



INVESTIMENTOS

ÁQUILLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 13.555.918/0001-49 ("Fundo")

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 04 DE JUNHO DE 2024 E ENCERRADA EM 04 DE JULHO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 04 de junho de 2024, às 16 horas, e retomada no dia 04 de julho de 2024, às 16 horas, por meio da plataforma Google Meet.

CONVOCAÇÃO: Convocação devidamente realizada em 15 de maio de 2024 e rerratificada nos dias 06 de junho de 2024 e 14 de junho de 2024, pela Administradora.

MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. Adriana Meliande, que convidou a Sra. Isabelle Costa para secretariar a reunião.

PRESENÇA: (i) Presentes cotistas representantes de **74,27% (sessenta e quatro vírgula vinte e sete por cento)** das cotas subscritas e integralizadas do Fundo; (ii) Presentes, também, os representantes da Administradora, RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora" ou "RJI"), Sra. Adriana Meliande, Sra. Isabelle Costa, Sra. Cecília Antunes e Sra. Vanessa Braga e (iii) Presente, ainda, o representante da Gestora do Fundo, QLZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda. ("Gestora"), Sr. Rafael Cordeiro.

ORDEM DO DIA:

- 1) **Aprovação da proposta no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a venda do ativo de Queimados, com servidão mineral, realizada pela própria empresa proponente, a Petra S.A; e**
- 2) **Aprovação como valor mínimo aceitável de R\$ 5 milhões para venda do ativo de Taubaté.**

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, com o comparecimento dos cotistas representantes de 74,27% (setenta e quatro vírgula vinte e sete por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, foi questionado se alguém presente se opunha à gravação da presente Assembleia e, diante da inércia, a gravação foi iniciada, podendo ser consultada por qualquer cotista na sede da Administradora. Na sequência, após leitura do edital de convocação, foi questionado se os presentes concordavam com a composição da mesa, tendo a Sra. Adriana Meliande como presidente, e a Sra. Isabelle Costa como secretária, como não teve oposição, foi passada a palavra para a Gestora.

Antes do início da fala da Gestora, o cotista representante de 4,35% (quatro vírgula trinta e cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, pediu que fosse consignado em ata que não recebeu nenhuma das comunicações do Fundo, incluindo a convocação da presente assembleia e as convocações das assembleias anteriores, embora o cadastro perante à Administradora esteja atualizado. Assim, a Administradora informou que iria verificar a questão.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Neste mesmo sentido, o cotista representante de 0,73% (zero vírgula setenta e três por cento) das cotas subscritas pediu que fosse consignado também que não recebeu as comunicações referente a presente assembleia, sendo assegurada pela Administradora que seria verificado o ocorrido, salientando que possui uma plataforma que pode identificar a razão do cotista não receber as respectivas comunicações.

O cotista representante de 0,89% (zero vírgula oitenta e nove por cento) das cotas subscritas pediu também que fosse consignado que recebeu somente o aviso da Assembleia e perguntou se era procedimento encaminhar a documentação após a realização da assembleia, o que foi refutado pela Administradora, informando que o edital foi encaminhado com a documentação pertinente anexada, assegurando que será verificado o ocorrido.

Após finalização dos questionamentos dos cotistas, foi passada a palavra para a Gestora, que inicia explicando a situação do ativo de Taubaté, salientando ser a segunda Assembleia que é convocada para tratar do mesmo assunto. A primeira foi realizada em meados de janeiro de 2024, sem resultado e com a expectativa da confecção de um novo laudo de avaliação do ativo, custeado por um dos cotistas do Fundo, que, posteriormente, foi disponibilizado a todos os cotistas. A avaliação foi basicamente a replicação do valor final dos laudos anteriores, substanciando a precificação que já consta, além de todos os elementos que já vinham sendo debatidos, ou seja, o estado de conservação do imóvel, o custo de carregio e a dificuldade que existe para transacionar os imóveis do Fundo, em decorrência de toda a situação pretérita. Fora as questões salientadas, a Gestora informa que a obra realizada no ativo não está na matrícula do imóvel. Esse é um potencial custo que o comprador terá que arcar. Fora isso, como existe uma situação de caixa no Fundo, a zeladoria do ativo acabou sendo prejudicada, visto que sua conservação necessita de alguns ajustes que basicamente explicam o desconto valor justo aplicado. A avaliação não capta essas condições dos imóveis. Ela faz um comparativo com os semelhantes à venda na mesma região.

Com relação à validade da proposta, a Gestora explica que está vencida por aproximadamente 4 (quatro) dias. Caso ela seja aprovada, a Gestora irá fazer contato com o proponente. Ela entende que não deve ser um fator impeditivo. No entanto, salienta a dificuldade de retomar o contato com o proponente não sabendo o tempo de deliberação da assembleia, para o aceite da proposta, o que dificulta a conversa.

Assim, a Gestora sugere que se abra para perguntas a respeito do ativo de Taubaté neste momento, tendo em vista que terá uma apresentação acerca do ativo de Queimados, que teve um estudo mais aprofundado realizado pelo intermediador da venda.

