

ÁQUILLA
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações Financeiras de
31 de dezembro de 2022

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)

(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 - 6
Balanço Patrimonial	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11 - 21



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e Administrador do

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)**, administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstração do resultado, do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 16 de julho a 31 de dezembro de 2022 (data de evento de incorporação), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“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) Investimentos em ações de Companhia de Capital Fechada

Conforme descrito em nota explicativa nº4, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimentos em ações de companhia de capital fechado que totalizavam o valor de R\$ 60.185 mil (R\$ 58.012 mil em 31/12/2021), representando 41,55% do patrimônio líquido do Fundo (62,13% em 31/12/2021). Até a emissão deste relatório não tivemos acesso a documentação apropriada e suficiente (demonstrações financeiras auditadas das Companhias investidas referente a data base de 31 de dezembro de 2022) que nos permitisse obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado, bem como, se está livre de distorções relevantes que pudessem impactar nas demonstrações financeiras do Fundo Áquilla em 31 de dezembro de 2022.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC

Conforme descrito em nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo Áquilla possuía adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC’s no montante de R\$ 10.101 mil (R\$ 10.101 mil em 31/12/2021), representando 6,97% do patrimônio líquido do Fundo (10,82% em 31/12/2021), efetuados para as companhias investidas, cujas documentações suficientes para análise não nos foram fornecidas. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2022.



c) Investimento no Fundo AQ3 Renda FII

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo Áquilla possuía aplicações em cotas do Fundo AQ3 Renda FII (fundo investido), no montante de R\$ 21.104 mil, representando 24,56% do patrimônio líquido do Fundo Áquilla. As demonstrações financeiras do fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram em 23 de dezembro de 2022 relatório de auditoria com abstenção de opinião, decorrentes de: **1)** Falta de evidência de auditoria apropriada e suficiente para comprovar se o ativo (imóvel Kaiser) é de propriedade do Fundo investido, assim como a formalização da operação de venda (compra pelo Fundo AQ3 Renda FII), bem como, se estão livres de quaisquer ônus ou gravames; **2)** Falta de disponibilização das matrículas dos imóveis constantes como propriedade do Fundo AQ3 Renda FII (imóveis Aroma do Campo e Taubaté); **3)** Falta de documentação apropriada e suficiente (demonstrações financeiras auditadas da Companhia investida Agera Negócios Imobiliários S.A. referente a data base de 31 de dezembro de 2021) que permitisse obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado; **4)** Falta de comprovações externas sobre a propriedade e valor dos investimentos em cotas do Santander RF ref. DI Títulos Públicos Premium FIC FI; **5)** Falta de apresentação dos controles de recebimento de aluguéis para fins de confirmação das receitas de aluguéis; **6)** Falta de registro contábil da participação societária junto a Companhia Queimados Negócios Imobiliários S.A. e falta de documentação apropriada e suficiente (demonstrações financeiras auditadas da Companhia investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. referente a data base de 31 de dezembro de 2021) que permitisse obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado; **7)** Falta de controles internos e documentação adequada e suficiente para validação dos saldos do passivo denominado Caeté; **8)** Falta de circularização de saldos bancários e do recebimento dos extratos bancários completos do exercício; **9)** Falta de documentação adequada e suficiente para validação das despesas com obras e impostos; e **10)** Falta de acesso ao plano de liquidação do Fundo, não obtendo evidências de que o plano está sendo cumprido. Esses ativos encontram-se com as mesmas limitações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

d) Valores a pagar

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui valores a pagar de taxa de administração, gestão e custódia no montante de R\$ 11.667 mil (R\$ 8.197 mil em 31/12/2021). Considerando que as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram auditadas por outros auditores independentes e o relatório emitido foi 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 em 31 de dezembro de 2022.



e) Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao período findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, apresentam distorções de saldos (saldos auditados e saldos iniciais de 2022), portanto, não nos responsabilizamos sobre elas, bem como, não podemos identificar possíveis ajustes que deveriam ser efetuados naquela oportunidade, que refletiriam nas demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2022.

