

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 – 1º SEMESTRE 2016

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

Ao longo do primeiro semestre de 2016, foram subscritas 4.063,2475968 cotas, representando um financeiro de R\$ 6.548.000,00.

3. Balancete – Junho/2016

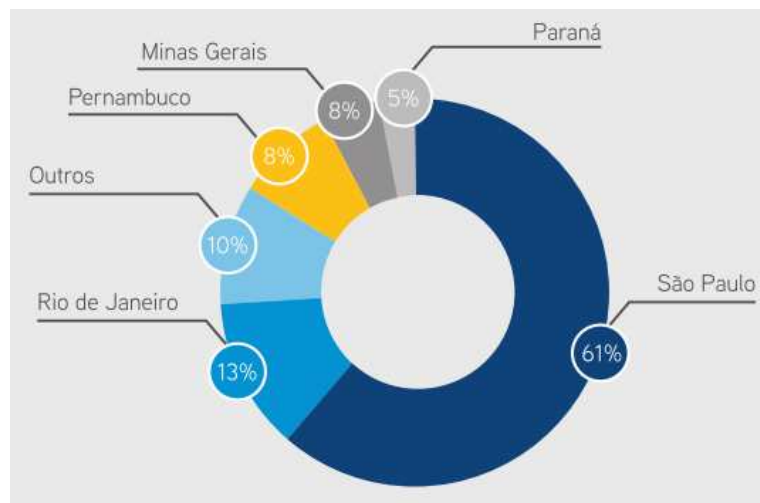
AQUILLA RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - CNPJ: 14.069.202/0001-02			
Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2016 - R\$ Mil			
Ativo	-	Passivo	-
Circulante	4.490	Circulante	2.426
Caixa e equivalentes de caixa	5	Provisões e contas a pagar	2.426
		Taxa de administração	102
Outros valores a receber	4.485	Taxa de performance	949
Equipamentos Destinados a Venda	4.441	Taxa de gestão	281
Outros	44	Impostos e Contribuições	231
		Outros	863
Não Circulante	176.402	Patrimônio líquido	178.466
Investimento	176.402	-	-
Propriedades para Investimento	19.048	Cotas integralizadas	140.912
Participação em companhias fechadas	33.533	Ajuste de avaliação a valor justo	5.003
Imóveis para Investimentos	123.448	Lucros (prejuízos) acumulados	25.672
Cotas de Fundos de Curto Prazo	373	Resultado do exercício	6.879
Total do ativo	180.892	Total do passivo	180.892

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

Conjuntura econômica do segmento industrial do mercado imobiliário

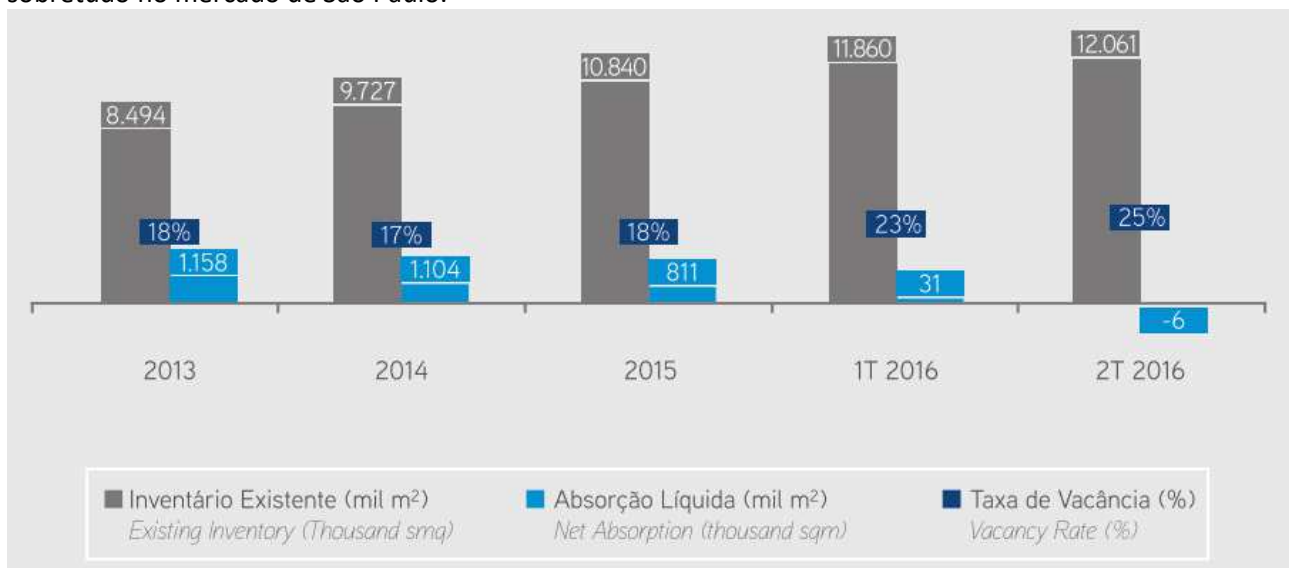
Após um período de estabilidade, o mercado demonstra sinais de precaução e redução do número de novas entregas para acompanhar a demanda mais lenta. Dos 578 mil m² previstos para entrega no segundo trimestre de 2016, apenas 200 mil m² foram efetivados e com isso o inventário nacional chegou em 12 milhões de m², segundo a Colliers International. Do total entregue, Pernambuco recebeu somente 3.150 m², em contrapartida o Estado São Paulo representou mais de 75% das entrega total.

