



AQUILLA RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 14.069.202/0001-02

Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

RELATÓRIO SEMESTRAL – 2º SEMESTRE 2015

1. Objetivo e descrição do fundo

O Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre terrenos e/ou imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário e cotas de fundo de investimento de participação – FIP's que tenham como política de investimento, exclusivamente atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários.

O benchmark do fundo, em base anual, é de IPCA+ 8,5% a.a.

2. Prazo e subscrição de cotas do Fundo

No 2º semestre o fundo emitiu 620,57605944 cotas, representando um financeiro de R\$ 934.518,99.

3. Balancete – Dezembro/2015

AQUILLA RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - CNPJ: 14.069.202/0001-02			
Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2015 - R\$ Mil			
Ativo	-	Passivo	-
Circulante	- 4.688	Circulante	- 2.876
Caixa e equivalentes de caixa	5	Provisões e contas a pagar	2.876
		Taxa de administração	424
		Taxa de performance	1.034
Outros valores a receber	4.683	Taxa de gestão	384
		ITBI	0
Equipamentos Destinados a Venda	4.639	Impostos e Contribuições	171
Outros	44	Outros	863
Não Circulante	158.225	Patrimônio líquido	160.037
Investimento	158.225	-	-
Propriedades para Investimento	16.506	Cotas integralizadas	134.364
Participação em companhias fechadas	27.750	Ajuste de avaliação a valor justo	5.003
Adiantamento de futuro aumento de capital	2.393	Lucros (prejuízos) acumulados	23.362
Imóveis para Investimentos	111.576	Resultado do exercício	-2.692
Total do ativo	162.913	Total do passivo	162.913

4. Conjuntura econômica do mercado imobiliário e as perspectivas da administração para o próximo período

Conjuntura econômica do segmento industrial do mercado imobiliário

O inventário nacional de condomínios logísticos de alto padrão fechou o ano de 2015 em 10.840 mil m² de acordo com a Colliers International, patamar anteriormente previsto para o início do ano de 2015. O baixo volume de novas entregas no período é reflexo do contexto econômico atual, onde o mercado está mais criterioso com relação a novos investimentos. Esse ajuste no prazo da entrega do novo estoque foi de grande importância para manutenção da taxa de vacância nacional, que está desde 2013 em 18%.

EVOLUÇÃO DO INVENTÁRIO EXISTENTE, ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²) E TAXA DE VACÂNCIA POR ANO (%) | EVOLUTION OF EXISTING INVENTORY, NET ABSORPTION (THOUSAND SQM) AND VACANCY RATE PER YEAR (%)



Fonte: Colliers International

Segundo dados obtidos com a Colliers International até o primeiro semestre de 2015, a absorção líquida nacional era de 577 mil m², apenas 2% inferior ao mesmo período do ano anterior, mas quando incluímos o segundo semestre, a absorção líquida foi de 811 mil m², que representa uma queda de 27% em relação a 2014.

Ao longo do ano, o preço médio pedido nos condomínios logísticos se manteve estável, iniciando em R\$20,50/m² e fechando em R\$ 20,00/m², que representou uma redução de 2%, mas, se considerarmos a correção dos contratos pelo IGP-M, a defasagem é maior.

O PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO MANTÉM-SE ESTÁVEL DESDE 2013.



Fonte: Colliers International

Em 2015 foram inaugurados 1.114 mil m², sendo 18 novos empreendimentos e 13 com entrega faseada ou expansão. Desse total, 5 produtos foram completamente locados, totalizando 215 mil m², distribuídos entre SP, RJ e PE, sendo que este último representou 47% do total. Os maiores inventários estão concentrados nesses três Estados, contudo, novas apostas de condomínios logísticos foram realizadas no DF, MG e RS somando 82 mil m².

Estado State	Inventário Inventory	Vacância Vacancy	Taxa de Vacância Vacancy Rate	Absorção Líquida Net Absorption	Absorção Bruta Gross Absorption	Construção Construction	Projeto Project	Preço Médio Average Price
Amazonas	176.544	14.996	8%	-	-	133.116	-	R\$ 23,00
Bahia	45.475	2.015	4%	-	-	38.499	591.407	R\$ 16,00
Ceará	126.093	13.240	11%	4.611	4.611	-	119.679	R\$ 14,00
Distrito Federal	65.188	28.565	44%	-	-	-	-	R\$ 25,00
Espírito Santo	116.979	7.988	7%	-4.180	-	-	134.231	R\$ 19,50
Goiás	40.363	-	0%	-	-	-	37.638	-
Minas Gerais	581.870	57.477	10%	7.712	7.712	-	316.465	R\$ 21,20
Pará	37.812	15.271	40%	-2.748	-	9.109	46.259	R\$ 19,00
Paraíba	28.000	28.000	100%	-	-	-	32.000	R\$ 16,50
Pernambuco	979.473	71.260	7%	29.934	33.266	3.150	967.119	R\$ 16,40
Paraná	376.266	83.759	22%	10.829	15.342	100.000	645.290	R\$ 18,60
Rio de Janeiro	1.179.005	182.185	15%	4.691	26.225	440.628	1.526.754	R\$ 25,30
Rio Gde do Sul	95.022	51.201	54%	-31.326	-	-	261.238	R\$ 17,50
Santa Catarina	333.788	18.558	6%	23.400	-	-	237.200	R\$ 18,50
Sergipe	-	-	-	-	-	-	41.546	-
São Paulo	6.658.610	1.423.488	21%	18.346	117.973	939.524	5.018.035	R\$ 20,00
Brasil Brazil	10.840.487	1.998.003	18%	61.269	205.129	1.664.026	9.974.862	R\$ 20,00

Fonte: Colliers International

Perspectivas

O segundo semestre de 2015 foi marcado pelo agravamento da instabilidade política e deterioração das expectativas econômicas do país. Refletindo essa desaceleração o setor industrial apresentou fracos indicadores de atividade, visto que os investimentos estão paralisados até a confiança empresarial começar a se recuperar.