Ênfase

a) Falta de caixa

Na data das demonstrações financeiras o Fundo não possuía recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de recursos financeiros. Nossa opinião não possui modificação com relação a este assunto.

b) Aprovação do plano de liquidação do Fundo

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.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração 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 investimento regulamentados pela Instrução nº 555/14 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 555/14 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria.

Contudo, devido ao assunto descrito na seção 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.

Somos independentes em relação à administração do 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023.

AUDIPEC - AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202

ERNESTO PATRÍCIO GIRÁLDEZ
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 42.066.258/0001-30

Balanço Patrimonial Posição em 31 de dezembro de 2022 Demonstrações Financeiras de Incorporação

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31/12/2022	
		Valores	% PL
<u>Circulante</u>		164.652	112,85%
Disponibilidade		1	0,00%
Bancos		1	0,00%
Aplicações interfinanceiras de liquidez		978	0,68%
Letras do Tesouro Nacional - LTN		978	0,68%
Títulos e valores mobiliários	4	67.513	46,60%
Cotas de fundos de investimentos		7.328	5,06%
Ações de companhias fechadas		60.185	41,55%
Outros ativos	4	96.160	65,56%
AFAC Agera		8.399	5,80%
AFAC Queimados		1.702	1,18%
AROMA DO CAMPO - IMS		17.800	12,29%
KAISER - TERRENO		60.200	41,56%
TAUBATÉ - TERRENO		6.500	4,49%
Saldo Bloqueado Santander		5	0,01%
Valores Bloqueados - Indigo		196	0,14%
GRU a ser Ressarcida - Indigo		14	0,01%
ITBI Japeri Firenze		150	0,10%
Diversos		1.166	0,80%
Despesas Antecipadas		28	0,02%
TOTAL DO ATIVO		164.652	112,85%
PASSIVO			
<u>Circulante</u>		19.804	8,20%
Outras contas a pagar		19.804	8,20%
Auditoria		46	0,03%
Banco Liquidante / Selic / Cetip		106	0,06%
Taxa de Custódia		565	0,39%
Taxa de Gestão		10.701	7,39%
ITBI a pagar		60	0,04%
Taxa de Administração		401	0,27%
Taxa de Performance		5.727	3,94%
Impostos e Contribuições s/serviço terceiros		263	0,17%
Dívida Ativa - IPTU		841	0,57%
Dívida Ativa - Outros		1.008	0,69%
Diversos		86	0,05%
TOTAL DO PASSIVO		19.804	8,20%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		144.848	100,00%
Cotas integralizadas		205.669	
Lucros ou prejuízos acumulados		(60.821)	
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		164.652	108,20%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 42.066.258/0001-30

Demonstração de Resultados

Período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022

Demonstrações Financeiras de Incorporação

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do Resultado	Nota	Período de 16/07/2022 a 31/12/2022
Outros Ativos Financeiros		
Rendas de Aplic. Interfinanceira de Liquidez		76
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		65
Resultado com Títulos Valores Mobiliários de Renda Variável		45
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		186
Outras Despesas		(1.411)
Taxa de Administração e Gestão	8	(821)
Despesa com Consultoria	9	(19)
Despesa com CETIP/SELIC		(11)
Despesa com Advogados		(135)
Despesas com Imóveis		(344)
Despesa com Auditoria		(78)
Despesas		(3)
Resultado Líquido do Exercício		(1.225)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 42.066.258/0001-30

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022

Demonstrações Financeiras de Incorporação

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 15 de julho de 2022	<u>168.511</u>	<u>(59.596)</u>	<u>108.915</u>
Integralização de Cotas no Período	37.158	-	37.158
Resultado no Período	-	(1.225)	(1.225)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>205.669</u>	<u>(60.821)</u>	<u>144.848</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 42.066.258/0001-30