Ainda que os Estados do Rio de Janeiro e Amazonas tenham se destacado no recebimento de novas áreas ao longo do ano, São Paulo ainda é responsável por 61% do inventário total. Seguido de Rio de Janeiro, Pernambuco e Minas Gerais.



Fonte: Colliers International

Estável desde 2013, a taxa de vacância chegou a 25%, resultado do grande volume de devoluções sofridas, sobretudo no mercado de São Paulo.



Fonte: Colliers International

O preço médio pedido nos condomínios logísticos manteve-se estável em R\$ 20,00/m²/mês, porém se realizarmos a correção do preço pelo Índice Geral de Preços - M tendo como base junho de 2013, a defasagem é de 27%.

Conforme dados obtidas com a Colliers International, historicamente a absorção líquida negativa foi observada apenas em 2012, e com recuperação nos trimestres seguintes, porém ao longo desse ano essa taxa chegou a ficar levemente negativa.

REGIÃO <i>Region</i>	INVENTÁRIO <i>Inventory</i>	VACÂNCIA <i>Vacancy</i>	TAXA DE VACÂNCIA <i>Vacancy Rate</i>	ABSORÇÃO LÍQUIDA <i>Net Absorption</i>	ABSORÇÃO BRUTA <i>Gross Absorption</i>	CONSTRUÇÃO <i>Construction</i>	PROJETO <i>Project</i>	PREÇO MÉDIO <i>Average Price</i>
Amazonas	309.660	167.007	54%	-3.718	0	0	0	23,00
Bahia	45.475	10.798	24%	0	0	21.885	608.020	16,00
Ceará	126.093	6.640	5%	5.280	5.280	0	119.679	14,00
Distrito Federal	65.188	38.155	59%	-12.473	1.727	0		25,00
Espírito Santo	116.979	17.988	15%	3.808	3.808	0	134.231	17,30
Goiás	40.363	0	0%	0	0	0	37.638	-
Minas Gerais	581.870	68.445	12%	3.274	6.640	38.200	278.265	21,40
Pará	37.812	12.524	33%	1.508	1.508	0	55.369	19,00
Paraná	28.000	28.000	100%	0	0	0	32.000	16,50
Pernambuco	982.623	85.400	9%	-704	14.766	0	980.310	16,70
Paraná	384.783	128.467	33%	12.981	14.223	100.000	668.591	18,00
Rio de Janeiro	1.517.721	294.466	19%	35.748	90.846	132.942	1.996.544	23,00
Rio Gde do Sul	95.022	26.064	27%	27.200	27.200	0	261.238	17,20
Santa Catarina	333.788	19.083	6%	-7.735	5.700	0	237.200	22,00
Sergipe	0	0	0	0	0	0	41.546	-
São Paulo	7.395.235	2.055.651	28%	-71.660	260.560	736.161	6.056.370	20,00
Brasil	12.060.610	2.958.687	25	-6.492	432.259	1.029.188	11.507.001	20,00

Fonte: Colliers International

Perspectivas

O setor logístico tem sofrido com a redução do consumo das famílias e a queda na produção industrial. Como reflexo, o mercado de condomínios logísticos teve aumento na vacância, acompanhado da queda do preço pedido de locação. A tendência é que este cenário de retração continue até o final de 2017.

