

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 13.555.918/0001-49
("Fundo" ou "Áquilla")

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: Em 25 de abril de 2022, às 15h, com formalização de votos, através da plataforma Google Meet ("Assembleia" ou "AGC").

CONVOCAÇÃO: Convocação devidamente realizada em 07 de abril de 2022 pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora" ou "RJI").

MESA: Presidente: Sra. Adriana Meliande. Secretária: Sra. Agnes Dias.

PRESENÇA: Cotistas detentores de 74,75% (setenta e quatro virgula setenta e cinco por cento) das cotas do Fundo. Presentes, ainda, enquanto representantes da Administradora, as Sras. Adriana Meliande e Agnes Dias e o Sr. Luiz Lamboglia; e o representante da Gestora, QUELUZ GESTÃO DE RECURSO FINANCEIROS LTDA. ("Queluz" ou "Gestora"), Sr. Rafael Cordeiro.

ORDEM DO DIA:

(1) Esclarecimentos acerca dos últimos eventos ocorridos desde a troca do Administrador (item não deliberativo); e
(2) Aprovação do Plano de Liquidação e, por consequência, de todos os atos e medidas nele previstos, inclusive a substituição da Administração, para a RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., e Gestão, para a QUELUZ GESTÃO DE RECURSO FINANCEIROS LTDA., do AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

DELIBERAÇÕES: Preliminarmente, todos os presentes concordaram com a composição da mesa, tendo a Sra. Adriana Meliande como presidente, e a Sra. Agnes Dias como secretária. Na sequência, foi lida a convocação e dada a palavra para a Gestora prestar os esclarecimentos contidos no item (1) da Ordem do Dia.

A fim de atualizar os cotistas acerca dos últimos eventos ocorridos desde a troca da Administradora, a Gestora pontuou que a presente assembleia deveria ter ocorrido há aproximadamente 02 (dois) meses, o que não foi possível em decorrência de alguns motivos, como (i) o atraso na incorporação do FIRENZE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Firenze) pelo Fundo; (ii) a substituição da antiga Administradora INDIGO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. (Índigo) pela RJI, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2021; e (iii) não confecção do laudo de avaliação de ativos, pois não havia caixa no Fundo. Esclareceu que a referida incorporação estava prevista para o dia 31 de dezembro de 2021, assim como a transferência da administração era esperada para o dia 17 de janeiro de 2022. Ressalta que a incorporação efetivamente ocorreu em 27 de janeiro de 2022, e que, ao ser questionada, a Índigo afirmou ter encontrado problemas operacionais junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) na prestação de informações da incorporação, o que, por conseguinte, atrasou a transferência do Áquilla, uma vez que um ato precedia o outro.

A Gestora afirmou que, ainda que tenha sido considerada concluída a incorporação, nem todos os ativos do Firenze migraram efetivamente para o Áquilla, de modo que, de fato, não foi concretizada a operação. Explicou, resumidamente,

que, na carteira de transferência do Fundo para a RJI, datada de 27 de janeiro de 2022, constava um saldo de investimento, advindo do Firenze, no SANTANDER RENDA FIXA REFERENCIADO DI TÍTULOS PÚBLICOS PREMIUM FIC F (Santander), no montante aproximado de R\$1,9MM (hum milhão e novecentos mil reais), contudo, quando da substituição da administração do Fundo, em um primeiro momento, a transferência de cotas e caixa do Firenze não foi incorporada de fato no Áquilla. Então, a Gestora, em conjunto com a RJI, diligenciaram junto ao Santander, verificando que o saldo do Firenze no Santander era de aproximadamente R\$217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais), dos quais, quase uma parte estava bloqueada judicialmente. O bloqueio refere-se a um processo judicial, a título de pagamento de um antigo prestador de serviços do Firenze de taxas que não havia recebido, sendo que, quando da assunção da Gestora no Áquilla, este processo já estava em fase de execução, o que levou a Queluz a buscar escritório de advocacia para impugnar, inicialmente, alegando falta de citação do Fundo. Atualmente o processo está pendente de andamento, mas destaca que entende que não há como se defender quanto à existência da dívida, pois o Fundo perdeu prazos e não se manifestou, tendo sido decretado até mesmo a revelia. Somado a isto, para surpresa da Gestora e da RJI, verificou uma sequência de resgates liquidados em 09 de fevereiro de 2022 pela Índigo, ou seja, a Índigo, sem legitimidade, sem ser mais a administradora do Áquilla e nem do fundo incorporado Firenze, não só manteve a conta do Firenze ativa no Santander, como também realizou resgates, cujos valores não foram repassados ao Áquilla.

Considerando todos estes acontecimentos, a Gestora e Administradora fizeram diversas cobranças de esclarecimentos e providências à Índigo, através de ligações e e-mails. Por fim, a RJI oficiou, por meio de 03 (três) notificações, todas com cópia à CVM e à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA). Com isto, no final do último mês, a antiga administradora fez a transferência, ao caixa do Áquilla, do valor aproximado de R\$ 1,4MM (hum milhão e quatrocentos mil reais), sendo que, se for desconsiderado o montante em bloqueio judicial, ainda restaria pendente o montante aproximado de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Neste ponto, a Índigo foi novamente cobrada, até que, na última quarta-feira, dia 20 de abril, ela se manifestou ao enviar um descritivo de valores, que ainda não foram analisados efetivamente. Por fim, pontua que, tudo isto veio à tona após a efetiva transferência do Fundo na CVM e ANBIMA.

O cotista detentor de 12,32% (doze vírgula trinta e dois por cento) das cotas do Fundo pontuou que a situação dele como cotista no Áquilla se deu com a incorporação do Firenze, e que as cotas que detinham no fundo incorporado não foram transferidas na totalidade do valor devido, de modo que as cotas foram repassadas em valor inferior, gerando prejuízo, o que já foi reportado e questionado à Índigo, bem como foi aberta denúncia junto à CVM, mas que não houve andamento até o momento.

Dando andamento, a RJI ratificou o que foi dito pela Gestora e acrescentou que a assunção do Fundo pela RJI teve como condicionante a prévia incorporação do Firenze, por questões estratégicas traçadas pela RJI em conjunto com a Queluz. Destacou que o Fundo estava ilíquido antes da incorporação do Firenze, passando a apresentar liquidez em decorrência da incorporação, considerando a carteira apresentada pela antiga Administradora. Somou, ainda, que quanto à problemática dos valores do Firenze no Santander, a Índigo justificou que realizou o desconto dos valores que entendia serem devidos pelo Firenze à Índigo, e, então, transferiu o montante de aproximadamente R\$ 1,4MM (hum milhão e quatrocentos mil reais) ao caixa do Áquilla, ou seja, ainda que a RJI tenha solicitado a transferência total dos valores do Firenze para, então, averiguar os valores devidos e fazer as transferências cabíveis, a Índigo fez o desconto sozinha. Ademais, a Índigo enviou e-mail à RJI solicitando pagamento de taxas devidas, ou seja, aparentemente houve cobrança de novo, o que está sendo cuidadosamente apurado. Por fim, considerando que a RJI não tinha o informativo destes valores, foi ajustado o ativo Santander na carteira, avaliando em provisão de devedores duvidosos (PDD), até que estes valores fossem recuperados.

Na sequência, o cotista detentor de 1,21% (um vírgula vinte e um por cento) das cotas do Fundo pontuou que a questão colocada nesta Assembleia é extremamente delicada, acrescentou que os bens que foram avaliados pela Cushman & Wakefield apresentaram valores consideravelmente menores ao que era refletido, e que, considerando que as taxas dos

antigos prestadores de serviços era em cima dos valores estimados no projeto, que sequer foi executado, então os valores devidos tornam-se discutíveis. Afirmou ainda que, com tudo o que foi trazido a assembleia, é de se considerar, minimamente, que houve uma gestão temerária, pois, descontar valores depois de o fundo já ter sido transferido à outra administradora é, ao ver dele, totalmente irregular. Assim, há dois problemas, o primeiro é a confusão quanto ao valor que efetivamente deveria estar no Fundo, pois a Índigo passa informações desencontradas. Analisar quais os valores que seriam devidos pelos serviços dela, uma vez que o valor do ativo parecia estar inflacionado. Neste sentido, os valores apresentados no Plano de Liquidação a título de 'Contas a pagar', no valor aproximado de R\$8,3MM (oito vírgula três milhões de reais) deveria ser 'revisto com uma lupa', pois o valor deve ser provavelmente bem inferior no que tange aos débitos com prestadores de serviços anteriores. Outro ponto preocupante, na opinião do cotista, é quanto ao processo que decorreu em bloqueio judicial, pois, pelo que foi dito, os antigos prestadores de serviços perderam prazo de citação, não só descumprindo o dever como administrador judiciário, mas trazendo prejuízos aos cotistas, o que enseja cobrar da Índigo qualquer dano que vier a ser posto no Fundo. Sendo assim, entende ser necessário ser parte do Plano de Liquidação a auditoria sobre esse valor devido e sobre os atos dos administradores e gestores anteriores para que se tenha certeza do que efetivamente é devido, se há valores inflacionados ou se são razoáveis e certos.

