

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
Findo em 31 de dezembro de 2017



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Fundo em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo:

✓ Apresentação.....	pág. 04
✓ Metodologia do Trabalho.....	pág. 06
✓ Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2017.....	pág. 08
✓ Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas.....	pág. 14



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Findo em 31 de dezembro de 2017

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(1.1) Com vistas à execução dos trabalhos referente à auditoria independente, voltada ao exame das demonstrações contábeis findas em **31 de dezembro de 2017**, analisamos os documentos da **AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** no período de 27 de setembro a 03 de dezembro de 2018.

(1.2) Os trabalhos foram realizados segundo padrões usuais de auditoria, incluindo, conforme o caso, aplicação de testes e exames sobre as operações, livros, registros, documentos e posições contábeis e auxiliares em geral numa base seletiva, na extensão e profundidade julgadas necessárias nas circunstâncias.



✓ Apresentação



APRESENTAÇÃO

Firma de Auditoria

Nome empresarial: **CONVICTA Auditores Independentes S/S**

Endereço: Rua José Monteiro Sobrinho, 19, Serraria, Cep: 57.046-140 -
Maceió - Alagoas - Fone: +55 82 3035-4642

Inscrições: CNPJ nº 03.061.922/0001-05
CRC/AL nº 196 - CVM nº 7.706
CVM / BACEN / SUSEP / OCB / IBRACON / IIA Brasil / MP-AL

Responsável Técnico: Carlos Henrique do Nascimento
Contador - CRC/AL nº 3.376 | CNAI ° 594

Entidade Auditada

Nome empresarial: **AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 100, Conjunto 171, Cep: 04.534-000 -
Itaim Bibi - São Paulo - SP

Inscrição: CNPJ nº 13.555.918/0001-49

Diretor: Sergio Paulino Ferreira

Contador: Auro Seigui Uehara
CRC 1SP162.120/O-6

Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
CNPJ nº 00.329.598/0001-67



✓ Metodologia do Trabalho



METODOLOGIA DO TRABALHO

Os trabalhos foram realizados em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) aplicáveis à auditoria, instituídas pelas Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e em consonância com a legislação vigente, envolvendo a análise das operações, realizadas juntamente com seus respectivos registros contábeis, através da documentação probante e outros procedimentos julgados necessários nas circunstâncias, em grau e profundidade suficiente à emissão do relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis.

Utilizamos os procedimentos representativos da técnica de seleção de amostragens indicada para este tipo de trabalho, inclusive efetuando a análise de controles internos existentes na Entidade.

Nosso trabalho foi desenvolvido obedecendo uma linha de ação sequenciada, tendo como objetivo precípuo a constatação do atendimento das finalidades, conforme exposto a seguir:

- a) Planejamento dos trabalhos de auditoria;
- b) Contatos com os responsáveis pelas áreas: contábil, administrativa e financeira, envolvidos com a movimentação dos recursos, registros contábeis e outros documentos, para um melhor entendimento das operações realizadas;
- c) Conhecimento e análise das transações praticadas, com a finalidade de conhecer os principais fluxos de documentos e informações, bem como as funções básicas de seus controles internos operacionais e contábeis;
- d) Avaliação e mensuração dos sistemas de controles internos utilizados, visando a constatação de sua segurança, principalmente, no tocante a existência da segregação de funções e responsabilidades;
- e) Testes das transações escrituradas na contabilidade, com base nos relatórios e demonstrativos contábeis, a fim de avaliar a sua consistência e o cumprimento dos contratos, normas e dispositivos legais;
- f) Quantificações e avaliações realizadas sobre os saldos das rubricas integrantes das demonstrações contábeis, visando, com base nos resultados das constatações, apresentar este relatório, expressando nossa opinião sobre as demonstrações contábeis auditadas; e
- g) Avaliação da base contábil de continuidade operacional usada pela Administração.



✓ **Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras**



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas, Administradores e Gestores do
AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo - SP

Opinião com Ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do **AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("AQUILLA")**, que compreendem o balanço patrimonial, em **31 de dezembro de 2017**, e as respectivas demonstrações do resultado e mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, em **31 de dezembro de 2017**, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários.