Os setores de varejo e transporte/logística foram bastante impactados pelo cenário econômico desfavorável, sendo responsável pelas principais devoluções ocorridas ao longo desse ano.

Ao longo de 2015, o principal motivo para o aumento da vacância foi a entrega de novos estoques. Já no primeiro semestre de 2016, além do volume entregue houve devolução de espaço. Empresas estão devolvendo espaços.

Os desenvolvedores estão mais cautelosos com relação ao desenvolvimento de novos projetos. Em 2017, é esperado que a absorção líquida supere o volume de estoque entregue, em função da desaceleração das novas construções, que vem ocorrendo desde 2014.

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 31/12/2015	Valor em 30/06/2016	Variação
Queimados Negócios Imobiliários	R\$ 27.750.000,00	R\$ 33.533.130,55	20,8%
Projeto Taubaté	R\$ 17.060.300,00	R\$ 17.899.500,00	4,9%
AQ ³ LOG Queimados	R\$ 94.038.400,00	R\$ 105.548.049,47	12,2%
Projeto Diamond	R\$ 16.506.000,00	R\$ 19.048.000,00	15,4%

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. O valor de mercado dos ativos supracitado contempla adicionalmente aos ativos imobiliários outros bens e direitos que integram seu patrimônio líquido.

6. Descrição dos negócios realizados no semestre

Ao longo do ano 2016 foi dada continuidade nas obras do empreendimento AQ³ LOG Queimados, através dos recursos captados pelo fundo. Nesse semestre a construção estava voltada para as áreas comuns do empreendimento, mais especificamente o prédio administrativo de uso compartilhado entre os locatários e a administração do condomínio.

- Auditório para 70 pessoas
- 48 posições de trabalho compartilhadas
- 2 salas de trabalho individuais (administração)
- 6 salas de reunião
- CPD / Central telefônica
- Depósito
- Almoxarifado
- Copa
- 3 banheiros





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

Janeiro/2016 a Junho/2016

Encargos	R\$	% PL Médio
Taxa de Administração	377.000	0,22%
Taxa de Performance	735.000	0,42%
Taxa de Gestão	1.063.000	0,61%
Despesas com Custódia e Auditoria	59.000	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	23.000	0,01%
Despesas com Consultorias	10.000	0,01%
Outras	2.018.000	1,16%
Total	4.285.000	2,47%

Patrimônio Médio no Período

R\$ 173.451.699,78

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 (%)
jan-16	29/01/2016	159.904.358,61	1.496,44554159	106.856,11615355	-0,08	
fev-16	29/02/2016	171.417.655,39	1.604,19133279	106.856,11615355	7,20	
mar-16	31/03/2016	173.436.174,67	1.608,57941339	107.819,46680740	0,27	
abr-16	29/04/2016	178.590.531,30	1.610,09336207	110.919,36375036	0,09	
mai-16	31/05/2016	178.528.838,74	1.609,53716919	110.919,36375036	-0,03	
jun-16	30/06/2016	178.832.639,95	1.612,27610674	110.919,36375036	0,16	7,65

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2016.

Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.074.721/0001-50

Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do fluxo de caixa

Semestre findo em 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de aluguéis	(1.819)
Pagamento de prestadores de serviços	(1.661)
Despesas administrativas	(11)
Pagamento de tributos	(19)
Pagamento da taxa de administração	(6.445)
Pagamento de taxa de gestão	(1.167)
Pagamento de outros gastos operacionais	-

Caixa líquido das atividades operacionais (11.122)

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Benfeitorias em imóveis para renda	(2.745)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	(325)
Aplicação de cotas de fundos de investimento em Ações	(10.111)
Venda de fundos de investimento imobiliário	(8.796)
Gastos com propriedades para imóveis acabados	(479)

Caixa líquido das atividades de investimentos (22.456)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Integralização de quotas	6.548
--------------------------	-------

Caixa líquido das atividades de financiamento 6.548

Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	5
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	5

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras