

Demonstrações Financeiras

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 13.555.918/0001-49

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

DATA BASE

31/12/2021 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	16
Demonstração do resultado do exercício	17
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	18
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método indireto	19
Notas explicativas às demonstrações financeiras	20



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.



Base Para Abstenção De Opinião

a) Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui aplicações nas companhias "Agera Negócios Imobiliários S.A." e "Queimados Negócios Imobiliários III S.A." que totalizam o montante de R\$ 25.012 mil que representa 29,11% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, aos documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações das companhias investidas. Adicionalmente, não nos foram fornecidas documentações suficientes que nos permitissem atestar sobre o saldo registrado como "AFAC - Adiantamentos para futuro aumento de Capital" no montante de R\$ 10.101 mil efetuados para as companhias investidas supramencionadas, nem sobre os saldos iniciais dessas aplicações, conforme mencionado na seção de "outros assuntos". Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2021.

b) Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui aplicações no fundo investido "AQ3 Renda FII" no montante de R\$ 21.104 mil, que representa 24,56% do patrimônio líquido do Fundo e registrou desvalorização dessas cotas no montante de R\$ 2.816 mil. Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras de exercício findo em 31 de dezembro de 2021, do fundo investido e emitimos o relatório de auditoria em 24 de agosto de 2022 com abstenção de opinião em função dos assuntos:

i. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 21.480 mil registrado no imóvel "Kaiser", o que representava 50,96% do patrimônio líquido. Conforme citado na nota explicativa nº 5 o imóvel está precificado com base no laudo de avaliação elaborado em 10 de dezembro de 2021 pelo método comparativo direto de dados de mercado. Tivemos acesso ao instrumento promessa de venda e compra do imóvel firmado em 18 de dezembro de 2020 no valor de R\$ 10.321 mil. Fomos informados de que esta venda era de apenas parte do imóvel. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso à documentação suficiente que comprovasse que a venda foi parcial, nem conseguimos concluir se todas as cláusulas do contrato foram cumpridas. Adicionalmente, as matrículas do imóvel às quais tivemos acesso, por não serem atualizadas, nos impossibilitam de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, para comprovar se esse imóvel é de propriedade do Fundo, assim como a formalização da operação de venda, bem como, se estão livres de quaisquer ônus ou

gravames. Neste contexto, ficamos impossibilitados de concluir sobre o saldo registrado no ativo, sobre o ajuste a valor justo registrado no resultado do exercício no montante de R\$ 10.332 mil e se estes saldos estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2021.

ii. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía na carteira os imóveis “Aroma do Campo” e “Taubaté”, os quais estavam registrados pelos montantes de R\$ 16.248 mil e R\$ 5.879 mil, respectivamente, o que representava 52,50% do patrimônio líquido. Estes imóveis foram precificados por meio de laudos de avaliação nos montantes de R\$ R\$ 17.800 mil e R\$ 6.500 mil. Adicionalmente, não foram disponibilizadas as matrículas dos imóveis constando a propriedade do Fundo. Consequentemente, o ativo e o patrimônio líquido podem estar subavaliado em R\$ 2.173 mil, assim como não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a propriedade dos imóveis e existência de possíveis gravames nas matrículas, nem foi possível determinar os impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

iii. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 809 mil registrado na companhia investida Agera Negócios Imobiliários S.A., o que representava 1,92% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida e aos documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações da companhia investida. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo deste investimento em 31 de dezembro de 2021.

iv. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 421 mil registrado em cotas do Santander RF Ref. DI Títulos Públicos Premium FIC FI., o que representava 1,00% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso as comprovações externas sobre a propriedade e valor deste investimento. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que permitisse concluir sobre a adequação deste saldo em 31 de dezembro de 2021.

v. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou no resultado, o montante de R\$ 9.771 mil referente a rendas de aluguéis. Conforme contratos de locação que tivemos acesso, o Fundo possuía o direito de receber o montante de R\$ 306 mil no exercício. Até a emissão deste relatório, não nos foram apresentados os controles de recebimentos de aluguéis. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2021, o resultado do Fundo pode estar superavaliado em R\$ 9.465 mil.

vi. Durante nossos exames de auditoria, identificamos que o Fundo possuía ações da companhia “Queimados Negócios Imobiliários S.A.”, entretanto, essa

participação não está registrada no ativo do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas dessa companhia, acesso a documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a quantidade de ações detidas e a precificação de seus ativos. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a necessidade de ajustes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 nem determinar quais os possíveis impactos desse assunto sobre a posição financeira e o desempenho do Fundo no exercício findo nesta data.

vii. O Fundo possui registrado na rubrica "Caeté" no passivo o montante de R\$ 347 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram apresentados os controles internos e documentação adequada e suficiente para validação dos saldos. Consequentemente, não nos foi possível concluir quanto à adequação deste montante e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

viii. Até a emissão deste relatório não foram realizados os procedimentos de circularização de saldos de todos os bancos, bem como, não recebemos os extratos bancários completos do exercício. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre os saldos bancários apresentados, movimentações ocorridas, e sobre a existência de possíveis ativos e passivos não registrados que poderiam impactar as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

ix. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo registrou no resultado do exercício, na rubrica "Despesas com obras e impostos" o montante de R\$ 3.490 mil. Não tivemos acesso a documentos que nos permitissem obter evidência de auditoria adequada e suficiente sobre este montante. Como consequência não foi possível concluir sobre a adequação deste saldo nem determinar os possíveis impactos desse assunto nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

x. Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 24 de novembro de 2020, descrita na Nota Explicativa nº 19 – Deliberações em assembleia, os cotistas deliberaram pela liquidação do Fundo conforme aprovação do plano de liquidação a ser definido pelo Gestor. Não tivemos acesso ao plano de liquidação do Fundo nem tivemos acesso a evidências de que o plano está sendo cumprido. Adicionalmente, estas demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade normal das operações do Fundo. Não tivemos condições de determinar quais ajustes seriam necessários nestas demonstrações financeiras em função do plano de liquidação do Fundo.

Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2021.

c) Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui aplicações no fundo investido "Firenze FII" no montante de R\$ 37.853 mil, que representa 44,06% do patrimônio líquido do Fundo e registrou valorização dessas cotas no montante de R\$ 1.329 mil. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram por nós auditadas, com relatório emitido com as seguintes ressalvas:

" i) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía 3.130.949 ações da Queimados Negócios Imobiliários 2 Ltda ("companhia investida") no montante de R\$ 33.000 mil. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e acesso as matrículas atualizadas dos imóveis detidos pela companhia. Em função destes assuntos, não nos foi possível concluir sobre a existência de outros ativos e passivos da companhia investida que pudessem afetar o valor justo desta, além da avaliação dos ativos imobiliários, consequentemente, concluir sobre a necessidade de ajustes no registro do valor deste investimento no ativo, bem quanto aos possíveis reflexos no resultado e no patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

ii) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimento em cotas do FII São Domingos no montante de R\$ 10.487 mil que representam 23,15% do seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras do Fundo investido para exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por auditores independentes com relatório de auditoria emitido em 30 de março de 2022 tendo opinião com ressalvas em função dos seguintes assuntos: "Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, foram realizados ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição, cujos reflexos foram registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. No entanto, considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º "os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido" e art.12º "se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido". Esses imóveis classificados como propriedades para investimentos e divulgados na Nota Explicativa nº. 7, representam 64,35% do Patrimônio Líquido do Fundo na data-base de 31 de

dezembro de 2021. Até a emissão do presente, relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulínia, Caeté, Seasons e Terras. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha o saldo de R\$5.200mil a pagar pela aquisição do imóvel denominado Caeté. Durante os nossos procedimentos identificamos que o imóvel foi adquirido por R\$11.000 mil, que identificamos terem sido integralmente liquidados. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos evidências que suportem os R\$5.200mil a pagar. Dessa forma, o patrimônio líquido e o resultado encontram-se superavaliados nesse montante.” Adicionalmente, constatamos que a aplicação no fundo investido está registrada a maior em R\$ 568 mil em relação ao extrato de cotas do fundo investido. Neste contexto, além do registro incorreto acima mencionado, ficamos impossibilitados de concluir sobre os impactos das modificações contidas na auditoria do fundo investido nas demonstrações financeiras do Firenze FII.

iii) Em 31 de dezembro de 2021, conforme registros contábeis, o Fundo registrou no resultado o montante de R\$ 6 mil a título de “Assessoria Jurídica”. Até a emissão desse relatório, não tivemos acesso a documentação indicando a natureza dessa despesa, conseqüentemente, não nos é possível concluir pela sua adequação e da necessidade de eventuais ajustes que pudessem impactar as demonstrações financeiras.”

Conseqüentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2021.

d) Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui valores a pagar de taxa de administração, gestão e custódia no montante de R\$ 8.197 mil. Considerando que as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram por nós auditadas e o relatório emitido com abstenção de opinião, ficamos impossibilitados de concluir sobre os valores registrados neste período conforme determina a NBC TA 510, e por consequência, nos assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

e) Em 31 de dezembro de 2021, verificamos através do extrato do Banco Arbi que o Fundo possuía o montante de R\$ 7.700 mil bloqueado judicialmente. Até a conclusão dos nossos trabalhos, não recebemos informações sobre eventuais processos judiciais em que o fundo seja parte, não fomos informados pela administração sobre



a existência de contratação de assessores jurídicos, tampouco foram realizados os procedimentos de circularização destes prestadores de serviços. Também não foram recebidos os extratos bancários completos de um dos bancos do qual o Fundo mantém operação. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de possíveis ativos e passivos não registrados que poderiam impactar as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

Ênfases

EVENTO DE INCORPORAÇÃO

Conforme Nota Explicativa nº 23 – Deliberação em assembleia, em 23 de novembro de 2021 foi aprovada por meio de assembleia geral de cotistas a incorporação do “FIRENZE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” após o fechamento de 31 de dezembro de 2021.

TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM PERÍODO SUBSEQUENTE

Conforme Nota Explicativa nº 23 – Deliberação em assembleia, em 18 de dezembro de 2021 foi aprovada por meio de assembleia geral extraordinária a substituição do atual Administrador pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda em 14 de janeiro de 2022.

APROVAÇÃO DO PLANO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Conforme Nota Explicativa nº 25 – Eventos subsequentes, em 25 de abril de 2022 foi aprovada por meio de assembleia geral o Plano de Liquidação do Fundo a partir da data da assembleia.

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.



Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram por nós auditadas e emitimos o relatório de auditoria em 30 de agosto de 2022, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: **"A)** *Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui aplicações nas companhias "Agera Negócios Imobiliários S.A." e "Queimados Negócios Imobiliários III S.A." que totalizam o montante de R\$ 25.012 mil que representa 28,13% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, aos documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações das companhias investidas e, tampouco, nos foi possível concluir sobre a desvalorização registrada no resultado do exercício na ordem de R\$ 13.919 mil. Adicionalmente, não nos foram fornecidas documentações suficientes que nos permitissem atestar sobre o saldo registrado como "AFAC - Adiantamentos para futuro aumento de Capital" no montante de R\$ 10.101 mil efetuados para as companhias investidas supramencionadas, nem sobre os saldos iniciais dessas aplicações, conforme mencionado na seção de "outros assuntos". Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2020.* **B)** *Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui aplicações no fundo investido "AQ3 Renda FII" no montante de R\$ 23.923 mil, que representa 26,91% do patrimônio líquido do Fundo e registrou desvalorização dessas cotas no montante de R\$ 45.918 mil. Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras de exercício findo em 31 de dezembro de 2020, do fundo investido e emitimos o relatório de auditoria em 17 de fevereiro de 2022 com abstenção de opinião em função dos assuntos: a) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 31.802 mil registrado no imóvel "Kaiser", o que representava 66,57% do patrimônio líquido na data-base. Conforme citado na nota explicativa nº 5, o valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em 30 de julho de 2021 cujo método utilizado foi o fluxo de caixa descontado. Tivemos acesso ao Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças*

