



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

B K R
International

**AQUILLA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 13.555.918/0001-49)
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopemachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopemachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração do Fluxo de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopemachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopemachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE A DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos
Cotistas e à Administradora do
Aquila Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP**

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Aquila Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos mencionados no parágrafo base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Aquila Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Exame das demonstrações financeiras da investida

O Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2016, conforme nota explicativa nº 5.3, ações das investidas Agera Negócios Imobiliários S.A. e da Queimados Negócios Imobiliários III S.A. no montante de R\$35.999 mil, cujas demonstrações financeiras não foram examinadas por nós e nem por outros auditores independentes. Os registros dos imóveis em nome dessas investidas nos foi apresentado, comprovando a propriedade dos terrenos.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lobesmachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lobesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

Avaliação a valor justo

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não contemplam o ajuste de avaliação a valor justo dos terrenos registrados em suas investidas no montante de R\$951 mil. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2016 os valores do ativo e do patrimônio líquido do Fundo encontram-se registrados a menor no respectivo valor. Conforme mencionado na nota explicativa nº 22, a Administradora procedeu ao registro dos ajustes a valor justo em de maio de 2017, suportada por laudos de avaliação elaborados por empresa especializada.

Exame das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário

Conforme nota explicativa nº5.2, o Fundo detém cotas do AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário e Firenze Fundo de Investimento Imobiliário, que foram por nós examinados, com emissão de relatórios de auditoria datados de 30 de junho de 2017 e 05 de setembro de 2017, respectivamente, contendo as seguintes ressalvas e parágrafos de ênfase:

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

- Ressalvas: i) as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não contemplaram o ajuste de avaliação a valor justo de suas propriedades para investimento no montante de R\$2.618 mil. Consequentemente, os valores do ativo e do patrimônio líquido do Fundo encontram-se registrados a menor no respectivo valor. A Administradora procedeu ao registro dos ajustes a valor justo em 11 de maio de 2017, suportada por laudos de avaliação elaborados por empresa especializada; ii) O Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2016, ações da investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. no montante de R\$33.533 mil, cujas demonstrações financeiras não foram examinadas por nós e nem por outros auditores independentes; iii) o Fundo possui registrado o montante de R\$ 4.441 mil em 31 de dezembro de 2016, referente a equipamentos destinados à venda, não sendo possível concluir sobre o inventário físico e o valor justo desses ativos. Dessa forma, quando da efetiva realização, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2016; iv) não foram apresentados os registros dos imóveis em nome do Fundo comprovando a propriedade dos terrenos industriais de Taubaté, Nova Iguaçu e parcialmente dos imóveis registrados na investida Queimados Negócios Imobiliários S.A.
- Ênfase quanto a realização dos investimentos detidos pelo Fundo, cujos valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2016.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopesmachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopesmachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Firenze Fundo de Investimento Imobiliário

- Ressalvas: i) as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não contemplaram o ajuste de avaliação a valor justo de suas propriedades para investimento no montante de R\$ 2.880 mil. Consequentemente, os valores do ativo e do patrimônio líquido do Fundo encontram-se registrados a maior no respectivo valor. A Administradora procedeu o registro do ajuste em 31 de maio de 2017; ii) o Fundo detém investimento no São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário no montante de R\$ 17.145 mil, cujas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016 estavam em estágio em processo de auditoria; iii) o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2016, quotas investida Queimados Negócios Imobiliários 2 Ltda., cujas demonstrações financeiras não foram examinadas por nós e nem por outros auditores independentes.
- Ênfase quanto a realização dos investimentos detidos pelo Fundo, cujos valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2016.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, os terrenos têm seus valores econômicos suportado por laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e, consequentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2016. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lobesmachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lobesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentados para fins de comparação, foram por nós examinados e emitimos relatório datado de 04 de abril de 2016 com ressalva quanto ao registro tardio dos efeitos da avaliação a valor justo e parágrafo de ênfase similar ao acima.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento em participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lobesmachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lobesmachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopemachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopemachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