Base para opinião com ressalvas

(I) O **AQUILLA**, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, possuía investimentos no Firenze Fundo de Investimento Imobiliário e no AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário (nota explicativa 4.1), registrados no realizável a longo prazo - ativo não circulante, no valor total de R\$ 136.458 mil, cujas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo naquela data foram por nós examinadas, com emissão de relatórios de auditoria em 29 de novembro de 2018, contendo as ressalvas e parágrafos de ênfases descritas na nota explicativa 4.2, e cujos efeitos, quando da efetiva realização, poderão vir a afetar substancialmente os citados investimentos e seu valores ser diferentes daqueles registrados naquela data, e consequentemente as demonstrações findas em 31 de dezembro de 2017 do **AQUILLA**.

(II) Em 31 de dezembro de 2017, o **AQUILLA**, possui registrado em investimentos no ativo não circulante, o valor total de R\$ 35.881 mil, sendo R\$ 13.400 mil referente a investimentos na Queimados Negócios Imobiliários III S.A. e R\$ 22.481 mil na Agera Negócios Imobiliários S.A. (nota explicativa 4.3), cujas demonstrações financeiras não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Ademais, não foi realizada avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2017 dos referidos investimentos, e sim em 4 de junho de 2018, conforme descrito na nota explicativa 19, na qual é apontado valor justo daqueles investimentos de R\$ 32.486 mil, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Portanto, em 31 de dezembro de 2017, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, são afetados em cerca de R\$ 3.395 mil.



(III) O **AQUILLA**, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, não possuía controles internos adequados e suficientes que permitissem confirmar o saldo dos “adiantamentos para futuro aumento de capital” (nota explicativa 4.4), no valor total de R\$ 10.102 mil, sendo R\$ 8.399 mil na Agera Negócios Imobiliários S.A. e R\$ 1.703 mil na Queimados Negócios Imobiliários III S.A., e cujas demonstrações financeiras da referidas companhias não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes, representando assim limitação de escopo dos nossos trabalhos. Dessa forma, não foi possível concluirmos sobre os saldos contábeis dessas contas, bem como os possíveis efeitos que possam vir a impactar as demonstrações financeiras do **AQUILLA** no exercício findo naquela data.

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

Ênfases

Propriedades para investimento e seus valores econômicos

Conforme descrito na nota explicativa 19, as propriedades para investimento têm seus valores econômicos suportados por laudos de avaliação elaborado por empresa especializada. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e da realização dos fluxos de caixa projetados na respectiva avaliação, consequentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2017. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Retirada e entrada de sócio em investida

Chamamos atenção à nota explicativa 19, em relação à investida Queimados Negócios Imobiliários III S.A., que teve seu quadro de acionistas alterado, tendo como acionista retirante da companhia Gustavo Cleto Marsiglia e a entrada do acionista Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário, que a partir de 27 de março de 2018 passou deter cem por cento do controle acionário da citada companhia. Esse formato de controle acionário poderá perdurar pelo prazo de até 180 dias, conforme disposto no código de civil brasileiro. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Mensuração do valor justo das SPE (notas 4.2 e 19)

A mensuração do valor justo das Sociedades de Propósito Específico – SPEs, Queimados Negócios Imobiliários III S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A., registrados como investimento do **AQUILLA**, para fins do reconhecimento contábil foi considerada uma área de foco de auditoria devido a sua relevância no contexto das demonstrações financeiras e subjetividade no processo de sua apuração, e que requer o exercício de julgamento por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo, obtida através de laudos de avaliação elaborados por especialistas externos, considera técnica de avaliação fundamentada na comparabilidade direta dos dados do mercado, aos ativos da companhia, sendo os possíveis efeitos refletidos nas demonstrações contábeis da investida, a fim de mensurar o valor patrimonial líquido da SPE a valor justo, no contexto da possível revenda dos imóveis ou da geração de renda através de aluguéis.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e reconhecimento contábil, bem como para a divulgação do valor justo da SPE.

Obtivemos entendimento da metodologia de cálculo utilizado, analisando a razoabilidade das variáveis utilizadas no modelo de mensuração dos ativos, bem como o alinhamento desse modelo com as práticas utilizadas no mercado. Adicionalmente, confrontamos os valores apresentados nos laudos de avaliação com os respectivos registros contábeis.

