



CRÉDITO
& MERCADO

TCE-RJ
Fls. 674
No. Processo: 221506-9/2021

CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

PARECER TÉCNICO

Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário





São Paulo/SP, 17 de abril de 2023

Destinatário: Aos clientes cotistas do Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 13.555.918/0001-49).

Assunto: Parecer Técnico referente às pautas da Assembleia Geral de Cotistas, finda no dia 09 de maio de 2023.

Introdução

Prezados, em atenção à convocação recebida, a fim de auxiliá-los na tomada de decisão dos temas a serem abordados, colocamos:

Pauta

Aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

PARECER TÉCNICO

1ª) PAUTA

Trata-se de pautas para aprovação de demonstrações financeiras referente ao exercício social do Fundo encerrado em 31 de outubro de 2022.

Ao analisar as demonstrações financeiras do Fundo temos que levar em consideração alguns pontos importantes, tais como: o auditor independente é figura contratada pelo administrador do Fundo para o exercício da finalidade específica em seu campo de atuação de conhecimento técnico.

O auditor independente passa pelo crivo de todas as regras estabelecidas em regulamentação específica pelo órgão competente, qual seja a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que fiscaliza as suas atividades.

Deste modo, não apenas temos um profissional capacitado e regulamentado, autorizado a exercer a atividade pelo órgão fiscalizador competente, como também o Administrador contratado pelo Fundo é responsável pela contratação e pela escolha da entidade a exercer as atividades, qual seja, **AUDIPEC- AUDITORIA E PERICIA CONTÁBIL S/S**.

Com base nas informações trazidas na demonstração, que gozam de confiança, não há por que não se amparar na qualidade técnica da autoria, a qual não expressa opinião referente a posição patrimonial e financeira do fundo em 31 de dezembro de 2021. A auditoria acredita que não há evidências suficientes para fundamentar a opinião 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 a opinião 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 Aquilla 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 Aquilla 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



CRÉDITO
& MERCADO

encontram-se com as mesmas limitações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Desta forma, em não vislumbrando quaisquer outros pontos no decorrer do documento que ensejam dúvidas relevantes quanto ao teor e conclusão do auditor, entendemos pela **REPROVAÇÃO** da pauta.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Diego Lira Moura

Economista
Consultor de Valores Mobiliários

Claudia Darlin

Claudia Darlin

Bacharelado em Direito
Analista de Investimentos.



DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, aos riscos e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição, gestão ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a consultoria de valores mobiliários a prestação dos serviços de orientação, recomendação e aconselhamento, de forma profissional, independente e individualizada, sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, cuja adoção e implementação sejam exclusivas do cliente. Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no art. 6º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria nº 402/2008, art. 15, inciso III, alínea "a". Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 519/2011 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.