B K R
International

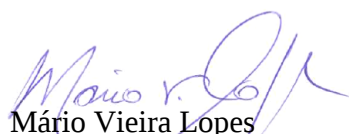
Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2017



BKR - Lopes, Machado Auditores
CRC-RJ-2026-0

Independent Member of
B K R
International


Mário Vieira Lopes
Contador - CRC-RJ - 60.611/O


Mário Severino de Barros
Contador - CRC1SP115526/O-7

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | evarella@ibs.edu.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | macae@bkr-lopemachado.com.br

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | es@bkr-lopemachado.com.br

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2016	2015	Passivo	Nota	2016	2015
<u>Circulante</u>		<u>8</u>	<u>-</u>	<u>Circulante</u>		<u>256</u>	<u>1.119</u>
Disponibilidades	4	-	-	Provisões e contas a pagar		256	1.119
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	5	8	-	Taxa de administração		65	248
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa		8	-	Taxa de gestão		178	822
				Outros		13	49
<u>Não Circulante</u>		<u>186.607</u>	<u>179.186</u>				
Realizável a Longo Prazo	5	140.506	135.534	<u>Patrimônio Líquido</u>	8	<u>186.359</u>	<u>178.067</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		140.506	135.534	Cotas integralizadas		124.480	118.759
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários		140.506	135.534	(-) Gastos com colocação de cotas		(313)	(313)
				Ajuste de avaliação a valor justo		26.102	26.102
Investimento		46.101	43.652	Lucros acumulados		36.090	33.519
Propriedades para investimento		46.101	43.652				
Participação em Sociedade de Propósito Específico	5	35.999	33.550				
Adiantamento de Futuro Aumento de Capital		10.102	10.102				
Total do ativo		<u>186.615</u>	<u>179.186</u>	Total do passivo		<u>186.615</u>	<u>179.186</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Composição do Resultado do Exercício</u>		
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.121	(40)
Rendimento de fundo de investimento imobiliário	7.467	5.526
Desvalorização com fundo de investimento imobiliário	(1.346)	(5.566)
Outros ativos financeiros	19	3
Receita com cotas de fundos de renda fixa	19	3
Outras receitas operacionais	12	-
Outras receitas operacionais	12	-
Outras receitas/despesas	(3.581)	(3.000)
Taxa de administração	(719)	(705)
Taxa de gestão e performance	(1.992)	(1.944)
Consultoria	(9)	(2)
Auditoria e custódia	(109)	(138)
Taxa de fiscalização CVM	(44)	(33)
CETIP	(15)	(12)
Outras despesas	(693)	(166)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>2.571</u>	<u>(3.037)</u>
Quantidade de cotas em circulação	97.098,183670	94.120,253860
Lucro (prejuízo) por cota - R\$	26,48	(32,27)
Valor patrimonial da cota em circulação - R\$	1.919,28	1.891,91

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2014	115.759	(313)	26.102	36.556	159.247
Integralização de cotas	3.000	-	-	-	3.000
Prejuízo do exercício	-	-	-	(3.037)	(3.037)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	118.759	(313)	26.102	33.519	178.067
Integralização de cotas	5.721	-	-	-	5.721
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.571	2.571
Saldos em 31 de dezembro de 2016	124.480	(313)	26.102	36.090	186.359

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Fluxo de Caixa

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.571	(3.037)
Títulos e valores mobiliários		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários	(4.972)	(2.749)
Aquisição/venda de cotas de fundos de investimento	(8)	2.002
Outros créditos		
Aquisição de investimento - SPE	(2.449)	-
Adiantamento futuro aumento de capital	-	(103)
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(183)	193
Pagamento de taxa de gestão	(644)	670
Pagamento de outros gastos operacionais	(36)	19
Caixa líquido das atividades operacionais	(5.721)	(3.005)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	5.721	3.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	5.721	3.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(5)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	-	5
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(5)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 13.555.918/0001-49)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 - Contexto Operacional

O Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou as atividades em 23 de setembro de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo através da aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre terrenos e/ou imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários.