Passado a palavra para assessoria de investimento de um dos cotistas presente, questionou-se a Gestora se entende valer a pena a venda do ativo pelo valor proposto, considerando as questões de valores mínimos, máximos e até de uma venda forçada. A Gestora respondeu que sim, que, inclusive, o valor que foi proposto, foi um pouco acima do valor de venda forçada, considerando o contexto do Fundo e que, em quase 10 (dez) anos, é a primeira vez que o Fundo consegue trazer uma proposta firme de aquisição. A Gestora acredita que a proposta apresentada seja razoável.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Em seguida, a Gestora responde a indagação do cotista a respeito do valor de aquisição do ativo. A Gestora salienta que o valor exato não é possível saber por que o que aparece na escritura é R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). No entanto, o ativo teve obra e, tendo em vista essa questão, não é possível precisar o quanto de fato foi aportado. Porém, estima-se que o custo total gire em torno de R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais) a R\$ 4.000.5000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

Passada a palavra para o cotista detentor de 0,89% (zero vírgula oitenta e nove por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, ele questionou se no material encaminhado estão listados todos imóveis e bens do Fundo. A Gestora respondeu que a documentação divulgada aos cotistas, juntamente com o edital, relaciona os imóveis apenas da presente assembleia. Os materiais que são divulgados desde assunção da Gestora, como diagnóstico, plano de liquidação, relatório de gestão, entre outros, relacionam todos os imóveis. O cotista então informa que assumiu em abril de 2024 o seu cargo, não tendo recebido as comunicações anteriores e questionando como pode receber a documentação, pois gostaria de analisar, visto que as informações trazidas pela Gestora são preocupantes. Assim, a Gestora solicita que o cotista entre em contato direto com ela ou com Administradora.

Novamente a assessoria de investimento de um dos cotistas presentes questionou a Gestora a respeito dos débitos em relação ao valor proposto, o que será liquidado e o valor que sobrar de amortização para os cotistas. A Gestora responde que, pela conta aproximada, se forem verificar a carteira do Fundo, tem, em aberto, mais ou menos R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais). No entanto, 70% (setenta por cento) desse valor é taxa de serviço ou taxa de performance de antigos prestadores de serviço. Neste sentido, o que se tem em aberto, na presente gestão, soma-se, aproximadamente, o valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), com uma previsão de caixa e manutenção também do mesmo valor. Então, nessa estimativa, se conseguisse concluir a venda desses dois imóveis, deve ser amortizado o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), mais de 50% (cinquenta por cento) do valor desses potenciais imóveis.

Em prosseguimento, passando a palavra para o cotista representante de 0,19% (zero vírgula dezenove por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, ele questiona qual foi o valor apresentado no laudo. Assim, foi respondido o preço de venda normal de R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais) e o valor de venda forçada de R\$ 4.084,00 (quatro milhões e oitenta e quatro mil reais). O cotista questiona, então, sobre as propostas apresentadas na Assembleia anterior, sendo informado que as propostas não estão mais válidas, tendo a proposta atual sido apresentada por outro proponente. Ato contínuo, é questionado sobre o ativo referente a fábrica da “Aroma do Campo” e se ela se encontra ainda na carteira do Fundo. Então, a Gestora responde que não, visto que foi identificado que esse imóvel nunca esteve na propriedade do Fundo, pois quando ele foi comprado, já detinha uma alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco, ou seja, ele sequer poderia ter sido vendido. Complementa que a propriedade já foi consolidada em benefício do referido banco. Nesse sentido, o mesmo cotista questiona se os dois maiores ativos são de Queimados e da Kaiser. A Gestora informa que sim. Com relação a Queimados, na verdade, são dois ativos de valores aproximados e endereços também, no entanto um deles teve 20% (vinte por cento) sequestrado, em benefício da União, por questões judiciais.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Na sequência, o cotista representante de 0,52% (zero vírgula cinquenta e dois por cento) das cotas subscritas e integralizadas, informa que também não recebeu o edital de convocação e questiona acerca dos ativos do Fundo e estimativa de liquidação, inclusive, sobre uma possível debênture. A Gestora responde que carteira hoje do Fundo tem aproximadamente R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões) em ativos, salvo engano, e que a estimativa de liquidação beira a uns 50% (cinquenta por cento). Já com relação as debêntures, informa que o Fundo nunca teve debêntures na carteira, desde a assunção da Gestora.

Passado a palavra para os cotistas que, em conjunto, detém 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, eles questionam a respeito do valor de colchão de liquidez que, antes, a Gestora tinha mencionado que seria de 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) e, que, agora, foi mencionado que seria de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Assim, gostaria de entender qual o valor real. A Gestora responde que seria o valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), visto que foi essa a versão aprovada no plano de liquidação.

Na sequência, foi passada a palavra para o cotista detentor de 18,18% (dezoito vírgula dezoito por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, que questionou sobre a quantidade de imóveis ainda existentes na carteira. A Gestora informou que esse fundo é o resultado da incorporação de três fundos (Aquilla, AQ3 e Firenze) e que todos os imóveis continuam na carteira, com exceção do ativo “Aroma do Campo”, em virtude do anteriormente exposto, ou seja, são seis imóveis, tirando o ativo que teve problema, ficam cinco ativos.