Neste sentido, a Queluz concordou com as colocações do cotista, e afirmou que o valor descontado pela Índigo foi apurado e trata-se de montante referente à taxas fixas aprovadas em AGC realizada em 2020, não cobradas em cima do Patrimônio Líquido do Fundo (PL). Enquanto que o valor que atualmente consta como devido na carteira do Fundo, não foi pago e nem vai ser quitado, mas pontua que representa um potencial risco de ação de cobrança por parte desses credores, que são os prestadores de serviço anteriores. Por fim, considerando a queda no valor dos ativos nos laudos da Cushman & Wakefield, há indícios para apuração de eventual responsabilização, conforme colocado no Plano de Liquidação.

O cotista detentor de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) das cotas subscritas, cujo representante é o gestor de fundos de investimento, colocou que, enquanto gestor, já vivenciou ação de cobrança de taxas de administração em atraso da Índigo em outro fundo, e que, na esfera judicial, neste caso específico, o juízo se conectou mais com a questão contratual, ou seja, se há contrato e se os valores eram devidos. Considerando isto, este gestor, dentro de sua experiência, sugere aos demais cotistas que juntem evidências da má prestação de serviços dos administradores anteriores do Áquila, de modo que fique bem clara esta insatisfação dos cotistas, através de e-mails, ofícios, consignações em atas de assembleia, pois certamente, esta ação pode vir a ser ajuizada no Áquila, e no restante da "cascata A13".

Superado o item (1), passou-se para a apresentação do item (2) pela Gestora, cujo material suporte foi encaminhado aos cotistas junto ao Edital de Convocação. Assim, iniciou afirmando que, uma vez que o material é de fevereiro de 2022, pode ter ocorrido atualizações no caminho que não constam no material enviado. Assim, apresentou as principais características do Fundo, passou pela composição do PL, fez as principais colocações quanto aos ativos e trouxe os destaques do plano de ação. Pontuou acerca da ausência de documentação e de lastro financeiro para entender ativos compostos na carteira, como os 'AFAC Agera' e 'AFAC Queimados III', afirmou que basicamente 50% (cinquenta por cento) do Fundo é composto pelo AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (AQ3), e que há ativos imobiliários dentro do AQ3.

A Gestora afirmou que a expectativa é monetizar todos os ativos, através de alienação, e retornar o caixa aos cotistas, pois entende não fazer sentido, para todas as partes envolvidas, que este Fundo se mantenha em funcionamento. No que tange especificamente ao Plano de Ação apresentado, pontua que, apesar de constar uma ordem de realização, isto não quer dizer que necessariamente será nesta disposição de ocorrência, mas que a incorporação inicial do AQ3 é relevante, tendo em vista que o Fundo já detém 50% (cinquenta por cento) do AQ3. Além disso, como já informado, desde a assunção da gestão pela Queluz, foi proposta a estratégia de desmonte da cascata. Sob o ponto de vista financeiro, há economia pelos cotistas, uma vez que há redução do pagamento de taxas aos prestadores de serviços de cada fundo da cascata. Como exemplo, informou a respeito do Firenze, recentemente incorporado, em que não há mais cobrança de taxas pelos antigos prestadores de serviços, e que, com a transferência do AQ3 para RJ1 e Queluz, haverá ainda menos custos na

manutenção dos fundos. Destaca que a proposta inicial da RJI já abrangia os 03 (três) fundos em questão, tendo em vista a estratégia traçada, enquanto que a Queluz a proposta é de aumentar a taxa atualmente cobrada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Sendo assim, calculou rapidamente que haverá economia significativa aos cotistas, em torno de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), inobstante este aumento dos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de taxa de gestão. Para além dos benefícios financeiros, haverá o afastamento dos prestadores de serviço que estão no fundo desde o início, esperando-se que trabalho seja mais coordenado e tenha maior fluidez.