firmado em 18 de dezembro de 2020, cuja condição à formalização do instrumento, era a conclusão de uma construção no referido imóvel por parte do Fundo, o qual fomos informados pela Administradora do Fundo que já estava em andamento com previsão de conclusão no ano de 2021. Entendemos que essa negociação deveria ser considerada na avaliação do valor justo do imóvel "Kaiser", dado que é um preço praticado observável, e apesar de não estar integralmente efetivado em 2020, refletia a melhor condição de valor justo naquele momento. Adicionalmente, as matrículas dos imóveis às quais tivemos acesso, por não serem atualizadas, nos impossibilitam de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, para comprovar se esses imóveis são de propriedade do Fundo, bem como, se estão livres de quaisquer ônus ou gravames. Neste contexto, ficamos impossibilitados de concluir sobre este saldo, bem como da necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2020. b) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía na carteira os imóveis "Aroma do Campo" e "Taubaté", os quais estavam registrados pelos montantes de R\$ 16.248 mil e R\$ 5.879 mil, respectivamente, o que representava 46,31% do patrimônio líquido na data-base. Até a emissão deste relatório de auditoria, não nos foram disponibilizadas as matrículas dos imóveis constando a propriedade deste pelo Fundo. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a propriedade e existência de possíveis gravames nas matrículas em 31 de dezembro de 2020 e o seu reflexo no patrimônio líquido do Fundo. c) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 809 mil registrado na companhia investida Agera Negócios Imobiliários S.A., o que representava 1,69% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório de auditoria, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida, aos documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações da companhia investida e, tampouco, foi possível concluir sobre as perdas registradas na rubrica "Desvalorização de ações" na ordem de R\$ 863 mil, na demonstração do resultado. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a necessidade de ajustes e os seus impactos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. d) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o montante de R\$ 40 mil referente a rendas de aluguéis. Conforme contratos de locação do imóvel Kaiser, o Fundo possuía o direito de receber o montante de R\$ 1.224 mil no exercício. Até a emissão deste relatório de auditoria, não nos foram apresentados os controles de recebimentos de aluguéis e, tampouco, este foi registrado contabilmente. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2020, o resultado do Fundo pode estar subavaliado em R\$ 1.184 mil.

e) Durante nossos exames de auditoria, identificamos que o Fundo possuía ações da companhia "Queimados Negócios Imobiliários S.A.", entretanto, essa participação não está registrada no ativo do Fundo. Até a emissão deste relatório de auditoria, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas dessa companhia, acesso a documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a quantidade de ações detidas e a precificação de seus ativos. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. f) O Fundo possui registrado na rubrica de "Caeté" no passivo o montante de R\$ 835 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram apresentados os controles internos e documentação adequada e suficiente para validação dos saldos. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir quanto à adequação destes montantes registrados e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo. g) Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram auditados por nós, com relatório de auditoria emitido em 15 de julho de 2020, com abstenção de opinião. Devido à falta de laudo de avaliação dos imóveis na data-base anterior, não foi possível validar a precificação dos imóveis em carteira. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir sobre possíveis adequações dos montantes registrados no resultado corrente decorrente da precificação dos imóveis e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo. h) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi registrado o montante de R\$ 29 mil a título de taxa de administração. Conforme procedimentos de auditoria realizados, caso a taxa de administração tivesse sido registrada conforme disposto no regulamento do Fundo, o resultado e patrimônio líquido do fundo seriam impactados negativa em R\$ 528 mil reais. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2020. **C)** Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui aplicações no fundo investido "Firenze FII" no montante de R\$ 36.524 mil, que representa 41,08% do patrimônio líquido do Fundo e registrou valorização dessas cotas no montante de R\$ 2.144 mil. As demonstrações financeiras de exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram por nós auditadas e emitimos o relatório de auditoria em 15 de setembro de 2021 com ressalvas em função dos seguintes assuntos: a) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 3.040.949 ações da Queimados Negócios Imobiliários 2 Ltda ("companhia investida") no montante de R\$ 34.176 mil. Apesar de termos recebido o balanço da companhia investida, as demonstrações contábeis não foram auditadas. Em função deste assunto, não nos foi possível concluir sobre a adequação dos saldos

apresentados da companhia investida e seus possíveis reflexos sobre o resultado e o patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020; b) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimento em cotas do FII São Domingos no montante de R\$ 10.827 mil que representam 24,04% do seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras do Fundo investido para exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por auditores independentes com relatório de auditoria emitido em 14 de abril de 2021 tendo opinião com ressalvas em função dos seguintes assuntos: "Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, foram realizados ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição, cujos reflexos foram registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. No entanto, considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º "os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido" e art.12º "se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido". Esses imóveis classificados como propriedades para investimentos e divulgados na Nota Explicativa nº. 7, representam 56,24% do Patrimônio Líquido do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2020. Até a emissão do presente, relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulínia, Caeté, Seasons e Terras. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantinha o saldo de R\$5.200mil a pagar pela aquisição do imóvel denominado Caeté. Durante os nossos procedimentos identificamos que o imóvel foi adquirido por R\$11.000 mil, que identificamos terem sido integralmente liquidados. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos evidências que suportem os R\$5.200 mil a pagar. Dessa forma, o patrimônio líquido e o resultado encontram-se superavaliados nesse montante." E com a seguinte ênfase: "Conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 20, foi deliberada e aprovada, através de Consulta Formal realizada em 11 de setembro de 2020, o Plano de liquidação do Fundo. As Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020 do fundo São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário não incluem quaisquer ajustes relativos à realização de ativos remanescentes por valor de liquidação forçada ou eventualmente antes do prazo de liquidação pactuados. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto." Adicionalmente, constatamos que a aplicação no fundo investido está registrada a menor em R\$ 523 mil em relação ao extrato de cotas do fundo investido. Neste contexto, além do registro incorreto acima mencionado, ficamos impossibilitados de concluir sobre os impactos das

*modificações contidas na auditoria do fundo investido nas demonstrações financeiras do Firenze FII; c) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou R\$ 90 mil a título de despesas com taxa de gestão. De acordo com o recálculo efetuado de acordo com o regulamento durante nossos exames, o valor correto deveria ser de R\$ 472. Em função deste assunto, entendemos que o valor registrado está a menor em R\$ 382 mil. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2020. **D)** Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui valores a pagar de taxa de administração, gestão e custódia no montante de R\$ 6.567 mil. Considerando que as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram por auditadas e o relatório emitido com abstenção de opinião, ficamos impossibilitados de concluir sobre os valores registrados neste período conforme determina a NBC TA 510, e por consequência, nos assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras exercício findo em 31 de dezembro de 2020. **E)** Em 31 de dezembro de 2020, verificamos através do extrato do Banco Arbi que o fundo possuía o montante de R\$ 7.700 mil bloqueado judicialmente. Até a conclusão dos nossos trabalhos, não recebemos informações sobre eventuais processos judiciais em que o fundo seja parte, dessa forma ficamos impossibilitados de concluir sobre os impactos deste montante nas demonstrações financeiras do Fundo na data base.”.*