Novamente o cotista detentor de 0,52% (zero vírgula cinquenta e dois por cento) das cotas subscritas e integralizadas questiona, em razão das incorporações realizadas, quantas cotas o Fundo possui e se mantém o percentual possuído por ele antigamente. A Administradora informa que hoje o Fundo possui 145.817 mil cotas e que teve alteração na posição do cotista por conta das incorporações.

Por conseguinte, o cotista representante de 4,35% (quatro vírgula trinta e cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo sugeriu à Gestora que ela fizesse um resumo escrito, com os argumentos apresentados na Assembleia, para que fosse possível a realização da votação, justificando a aprovação do valor fora do preço. A Gestora informou que os argumentos da venda do ativo permanecem os mesmos da Assembleia realizada em janeiro de 2024 e o que mudou foi que o cotista detentor de 7,04% (sete vírgula zero quatro por cento) das cotas subscritas e integralizadas custeou o laudo de avaliação, que não teve muita variação do racional exposto. Acrescentou que, sobre a outra proposta, o Sr. Antonio irá explicar as questões que justificam a oferta realizada. No mais, o cotista também questiona se, em razão de ter recebido as informações em cima da hora para a Assembleia, não haveria possibilidade de adiá-la. Na mesma linha, o cotista detentor de 0,89% (zero vírgula oitenta e nove por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo apoiou a posição do cotista que se manifestou anteriormente.

Passando a palavra para o cotista detentor de 6,63% (seis vírgula sessenta e três por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, questionou se, com a venda dos imóveis em pauta e a constituição do caixa de R\$ 1.500.000,00

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



INVESTIMENTOS

(um milhão e quinhentos mil reais), a Gestora prevê a zeladoria dos demais imóveis que estão na carteira. Então, a Gestora respondeu que sim e que com esse caixa será possível manter os imóveis em melhores condições de apresentação.

Com a palavra, os cotistas detentores de 4,01% (quatro vírgula zero um por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo ressaltam que a proposta oferecida pelo ativo de Taubaté condiciona que o imóvel esteja livre e desembaraçado e questiona a Gestora se, de fato, o ativo está nessas condições ou se vai ficar, por uma eventual *due diligence* do proponente, condicionado a uma redução no valor. A Gestora respondeu que os valores que foram propostos correm sim esse risco, uma vez que não existe mais a isenção do IPTU, onde o saldo seria descontado. Fora isso, não tem conhecimento de nenhum outro ônus, além dos anteriormente mencionados, e que somente entrariam os débitos *propter rem*.

O cotista detentor de 0,73% (zero vírgula setenta e três por cento) das cotas subscritas e integralizadas solicita que seja consignado em ata que não recebeu documentação sobre o que está sendo colocado em pauta na Assembleia, ficando complicada qualquer deliberação nestes termos.

Novamente, com a palavra, o cotista detentor de 0,19% (zero vírgula dezenove por cento) das cotas subscritas e integralizadas solicita a reflexão aos demais presentes sobre os ativos do Fundo, já que estão parados há tantos anos e uma proposta próxima ao valor exposto no laudo, parece justo e iria permitir aos cotistas realizarem o investimento que está completamente imobilizado. Quem não recebeu a documentação para análise, a Administradora pode orientar como procurar, visto que pode ter caído em *spam*. Ele também lembra que, em razão do encerramento da isenção de IPTU, com o passar do tempo, os valores vão aumentando e reduzindo cada vez mais o retorno dos valores investidos.

Finalizados os questionamentos sobre o ativo de Taubaté, a Gestora passa a palavra para o Sr. Antônio, quem realizou o estudo acerca do ativo de Queimados, item dois do Edital de Convocação da presente Assembleia. Ele inicia informando que conhece as histórias dos ativos presentes na carteira do Fundo e que são bem complexas. Nem sempre um laudo de avaliação leva em consideração o histórico do imóvel. Ele acrescenta que pretende mostrar aos cotistas as características e peculiaridades para que possam entender o valor que está sendo proposto, dada a característica real do terreno.