O resultado dos procedimentos nos proporcionou evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016

Os valores referentes ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, as demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e das mutações do patrimônio líquido referentes ao exercício findo naquela data, que estão sendo apresentadas pela Administração do **AQUILLA** como informações suplementares e comparativas, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório com ressalvas e parágrafo de ênfase, datado em 05 de setembro de 2017, no tocante aos seguintes assuntos: (i) o Fundo detinha ações das investidas Agera Negócios Imobiliários S.A. e da Queimados Negócios Imobiliários III S.A. no montante de R\$ 35.999 mil, cujas demonstrações financeiras não foram examinadas por nós e nem por outros auditores independentes. (ii) as demonstrações financeiras não contemplam o ajuste de avaliação a valor justo dos terrenos registrados em suas investidas. (iii) o Fundo detém cotas do AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário e Firenze Fundo de Investimento Imobiliário, que tiveram relatórios de auditoria datados de 30 de junho de 2017 e 05 de setembro de 2017, respectivamente, contendo ressalvas e parágrafos de ênfase.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e apresentação fidedigna das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 este conforme NBC TA 200.

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

Os responsáveis pela governança do **AQUILLA** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- (b) Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do **AQUILLA**.
- (c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- (d) Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a **AQUILLA** a não mais se manter em continuidade operacional.
- (e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Maceió/AL, **03 de dezembro de 2018.**

CONVICTA
Auditores Independentes S/S
CRC/AL nº 196 | CVM nº 7.706


Carlos Henrique do Nascimento
Contador
CRC/AL nº 3.376 | CNAI nº 594

✓ Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Balancos Patrimoniais
Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2017	31/12/2016	Passivo	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Circulante		-	8	Circulante		903	256
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		-	8	Taxas de administração	5.a	234	65
Cotas de fundo de investimento de renda fixa		-	8	Taxa de gestão	5.b	645	178
				Outras despesas administrativas		24	13
Não Circulante		182.441	186.607	Patrimônio Líquido	7	181.538	186.359
Realizável a longo prazo		136.458	140.506	Capital social		144.639	143.039
Aplicações financeiras de natureza imobiliária				Cotas integralizadas		144.952	143.352
Cotas de fundo de investimento imobiliário	4.1	136.458	140.506	(-) Gastos com colocação de cotas		(313)	(313)
Investimento		45.983	46.101	Ajuste de avaliação patrimonial		26.102	26.102
Propriedades para investimento				Lucros acumulados		10.797	17.218
Participação em sociedade de propósito específico	4.3	35.881	35.999				
Adiantamento de futuro aumento de capital	4.4	10.102	10.102				
Total do Ativo		182.441	186.615	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		182.441	186.615

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações de Resultados

Findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Atividades de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		87	7.467
Ajuste de avaliação a valor justo de participação em SPE		(3.486)	(1.346)
Resultado Líquido das Atividades Imobiliárias		(3.399)	6.121
Outros Ativos Financeiros		2	19
Rendimentos de fundo de investimento em renda fixa		2	19
Outras despesas e receitas	10	(3.024)	(3.569)
Taxa de administração		(727)	(719)
Taxa de gestão		(1.999)	(1.992)
Taxa de custódia		(108)	(105)
Taxa de fiscalização da CVM		(39)	(44)
CETIP		(22)	(15)
Despesas com auditoria e consultoria		(33)	(13)
Despesas com advogados		(54)	(111)
Outras despesas		(46)	(582)
(+) Outras receitas	-	4	12
Resultado Líquido do Exercício		(6.421)	2.571
Quantidade de cotas Integralizadas	7	97.934,390336	97.098,183670
Lucro (ou Prejuízo) por cota - R\$		(65,56)	26,48
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$	7	1.853,67	1.919,28

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2015		137.631	(313)	7.230	33.519	178.067
Integralização de cotas no exercício		5.721				5.721
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades p/ investimento				18.872	(18.872)	-
Lucro líquido do exercício					2.571	2.571
Saldos em 31 de dezembro de 2016		143.352	(313)	26.102	17.218	186.359
Integralização de cotas no exercício		1.600				1.600
Prejuízo líquido do exercício		-			(6.421)	(6.421)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	7	144.952	(313)	26.102	10.797	181.538

