



AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

RELATÓRIO SEMESTRAL – 1º SEMESTRE 2015

1. Objetivo e descrição do fundo

O Aquilla 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+10% a.a.

O registro de funcionamento do fundo foi concedido pela CVM ao Aquilla FII no dia 7 de outubro de 2011 sob o código CVM nº 191-0.

2. Prazo e subscrição de cotas do Fundo

O registro de funcionamento do fundo foi concedido pela CVM ao Aquilla FII, no dia 07 de outubro de 2011.

Ao longo do primeiro semestre de 2015, não houve subscrição de cotas.

3. Balancete Semestral – Junho/2015

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 13.555.918/0001-49			
Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2015 - R\$'000			
<u>Ativo</u>		<u>Passivo e Patrimônio Líquido</u>	
-			
<u>Circulante</u>	18	<u>Circulante</u>	1.114
Disponibilidades	6	Taxa de administração	338
Títulos e valores mobiliários	12	Taxa de gestão	752
		Pagamentos diversos	24
<u>Não Circulante</u>	177.997		
Cotas de Fundos Imobiliários	134.395		
Investimento		<u>Patrimônio Líquido</u>	176.901
Propriedades para Investimento		Cotas integralizadas	115.446
Participação em companhia fechada	33.550	Reserva de Reavaliação	26.102
Outros (AFAC)	10.052	Lucros acumulados	36.556
		Resultado do exercício	(1.203)
Total do ativo	178.015	Total do passivo	178.015

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

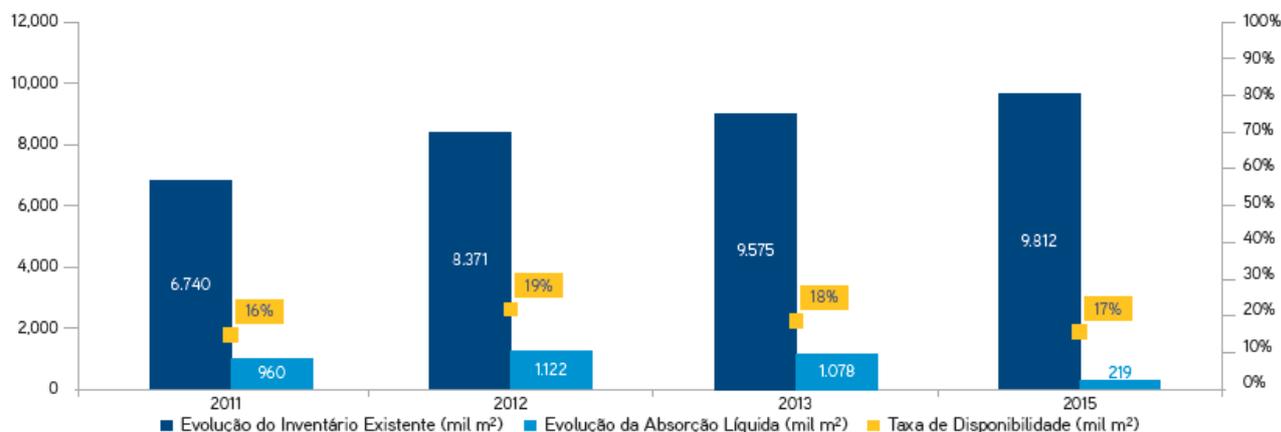
Conjuntura econômica do segmento industrial do mercado imobiliário

A má gestão do governo brasileiro aliada ao cenário econômico internacional instável arruinou a confiança dos empresários, distanciando-os de novos investimentos. Apesar disso, o resultado do ano de 2015 mostrou que o mercado de condomínios logísticos alto padrão conseguiu manter a estabilidade frente às especulações e instabilidades econômicas.

O primeiro trimestre de 2015 revelou um mercado mais consciente, com retração na entrega de novas metragens, o que contribuiu favoravelmente para que a balança entre demanda e oferta mantivesse a estabilidade. Segundo a Colliers International a entrega de novas metragens no primeiro e segundo trimestres de 2015, estão concentradas em empreendimentos já existentes, porém faseados.

O inventário dos condomínios logísticos nacional fechou o primeiro trimestre com 9.812 mil m², sendo 71% concentrados em empreendimentos modulares e 29% não modulares, com taxa de disponibilidade de 20% e 14% respectivamente.