Após a apresentação dos *slides*, o Sr. Antônio começa a contextualizar a respeito do ativo de Queimados, informando, primeiramente, que o imóvel é “vizinho de muro” de uma pedreira de extração, sendo desnecessário comentar as diversas questões incômodas, como barulho de explosivos, de passagem de caminhão, entre outras questões. Em seguida, ele destaca que o ativo possui uma área alagada, que serve de escoamento de águas de chuva que vão para a rodovia, para o acesso à pedreira e para os bairros vizinhos. Informa que tem relatos que parte do esgoto doméstico também entra em um pedaço do terreno. Além disso, ele explica que a própria pedreira, através de uma concessão, tem direito de eliminar os seus dejetos para dentro da área. Ele também chama a atenção para área topográfica do ativo, que tem 50% (cinquenta por cento) do terreno ocupado por uma elevação de 68 (sessenta e oito) metros de altura em relação a cota inicial do terreno, que tem 38 (trinta e oito) metros.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Com relação aos laudos fornecidos pelas empresas de consultoria, ele pondera que são um avanço considerando os relatórios tradicionais de engenharia, que levam diversos outros fatores em análise. Existem basicamente duas formas de apresentar os relatórios. A primeira é a comparação com o que está sendo ofertado na região, como foi realizado no Fundo em outras ocasiões, e apresenta o relatório estimando o preço médio. Na prática, ele informa que são bons relatórios para a compra ou para a venda, quando se irá construir uma casa de família, por exemplo, mas quando se fala de avaliação industrial, eles não abrangem ou consideram as inúmeras questões inerentes, valendo apenas como informação. Por outro lado, o segundo tipo de relatório, apresentado, inclusive, pela empresa Cushman, é o que leva em consideração uma simulação de ocupação para uma determinada realidade imobiliária, a qual se julga que o terreno tem uma vocação. Ele salienta que no relatório apresentado foi feito dessa maneira e foi encontrado um valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), tendo os demais relatórios essa precificação, mesmo assim essa avaliação não pacifica o preço do ativo. Em prosseguimento, ele pede para considerar que se fosse colocado um investidor disposto a pagar R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais) no ativo, ou seja, na compra do terreno, na construção e no que mais for necessário, como o aluguel, o imóvel só valerá R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) e, no caso desse tipo de investidor, esse seria o melhor investimento. Ato contínuo, salienta que o relatório da Cushman, considerando que a empresa é um grande fornecedor no setor de logística e levando em análise o relatório apresentado, ele deveria indicar ou sugerir interessados a ocupar o ativo nessas condições, visto que existem diversas oportunidades descritas, lembrando que o valor do ativo pode variar entre R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais) a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), dependendo das variáveis descritas e do mercado. Além disso, pondera que somente em ocasiões em que os demais terrenos da região estejam ocupados (e a região bombando) ou o prestador de serviço tenha um interessado que materialize essa precificação, é que poderiam levar em consideração o valor apresentado de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ou R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais) a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais). Assim, ele apresenta o relatório de vacância dos imóveis de logísticas informando que está acima do mercado.

Continuando a explanação, o Sr. Antônio informa que pode se separar as avaliações da seguinte forma: (i) as avaliações comparativas sugerindo um valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) e que valem mais para o mercado residencial, tendo pouca validade para o industrial e; (ii) na alternativa de olhar para as avaliações de fluxo de caixa descontado, levando em consideração que o estudo não apresenta nenhum interessado em aportar R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais) para que o ativo valha R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), a avaliação não sabe precisar os valores devidos, visto que relatório apresentado posteriormente pela mesma empresa possui as diversas limitações físicas, anteriormente mencionadas. Assim, com relação a proposta realizada para o ativo, ele explica que começou as negociações com o proponente em agosto de 2023 e, ao longo de nove meses, vem estressando as tentativas de melhora de proposta, em conjunto com o mercado, sendo mantida a de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Então, foi essa proposta que se conseguiu resgatar, considerando as questões particulares do imóvel e a indicação neutra apresentada no relatório, dependendo da margem do mercado, e levando em consideração as questões topográficas, fora a servidão de uso, que o proponente possui. Com relação a esse ativo, ou se tem um interesse público, ou a Pedra Agregados que tem é a interessada, tendo em vista a concessão de 100 anos (cem) concedida.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Passada a palavra para assessoria de investimento de alguns dos cotistas, ela questionou a respeito do valor de avaliação do ativo, se seria de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais). Assim, foi respondido que existem dois tipos de avaliação, que foram realizadas por duas empresas diferentes. Uma mais simples, de comparação, com base nas ofertas da região. Já a outra, fez a avaliação com base na vocação da área, simulando uma ocupação logística e parametrizou o valor do terreno entre R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais) a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), com um valor neutro de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). Nessa última avaliação, não há o interessado que vai aportar até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para fazer o negócio funcionar. Então, o assessor novamente questiona se, dado as oportunidades da região para venda do negócio, seria mais adequado para proponente Petra comprar o imóvel, visto que ela não gostaria de ter vizinho, para não surgir um eventual problema em sua operação. Em continuidade, o Sr. Antonio reflete se existiria um proponente interessado em comprar um terreno que tem um morro com a altura de 68 (sessenta e oito) metros, cujo vizinho é uma pedreira, e tem uma área alagada com interesse da prefeitura. Como resposta, informa que, na sua visão, somente a Petra ou o Estado. Com isso, o assessor de investimentos questiona, se o Estado fosse desapropriar, qual o valor que o ativo pode chegar e se poderia chegar a um valor menor do proposto. Além disso, pergunta quais seriam as condições de pagamento da atual proposta. Foi respondido que é uma discussão que não sabe como começa e nem como termina, visto que o ativo tem um histórico bastante complicado e, além de tudo, qualquer valor recebido vai entrar na fila de precatório. Com relação ao pagamento, ele informou que seria 100% (cem por cento) na assinatura da escritura.

