel é seccionado pela Rodovia Raphael de Almeida Magalhães, mais conhecido como Arco Metropolitano do Rio de Janeiro.

A área em questão possibilita o desenvolvimento de projetos de diferentes naturezas, pois parte dela está voltada para o Arco Metropolitano e a outra para a parte nova da cidade, onde foram instaladas a sede da Prefeitura, Fórum, Detran e agências bancárias.

A vocação inicial do terreno seria para implantação de um loteamento Industrial pois Japeri é um dos municípios diretamente afetados pelas políticas públicas de incentivos que foram elaboradas a fim de se aumentar a atividade industrial no estado. A CODIN é a empresa do governo do Estado responsável pela execução das ações de desenvolvimento estadual. Após diversos estudos a área teria uma destinação conforme a figura abaixo.



Loteamento Industrial

Posto Parada

Loteamento Residencial



## DISCLAIMER

Esta apresentação, assim como todos os seus anexos e informações contidas nas mensagens as quais ela se relacionar são de propriedade exclusiva da AQ<sup>3</sup> Asset Management Ltda, 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 AQ<sup>3</sup> Asset Management Ltda através do e-mail [contato@aq3asset.com.br](mailto:contato@aq3asset.com.br) ou pelo telefone: +55 (21) 2240-3636.

Atenciosamente

AQ<sup>3</sup> Asset Management Ltda