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa
Findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro (ou prejuízo) líquido do exercício		(6.421)	2.571
Ajuste de avaliação a valor justo cota de investimento Imobiliário		(87)	-
Ajuste de avaliação a valor justo de participação em SPE		3.486	-
Lucro (ou prejuízo) ajustado do exercício		(3.022)	2.571
Aumento (ou redução) de cotas de fundos de investimento imobiliários		-	(4.972)
Aumento (ou redução) de cotas de fundos de investimentos de renda fixa		8	(8)
Aumento (ou redução) de investimentos - SPE		-	(2.449)
Aumento (ou redução) da taxa de administração		169	(183)
Aumento (ou redução) da taxa de gestão		467	(644)
Aumento (ou redução) de outras despesas administrativas		11	(36)
Caixa e equivalente de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(2.367)	(5.721)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aumento (ou redução) de cotas de fundos de investimento imobiliário	4.1	4.135	-
Aumento (ou redução) de participação em sociedade de propósito específico	4.3	(3.368)	-
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado nas atividades de investimentos		767	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Integralização de cotas		1.600	5.721
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		1.600	5.721
Caixa e equivalentes de caixa líquido gerado (ou aplicado) no exercício		-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		-	-
Variação de caixa e equivalentes de caixa no exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 - Contexto operacional

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

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

O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 e artigo 53 da Instrução CVM nº 472/2008.

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

2 - Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e alterações, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram autorizadas para emissão, pela Administração, em 27 de setembro de 2018.

3 - Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Participação em companhias fechadas: ações de companhias fechadas com o objetivo de desenvolvimento de projetos imobiliários.



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

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

i. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

ii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Propriedades para investimento

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

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

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

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

4 - Aplicações financeiras – realizável a longo prazo

Os valores das aplicações financeiras estão demonstrados da seguinte forma:

4.1 De caráter imobiliário**Cotas de fundos de investimento imobiliário**

	2017		2016	
	Quantidade de cotas	Valor	Quantidade de cotas	Valor
Firenze Fundo de Investimento Imobiliário	42.918,71	49.356	42.830,14	49.356
AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário	57.105,13	87.102	56.978,32	91.150
Total		136.458		140.506

O Firenze Fundo de Investimento Imobiliário, possui o objetivo a aplicação em investimentos imobiliários de longo prazo, pela aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre terrenos e/ou imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, cotas de Fundos de Investimento de Participação – FIP's que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário, possui o objetivo a aplicação em 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.

4.2 Efeitos dos investimentos no Firenze Fundo de Investimento Imobiliário e no AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

O Firenze Fundo de Investimento Imobiliário e o AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário, tiveram suas demonstrações financeiras, do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, examinadas por auditor independente, com emissão de relatórios em 29 de novembro de 2018, e cujos efeitos poderão vir a afetar substancialmente os citados investimentos, como segue:

Firenze Fundo de Investimento Imobiliário

Ressalvas: (I) as circularizações do Banco Paulista S.A. e dos advogados não foram respondidas a esta Firma de auditoria, representando assim limitação de escopo dos nossos trabalhos. Sendo assim, não foi possível, por meio desse procedimento de auditoria, atestar o saldo contábil bancário, bem como por meio de outros procedimentos quanto as provisões trabalhistas, tributárias, cíveis e ambientais, e passivos contingentes. Portanto, não foi possível concluirmos sobre os saldos contábeis dessas contas, bem como os possíveis efeitos que possam vir a impactar as demonstrações financeiras no exercício findo naquela data. (II) o Firenze possuía investimentos, no valor de R\$ 19.984 mil, no São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - São Domingos FII, cujas demonstrações contábeis, naquela data, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Ademais, não foi realizada avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2017 dos referidos investimentos. O resultado foi impactado pelo valor de R\$ 2.839 mil decorrente de receitas de variações no valor das cotas daquele fundo. Não foi possível, ainda que por meio de procedimentos adicionais de auditoria, concluirmos sobre o saldo contábil dessa conta, bem como os possíveis efeitos que possam vir a impactar as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Dessa forma, quando da efetiva realização, seus valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados naquela data. (III) o Firenze, possui registrado em investimentos no ativo não circulante, o valor de R\$ 41.450 mil, referente a investimentos na Queimados Negócios Imobiliários 2 Ltda, cujas demonstrações contábeis não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Ademais, não foi realizada avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2017 dos referidos investimentos, e sim em 01 de abril de 2018, na qual é apontado valor justo daqueles investimentos de R\$ 34.276 mil, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Portanto, em 31 de dezembro de 2017, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, estão afetados em cerca de R\$ 7.174 mil.