Passada a palavra para o cotista representante de 0,19% (zero vírgula dezenove por cento), ele questiona se o ativo que está na pauta do dia é o ativo “Kaiser”, sendo respondido que não. Em continuação, ele questiona qual foi o valor que a antiga Gestora adquiriu o terreno. Assim, foi respondido que adquiriu pelo valor de R\$ 2.328.936,80 (dois milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e oitenta centavos), porém o ativo já fez parte da carteira dos fundos incorporados, com avaliações mais altas, e o que se conseguiu levantar foi que o total de recursos gastos no imóvel se aproxima de R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil de reais). O cotista também questiona se existe a possibilidade de elevar um pouco mais o valor proposto pelo ativo, sendo respondido que já foram esgotados nove meses de negociação, salientando, inclusive, que a proponente tentou comprar o ativo na véspera da aquisição do Fundo, tendo oferecido R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Após algum tempo, informaram à proponente que o ativo tinha sido vendido pelo valor de R\$ 2.328.936,80 (dois milhões, duzentos e trinta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e oitenta centavos). Para o ano em que foi realizada a venda, era um verdadeiro despropósito e que, hoje, o proponente mantém o basicamente o mesmo valor proposto no passado. A Gestora complementa que a pessoa que realizou as negociações no passado chama-se Yan Félix, sendo o mesmo responsável que originou o sequestro do outro ativo. Talvez fique claro que os valores propostos na época não faziam muito sentido. Nesse contexto, o cotista questiona se é o ativo “Kaiser” que está com o sequestro de 20% (vinte por cento), sendo respondido que não, trata-se de outro ativo, também na região do ativo, pauta do dia de hoje. Em prosseguimento, é questionado acerca da valoração do ativo “Kaiser” em termos macroeconômicos, sendo novamente respondido que após os laudos de avaliações realizados, ele está precificado em torno de 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Após as explicações, o cotista salienta que por ele, ambos os itens da pauta estão aprovados e que ele entende que quanto antes resolver os ativos, será melhor para o Fundo. Com a fala, o Sr. Antônio salienta que, no primeiro contato realizado com o proponente, foi tratada a aquisição do ativo de Queimados

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



com o preço indicativo de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) e o retorno levou mais de 30 (trinta) dias. No entendimento do proponente existia uma diferença absurda entre a avaliação deles e o apresentado nas avaliações. Ele informou que não se sentia confortável em negociar. Novamente com a palavra, o cotista pondera que se existisse um outro cenário, onde a região a qual o ativo pertence estivesse mais valorizada, dava para fazer modificações nele. Porém, o ativo já foi comprado com um valor extremamente alto.

Após a finalização dos questionamentos do cotista, a Presidente com a palavra, leu a pergunta do cotista detentor de 0,24% (zero vírgula vinte e quatro por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo no *chat*. Ele questionou se os ativos dos imóveis são suficientes para quitar os débitos em aberto. Assim, a Gestora respondeu que existe a previsão de caixa de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), tendo um passivo também de quase esse valor. Se as duas vendas forem concretizadas, o valor será suficiente para quitação das despesas em aberto e potencialmente realizar alguma amortização em benefício dos cotistas.

Passada a palavra para o cotista detentor de 18,18% (dezoito vírgula dezoito por cento), ele questionou se os valores arrecadados com as vendas dos ativos será dividido entre os cotistas em espécie, sendo respondida que a amortização é feita em dinheiro, direto para conta corrente de cada cotista, na sua proporção e respeitando o colchão de liquidez, estipulado no plano de liquidação, confeccionado pela Gestora e aprovado em Assembleia.

Com a palavra, o cotista detentor de 7,04% (sete vírgula zero quatro por cento) propôs a prorrogação da Assembleia, visto que o trâmite interno para deliberação do cotista é longo. Com relação a proposta do ativo de Taubaté, informou que estava vencida e pondera que seria bom uma resposta do proponente para manter a proposta. No tocante aos ativos de Queimados, ele questiona se foi “Pedreiras”, que teve o sequestro de parte do imóvel. Assim, tem como resposta que é o ativo “Agera” que tem o sequestro e a conexão com o ativo da pedreira é somente em relação a pessoa do Sr. Yan, que adquiriu o imóvel, com o Fundo, pelo valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais). No entanto, ele não honrou a parte dele, ficou como sócio do Fundo e saiu depois com parte do dinheiro. Em prosseguimento, o mesmo cotista questiona se pode ter acesso a apresentação realizada pelo Sr. Antônio acerca do ativo de Queimados, visto que o laudo que o Fundo possuiu é bem antigo. Com relação ao ativo de Taubaté, levando em consideração que a proposta tem condicionante, ele questiona se a Gestora não poderia encaminhar, por escrito, o valor de IPTU devido e outros valores que acredita que serão descontados da proposta. A Gestora responde que irá enviar o solicitado pela cotista, porém, com relação a validade da proposta, ela salienta que, para entrar em contato com o proponente, ela precisa dizer mais ou menos qual o prazo de prorrogação que os cotistas querem solicitar. No que se refere ao material apresentado referente ao ativo de Queimados, o Sr. Antônio informa que irá consultar internamente a sua área de *compliance* e jurídico e que retornaria para a Gestora com uma resposta. No tocante ao prazo de prorrogação, o cotista solicita que a Assembleia seja adiada por mais 30 (trinta) dias. Assim, a Gestora sugere que a solicitação seja colocada em votação. Em prosseguimento, a Gestora solicita, em razão das condições do mercado, que seja tratado o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) como uma proposta aceitável, em qualquer hipótese, inserindo, assim, mais um item na pauta para deliberação dos cotistas.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Passada a palavra para os cotistas que em conjunto detêm 6,56% (seis virgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, eles solicitam a Gestora que seja encaminhado, todos os pontos abordados na Assembleia com antecedência, visto que existe um prazo para deliberação interna. No que se refere a proposta do ativo de Taubaté, eles informam que não sabiam que seria descontado o valor do IPTU no pagamento, visto que a expectativa era que o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) fosse inteiramente para a conta do Fundo. Também solicitam, novamente, que as próximas convocações venham com o máximo de informações, identificando suas peculiaridades. Com relação a segunda pauta do dia, eles sugerem que seja adiada ou retirada de pauta, visto que existe a expectativa da primeira ordem do dia ser aprovada e, com isso, poderia ser confeccionado um novo laudo de avaliação, uma vez que é de suma importância para sua deliberação interna. Por fim, salienta que não se opõem a prorrogação da Assembleia, porém sugere a retirada de pauta da segunda ordem para a confecção de um novo laudo.