O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409 e artigo 53 da Instrução CVM nº 472.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos – (FGC).

2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

3 - Resumo das Principais Políticas Contábeis e Critérios de Apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.





.2.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.





.3.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Participação em companhias fechadas: ações de companhias fechadas com o objetivo de desenvolvimento de projetos imobiliários.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

ii. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.





.4.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".





.5.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

4 - Caixa e Equivalente de Caixa

Em 31 de dezembro de 2016, não há depósitos bancários à vista na conta corrente no Itaú Unibanco S.A. (R\$ 0 em 2015).

5 - Aplicações Financeiras

Aplicações financeiras de caráter não imobiliário são constituídas na forma de condomínio aberto, que têm como objetivo buscar a valorização das cotas através da aplicação dos recursos em uma carteira diversificada de ativos financeiros, com alta liquidez, por meio de mercado ativo, e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. A rentabilidade aproxima-se dos juros apurados pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

Os valores estão demonstrados da seguinte forma:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de investimento

Fundo	2016		2015	
	Quantidade de cotas	Valor	Quantidade de cotas	Valor
Paulista Renda Fixa	408,595684	8	-	-

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Fundo	2016		2015	
	Quantidade de cotas	Valor	Quantidade de cotas	Valor
Firenze Fundo de Investimento Imobiliário	42.830,136363	49.356	42.664,064600	51.394
AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário	56.978,321013	91.150	53.180,301970	84.140
		<u>140.506</u>		<u>135.534</u>





.6.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

5.3 Propriedades para investimento

Propriedades para Investimento	2016			2015		
	Quantidade de ações	Valor de Mercado	% Part.	Quantidade de ações	Valor de Mercado	% Part.
Agera Negócios Imobiliários S.A.	13.154.696	22.990	100%	13.154.696	22.200	100%
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	2.359.222	13.009	100%	2.328.936	11.350	100%
	<u>15.513.918</u>	<u>35.999</u>	<u>100%</u>	<u>15.483.632</u>	<u>33.550</u>	<u>100%</u>

Agera Negócios Imobiliários S.A. – A Companhia tem por objetivo o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, podendo para tanto, adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis próprios em todo território nacional.

A Companhia um terreno com uma área de 109.610,53 m², constituída pela unificação das glebas A-2 e B, situada na Rodovia Presidente Dutra na altura do Km 192, pista Rio/São Paulo, com frente também para a Estrada Olegário Dias no Município de Queimados-RJ.

Queimados Negócios Imobiliários III S.A. - Sociedade com propósito específico no desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, podendo para tanto adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis em todo o território nacional.

A empresa possui um terreno com 113.207,62 m² denominado Sítio Bela Vista, situado na Rodovia Presidente Dutra, entre os km 189 e 190, pista Rio/SP, junto e antes do nº 26.770 (Projetec Fábrica de Estruturas Metálicas), com frente também para a Estrada da Onça, no bairro Boa Vista, Município de Queimados, Estado do Rio de Janeiro. É um zoneamento industrial para desenvolvimento futuro de operação de logística ou BTS (*Built to Suit*) com empresas interessadas em se instalar na região.

Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitidos em 15 de janeiro de 2016. O método adotado foi o comparativo direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhantes. Em fevereiro de 2016, a Administradora procedeu o registro do ajuste, a maior, da avaliação a valor justo dos terrenos no montante de R\$2.282.





.7.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

6 - Remuneração da Administração e do Gestor

a) Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente ao somatório descritos abaixo:

- i. taxa fixa de 1,50% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, que será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas (“Taxa Fixa”); e
- ii. taxa adicional de 1,0% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, que será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido (“Taxa Adicional”).