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022

Demonstrações Financeiras de Incorporação

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 16/07/2022 a 31/12/2022
Resultado Líquido do Período	(1.225)
Fluxo das Atividades Operacionais	
Aplicações interfinanceira de liquidez	436
Fundos de investimentos	37.699
Demais ativos	(86.504)
Obrigações a pagar	12.436
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(35.933)
FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Aplicação de cotistas	37.158
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	37.158
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAI	-
Caixa e equivalentes de caixa - início	1
Caixa e equivalentes de caixa - final	1
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII “Fundo” é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“Lei nº 6.385/76”), constituído sob a forma de condomínio fechado, prazo indeterminado de duração e sem personalidade jurídica, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução nº 472, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através de aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre terrenos e/ou imóveis de natureza comercial ou industrial localizados na região sudeste do Brasil, certificado de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário 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 Fix, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A administração fiduciária do FUNDO compete à **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (A partir de 17 de janeiro de 2022), com sede na Rua da Bélgica, nº 10, Edf. Dom João VI, sala 605, Bairro Comércio, Município de Salvador, Estado da Bahia, e com filial na Rua do Ouvidor nº 97, 7º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 e 42.066.258/0002-11, devidamente autorizada à prestação dos referidos serviços por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 15.391, expedido em 15 de dezembro de 2016, doravante designada ADMINISTRADORA.

A gestão de recursos do FUNDO compete à QUELUZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., doravante designada como GESTORA.

As aplicações realizadas no Fundo não são garantidas pela Administradora, Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Devido ao início da administração da RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, CNPJ: 42.066.258/0001-30, a partir de 17 de janeiro de 2022 e a incorporação do Fundo AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 14.069.202/0001-02 (Nota 18), estão sendo apresentadas as demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Provisão para perdas

A provisão para perdas é constituída em valor considerado como suficiente pela Administradora para cobrir prováveis perdas e leva em conta a conjuntura econômica, a experiência passada, os riscos específicos e globais da operação.

c) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração e por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

d) Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, com o resultado registrados na rubrica “Apropriação de rendimentos”, e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos.

4. Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido pela Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, os ativos financeiros são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação

Incluem os ativos financeiros adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos e avaliados diariamente pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Áquila Fundo de Investimento Imobiliário – FII – CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ:
42.066.258/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os ativos financeiros, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que os fundos sejam destinados exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM.
- Que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de adesão ao regulamento do fundo, a sua anuência à classificação de ativos financeiros integrantes da carteira do fundo.
- Que os fundos invistam em cotas de outro fundo de investimento, que classifique os ativos financeiros da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento. É necessário que sejam atendidas, pelos cotistas do fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

A contabilização destes títulos é efetuada ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data da aquisição, deduzido das amortizações e dos juros recebidos, quando aplicável.

Em 31 de dezembro de 2022 os Títulos e Valores Mobiliários do Fundo estavam assim classificados:

ATIVO	QUANTIDADE	VALOR DE CUSTO	VALOR DE MERCADO
Agera Negócios Imobiliários S.A.	13.396.368	13.599	12.936
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	5.490.171	5.627	47.249
Santander RF Ref. DI Títulos Públicos Premium FIC FI	26,87	1	1
FII São Domingos	98.099,13	7.540	7.327
TOTAL	18.984.665	26.767	67.513

5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Mercado

Consiste no risco de variação no valor dos ativos financeiros da carteira do Fundo. O valor destes ativos financeiros pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas emissoras. Em caso de queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos financeiros e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do Fundo. As oscilações dos preços e valor dos ativos também podem ser causadas por reação do mercado a notícias políticas e/ou econômicas no Brasil e no exterior e notícias relacionadas aos emissores dos ativos investidos pelo Fundo, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Crédito

Consiste no risco de os emissores de ativos financeiros de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos ativos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo poderá enfrentar dificuldades no processo judicial de recuperação dos créditos bem como no de excussão das eventuais garantias, estando sujeito a insuficiência de recursos para a satisfação da totalidade do crédito, além da necessidade de incorrer em custos adicionais para tentar recuperá-lo.

Liquidez

O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes da carteira são negociados ou de outras condições atípicas de mercado. Nestas hipóteses, a Administradora poderá, inclusive, determinar o encerramento do Fundo.