O Sr. Antônio pede a palavra para fazer uma observação. Informa que no laudo de avaliação da empresa Cushman, existe o valor do mínimo ao máximo do ativo, com o apontamento do valor neutro de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). A questão é entender, diante das condições do mercado, onde o valor iria se encaixar. Os cotistas que em conjunto detêm 6,56% (seis virgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, diante da manifestação, ressaltam que, para eles, ainda é muito frágil considerando a discrepância entre o valor da proposta e o laudo. Sendo assim, sugerem então a confecção de um novo laudo, onde seja levado em consideração todas as peculiaridades apresentadas, para chegar a um valor mais aproximado do real, para que seja possível a deliberação do item.

Com a palavra, a Gestora informa que não conseguiria disponibilizar o material referente ao ativo de Queimados, visto que foi preparado um dia antes da Assembleia. Ressalta que, em janeiro, encaminhou o parecer com relação ao ativo de Taubaté e que não teve alteração. Acrescenta que tentará apresentar um material mais assertivo e, com relação ao laudo, dificilmente conseguirá algo diferente, pois todos são realizados de forma similares. Além disso, as condições atenuantes são do dia a dia. Por fim, informa que, pela Gestora, não teria problema em retirar o item de pauta ou adiar, vai depender da forma que os cotistas decidirem.

Novamente com a palavra, assessoria de investimento de um dos cotistas presente, questiona como o ativo de Queimados está precificado na carteira, sendo respondido que está precificado pelo valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), considerando o valor de laudo.

Retomada a palavra, a Presidente salienta que, como teve a solicitação de alguns cotistas presentes, para a prorrogação da Assembleia, sugere que seja colocada em votação. Porém, é necessário entender o tempo de prorrogação antes, visto que o cotista representante de 7,04% (sete vírgula quatro por cento) mencionou o prazo de 30 (trinta) dias. Ademais, questiona se todos concordam. Caso fosse aceito esse prazo, poderia ser incluída a ordem do dia sugerida pelo gestor, “um valor mínimo de venda do ativo de Taubaté”, se não for aprovado o primeiro item. Dessa forma, é sugerida a votação, considerando que os cotistas que já encaminharam os votos, será entendido pela não prorrogação.

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Após as considerações apresentadas pela Presidente, o cotista detentor de 1,30% (um vírgula trinta por cento) questionou qual o valor do ativo de Taubaté, sendo respondido pela Gestora que era de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais). Em seguimento, o cotista pondera a grande diferença entre o ativo de Queimados e a proposta realizada. Assim, foi informado pela Gestora que a diferença é de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) para R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) e o que está sendo levado em consideração pelo Sr. Antônio, é que o ativo pode valer de R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais) a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), adotando o valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) com neutro.

Com a palavra novamente, os cotistas que em conjunto possuem 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo questionam como seria realizada a aprovação do valor mínimo para o ativo de Taubaté, visto os trâmites que precisam ser realizados para certificar a idoneidade do proponente. Se aprovado um valor mínimo, a Gestora e a Administradora vendem para qualquer pessoa. Então foi respondido pela Gestora que a discricionariedade seria para vender dentro daquelas condições que forem aprovadas na Assembleia. Com relação as questões de *compliance* e risco, os critérios adotados seriam da Gestora e da Administradora.

Passada a palavra novamente para a Presidente, ela questiona se algum cotista é contra a deliberação da prorrogação solicitada pelo cotista representante de 7,04% (sete vírgula zero quatro por cento). Como não teve oposição, foi iniciada a votação para aprovação da prorrogação, de acordo com a lista de presença. Assim, a prorrogação da assembleia foi aprovada pelos cotistas representantes de 64,05% (sessenta e quatro vírgula zero cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, enquanto que os cotistas detentores de 2,76% (dois vírgula setenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas preferiram manter a continuação da assembleia, com a deliberação da ordem do dia.