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A taxa adicional somente será cobrada, enquanto houver projetos imobiliários em curso em qualquer dos ativos alvos de titularidade do Fundo. A cobrança se iniciará a partir da contratação do projeto arquitetônico dos respectivos empreendimentos, e findará no mês calendário imediatamente seguinte ao término de cada obra/projetos. A instituição administradora contratará empresa especializada que se responsabilizará pelo acompanhamento dos projetos imobiliários e o envio de correspondência formal a Instituição Administradora comunicando o início, a evolução e o término dos respectivos empreendimentos. A Instituição Administradora deverá manter guarda de todas essas comprovações de início, evolução e conclusão das obras, que servirão de base para a cobrança de Taxa Adicional. Esses relatórios poderão ser solicitados a qualquer momento pelos cotistas junto a Instituição Administradora.

A partir do 5º ano de funcionamento do Fundo, caso o Fundo tenha distribuído mais de 80% dos rendimentos obtidos por dois anos consecutivos através dos ativos (“Período de Maturação”), a Taxa de Administração será reduzida a 0,40% ao ano, calculada e paga nos termos acima.

A despesa com a taxa de administração do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 719 (R\$ 705 em 2015).





.8.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

b) Taxa de gestão e performance

O Gestor recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de 1,10% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, que será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas (“Taxa de Gestão”), a ser deduzida da Taxa de Administração.

O Gestor receberá ainda, a parcela de 25% sobre a variação do valor da cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 10%, valores a serem calculados da data da integralização da respectiva cota até a data de sua amortização (“Taxa de Performance”).

A despesa com a taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi de respectivamente, R\$ 1.992 (R\$ 1.944 em 2015).

7 - Política de Distribuição dos Resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 não houve distribuição de rendimentos.

8 - Patrimônio Líquido

A captação do Fundo teve início no dia 23 de setembro de 2011 com encerramento após 6 meses de distribuição das cotas. No dia 12 de março de 2012 se deu a última captação dessa distribuição, com o Fundo atingindo um patrimônio líquido de R\$ 44.432 (encerrando sua distribuição no dia 03 de maio de 2012).

No dia 18 de junho de 2012 o Fundo abriu uma nova distribuição pública no montante de R\$ 200.000.





.9.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido está dividido por 97.098,183667 cotas (94.120,253860 em 2015), com valor unitário de R\$ 1.919,283386 (R\$ 1.891,907544 em 2015) totalizando R\$ 186.359 (R\$ 178.067 em 2015).

A emissão de novas cotas pelo Fundo deve ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, a quantidade de cotas a serem emitidas e a possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo de integralização.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério da instituição gestora proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Não haverá resgate de cotas.

9 - Divulgação de Informações

A Administradora divulga as informações periódicas referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com os artigos 39, 40 e 41 da Instrução nº 472 da CVM e Capítulo XII do regulamento do Fundo.

10 - Rentabilidade

A rentabilidade das cotas do Fundo no exercício foi a seguinte:

Data	Valor da Cota	Quantidade de cotas	Rentabilidade da cota mensal (%)	Rentabilidade da cota acumulada (%)
31/12/2015	1891,907544	94.120,253860	-	-
01/01/2016	1889,021149	94.120,253860	(0,15)	(0,15)
28/02/2016	1928,299122	94.120,253860	2,08	1,92
31/03/2016	1929,495262	94.120,253860	0,06	1,99
30/04/2016	1929,298832	94.120,253860	(0,01)	1,98
30/05/2016	1925,468386	94.216,256560	(0,20)	1,77
30/06/2016	1924,758432	94.216,256560	(0,04)	1,74
31/07/2016	1929,349478	94.235,054713	0,24	1,98
29/08/2016	1923,962345	94.235,054713	(0,28)	1,69
30/09/2016	1922,921862	95.794,548920	(0,05)	1,64
31/10/2016	1918,739884	97.098,183667	(0,22)	1,42
28/11/2016	1911,387080	97.098,183667	(0,38)	1,03
31/12/2016	1919,283386	97.098,183667	0,41	1,45