Concentração de ativos financeiros de um mesmo emissor

A possibilidade de concentração da carteira em ativos financeiros de um mesmo emissor representa risco de liquidez dos referidos ativos financeiros. Alterações da condição financeira de uma companhia ou de um grupo de companhias, alterações na expectativa de desempenho/resultados das companhias e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos financeiros do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo.

Riscos gerais

O Fundo está sujeito às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que é um investimento de médio e longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

b) Controles relacionados aos riscos

A política de administração de risco da Administradora a baseia-se em três metodologias:

Value at Risk (VaR)

Fornecer uma medida da pior perda esperada em ativo ou carteira para um determinado período de tempo e um intervalo de confiança previamente especificado. A metodologia do Administrador realiza o cálculo do VaR de forma paramétrica, especificando um nível de confiança de 97,5% em um horizonte de tempo de um dia.

Stress Testing

É um processo que visa identificar e gerenciar situações que podem causar perdas extraordinárias, com quebra de relações históricas, sejam temporárias ou permanentes. Este teste consiste na avaliação do impacto financeiro e consequente determinação das potenciais perdas/ganhos a que o Fundo pode estar sujeito, sob cenários extremos, considerando as variáveis macroeconômicas, nos quais os preços dos ativos financeiros tenderiam a ser substancialmente diferentes dos atuais. A análise de cenários consiste na avaliação da carteira sob vários estados da natureza, envolvendo amplos movimentos de variáveis-chave, o que gera a necessidade de uso de métodos de avaliação plena (reprecificação). Os cenários fornecem a descrição dos movimentos conjuntos de variáveis financeiras, que podem ser tirados de eventos históricos (cenários históricos) ou de plausíveis desenvolvimentos econômicos ou políticos (cenários prospectivos). Para a realização do Stress Testing, o Administrador gera diariamente cenários extremos baseados nos cenários hipotéticos disponibilizados pela BM&FBOVESPA S.A., que são revistos periodicamente pelo Administrador, de forma a manter a consistência e atualidade dos mesmos.

Gerenciamento de risco de liquidez

Objetiva monitorar diariamente o nível de solvência do Fundo, verificando o total de ativos integrantes de sua carteira que sejam passíveis de liquidação financeira e cuja liquidez seja inferior aos prazos para (i) pagamento dos pedidos de resgate agendados, de acordo com as regras de conversão e pagamento estipuladas no Regulamento e (ii) cumprimento de todas as demais obrigações do Fundo. O modelo de gerenciamento de risco de liquidez considera, ainda, para fins de monitoramento da solvência do Fundo, o grau de dispersão da propriedade

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII – CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ:
42.066.258/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

de cotas, sendo certo que essa análise é realizada por meio de controles diários ou com a realização de testes periódicos de stress.

7. Emissões e resgates de cotas

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

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 também pela Instituição Administradora.

No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da instrução CVM 400 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.

As cotas, após integralizadas, serão exclusivamente negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela BM&F BOVESPA e/ou pela CETIP, a critério da Administradora.

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

Não haverá resgate de Cotas.

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

O montante total da primeira emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

As Cotas da primeira 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo, respeitados o disposto no item 4.1 e 8.3 do regulamento do Fundo.

8. Remuneração da administração

O prestador de serviço de administração receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração no valor fixo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), calculada e acumulada diariamente, corrigida anualmente pelo IGPM (“Taxa de Administração”).

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

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII – CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ:
42.066.258/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa fixa de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) (“Taxa de Gestão”).

9. Custódia dos títulos da 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.

10. Transações com partes relacionadas

No período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022 o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

Despesa	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	RJI CTVM LTDA	Administradora

11. Legislação tributária

a) Imposto de renda

Os rendimentos auferidos são tributados pelas regras abaixo:

Seguindo a expectativa da Administradora e da Gestora de manter a carteira do Fundo com prazo médio superior a trezentos e sessenta e cinco dias, calculado conforme metodologia regulamentada pela Receita Federal do Brasil, os rendimentos estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte às seguintes alíquotas, de acordo com o prazo de aplicação contado entre a data de aplicação e a data do resgate:

- I) 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias.
- II) 20% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias.
- III) 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias.
- IV) 15% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

Independente do resgate das cotas há a retenção de imposto de renda à alíquota de 15%, através da diminuição automática, realizada semestralmente, da quantidade de cotas correspondente ao valor do imposto de renda retido na fonte, sempre no último dia útil dos meses de maio e novembro de cada ano. Por ocasião do resgate, aplicar-se-á a alíquota complementar, calculada em função do prazo decorrido de cada aplicação, conforme acima descrito.

