

São Paulo, 01 de dezembro de 2020

Prezados Cotistas,

A **ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 192, 25ª andar, conjunto 254, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.329.598/0001-67 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **AQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.555.918/0001-49 ("Fundo" ou "AQUILLA FII"), serve-se da presente para apresentar-lhes a proposta do Gestor em relação a forma como se dará a implementação do Plano de Liquidação aprovado na última Assembleia Geral de Cotistas, datada de 23 de novembro de 2020 e informá-los que a apresentação anexa será debatida previamente com todos os cotistas que quiser participar da reunião a ser realizada no dia 03 de dezembro de 2020 às 14:00, por meio de videoconferência através da Plataforma Zoom, conforme detalhado na convocação encaminhada aos cotistas do Fundo e divulgada no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Seguem abaixo as matérias encaminhadas para serem deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada no próximo dia 15 de dezembro de 2020 ("AGE"):

1. Apresentação da forma de liquidação do Fundo; e
2. Deliberar sobre a forma de liquidação do Fundo.

Lembramos a todos os cotistas que, de acordo com o item 9.5.1. do Regulamento do Fundo, poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida antes do horário de realização da respectiva AGE.

No caso da comunicação escrita, o voto poderá ser remetido, assinado e com firma reconhecida, via SEDEX, para a sede da Administradora.

Colocamo-nos à disposição de todos os cotistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Quaisquer dúvidas pertinentes ao Fundo e/ou a esta convocação poderão ser esclarecidas pelos e-mails: [clientservice@indigodtvm.com.br](mailto:clientservice@indigodtvm.com.br) e [adm@indigodtvm.com.br](mailto:adm@indigodtvm.com.br) ou pelo telefone: (11) 3113-0060.

Atenciosamente,

**ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

## **ANEXO**

### **PARÂMETROS DE DESINVESTIMENTO E LIQUIDAÇÃO**

#### **1. MODALIDADE DE ATIVO**

- a. Imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo
- b. Imóveis detidos por meio de sociedades de propósito específico
- c. Cotas de fundos de investimento

##### **1.1. Estratégia de desinvestimento**

###### **1.1.a. Imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo**

###### **Alienação direta:**

- Os imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo serão objeto de liquidação, prioritariamente, por meio de alienação direta, pelo Fundo, a terceiros.
- Na hipótese de alienação direta por valor correspondente a, no mínimo, 90% ao valor marcado na carteira do Fundo, com previsão de pagamento a vista, a negociação poderá ser feita diretamente pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo, devendo ser divulgado comunicado aos cotistas e/ou Fato Relevante, previamente à formalização da venda, informando aos cotistas as condições que serão observados.
- Em caso de proposta de alienação por valor inferior a 90% do valor marcado na carteira do Fundo, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para a aprovação específica do valor de alienação, da forma de pagamento, das garantias e demais condições a serem praticadas na negociação.

###### **Permuta financeira:**

- Poderá ser realizada a liquidação de imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo por meio de permutas financeiras com terceiros, visando o desenvolvimento de operações imobiliárias para fins de geração de renda com locação ou alienação. Os recursos advindos das operações servirão para garantir a Reserva Especial de Custos definida na presente. É ressaltado, desde já, que a hipótese de permuta

financeira poderá prever a liquidação dos ativos em prazos superiores ao previsto originalmente no plano de liquidação.

- Na hipótese de permuta financeira, serão submetidas à aprovação dos cotistas em assembleia geral, previamente à formalização de qualquer negócio jurídico de caráter vinculante, as condições do negócio, as informações cadastrais da contraparte e as projeções técnicas e financeiras correspondentes.

#### Entrega de ativos:

- Poderá ser realizada, somente ao término do prazo de liquidação aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo, caso não seja deliberada sua prorrogação, a entrega de ativos, por meio da dação em pagamento dos ativos e/ou constituição de condomínio civil, na forma dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro, atribuindo-se a cada cotistas frações ideais do condomínio correspondentes à sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

#### 1.1.b. Imóveis detidos por meio de SPEs

##### Liquidação de SPEs

- No atual estágio de liquidação do Fundo, o Administrador e o Gestor entendem ser a melhor estratégia a liquidação das sociedades de propósito específico que compõem o patrimônio líquido do Fundo, de modo a transferir diretamente ao Fundo os direitos reais sobre imóveis detidos por aquelas sociedades.
- Por meio dessa medida, os prestadores de serviço do Fundo entendem ser possível a redução de custos operacionais inerentes às sociedades, reduzindo, indiretamente, os custos incorridos pelo Fundo, vislumbrando-se, ainda, possibilidade de redução da carga tributária incidente sobre operações de compra e venda de ativos do Fundo.
- A liquidação das SPEs terá como premissa a ausência de débitos de natureza civil ou tributária por parte daquelas sociedades, de modo que sejam transferidos ao Fundo somente os direitos reais por elas detidos, e não qualquer obrigação de que sejam devedoras.