.10.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

11 - Encargos Debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa administração	(719)	0,39	(705)	0,40
Taxa de gestão e performance	(1.992)	1,09	(1.944)	1,09
Consultoria	(9)	0,00	(2)	0,00
Taxa de fiscalização CVM	(44)	0,02	(33)	0,02
Auditória e custódia	(109)	0,06	(138)	0,08
CETIP	(15)	0,01	(12)	0,01
Outras despesas	(693)	0,38	(166)	0,09
Total despesas administrativas	(3.581)	1,97	(3.000)	1,69

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do exercício, no valor de R\$ 182.160 (R\$ 177.780 em 2015).

12 - Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.





.11.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

13 - Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14 - Serviços de Tesouraria, Escrituração e Custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Banco Paulista S.A.

15 - Transações com Partes Relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira.

Além dos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo, no exercício o Fundo realizou transações com fundos de investimento (Fundos Investidos) administrados ou geridos pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., constantes na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2016.

16 - Riscos Associados ao Fundo

16.1 Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente será remunerado conforme expectativa dos cotistas.





.12.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

16.2 Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínio fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

16.3 Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos ativos. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

16.4 Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos cotistas.





.13.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

16.5 Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

16.6 Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros ativos alvos que atendam a política de investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

16.7 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observada as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada em Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.



.14.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

16.8 Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o regulamento prever reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

16.9 Riscos das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

16.10 Riscos relativos à atividade empresarial

É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Devem ser destacados que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis detidos pelo fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

16.11 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).





.15.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

16.12 Riscos tributários

De acordo com o art.16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mas de 25% das cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

16.12.1. Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau;

II - No caso de cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

16.12.2. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

16.12.3. Os lucros distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20%. No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas, e não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.



.16.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

- 16.12.4.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.
- 16.12.5.** Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.
- 16.12.6.** Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

16.13 Risco institucional

A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no país, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das cotas ou o resultado dos investimentos dos cotistas nas cotas.

16.14 Riscos macroeconômicos gerais

Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas cotas estão sujeitas direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.



.17.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

16.15 Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

16.16 Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

16.17 Risco de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

16.18 Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

17 - Emissão e Amortização de Cotas

17.1 Emissão de Cotas

As cotas do Fundo correspondem as frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo normativas e escriturais em nome do seu titular.

O valor das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação (“Valor da cota”)





.18.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévio consentimento do gestor, que definirá exclusive, os termos e condições de tais emissões.

17.2 Amortização de Cotas

As cotas serão amortizadas sempre a critério do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o Fundo receber rendimentos relativos aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo nos termos legais.

O gestor poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas do período.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve amortizações de cotas do Fundo.

18 - Outros Serviços Prestados Pelos Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora não contratou e nem teve serviços prestados pela BKR - Lopes Machado Auditores, relacionados a este fundo de investimento por ele administrado, que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a este Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 - Alterações Estatutárias no Fundo

- a) Ata de Assembleia Geral realizada em 06 de junho de 2016 - foram aprovadas as Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31/12/2015;
- b) Ato Único realizado em 30 de junho de 2016 foram deliberadas e aprovadas: (i) a alteração do público alvo do Fundo em consonância à ICVM 539 e à Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015; (ii) atualização do endereço do Administrador e do Fundo para Rua Joaquim Floriano, 100, 15º andar – São Paulo – SP; (iii) alteração da denominação de Aquila Fundo de Investimento Imobiliário – FII para Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário; (iv) inclusão da documentação necessária em caso de partilha do ativo; (v) consolidação do regulamento. As deliberações entraram em vigor a partir de 30 de junho de 2016.





.19.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

20 - Eventos Subsequentes

Em maio de 2017, o administrador procedeu o registro do ajuste, a maior, da avaliação a valor justo dos terrenos no montante de R\$ 951.

Luiz Carlos Altemari
CRC 1SP165617

Sergio Paulino Ferreira
Diretor Responsável

Rel300