O cotista representante de 2,38% (dois vírgula trinta e oito por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo pediu que fosse consignado em ata que os cotistas também têm que correr atrás da documentação antes da Assembleia, estando munido das informações. É também responsabilidade dos cotistas irem atrás, visto que a maioria são servidores públicos.

Nessa toada, os cotistas que em conjunto possuem 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas, solicitam que seja consignado em ata que solicitaram a retirada de pauta do item dois.

Dessa forma, como a maioria presente aprovou a prorrogação, a Assembleia Geral do Fundo foi adiada para o dia 04 de julho de 2024, às 16h, cujo link de acesso será enviado no dia útil anterior, ou seja, dia 03 de julho de 2024, onde serão deliberados os três itens abaixo:

- 1) Aprovação da proposta no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), à vista, para a venda do ativo de Taubaté, nos termos da Proposta de Aquisição Imobiliária anexa;**
- 2) Aprovação da proposta no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a venda do ativo de Queimados, com servidão mineral, realizada pela própria empresa proponente, a Petra S.A.; e**

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



3) **Aprovação como valor mínimo aceitável de R\$ 5 milhões para venda do ativo de Taubaté.**

Foi salientado pela Administradora que será encaminhado para todos os cotistas o material enviado na Assembleia realizada em janeiro de 2024, assim como toda a documentação mencionada na presente Assembleia. Informa que o sistema utilizado para envio de informações aos cotistas consegue verificar quais receberam ou não. Mesmo assim, se algum cotista não receber, ela pede, por gentileza, que informe.

Passada a palavra para o cotista representante de 1,30% (um vírgula trinta por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, ele questiona quando será encaminhada a documentação e informa que concorda com o cotista detentor de 2,38% (dois vírgula trinta e oito por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo a respeito da diligência nas informações emitidas, porque se em toda a Assembleia, falar que não recebeu e pedir a prorrogação, não será realizada a deliberação. A Administradora respondeu que na retomada da assembleia estará com a lista de envios e o cotista que alega o não recebimento, será informado para qual e-mail foi encaminhado.

Com a palavra, o cotista detentor de 4,35% (quatro vírgula trinta e cinco) por cento das cotas subscritas e integralizadas do Fundo questiona se o seu cadastro está atualizado, visto que não tem como ir atrás de uma documentação, se não tem conhecimento dela. Assim, foi respondido pela Administradora que será verificada a validade do cadastro dos cotistas e entrará em contato, lembrando que qualquer mudança de e-mail, os cotistas devem entrar em contato com cadastro@rjicv.com.br para formalizar a alteração. Fora isso, ela ressalta que todas as comunicações são disponibilizadas também no sistema da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, pela Administradora, tirando os anexos, visto que possuem informações sigilosas dos ativos. Por fim, ela informa que toda a documentação será encaminhada até o dia 06 de junho de 2024. Com essa afirmação, o cotista detentor de 4,35% (quatro vírgula trinta e cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo solicita também que seja encaminhado o parecer da Gestora acerca dos ativos, tendo a mesma concordado.

Retomada a Assembleia no dia 04 de julho de 2024, com o comparecimento dos cotistas representantes de **67,19% (sessenta e sete vírgula dezenove por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo**, retomada a gravação e sendo mantida a composição da mesa, com a presença da Sra. Adriana Meliande, como presidente, e da Sra. Isabelle Costa, como secretária, foi relido o edital e salientado que se tratava de retomada da Assembleia iniciada no dia 04 de junho de 2024, que foi prorrogada a pedido dos cotistas. Foi também salientado existia mais uma ordem do dia quando a Assembleia foi convocada, no entanto, conforme informado pela Gestora, o proponente desistiu. Após, foi passada a fala para a Gestora.

Com a palavra, a Gestora informa que não tem mais pontos a salientar, visto que o material de apoio foi devidamente disponibilizado aos cotistas, com todas as premissas apresentadas na instalação da Assembleia, principalmente acerca com relação ao ativo de Queimados. Complementou que, como fato novo, tinha unicamente a desistência do proponente

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



do ativo de Taubaté, justamente por conta do tempo para deliberação, considerando um prazo de mais de 60 (sessenta) dias para o aceite da proposta. Por fim, se coloca à disposição para sanar as dúvidas dos cotistas presentes.

Passada a palavra para o cotista representante de 6,13% (seis vírgula treze por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, ele questionou se caso as pautas sejam aprovadas, qual seria a primeira coisa a fazer com esses recursos. Assim, foi respondido que a venda serviria basicamente para cobrir os custos que estão provisionados em carteira e a manutenção do caixa mínimo. No tocante a amortização aos cotistas, considerando a possibilidade de vender o ativo de Taubaté, que tem mais possibilidade de acontecer mais rapidamente, seria complementado o caixa de manutenção e o restante seria destinado a amortização. Complementou que não pretende usar recurso da venda de algum ativo para melhorar outro.