O contexto econômico negativo impacta diretamente no consumo das famílias brasileiras ocasionando a redução do volume de artigos produzidos e importados. Sendo assim, a necessidade de espaço de armazenagem vem decrescendo, o que pode gerar um aumento da taxa de disponibilidade, caso o lançamento de novos espaços não sofra uma desaceleração,

Ainda que o cenário político/econômico apresente grandes desafios, a tendência do mercado de galpões é positiva, afinal o país apresenta um grande potencial de crescimento no número de imóveis industriais e logísticos. Se compararmos o m² per capita entre o Brasil e os Estados Unidos, podemos verificar que a taxa brasileira é praticamente 15 vezes inferior.

Além disso, o foco da maioria dos inquilinos está na redução de custos e melhoria da eficiência operacional. Neste contexto, as vantagens competitivas dos condomínios logístico-industriais se realçam, pois as empresas tendem a migrar de espaços antigos e obsoletos para empreendimentos mais modernos e eficientes com preços e condições mais atrativas. Esse conceito de compartilhar espaços com maior segurança e menor custo, é o futuro.

Observando o segmento imobiliário logístico/industrial ao longo de 2015 verificou-se um mercado maduro, que soube entender as mudanças vividas pelo país e adequou-se ao momento mais rápido que outros segmentos imobiliários, equilibrando a quantidade de oferta de novos espaços com a demanda estimada. A redução da entrega de novos espaços reflete uma tendência iniciada em 2015, onde grande parte dos incorporadores optou por postergar o desenvolvimento dos projetos já aprovados, a fim de prospectar locatários e dar início as obras sob demanda, ao contrário de construir de forma especulativa. Esta prática tende a se manter durante os próximos meses, caso não haja alguma melhora na economia.

5. Valor de Mercado dos Ativos:

O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo está assim representado:

AQUILLA RENDA FII	Valor em 30/06/2015	Valor em 31/12/2015	Varição
Queimados Negócios Imobiliários	R\$ 27.750.000,00	R\$ 27.750.000,00	-
Projeto Taubaté	R\$ 17.060.300,00	R\$ 17.060.300,00	-
AQ ³ LOG Queimados	R\$ 94.038.400,00	R\$ 94.038.400,00	-
Projeto Diamond	R\$ 16.506.000,00	R\$ 16.506.000,00	-

Os procedimentos técnicos empregados na confecção dos laudos de avaliação seguem os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação do valor foram elaborados com base no método comparativo direto de dados de mercado e de renda - fluxo de caixa descontado.

6. Descrição dos negócios realizados no semestre

Ao longo do ano 2015 foi dada continuidade nas obras do empreendimento AQ³ LOG Queimados, através dos recursos captados pelo fundo. A primeira fase do empreendimento está voltada para o retrofit do galpão principal e construção das áreas comuns do condomínio, que totalizam aproximadamente 41.000 m² de área bruta locável.





7. Programa de investimento para o semestre seguinte

O fundo continua em processo de captação de recursos e na prospecção de novas oportunidades no mercado imobiliário. A captação de investimentos do fundo se mantém direcionada ao desenvolvimento das áreas adquiridas. A conclusão do desenvolvimento dessas operações proporcionará ao fundo rendimentos oriundos dos contratos de aluguel estabelecidos com os futuros locatários.

8. Encargos e obrigações contraídas no período

Encargos e Obrigações do Período				
Julho/2015 a Dezembro/2015				
Encargos	R\$	% PL Médio		
Taxa de Administração	397.000	0,25%		
Taxa de Performance	0	0,00%		
Taxa de Distribuição	0	0,00%		
Taxa de Gestão	897.000	0,56%		
Despesas com Custódia e Auditoria	76.000	0,05%		
Taxa de Fiscalização CVM	18.000	0,01%		
Despesas com Consultorias	143.000	0,09%		
Outras	660.000	0,41%		
Total	2.191.000	1,37%		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Patrimônio Médio no Período</td> <td style="text-align: right;">R\$ 160.384.440,20</td> </tr> </table>			Patrimônio Médio no Período	R\$ 160.384.440,20
Patrimônio Médio no Período	R\$ 160.384.440,20			

9. Rentabilidade do Fundo

ÁQUILLA RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rentabilidade das Cotas						
Mês/Ano	Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Valor da Cota (R\$)	Quantidade de Cotas	Rentabilidade no Mês (%)	Rentabilidade no Semestre (%)
jul/15	31/07/2015	160.302.451,47	1.508,9343108	106.235,54009411	-	
ago/15	31/08/2015	160.877.263,62	1.505,8323736	106.836,10370222	-0,21	
set/15	30/09/2015	160.708.950,93	1.504,2569446	106.836,10370222	-0,1	
out/15	30/10/2015	160.152.145,62	1.499,0451736	106.836,10370222	-0,35	
nov/15	30/11/2015	160.229.266,28	1.499,4861506	106.856,11615355	0,03	
dez/15	31/12/2015	160.036.563,28	1.497,6827630	106.856,11615355	-0,12	-0,75

Rio de Janeiro, 18 de março de 2016.