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Conforme legislação em vigor as eventuais perdas apuradas no resgate das cotas podem ser compensadas com eventuais rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo ou em outros fundos detidos pelo investidor no mesmo administrador, desde que sujeitos à mesma alíquota do imposto de renda.

A forma de apuração e retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor ou por medida judicial.

b) IOF (Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto nº 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias corridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme a tabela anexa ao Decreto nº 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

12. Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral Ordinária dos Cotistas 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 no Regulamento do Fundo, de acordo com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma 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 da manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas 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;

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII – CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ:
42.066.258/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- 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
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir aos 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 computadas 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 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.

13. Política de divulgação das informações

A divulgação das informações do Fundo aos cotistas é realizada através de correspondência, inclusive por meio de correio eletrônico.

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII – CNPJ: 13.555.918/0001-49
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. – CNPJ:
42.066.258/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

14. Rentabilidade, Patrimônio líquido e Evolução da cota

A rentabilidade e o patrimônio líquido médio mensal no período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022 estão assim representados:

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %			
			Fundo		IPCA	
			Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
7/2022	126,621,575.56	1007.00894453	-0.0937	0.0000	-0.6800	0.0000
8/2022	145,866,274.26	1004.54715183	-0.2400	-0.2445	-0.3600	-0.3600
9/2022	145,642,123.03	1002.75220942	-0.1728	-0.4227	-0.2900	-0.6489
10/2022	145,404,092.58	1001.80156701	-0.0774	-0.5171	0.5901	-0.0627
11/2022	145,162,724.56	1000.17468500	-0.1574	-0.6787	0.4100	0.3470
12/2022	144,927,764.57	998.78591444	-0.0988	-0.8166	0.6200	0.9691

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

15. Demandas judiciais

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

16. 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 por Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. 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.

17. Alterações estatutárias

A partir de 17 de janeiro de 2022 a administração do FUNDO passou a ser exercida pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, CNPJ: 42.066.258/0001-30.

Em 15 de março de 2022 houve a publicação do novo regulamento do Fundo com as seguintes alterações:

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 16 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- 1) Alterado o item 10.2 do Regulamento do Fundo para refletir o valor da Taxa de Gestão praticada pelo Fundo desde a administração anterior e que não foi refletido no regulamento à época, de modo que onde constava “R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)”, passou a constar “R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)”.
- 2) Alterado o item 20.2 do Regulamento do Fundo a fim de ajustar o Foro para eventuais ações ou procedimentos para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do Regulamento do Fundo, de modo a refletir o endereço da administradora do Fundo, passando a constar “Foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro”.

18. Fatos Relevantes

Em 14 de março de 2022 foi comunicado ao mercado e aos cotistas do Fundo o reprocessamento da carteira do Fundo no dia 11 de março de 2022, em razão da precificação do ativo SANTANDER RENDA FIXA REFERENCIADO DI TÍTULOS PÚBLICOS PREMIUM FIC F (“SANTANDER RF ou FUNDO INVESTIDO”), componente da carteira do Fundo, que sofreu a aplicação de 100% (cem por cento) em PDD (Provisão para Devedores Duvidosos).

Em 18 de julho de 2022 foi divulgado que foi concluída a incorporação do Fundo AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ: 14.069.202/0001-02.

19. Eventos subsequentes

Devido os impactos locais e globais em função do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até a data de divulgação dessas demonstrações contábeis poderá apresentar variação em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2022. Essa variação pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

Eduardo Ludovico da Silva
Contador CRC-RJ 44.438/O-4

Luiz Antônio Pereira Lamboglia
Diretor Responsável

* * *