Ênfases: (I) as propriedades para investimento têm seus valores econômicos suportados por laudos de avaliação elaborado por empresa especializada. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e da realização dos fluxos de caixa projetados na respectiva avaliação, conseqüentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2017. (II) à investida Queimados Negócios Imobiliários 2 Ltda, teve seu quadro de acionistas alterado, tendo como acionista retirante da companhia Gustavo Cleto Marsiglia e a entrada do acionista Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

Ressalvas: (I) as circularizações do Banco Paulista S.A. e dos advogados, do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não foram respondidas a esta Firma de auditoria, representando assim limitação de escopo dos nossos trabalhos. Sendo assim, não foi possível, por meio desse procedimento de auditoria, concluirmos sobre o saldo contábil bancário, bem como por meio de outros procedimentos quanto as provisões trabalhistas, tributárias, cíveis e ambientais, e passivos contingentes. Portanto, não foi possível concluirmos sobre os saldos contábeis dessas contas, bem como os possíveis efeitos que possam vir a impactar as demonstrações financeiras no exercício findo naquela data. (II) o AQ3 RENDA FII mantinha, em seu ativo circulante, R\$ 4.351 mil, referentes a

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

equipamentos destinados à venda, e que foram baixados como perda em 2018. Esses ativos não foram avaliados a valor justo e não foi realizado teste de recuperabilidade, naquela data. Sendo assim, o ativo, patrimônio líquido e o resultado findo em 31 de dezembro de 2017 estão afetados no valor de cerca R\$ 4.351 mil, naquela data. (III) o AQ3 RENDA FII no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, possuía registrado no ativo não circulante – propriedades para investimento -, o valor de R\$ 26.232 mil, decorrente de investimentos em companhias fechadas (SPE) - Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A. -, cujas demonstrações contábeis, naquela data, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Ademais, não foi realizada avaliação a valor justo naquela data dos referidos investimentos, e sim em 01 de abril de 2018, na qual é apontado valor justo daqueles investimentos de R\$ 21.783 mil, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Portanto, em 31 de dezembro de 2017, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, estão afetados em cerca de R\$ 4.449 mil. (IV) o AQ3 RENDA FII apresentava registro no valor de R\$ 143.740 mil, em imóveis para investimentos, no ativo não circulante. Naquela data, não foi realizada avaliação a valor justo desses investimentos, a qual ocorreu em 01 de abril de 2018, cujo valor justo apurado foi de R\$ 145.838 mil, suportado por laudos de avaliação elaborado por empresa especializada. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2017, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, estão afetados em cerca de R\$ 2.098 mil.

Ênfases: (I) o AQ3 RENDA FII, em 31 de dezembro de 2017, apresentava registrado em seu ativo não circulante - imóveis para investimentos -, terreno industrial situado em Nova Iguaçu - Rio de Janeiro, no valor R\$ 19.300 mil. Contudo, não há, naquela data, escritura do referido ativo no registro geral de imóveis em nome do fundo, o qual foi adquirido por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva e Outras Avenças, datado de 15 de abril de 2013. (II) as propriedades para investimento têm seus valores econômicos suportados por laudos de avaliação elaborado por empresa especializada. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e da realização dos fluxos de caixa projetados na respectiva avaliação, consequentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2017. (III) a investida Queimados Negócios Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2017, possui em seu ativo imóvel no Jardim Marajoara, na cidade de Queimados - Rio de Janeiro, no valor de R\$ 24.732 mil. Ressalte-se que esse ativo é objeto de garantia em alienação fiduciária junto ao Banco Máxima S.A., referente a empréstimo e financiamento contraído, no valor de R\$ 8.582 mil, e que se encontra em disputa judicial. (IV) o patrimônio líquido da investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. se encontrava negativo (passivo à descoberto) no valor de R\$ 382 mil.