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 23 de dezembro de 2022.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	31.12.2021	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	31.12.2020	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante		94.271	109,72		95.761	107,71
Disponibilidades		-	-		-	-
Conta movimento		-	-		-	-
Títulos e valores mobiliários		83.969	97,73		85.459	96,12
Ações de companhias fechadas		25.012	29,11		25.012	28,13
Agera Negócios Imobiliários S.A.	12.557.489	12.126	14,11	12.557.489	12.126	13,64
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	2.359.222	12.886	15,00	2.359.222	12.886	14,49
Cotas de fundos de investimento		58.957	68,62		60.447	67,99
AQ3 Renda FII	57.105	21.104	24,56	57.105	23.923	26,91
Firenze FII	42.919	37.853	44,06	42.919	36.524	41,08
Valores a receber		10.302	11,99		10.302	11,59
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		10.102	11,76		10.102	11,37
Outros valores a receber		200	0,23		200	0,22
Total do ativo		94.271	109,72		95.761	107,71
Passivo						
Circulante		8.349	9,72		6.854	7,71
Valores a pagar		8.349	9,72		6.854	7,71
Taxa de administração		569	0,66		361	0,41
Taxa de gestão		7.007	8,16		5.877	6,61
Taxa de custódia		457	0,53		330	0,37
Taxa de fiscalização CVM		10	0,01		81	0,09
Auditoria		24	0,03		83	0,09
Outros valores a pagar		282	0,33		122	0,14
Total do passivo		8.349	9,72		6.854	7,71
Patrimônio líquido		85.922	100,00		88.907	100,00
Total do patrimônio líquido e do passivo		94.271	109,72		95.761	107,71

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2021	31.12.2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	(1.488)	(57.693)
Resultado com ações de companhias de capital fechado	-	(13.919)
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	(1.488)	(43.774)
Outras receitas e despesas operacionais	185	-
Outras receitas e despesas operacionais	185	-
Demais despesas	(1.682)	(1.656)
Despesa de taxa de administração	(143)	(25)
Despesa de taxa de gestão	(1.162)	(1.404)
Despesa de taxa de custódia	(270)	(108)
Despesas de serviço do sistema financeiro	(56)	(44)
Despesa de advogados	(11)	(3)
Despesas diversas	(40)	(72)
Prejuízo líquido do exercício	(2.985)	(59.349)
Quantidade de cotas integralizadas	98.221,981839	98.221,981839
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$	(30,391592)	(604,234168)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Fíndos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Avaliação ao valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	159.950	26.102	(37.796)	148.256
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(59.349)	(59.349)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	159.950	26.102	(97.145)	88.907
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(2.985)	(2.985)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	159.950	26.102	(100.130)	85.922

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Prejuízo líquido do exercício	(2.985)	(59.349)
Ajustes do lucro líquido		
(+) Ajuste de avaliação a valor justo de investimento imobiliário	1.488	43.774
(+) Ajuste de avaliação a valor justo de participação em SPE	-	13.919
(+) Taxa administrativa não liquidada	569	361
(+) Taxa de gestão não liquidada	7.007	5.877
(+) Taxa de custódia não liquidada	457	330
(+) Taxa de fiscalização não liquidada	10	81
(+) Auditoria não liquidada	24	83
(+) Outros valores a pagar não liquidado	282	122
Lucro líquido ajustado	<u>6.852</u>	<u>5.198</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento) valores a receber	-	(175)
Redução de títulos e valores mobiliário	2	-
(Redução) valores a pagar	<u>(6.854)</u>	<u>(5.023)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O fundo Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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.

As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas a investidores Qualificados nos termos do Artigo 53 da Instrução CVM nº 472.

O Fundo tem por objeto 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), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Áquila Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e comparativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2021, conforme informado na Nota Explicativa nº 23, foi efetuada a incorporação do Fundo FIRENZE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.074.721/0001-50 pelo Fundo, e como a incorporação foi efetuada na mesma data do exercício social do Fundo, não apresentamos as demonstrações financeiras específicas "após a incorporação" e desta forma, apresentamos abaixo os impactos gerados pela citada incorporação do Fundo na posição financeira em 31 de dezembro de 2021, data do exercício social:

	Antes da incorporação 31.12.2021	Incorporação	Após a incorporação 31.12.2021
Ativo			
Circulante	94.271	7.726	101.997
Disponibilidades	-	35	35
Conta movimento	-	35	35
Títulos e valores mobiliários	83.969	7.541	91.510
Ações de companhias fechadas	25.012	33.000	58.012
Agera Negócios Imobiliários S.A.	12.126	-	12.126
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	12.886	-	12.886
Queimados Negócios Imobiliários II S.A.	-	33.000	33.000
Cotas de fundos de investimento	58.957	(25.459)	33.498
AQ3 Renda FII	21.104	-	21.104
Firenze FII	37.853	(37.853)	-
São Domingos FII	-	10.487	10.487
Santander FIC FI Soberano Renda Fixa	-	1.907	1.907
Valores a receber	10.302	150	10.452
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de	10.102	-	10.102
Outros valores a receber	200	150	350
Total do ativo	94.271	7.726	101.997
Passivo			
Circulante	8.349	274	8.623
Taxa de administração	569	4	573
Taxa de gestão	7.007	17	7.024
Taxa de custódia	457	143	600
Taxa de fiscalização CVM	10	-	10
Auditoria	24	42	66
Outros valores a pagar	282	68	350
Total do passivo	8.349	274	8.623
Patrimônio líquido	85.922	7.452	93.374
Total do patrimônio líquido e do passivo	94.271	7.726	101.997

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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 financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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 de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

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.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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 mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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 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.