##### Operações societárias

- Poderão ser realizadas, ainda, operações societárias de incorporação e fusão envolvendo as sociedades de propósito específico detidas pelo Fundo.
- A liquidação ou a realização de operações societárias envolvendo as SPEs, na forma proposta acima deverão ser objeto de prévia aprovação pelos cotistas em assembleia geral convocada para deliberar sobre a matéria.

#### Alienação direta ou permuta financeira

- Em relação as SPEs que compõem a carteira do Fundo, será admitida a realização de operações de alienação direta e permuta financeira, inclusive tendo por objeto cotas ou ações das respectivas sociedades, nos moldes previstos acima para os ativos detidos diretamente pelo Fundo, com o objetivo de trazer maior liquidez ao Fundo.
- Em qualquer hipótese, a alienação ou permuta de ativos das sociedades de propósito específico que compõem a carteira do Fundo serão submetidas a aprovação prévia pelos cotistas em assembleia geral convocada para deliberar sobre a matéria.
- Ocorrendo a alienação de ativos por SPEs controladas pelo Fundo, o resultado financeiro da alienação será utilizado, prioritariamente para a quitação de quaisquer obrigações eventualmente existentes em face daquelas sociedades ou dos imóveis a ela vinculados, devendo todo o saldo, após o pagamento dos débitos, ser transferido diretamente ao Fundo.

#### Entrega de ativos

- Poderá ser realizada, somente ao término do prazo de liquidação aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo e, caso não seja deliberada sua prorrogação, desde que constatada a impossibilidade da liquidação ou de realização de operações societárias, de compra e venda ou de permuta financeira envolvendo as SPEs controladas pelo fundo, a entrega de cotas daquelas sociedades aos cotistas, por meio da dação em pagamento dos ativos e/ou constituição de condomínio civil, na forma dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro, atribuindo-se a cada cotistas frações ideais do condomínio em percentuais correspondentes à sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

### 1.1.c. Cotas de fundos de investimento

#### Alienação em mercado secundário

- As cotas de fundos de investimento detidas pelo Fundo serão liquidadas, prioritariamente, por meio da negociação, com terceiros, em mercado secundário de valores mobiliários.
- Na hipótese de alienação de cotas de fundos em mercado secundário, praticando-se na operação valor correspondente a, no mínimo, 90% ao valor marcado na carteira do Fundo e com previsão de pagamento a vista, a negociação poderá ser feita diretamente pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo, devendo ser divulgado comunicado aos cotistas e/ou Fato Relevante, previamente à formalização da venda, informando aos cotistas as condições que serão observados.
- Em caso de proposta de alienação por valor inferior a 90% do valor marcado na carteira do Fundo, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para a aprovação específica do valor de alienação, da forma de pagamento, das garantias e demais condições a serem praticadas na negociação.

#### Entrega de ativos

- Poderá ser realizada, ao término do prazo de liquidação aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo e, caso não seja deliberada sua prorrogação; ou a qualquer tempo, desde que deliberada em assembleia geral de cotistas, a entrega aos cotistas do Fundo de cotas de fundos de investimento por ele detidas, por meio da dação em pagamento dos ativos e/ou constituição de condomínio civil, na forma dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro, atribuindo-se a cada cotistas frações ideais do condomínio em percentuais correspondentes à sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

## **2. GERENCIAMENTO DE RECURSOS**

#### Manutenção de recursos líquidos

- Durante o prazo de liquidação dos fundos, quaisquer valores líquidos mantidos no Fundo, em especial as quantias relativas à alienação de ativos integrantes do seu patrimônio serão aplicadas em um dos seguintes ativos:

- a. títulos de emissão do Tesouro Nacional, registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC");
  - b. cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela CVM, constituídos sob a forma de condomínio aberto, que apliquem seus recursos exclusivamente em títulos definidos na alínea "a", ou compromissadas lastreadas nesses títulos, e cuja política de investimento assuma o compromisso de buscar o retorno de índice de renda fixa não atrelado à taxa de juros de um dia, cuja carteira teórica seja composta exclusivamente por títulos públicos;
  - c. cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda fixa, negociáveis em bolsa de valores, conforme regulamentação estabelecida pela CVM, cuja carteira seja composta exclusivamente por títulos públicos federais, ou compromissadas lastreadas nesses títulos, que busquem refletir as variações e rentabilidade de índice de renda fixa não atrelados à taxa de juros de um dia, cuja carteira teórica seja composta exclusivamente por títulos públicos.
- O Fundo manterá reserva especial de custos, a ser realizada com os recursos atualmente disponíveis no caixa dos fundos ("Reserva Especial de Custos").
  - A Reserva Especial de Custos corresponderá ao valor necessário ao custeio total, pelo período de 18 (dezoito) meses, das seguintes despesas do Fundo:
    - a. A remuneração do Administrador, na prestação dos serviços de administração e custódia de carteira dos fundos, correspondente ao valor aprovado nas assembleias gerais de cotistas realizadas nos dias 23 e 24 de novembro de 2020;
    - b. A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira dos fundos, correspondente ao valor aprovado nas assembleias gerais de cotistas realizadas nos dias 23 e 24 de novembro de 2020;
  - Dos valores que venham a ser obtidos com a venda e/ou resgate dos ativos constantes da carteira dos fundos, 5% do valor a ser distribuído aos Cotistas serão destinados à Reserva Especial de Custos.
  - A amortização das Cotas do Fundo ocorrerá em regime de caixa, observadas as disposições e retenções estabelecidas neste plano, em

periodicidade semestral, até o décimo dia útil dos meses de janeiro e agosto, restando a primeira amortização programada antecipadamente para o décimo dia útil subsequente ao recebimento dos recursos provenientes da venda dos módulos A, B e C, do imóvel industrial (antiga fábrica da cervejaria Kaiser Brasil S.A.), situado na Av. Armando Morais Sarmento, nº 100, no Distrito Industrial de Queimados, Cidade de Queimados, Estado do Rio de Janeiro, observado que serão distribuídos aos Cotistas 15% (quinze por cento) do valor recebido da primeira parcela de pagamento pelos módulos A, B e C. Posteriormente as amortizações subsequentes serão distribuídos aos Cotistas todos os valores líquidos disponíveis no caixa do Fundo pelo valor do capital investido e juros (valor principal + juros), mediante rateio entre as cotas integralizadas existentes e sem redução do número destas, sempre respeitado o valor a ser mantido na Reserva Especial de Custos e observados os desembolsos necessários para o pagamento de valores devidos pelo Fundo.

- O pagamento de despesas devidas e não pagas pelo Fundo observará o rol de prioridades:

- a. Taxas devidas a órgãos e entidades da administração pública Federal, Estadual ou Municipal, pelo exercício do poder polícia.

- b. Taxas devidas a entidades de autorregulação às quais o Fundo esteja sujeito.

- c. Reembolso de valores adiantados pelo Administrador ou pelo Gestor do Fundo para o custeio de despesas do Fundo.

- d. Valores inadimplidos correspondentes à remuneração do Gestor, durante o período de setembro de 2017 a outubro de 2020, o valor correspondente a R\$ 5.372.725,00 (cinco milhões trezentos e setenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais), a serem pagos em 9 parcelas trimestrais a partir de recebimento de recursos pelo Fundo.

- e. Valores inadimplidos correspondentes à remuneração do Administrador no valor correspondente a R\$ 326.478,00 (trezentos e vinte e seis mil quatrocentos e setenta e oito reais), a serem pagos em 9 parcelas Trimestrais a partir de recebimento de recursos pelo Fundo.

- f. Demais custos e despesas descritas no item 11.1 do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao pagamento dos prestadores de serviços do Fundo, gastos inerentes às SPes investidas pelo Fundo, assim como honorários e despesas de advogados e auditores independentes.

### **3. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- Após cumpridas as etapas previstas neste plano, o Administrador tomará as providências cabíveis para o efetivo encerramento do Fundo, que deverá ocorrer até o dia 31/12/2023, data na qual o Fundo será encerrado para todos os fins e efeitos de direito, salvo na hipótese de prorrogação do prazo de liquidação, por meio de deliberação da assembleia geral de cotistas.
- Eventuais divergências ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Plano de Liquidação serão solucionadas na Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 15 de dezembro de 2020.