EVOLUÇÃO DO INVENTÁRIO EXISTENTE, ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²) E TAXA DE DISPONIBILIDADE (%)



Fonte: Colliers International

O primeiro trimestre de 2015 encerrou com absorção líquida de 219 mil m², que representou um crescimento de 41% em relação ao 4T 2014, em parte, por atraso nas negociações do final do ano.

Do total absorvido no Brasil, o estado de São Paulo foi responsável por 51% das locações, com destaque para Campinas, que concentrou 74% desse montante. Depois de alguns trimestres com volume de locação pouco expressivo, o Estado do Rio de Janeiro e Ceará mostraram fôlego e fecharam o primeiro trimestre de 2015 com absorção líquida de 37 mil m² e 23 mil m² respectivamente.

Com a balança de entrega e absorção levemente estabilizada, o mercado de condomínios logísticos conseguiu manter a taxa de disponibilidade no patamar dos 17% no 1T 2015, índice que perpetua desde o início de 2014 até o momento.

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



TABELA ESTATÍSTICA POR ESTADO

ESTADO	INVENTÁRIO	DISPONIBILIDADE	TAXA DE DISPONIBILIDADE	ABSORÇÃO	CONSTRUÇÃO	PROJETO	PREÇO MÉDIO
AM	176.842	3.724	2%	11.172	133.116	-	R\$ 24,00
BA	17.723	2.015	11%	-	51.550	274.749	R\$ 16,00
CE	125.793	15.605	12%	23.152	-	30.540	R\$ 15,50
DF	39.588	1.727	4%	-1.727	25.600	-	R\$ 18,00
ES	116.979	10.464	9%	6.283	-	37.542	R\$ 19,20
GO	40.363	12.517	31%	1.348	-	23.096	R\$ 16,00
MG	545.880	19.250	4%	18.863	20.080	153.801	R\$ 18,00
MS	-	-	-	-	-	-	-
PA	48.001	33.648	70%	-	-	46.259	R\$ 19,00
PB	28.000	28.000	100%	-	-	32.000	R\$ 16,50
PE	707.458	53.920	8%	-3.662	18.313	114.020	R\$ 16,60
PR	376.266	76.856	20%	15.179	-	120.481	R\$ 17,50
RJ	1.045.573	107.835	10%	37.225	347.054	22.618	R\$ 26,20
RS	58.670	31.049	53%	-	-	-	R\$ 17,30
SC	340.588	12.944	4%	-	20.400	34.200	R\$ 19,30
SE	-	-	-	-	-	-	-
SP	6.144.031	1.300.966	21%	110.705	1.040.079	395.397	R\$ 20,50
BRASIL	9.811.755	1.710.521	17%	218.537	1.656.193	1.284.703	R\$ 20,30

Fonte: Colliers International

Perspectivas

O mercado imobiliário brasileiro se desenvolveu expressivamente nos últimos tempos, baseado no contexto econômico favorável vivido pelo país e pelo excesso de liquidez internacional. Durante alguns anos os bancos estavam capitalizados para financiar obras e os compradores. Além disso, o baixo nível de desemprego juntamente com a taxa de juros

declinante, criava condições para o comprador contrair empréstimos de longo prazo que cabiam no bolso.

Atualmente vivemos um cenário diferente. O mercado financeiro brasileiro praticamente não disponibiliza mais recursos para o segmento imobiliário e o montante aplicado na poupança vem diminuindo. O aumento considerável da taxa de juros restringe o financiamento do setor, reduzindo as margens de lucro do investidor e a obtenção de crédito por parte dos compradores. Com isso a demanda se contraiu ocasionando um ajuste na oferta de imóveis, limitando os preços ou até mesmo gerando redução dos valores.

De acordo com a nova perspectiva das empresas, a preocupação vai além de crescer e ganhar novos mercados; a meta é reduzir custo. Nesse cenário que vem se apresentando, as companhias começam a adotar medidas com intuito de iniciar um processo de descentralização de suas operações logísticas, através da instalação de centros de distribuição mais próximos de seus consumidores, ou vão à busca de galpões mais baratos que ofereçam a redução de custo necessária.

Os condomínios logístico-industriais ora emergentes no país, portanto, têm origem nessa necessidade. Os potenciais inquilinos irão preferir empreendimentos que tenham preço atrativo, assim como melhores características técnicas e geográficas, como pé-direito, resistência do piso, número de docas, pátio de manobras e retornos próximos nas principais rodovias.