Caso não exista valor 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

d) Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

f) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ações de companhias de capital fechado

As participações em companhias de capital fechado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estavam assim representadas:

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2021		
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
<u>Ações de companhias fechadas</u>		25.012	
Agera Negócios Imobiliários S.A.	12.557.489	12.126	Não aplicável
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	2.359.222	12.886	Não aplicável

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2020		
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
<u>Ações de companhias fechadas</u>		25.012	
Agera Negócios Imobiliários S.A.	12.557.489	12.126	Não aplicável
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	2.359.222	12.886	Não aplicável

Agera Negócios Imobiliários S.A. - A Companhia tem por objetivo o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

industriais, podendo para tanto, adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis próprios em todo território nacional.

A Companhia possui 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.

O 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. Contudo, a escritura pública do Cartório do 3º Ofício de Justiça – Queimado/RJ – Registro Geral, dispõe na Av. 4/Matrícula 4663 e na Av. 4/Matrícula 4751, Protocolo 3961, expõe que termos do Mandado de Sequestro nº SEQ.0025.000005-5/2013, datado de 24 de junho de 2013, extraído da Medida Cautelar de Sequestro nº 0801711-81.2013.4.02.5101(2013.51.01.801711-7), de ordem de MM Juiz Federal, da 3ª Vara Federal Criminal, do Rio de Janeiro, determinou o sequestro de 20% das áreas “B” (72.620,00 m²) e “A-2” (36.989,54 m²), objeto da presente matrícula, onde figura como autor o Ministério Público Federal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador manteve o valor do ativo registrado no mesmo valor que o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e consequentemente não houve ajuste ao valor justo (em 2020, foi valorização no montante de R\$ 12.927).

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 (Projotec Fábrica de Estruturas Metálicas), com frente 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.

Em 7 de março de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGO) da Queimados Negócios Imobiliários III S.A., a transferência das ações remanescentes do Senhor Gustavo Cleto Marsiglia para o Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador manteve o valor do ativo registrado no mesmo valor que o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e consequentemente não houve ajuste ao valor justo (em 2020, foi desvalorização no montante de R\$ 2.992).

b) Cotas de fundo de investimento

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2021		
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
<u>Cotas de fundos de investimento</u>		58.957	
AQ3 Renda FII	57.105	21.104	Não aplicável
Firenze FII	42.919	37.853	Não aplicável

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2020		
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
<u>Cotas de fundos de investimento</u>		60.447	
AQ3 Renda FII	57.105	23.923	Não aplicável
Firenze FII	42.919	36.524	Não aplicável

• AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), anteriormente denominado Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII, iniciou as atividades em 4 de maio de 2012, 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 (CRI’s) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII’s e cotas de Fundos de Investimento em participações – FIP’s que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As demonstrações financeiras do AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

auditadas por auditores independentes com relatório emitido em 24 de agosto de 2022 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "a) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 21.480 mil registrado no imóvel "Kaiser", o que representava 50,96% do patrimônio líquido. Conforme citado na nota explicativa nº 5 o imóvel está precificado com base no laudo de avaliação elaborado em 10 de dezembro de 2021 pelo método comparativo direto de dados de mercado. Tivemos acesso ao instrumento promessa de venda e compra do imóvel firmado em 18 de dezembro de 2020 no valor de R\$ 10.321 mil. Fomos informados de que esta venda era de apenas parte do imóvel. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso à documentação suficiente que comprovasse que a venda foi parcial, nem conseguimos concluir se todas as cláusulas do contrato foram cumpridas. Adicionalmente, as matrículas do imóvel às quais tivemos acesso, por não serem atualizadas, nos impossibilitam de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, para comprovar se esse imóvel é de propriedade do Fundo, assim como a formalização da operação de venda, bem como, se estão livres de quaisquer ônus ou gravames. Neste contexto, ficamos impossibilitados de concluir sobre o saldo registrado no ativo, sobre o ajuste a valor justo registrado no resultado do exercício no montante de R\$ 10.332 mil e se estes saldos estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2021. b) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía na carteira os imóveis "Aroma do Campo" e "Taubaté", os quais estavam registrados pelos montantes de R\$ 16.248 mil e R\$ 5.879 mil, respectivamente, o que representava 52,50% do patrimônio líquido. Estes imóveis foram precificados por meio de laudos de avaliação nos montantes de R\$ R\$ 17.800 mil e R\$ 6.500 mil. Adicionalmente, não foram disponibilizadas as matrículas dos imóveis constando a propriedade do Fundo. Consequentemente, o ativo e o patrimônio líquido podem estar subavaliado em R\$ 2.173 mil, assim como não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a propriedade dos imóveis e existência de possíveis gravames nas matrículas, nem foi possível determinar os impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021. c) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 809 mil registrado na companhia investida Agera Negócios Imobiliários S.A., o que representava 1,92% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida e aos documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações da companhia investida. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo deste investimento em 31 de dezembro de 2021. d) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 421 mil registrado em cotas do Santander RF Ref.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

DI Títulos Públicos Premium FIC FI., o que representava 1,00% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso as comprovações externas sobre a propriedade e valor deste investimento. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que permitisse concluir sobre a adequação deste saldo em 31 de dezembro de 2021. e) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou no resultado, o montante de R\$ 9.771 mil referente a rendas de aluguéis. Conforme contratos de locação que tivemos acesso, o Fundo possuía o direito de receber o montante de R\$ 306 mil no exercício. Até a emissão deste relatório, não nos foram apresentados os controles de recebimentos de aluguéis. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2021, o resultado do Fundo pode estar superavaliado em R\$ 9.465 mil. f) Durante nossos exames de auditoria, identificamos que o Fundo possuía ações da companhia "Queimados Negócios Imobiliários S.A.", entretanto, essa participação não está registrada no ativo do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas dessa companhia, acesso a documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a quantidade de ações detidas e a precificação de seus ativos. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a necessidade de ajustes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 nem determinar quais os possíveis impactos desse assunto sobre a posição financeira e o desempenho do Fundo no exercício findo nesta data. g) O Fundo possui registrado na rubrica "Caeté" no passivo o montante de R\$ 347 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram apresentados os controles internos e documentação adequada e suficiente para validação dos saldos. Consequentemente, não nos foi possível concluir quanto à adequação deste montante e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo. h) Até a emissão deste relatório não foram realizados os procedimentos de circularização de saldos de todos os bancos, bem como, não recebemos os extratos bancários completos do exercício. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre os saldos bancários apresentados, movimentações ocorridas, e sobre a existência de possíveis ativos e passivos não registrados que poderiam impactar as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021. i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo registrou no resultado do exercício, na rubrica "Despesas com obras e impostos" o montante de R\$ 3.490 mil. Não tivemos acesso a documentos que nos permitissem obter evidência de auditoria adequada e suficiente sobre este montante. Como consequência não foi possível concluir sobre a adequação deste saldo nem determinar os possíveis impactos desse assunto nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. j) Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 24 de novembro de 2020, descrita na Nota Explicativa

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

nº 19 – Deliberações em assembleia, os cotistas deliberaram pela liquidação do Fundo conforme aprovação do plano de liquidação a ser definido pelo Gestor. Não tivemos acesso ao plano de liquidação do Fundo nem tivemos acesso a evidências de que o plano está sendo cumprido. Adicionalmente, estas demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade normal das operações do Fundo. Não tivemos condições de determinar quais ajustes seriam necessários nestas demonstrações financeiras em função do plano de liquidação do Fundo.”.

• Firenze Fundo de Investimento Imobiliário

O Firenze Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e iniciou suas atividades em 24 de agosto de 2012. O objetivo do Fundo é a aplicação em investimentos imobiliários de longo prazo, pela aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, localizados na região sudeste do Brasil certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM quando referidos em conjunto.

As demonstrações financeiras do Firenze Fundo de Investimento Imobiliário do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por auditores independentes com relatório emitido em 15 de setembro de 2021 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: **“a) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 3.040.949 ações da Queimados Negócios Imobiliários 2 Ltda (“companhia investida”) no montante de R\$ 34.176 mil. Apesar de termos recebido o balanço da companhia investida, as demonstrações contábeis não foram auditadas. Em função deste assunto, não nos foi possível concluir sobre a adequação dos saldos apresentados da companhia investida e seus possíveis reflexos sobre o resultado e o patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. b) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimento em cotas do FII São Domingos no montante de R\$ 10.827 mil que representam 24,04% do seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras do Fundo investido para exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por auditores independentes com relatório de auditoria emitido em 14 de abril de 2021 tendo opinião com ressalvas em função dos seguintes assuntos: “Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que**

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

em função de determinação da CVM, foram realizados ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição, cujos reflexos foram registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. No entanto, considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º "os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido" e art.12º "se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido". Esses imóveis classificados como propriedades para investimentos e divulgados na Nota Explicativa nº. 7, representam 56,24% do Patrimônio Líquido do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2020. Até a emissão do presente, relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulínia, Caeté, Seasons e Terras. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantinha o saldo de R\$5.200mil a pagar pela aquisição do imóvel denominado Caeté. Durante os nossos procedimentos identificamos que o imóvel foi adquirido por R\$11.000 mil, que identificamos terem sido integralmente liquidados. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos evidências que suportem os R\$5.200 mil a pagar. Dessa forma, o patrimônio líquido e o resultado encontram-se superavaliados nesse montante." E com a seguinte ênfase: "Conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 20, foi deliberada e aprovada, através de Consulta Formal realizada em 11 de setembro de 2020, o Plano de liquidação do Fundo. As Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020 do fundo São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário não incluem quaisquer ajustes relativos à realização de ativos remanescentes por valor de liquidação forçada ou eventualmente antes do prazo de liquidação pactuados. Nossa opinião não está ressaltada em função desse assunto." Adicionalmente, constatamos que a aplicação no fundo investido está registrada a menor em R\$ 523 mil em relação ao extrato de cotas do fundo investido. Neste contexto, além do registro incorreto acima mencionado, ficamos impossibilitados de concluir sobre os impactos das modificações contidas na auditoria do fundo investido nas demonstrações financeiras do Firenze FII. c) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou R\$ 90 mil a título de despesas com taxa de gestão. De acordo com o recálculo efetuado de acordo com o regulamento durante nossos exames, o valor correto deveria ser de R\$ 472. Em função deste assunto, entendemos que o valor registrado está a menor em R\$ 382 mil."

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

5. Adiantamento para futuro aumento de capital - afac

A composição do valor do adiantamento para futuro aumento de capital nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estava assim demonstrada:

	31/12/2021	31/12/2020
Agera Negócios Imobiliários S.A.	8.399	8.399
Queimados Negócios Imobiliários III S.A	1.703	1.703
Total	10.102	10.102

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo não operou no mercado de derivativos.

7. Principais fatores de riscos

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 integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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 condomínios 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

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento – O investimento em cotas de um 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 Alvos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de 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.

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.

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.

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

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

detentor da propriedade fiduciária do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora 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.

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, observadas 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 Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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.

Risco 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.

Riscos relativos à atividade empresarial – É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado 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

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

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.).

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% (noventa e cinco por cento) 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, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

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 (segundo) 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.

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.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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% (vinte por cento). 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 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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% (vinte por cento).

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.

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.

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

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais – Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos 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.

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.

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.

Riscos 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.

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.

8. Patrimônio líquido

Poderão constar no patrimônio do Fundo para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

- I. Ativos Alvos, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimentos; e

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- II. Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do Instituição Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora.

8.1. Cotas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 108.136,904995 cotas, com valor unitário de R\$ 873,89545, totalizando R\$ 85.836. (em 2020, 98.221,981839 cotas a R\$ 905,159737 cada, totalizando R\$ 88.907).

8.2. Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de 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").

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Não se aplica o disposto no item, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

- I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;
- II. Será dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472.

No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando os semestralmente até o encerramento.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Caso exista, no momento em que investidor tornar-se Cotista do Fundo, emissões de Cotas do Fundo ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em Assembleia de Cotistas, a serem distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou 476, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista do Fundo se expressamente aderir a todos os termos e condições da ata de Assembleia Geral de Cotistas em questão.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Sem prejuízo do disposto no item acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- I. A oferta não foi registrada na CVM; e
- II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos arts. 13 e 15, da Instrução CVM 476.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévio consentimento do Gestor, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1 (um mil reais) cada uma ("1ª Emissão").

Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R\$ 1.000 (um milhão de reais).

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Qualificados; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- I. A oferta não foi registrada na CVM; e
- II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

A 1ª Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados (a) o disposto no item acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos itens acima; (c) em relação a novas emissões, o valor mínimo de investimento de R\$ 1.000 (um milhão de reais); e (d) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476.

Não obstante o disposto no regulamento, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

A integralização referida acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do regulamento. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Instituição Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se no que couber, os artigos 8º a 10, 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve emissão, resgate e/ou amortização de cotas do Fundo.

9. Negociação das cotas

As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade, dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Período %
Exercício findo em 31/12/2021	92.694	874,768145	(3,36)
Exercício findo em 31/12/2020	147.254	905,159737	(40,03)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao 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 no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

12. Remuneração da administração e gestão

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração ("Taxa de Administração") que equivalerá ao somatório de (i) taxa fixa de 1,50% (um e meio por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa Fixa"); e (ii) taxa adicional de 1,0% (um por cento) ao ano, que variará nos termos do item 10.1.2 do regulamento, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) 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 uma dessas obras/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 da Taxa Adicional. Esses relatórios poderão ser solicitados a qualquer momento pelos cotistas junto a Instituição Administradora.

A partir do 5º (quinto) ano de funcionamento do Fundo, caso o Fundo tenha distribuído mais de 80% (oitenta por cento) dos rendimentos obtidos por dois anos consecutivos através dos Ativos ("Período de Maturação"), a Taxa de Administração será reduzida a 0,40% (zero vírgula quarenta por cento) ao ano, calculada e paga nos termos expostos acima.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de (i) 1,10% (um vírgula um por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) 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% (vinte e cinco por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 10,0% (dez por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização ("Taxa de Performance").

A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do fundo, considerando a seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{PERFORMANCE} = \left\{ \left[(\sum CE - \sum A) \times \left(\text{IPCA} \times 1,10^{\left(\frac{DD}{252} \right)} \right) \right] - CFI \right\} \times 25\%, \text{CASO} > 0, \text{ONDE:}$$

CE = Somatório das Cotas Emitidas pelo Fundo;

A = Somatório das Amortizações pagas aos cotistas anteriormente a data de cálculo;

IPCA = Variação do IPCA entre a data de cada Cota Emitida e de cada Amortização e a data do cálculo;

DD = Dias decorridos entre a cada data da aplicação da Cota e a data do cálculo da performance;

CFI = Carteira do Fundo Imobiliário a valor de mercado, na data do cálculo, sem considerar a taxa de performance.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do Fundo e deverá seguir os seguintes critérios:

- I. Os recursos captados para investimento nas novas plantas e/ou nos novos empreendimentos não poderão ser utilizados para amortização e/ou pagamento das Taxas de Performance provisionadas na carteira do Fundo;
- II. A amortização da Taxa de Performance ocorrerá sempre que houver a realização, pelo Fundo, de ganho decorrente de empreendimento, conforme os eventos listados a seguir:

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- a) Pelo início do recebimento de aluguéis, a amortização será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do aluguel recebido;
 - b) Pela venda, com ganho superior ao custo de captação do Fundo (IPCA+10% ao ano), a amortização será de 25% do valor do ganho obtido ao término da operação de venda;
- III. A Instituição Administradora controlará os aluguéis recebidos e efetuará a liquidação da parcela devida ao Gestor até o quinto dia útil subsequente ao seu recebimento;
- IV. Ao final de cada ano, a Instituição Administradora descreverá em Nota Explicativa no Balanço Patrimonial do Fundo o montante da Taxa de Performance amortizada; e
- V. Serão excluídos do cálculo da Taxa de Performance os investimentos realizados em cotas de fundos de investimento que prevejam taxa de performance.

No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência,

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apropriou os montantes de R\$ 143 a título de taxa de administração e R\$ 1.162 a título de taxa de gestão. Em 2020, o foi o montante de R\$ 25 e R\$ 1.404 respectivamente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não foi apropriada despesa a título de taxa de performance.

13. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do Custodiante.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi apropriado no resultado o montante de R\$ 270 a título de taxa de custódia. Em 2020 foi o montante de R\$ 108.

14. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, foram os seguintes:

	31/12/2021	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	92.694	
Despesas	(1.682)	1,96
Despesa de taxa de administração	(143)	0,17
Despesa de taxa de gestão	(1.162)	1,35
Despesa de taxa de custódia	(270)	0,31
Despesas de serviço do sistema financeiro	(56)	0,07
Despesa de advogados	(11)	0,01
Despesas diversas	(40)	0,05

	31/12/2020	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	147.254	
Despesas	(1.656)	1,12
Despesa de taxa de administração	(25)	0,02
Despesa de taxa de gestão	(1.404)	0,95
Despesa de taxa de custódia	(108)	0,07
Despesas de serviço do sistema financeiro	(44)	0,03
Despesa de advogados	(3)	0,00
Despesas diversas	(72)	0,05

15. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Controladoria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Gestão:	Queluz Gestão de Recurso Financeiros Ltda.
Tesouraria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.

16. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora do Fundo).

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2021				
Taxa de administração	569	(143)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	7.007	(1.162)	Queluz Gestão de Recurso Fin. Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	457	(270)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Exercício findo em 31/12/2020				
Taxa de administração	361	(25)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	5.877	(1.404)	Reditus Investimentos Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	330	(108)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora

17. Política de divulgação das informações

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) O valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
- a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - c) Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - A conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - As perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Gestor, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;
 - d) Relação das obrigações contraídas no período;
 - e) A rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - f) O valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
 - g) A relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora,

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

- VI. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, ata de Assembleia Geral de Cotistas, contendo resumo das decisões tomadas na referida assembleia;
- VII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- VIII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

A publicação de informações referidas acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

As informações referidas acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Câmara, nº 160, sala 1.213, parte, e www.focoinvestimentos.com.br, respectivamente.

A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos Endereços previstos acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400, quando aplicável; e
- IV. Fatos relevantes.

18. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- I. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- II. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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 a incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Durante os exercícios findos em a 31 de dezembro de 2021 de 2020 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. 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.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

22. Outros assuntos

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

23. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de novembro de 2020, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A MAIORIA dos Cotistas, representando 51,36% (cinquenta e um virgula trinta e seis por cento) das cotas em circulação do Fundo APROVOU a Liquidação do Fundo com a autorização para a adoção imediata das providências abrangidas pelos itens ii a iv da ordem do dia, CASO APROVADAS, ficando desde já definido que o gestor apresentará novo Plano de Liquidação em Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada no dia 15 de dezembro de 2020, às 14:00, devendo o Plano de Liquidação ser debatido previamente com os Cotistas em Reunião a ser realizada no dia 03 de dezembro de 2020 às 14:00, sem prejuízo de realização de reuniões adicionais, caso os Cotistas e a Gestora entendam como necessário; (ii) A MAIORIA dos Cotistas, representando 51,36% (cinquenta e um virgula trinta e seis por cento) das cotas em circulação do Fundo APROVOU a liquidação do AQ3 Renda FII, ficando desde já definido que o gestor apresentará novo Plano de Liquidação em Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada no dia 15 de dezembro de 2020, às 15:00, devendo o Plano de Liquidação do AQ3 Renda FII ser debatido previamente com os Cotistas em Reunião a ser realizada no dia 03 de dezembro de 2020 às 14:00, sem prejuízo de realização de reuniões adicionais, caso os Cotistas e a Gestora entendam como necessário; (iii) A MAIORIA dos Cotistas, representando 55,77% (cinquenta e cinco virgula setenta e sete por cento) das cotas em circulação do Fundo APROVOU a incorporação do Firenze FII pelo Fundo; (iv) Considerando o aprovado no item i desta Assembleia Geral de Cotistas, o Presidente sugeriu a retirada deste item de Pauta por tratar-se de desdobramento do Plano de Liquidação que será discutido pelos Cotistas e apresentado pelo Gestor no próximo dia 15 de dezembro de 2020, o que teve a concordância da UNANIMIDADE dos cotistas presentes; e (v) Considerando a Liquidação aprovada no item 2 da pauta, a MAIORIA dos Cotistas, representando 57,15% (cinquenta e sete virgula quinze por cento) das cotas em circulação do Fundo APROVOU que seja alterada a Taxa de Administração e Taxa de Gestão praticada pelo AQ3 RENDA FII para o valor mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) ao prestador de serviço de administração e R\$ 110 (cento e dez mil reais) ao prestador de serviço de gestão.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de abril de 2021, foi deliberado e aprovado a substituição do atual Gestor para a Queluz Gestão de Recurso Financeiros Ltda.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de dezembro de 2021, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (1) o prazo de 30 dias do plano de liquidação completo dos Fundos, para que o mesmo possa ser

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

votado em assembleia; (2) Encaminhamento de indicações dos possíveis membros da COMISSÃO DE AUDITORIA / COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO DE COTISTAS para o acompanhamento e auditoria da execução do plano de liquidação a ser aprovado; (3) Destituição e Substituição do atual administrador do fundo pela RJI CTVM Ltda., e a transferência ocorrerá no fechamento de 14 de janeiro de 2022 e a na abertura do dia 17 de janeiro de 2022; (4) a incorporação do FIRENZE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.074.721/0001-50, para que ocorra no dia 31 de dezembro de 2021; e (5) Orientação de Voto a ser proferida na AGC do FIRENZE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, a ser realizada em 17 de dezembro de 2021, às 10 horas.

24. Fatos relevantes

Fato relevante emitido em 26 de abril de 2021, o Administrador vem, pela presente, comunicar à V.Sas. que ainda não foi possível concluir a reavaliação dos investimentos do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2020 ("Reavaliação"), em virtude do atraso na elaboração do laudo de avaliação. Assim, a Administradora informa que também haverá um atraso na liberação do parecer do auditor independente responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo. Ressaltamos que todos os esforços estão sendo empenhados pelo gestor e pela Administradora para que, na menor brevidade possível, sejam concluídas as diligências da Reavaliação e divulgadas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Adicionalmente, informamos que tão logo seja possível divulgar as demonstrações financeiras do Fundo, a Administradora irá convocar, imediatamente, a assembleia geral extraordinária suspensa em 15 de dezembro de 2020 e a assembleia geral ordinária, nos termos da regulamentação vigente e do regulamento do Fundo.

Fato relevante emitido em 25 de junho de 2021, o Administrador vem, pelo presente fato relevante, informar que a Administradora foi comunicada pela B3 sobre a decisão de Cancelamento de Ofício de Listagem das cotas de emissão de Fundo, em razão (i) do descumprimento de obrigações previstas no Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários e (ii) da deliberação pelos Cotistas para liquidação do Fundo na assembleia geral extraordinária ocorrida em 23/11/2020.

Fato relevante emitido em 23 de agosto de 2021, o Administrador vem pelo presente fato relevante, comunicar aos cotistas e demais interessados que a Índigo DTVM, na qualidade de administradora do AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.069.202/0001-02 ("Fundo Investido"), reavaliou os ativos integrantes da carteira do Fundo

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Investido, bem como reavaliou os demais investimentos do Fundo, os quais são reconhecidos por seu valor justo, em virtude da apresentação do laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. ("Cushman"), foram reprecificados no fechamento do dia 31 de dezembro de 2020 ("Reavaliação"). Em função desta Reavaliação, o patrimônio líquido do Fundo, anteriormente avaliado em R\$ 147.976.365,96, passou, após a Reavaliação, a ser de R\$ 88.906.583,26.

25. Eventos subsequentes

Fato relevante emitido em 27 de janeiro de 2022, o Administrador vem COMUNICAR ao mercado e aos cotistas do Fundo, no sentido de que o mandato da RJI como nova administradora do Fundo, se iniciou na presente data, dia 27 de janeiro de 2022, inobstante a previsão de transferência da administração do Fundo no dia 17 de janeiro de 2022, conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2021, tendo em vista problemas no sistema da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), que atrasaram a incorporação que antecedia a transferência de administração, enfrentados pela antiga Administradora.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de abril de 2022, os cotistas detentores da maioria das cotas presentes, qual seja, de 73,95% (setenta e três virgula noventa e cinco por cento) das cotas em circulação votaram favoravelmente à aprovação do Plano de Liquidação enviado aos cotistas junto com o Edital de Convocação, em 07 de abril de 2022. Neste sentido, o Plano de Liquidação fica desde já implementado.

Contadora: Dolores Aparecida de Faria Oliveira CRC – 1SP164555/O-2	Diretor responsável: Eduardo Alves Sobrinho
---	---