Quanto aos ativos, menciona a contratação de escritório de advocacia para diminuição do sequestro de 20% (vinte por cento) do imóvel da AGERA SPE, por meios judiciais, ou para alienação com deságio, uma vez que o Ministério Público não mostrou interesse em acordo. Pontua que, no caso de judicializar, inobstante a previsão do encerramento do Fundo em 03 (três) anos, nos termos do plano de liquidação apresentado, poderá levar um tempo maior. Fala sobre a possibilidade de venda dos ativos do AQ3, que ainda não têm muita informação, e destacou que já há material robusto no Áquilla para eventuais medidas de responsabilização dos antigos prestadores de serviço, o que virá a ser ponderado com os cotistas.

Na sequência, o cotista detentor de 1,21% (um vírgula vinte e um por cento) das cotas do Fundo questionou se há informações sobre o SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (São Domingos), de modo que o gestor do São Domingos, que estava presente em assembleia como representante de um cotista do Fundo, prestou breves esclarecimentos, pontuando sobre as amortizações realizadas até o momento aos cotistas, que remontam em cerca de R\$ 44,5MM (quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais). Por fim, se disponibilizou a enviar o Plano de Liquidação e último relatório de gestão, caso haja interesse.

Por conseguinte, o mesmo cotista questionou sobre como seria o processo de fusão do AQ3 se o Áquilla não detém a totalidade das cotas do fundo, e se as cotas dos cotistas do AQ3 serão transferidas com base no laudo de avaliação dos ativos. De modo que a Gestora afirmou que, além de a quantidade de cotas do Áquilla ser suficiente para aprovação do processo, outro cotista relevante está sob gestão de Queluz, enquanto os demais cotistas são acessíveis. Por outro lado, afirmou que as cotas serão baseadas no PL do fundo no momento da transferência, considerando as últimas remarcações feitas.

A seguir, o cotista detentor de 1,51% (um vírgula cinquenta e um por cento) do Fundo ponderou sobre o valor proposto para gestão dos 03 (três) fundos pela Queluz, inobstante afirmar estar satisfeita com a prestação de serviços da Queluz. Ressaltou que hoje o Áquilla tem dívida de aproximadamente R\$ 8MM (oito milhões de reais), e que, considerando o Plano de Liquidação apresentado, com duração de 03 (três) anos, o valor proposto é estático e sujeito à atualizações, ao passo que com a venda dos ativos ao longo do período, o PL diminuirá e a prestação de serviços vai diminuir na mesma proporção. Então, entende que seria razoável que o valor cobrado a título de taxa de gestão diminuísse em algum momento, e, sugeriu que fosse pensado a respeito, dando como exemplo a redução dos valores a cada alienação de ativo ou a cada 12 (doze) meses. O cotista detentor de 1,21% (um vírgula vinte e um por cento) das cotas do Fundo complementou sugerindo que a cada 12 (doze) meses fosse feita uma atualização na proposta de Plano de Liquidação apresentada, cujo objeto seria tanto os ajuste nas taxas de administração e gestão, quanto eventuais ajustes no Plano de Ação.

Neste sentido, a Queluz concordou na realização de assembleias ou reuniões anuais para discussão, e se dispôs para encontros a qualquer tempo com os cotistas. Da mesma maneira sugeriu que a próxima reunião anual fosse no meio do ano de 2023, tendo em vista que ainda haverá alguns meses para se efetuar a incorporação do AQ3. Ademais, quanto à reavaliação dos valores cobrados, ainda que já seja evidente a redução de custos na proposta apresentada, concordou em estudar baixar os valores conforme haja venda de ativos, o que pode ser revisto mais adiante.

Na sequência, foi iniciada a votação do item (2) da Ordem do Dia, de modo que esta Administradora faz constar que, inobstante a presença de 74,75% (setenta e quatro vírgula setenta e cinco por cento) das cotas do Fundo, parte dos

cotistas não formalizou o envio dos votos ou das consignações a serem feitas, conforme consta no edital de convocação, de modo que não foram computados os votos daqueles que não enviaram a cédula de voto. Assim, submetida à deliberação do item (2) constante na Ordem do Dia, cotistas detentores da maioria das cotas presentes, qual seja, de 73,95% (setenta e três virgula noventa e cinco por cento) das cotas em circulação votaram favoravelmente à aprovação do Plano de Liquidação enviado aos cotistas junto com o Edital de Convocação, em 07 de abril de 2022. Neste sentido, o Plano de Liquidação fica desde já implementado.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia e lavrada esta ata.

Rio de Janeiro/RJ, 25 de abril de 2022.



ADRIANA MELIANDE
Presidente da Mesa

AGNES DIAS
Secretária