Em contrapartida ao contexto político e econômico incerto durante o ano que se encerrou, 2014 teve absorção líquida superior a um milhão de metros quadrados segundo a Colliers International. Um dos principais responsáveis pela continuidade da demanda por condomínios logísticos é o mercado de e-commerce, que cresce a cada ano. Esse nicho de mercado envolve uma extensa cadeia logística que demanda a disponibilidade de condomínios logísticos, pois precisa atender consumidores de todos os lugares do país com rapidez e qualidade.

O ano de 2015 provavelmente será um ano de acomodação do mercado, onde o preço e a vacância tendem a procurar um novo ponto de equilíbrio. Devemos observar uma leve alta da vacância e queda dos preços, principalmente nos mercados mais ofertados.

O mercado de condomínios logísticos está diretamente relacionado à economia, que determinará a velocidade das ocupações e os fundamentos comerciais para as

negociações em 2015. Caso tenhamos sinais de retomada do crescimento do PIB, provavelmente teremos um equilíbrio de mercado em termos de negociações e investimentos do setor. Em nossa visão, os condomínios industriais e logísticos são uma tendência crescente no Brasil, o que muda com a velocidade da economia é a intensidade que este fenômeno vai ocorrer.

5. Valor de Mercado dos Ativos:

Investimentos Diretos:

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

AQUILLA FII	Valor em 31/12/2014	Valor em 30/06/2015	Variação
Agera Negócios Imobiliários	R\$ 22.200.000,00	R\$ 22.200.000,00	0%
Queimados Negócios Imobiliários III	R\$ 11.350.000,00	R\$ 11.350.000,00	0%

Os procedimentos técnicos empregados na confecção dos laudos de avaliação seguem os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – e os cálculos avaliatórios para determinação do valor foram elaborados com base no método comparativo direto.

Participações Indiretas: Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário.

AQUILLA FII	Valor em 31/12/2014	Valor em 30/06/2015	Variação
Aquilla Renda FII	R\$ 82.093.335,58	R\$ 81.147.627,70	-1,15%
Firenze FII	R\$ 50.691.696,28	R\$ 49.659.909,09	-2,04%

**A variação demonstrada reflete a rentabilidade da cota do fundo obtida no período.*

6. Descrição dos negócios realizados no semestre

A área de gestão concentrou os seus esforços no estudo e desenvolvimento das áreas adquiridas, definindo junto aos especialistas o melhor aproveitamento das áreas e a estratégia de execução dos projetos.

7. Programa de investimento para o semestre seguinte

O fundo continua em processo de captação de recursos principalmente junto a investidores institucionais e pessoas físicas de alta renda. A captação de investimentos do fundo se mantém direcionada ao desenvolvimento das áreas adquiridas, que serão exploradas através de operações voltadas para o segmento logístico e industrial.

O fundo direciona os seus recursos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários investidos, de acordo com a necessidade de capital dos projetos. Os investimentos nos referidos projetos seguem os critérios de elegibilidade estabelecidos pela equipe de gestão e consultoria imobiliária contratada.

8. Encargos e obrigações contraídas no período

Encargos e Obrigações do Período		
Dezembro/2014 a Junho/2015		
Encargos	R\$	% PL Médio
Taxa de Administração	344.000	0,19%
Taxa de Escrituração	11.000	0,01%
Taxa de Gestão	945.000	0,53%
Despesas com Publicação	130.000	0,07%
Despesas com Custódia e Auditoria	65.000	0,04%
Taxa de Fiscalização CVM	15.000	0,01%
Despesas com Consultorias	2.000	0,00%
Despesas CBLC	2.000	0,00%
Despesas CETIP	6.000	0,00%
Outras	1.000	0,00%
Total	1.521.000	0,86%
Patrimônio Médio no Período		R\$ 177.288.723,05

9. Rentabilidade do Fundo

ÁQUILLA FII 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/15	30/1/15	177.722.134,69	1.920,3628389	92.546,12258000	-0,21	
fev/15	27/2/15	177.472.424,92	1.917,6646192	92.546,12258000	-0,14	
mar/15	31/3/15	177.088.539,95	1.913,5424110	92.544,87328000	-0,21	
abr/15	30/4/15	177.485.449,08	1.917,8312400	92.544,87328000	0,22	
mai/15	29/5/15	177.062.372,39	1.913,2596557	92.544,87328000	-0,24	
jun/15	30/6/15	176.901.417,28	1.911,5204441	92.544,87328000	-0,09	-0,67

São Paulo, 30 de agosto de 2015.