O **AQUILLA**, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, optou por registrar os investimentos no Firenze Fundo de Investimento Imobiliário e no AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$ 136.458 mil, no ativo não circulante - realizável a longo prazo, pois a intenção do gestor do fundo, em relação àqueles investimentos, não é a de negocia-los ou realiza-los a curto prazo, ou seja, é a de mantê-los em sua carteira até o término do exercício seguinte.

4.3 Participação em Sociedades de Propósito Específico

As participações em SPE's no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, estavam assim representados:

Propriedades para Investimento	2017			2016		
	Quantidade de ações	Valor de Mercado	% Part	Quantidade de ações	Valor de Mercado	% Part
Agera Negócios Imobiliários S.A.	12.557.489	22.481	100%	13.154.696	22.990	100%
Queimados Negócios Imobiliários III S.A	2.359.222	13.400	100%	2.359.222	13.009	100%
Total	14.916.711	35.881	100%	15.513.918	35.999	100%



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Agera Negócios Imobiliários S.A.

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

A Companhia 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 Fundo realizou a venda de 837.989 ações em 12 de setembro de 2017, no valor de R\$ 1.500 mil, e em 13 de setembro de 2017, realizou a compra de R\$ 240.782 ações, no valor de R\$ 431 mil.

Queimados Negócios Imobiliários III S.A.

Sociedade com Propósito Específico no desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, podendo para tanto adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis em todo o território nacional.

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

Os valores justos dos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitido em 1 de junho de 2017, no montante de R\$ 35.881 mil, gerando um ajuste negativo de R\$ 118 mil. O método adotado foi o comparativo de direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhantes e método de fluxo de caixa livre.

	Valor 31.12.2017	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2016
Agera Negócios Imobiliários S.A.	22.481	(509)	22.990
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	13.400	391	13.009
Total	35.881	391	35.999

4.4 Adiantamento para futuro aumento de capital

A composição do valor do adiantamento para futuro aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, estava assim demonstrado:

	Valor 31.12.2017	Valor 31.12.2016
Agera Negócios Imobiliários S.A.	8.399	8.399
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	1.703	1.703
Total	10.102	10.102

5 - Remuneração da administração e do gestor

a) Taxa de administração

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

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

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

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

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

A despesa com a taxa de administração do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 727 mil (R\$ 719 mil, em 2016).

b) Taxa de gestão e performance

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

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

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

A despesa com a taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi de R\$ 1.999 mil (R\$ 1.992 mil, em 2016).

6 - Política de distribuição dos resultados

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não houve distribuição de rendimentos.

7 - Patrimônio líquido

A captação do Fundo teve início no dia 23 de setembro de 2011 com encerramento após 6 meses de distribuição das cotas.

No dia 12 de março de 2012 se deu a última captação dessa distribuição, com o Fundo atingindo um patrimônio líquido de R\$ 44,4 mil (encerrando sua distribuição no dia 03 de maio de 2012).

No dia 18 de junho de 2012 o Fundo abriu uma nova distribuição pública no montante de R\$ 200 mil.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 97.934,390336 cotas (97.098,183667 cotas, em 2016), com valor unitário de R\$ 1.853,67 (R\$ 1.919,28, em 2016), totalizando R\$ 181.538 mil (R\$ 186.359 mil, em 2016).

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

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

Não haverá resgate de cotas.



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 13.555.918/0001-49****(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)****8 - Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com os artigos 39, 40 e 41 da Instrução nº 472/2008 da CVM e capítulo XII do regulamento do Fundo.

9 - Rentabilidade

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

Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade Mensal %	Rentabilidade Acumulada %
Jan-17	2.136.160,040679	1.919,042251	-	-
Fev-17	1.747.767,306010	1.915,861232	(0,17)	(0,17)
Mar-17	2.239.111,618412	1.911,606921	(0,22)	(0,39)
Abr-17	1.762.818,898266	1.908,301239	(0,17)	(0,56)
Mai-17	2.154.556,587388	1.873,032038	(1,85)	(2,41)
Jun-17	2.056.622,197053	1.855,596720	(0,93)	(3,34)
Jul-17	2.056.622,197053	1.873,267802	0,95	(2,39)
Ago-17	2.252.490,977724	1.869,396297	(0,21)	(2,60)
Set-17	1.958.687,806717	1.864,793717	(0,25)	(2,85)
Out-17	2.056.622,197053	1.860,857207	(0,21)	(3,06)
Nov-17	1.958.687,806717	1.857,373440	(0,19)	(3,25)
Dez-17	1.958.687,806717	1.853,663391	(0,20)	(3,45)

Ressalte-se que rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

10 - Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram:

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa administração	(727)	0,40	(719)	0,39
Taxa de gestão e performance	(1.999)	1,09	(1.992)	1,09
Taxa de custódia	(108)	0,06	(105)	0,06
Taxa de fiscalização CVM	(39)	0,02	(44)	0,02
Auditoria e consultoria	(33)	0,02	(13)	0,01
CETIP	(22)	0,01	(15)	0,01
Advogados	(54)	0,03	(111)	0,06
Outras despesas	(46)	0,03	(582)	0,32
Total despesas administrativas	(3.028)	1,65	(3.581)	1,97

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do exercício, no valor de R\$ 183.904 mil (R\$ 182.160 mil em 2016).

AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

11 - Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36 prevê que “os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas”.

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN nº 1.585/2018.

12 - Demandas judiciais

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

13 Serviços contratados

Serviço	Contratado
Custódia	SOCOOPA – Sociedade Corretora Paulista
Controladoria	Foco DTVM Ltda
Escrituração	Foco DTVM Ltda
Gestão	AQ3 Asset Management Ltda
Tesouraria	Banco Paulista S.A.
Distribuição das quotas	Foco DTVM Ltda

14 - Transações com partes relacionadas

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

Além dos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo, no exercício o Fundo realizou transações com fundos de investimento (fundos investidos) administrados ou geridos pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., constantes na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2017.



15 - Riscos Associados ao Fundo**15.1 Fatores de risco**

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

15.2 Riscos relacionados à liquidez

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

15.3 Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

15.4 Risco relativo à concentração e pulverização

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



15.5 Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

15.6 Risco de desapropriação

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

15.7 Risco de sinistro

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

15.8 Risco de despesas extraordinárias

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

15.9 Riscos das contingências ambientais

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



15.10 Riscos relativos à atividade empresarial

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

15.11 Risco de concentração da carteira do Fundo

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

15.12 Riscos tributários

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

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

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

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

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



- 15.12.3.** Os lucros distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20%. No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas, e não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- 15.12.4.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.
- 15.12.5.** Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.
- 15.12.6.** Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

15.13 Risco institucional

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

15.14 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.



15.15 Riscos do prazo

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

15.16 Risco jurídico

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

15.17 Risco de crédito

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

15.18 Demais riscos

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

16 - Emissão e amortização de cotas

16.1 Emissão de cotas

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

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

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

16.2 Amortização de cotas

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



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 13.555.918/0001-49****(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)**

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houve amortizações de cotas do Fundo.

17 - Outros Serviços Prestados Pelos Auditores Independentes

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

18 - Eventos subsequentes

Em 27 de março de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Queimados Negócios Imobiliários III S.A., a transferência das ações remanescentes da Companhia, em nome de Gustavo Cleto Marsiglia, para o Fundo Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário, de 600 cotas que representa o valor de R\$ 60 mil, o qual passou a deter 100% do controle acionário.

Em 15 de agosto de 2018, a Administradora realizou os registros de ajustes a valor justo de seus terrenos e propriedade para investimento, conforme os Laudos de Avaliações emitidos, em 4 de junho de 2018, pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., no montante negativo de R\$ 3.395 mil, conforme apresentado no quadro a seguir:

	Valor 31.12.2017	Ajuste a valor justo	Valor 15.08.2018
Agera Negócios Imobiliários S.A.	22.481	(1.469)	21.012
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	13.400	(1.926)	11.474
Total	35.881	(3.395)	32.486

Sérgio Paulino Ferreira
Diretor responsável

Auro Seigui Uehara
Contador - CRC-1SP162.120/O-6