Após a finalização pela Gestora, os cotistas que em conjunto possuem 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas questionaram se poderiam encaminhar o voto no dia seguinte, ou seja, dia 05 de julho de 2024, tendo em vista os trâmites para assinatura, mas que conseguiriam proferir o voto perante a Assembleia. Então, foi respondido pela Presidente que o fundo é imobiliário e, pelas normas da Bolsa de Valores (B3), o sumário de decisões deve ser encaminhado na data em que ocorreu a Assembleia. A Administradora só computará o voto assinado. Os cotistas, então, informam que iriam tentar encaminhar os votos até o final do dia.

Com a palavra, o cotista detentor de 0,16% (zero vírgula dezesseis por cento) das cotas subscritas e integralizada do Fundo questiona a Gestora acerca do valor a pagar que o Fundo possui, sendo respondido que, desconsiderando o que tem de pagar a título de Administração e de Gestão passadas, aproximadamente R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais). O cotista, então, indaga se dentro dos valores mencionados pela Gestora não estão incluídos os valores passados, a título de Administração e Gestão. Sendo, assim, respondido, novamente, pela Gestora, que não, visto que o Fundo já tem contratado um assessor legal para discussão das questões pertinentes, anteriormente expostas também em Assembleia. Assim, a opção é não fazer nenhum tipo de pagamento a nenhum prestador de serviço anterior.

Passada a palavra para o cotista detentor de 2,38% (dois vírgula trinta e oito por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, ele questiona a Gestora sobre o ativo de Queimados, diante da diferença de R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais) a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais). Fora isso, pergunta se não teria como confeccionar um novo laudo de avaliação, considerando os apontamentos realizados durante a instalação da Assembleia, visto que, aparentemente, não foi levado em consideração as peculiaridades do ativo, anteriormente expostas. Em resposta, a Gestora informa que seria excelente e ideal, no entanto, o Fundo não possui caixa para contratar os laudos, visto que todos os ativos do Fundo precisam de uma avaliação mais aprofundada. Aproveita o ensejo para informar o contato que teve com a empresa CBRE, que, extraoficialmente, mandou um e-mail informando que considera

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



a proposta formalizada pelo proponente um valor adequado para a região, considerando as peculiaridades do Fundo, anteriormente expostas.

A Gestora também informa que o mesmo movimento acontece em relação ao ativo de Taubaté. Nas duas últimas semanas recebeu uma visita e uma proposta direcionada pela empresa contratada pelo cotista detentor de 7,04% (sete vírgula quatro por cento) das cotas subscritas e integralizada do Fundo para confeccionar o laudo do ativo de Taubaté, que apresentou o valor de venda forçada de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e o valor do ativo de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). Porém, a proposta apresentada, após de diversas negociações chegou a R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais), onde a própria empresa informou que o valor está dentro dos padrões, devido as condições do imóvel, em razão da deterioração do tempo. Neste contexto, a Gestora informou que, pouco tempo atrás, a empresa apresentou um laudo no valor de venda forçada para o ativo de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e o valor real de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), para hoje a empresa defender que o preço está dentro das condições do ativo. Sendo assim, a Gestora solicitou a atualização do Laudo, pois somente nessa situação conseguiria apresentar a proposta para os cotistas. A Gestora salienta que, possivelmente, todas as precificações dos ativos do Fundo estão equivocadas, porém não é possível atualizar os laudos, visto que o Fundo não tem caixa.

Com a fala, o mesmo cotista indaga se a proposta apresentada anteriormente de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para o ativo seria muito interessante. A Gestora responde que, nesse contexto, sim, porém os donos dos ativos são os cotistas e enquanto a Gestora estiver com um laudo de avaliação com um valor abaixo do indicado, visto que não se sente confortável em assumir responsabilidade com venda, opta por chamar a Assembleia.

Passada a palavra para o Sr. Antônio, ele ressalta que tem mais de um ano que está trabalhando a venda do ativo de Queimados e verificou que as consultorias não se atentaram a situação efetiva da área e, sim, a uma situação média da região. Com isso, usou o seu conhecimento para falar com a CBRE e tentar entender o mercado de logística da região, para corroborar com as afirmações e defesas realizadas. Do ponto de vista da implementação de qualquer negócio, o terreno tem limitações muito sérias e existe uma área de interesse público alagada. A segunda questão é que a região onde o ativo se localiza é infestada de terreno. Em terceiro, o mercado logístico está passando por uma crise seríssima. Neste sentido, fica claro que não tem o ambiente de negócio para colocar uma operação logística, que foi o valor que gerou aquela simulação, e o ativo não tem condições físicas. O Sr. Antônio, então, conclui que os valores apresentados pelos laudos de avaliação, infelizmente, estão bastante distantes da situação efetiva do imóvel.

Foi passada a palavra para o cotista detentor de 0,89% (zero vírgula oitenta e nove por cento) das cotas subscritas e integralizadas que indaga sobre a distribuição dos valores após a incorporação da venda dos ativos. A Gestora responde que o Fundo possui a proposta de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) pelo ativo de Queimados e, hoje, ele possui o valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a título de débitos passados, além dos custos da própria

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



transação e a necessidade de manutenção do caixa mínimo estipulado. Sendo assim, do valor pago pelo ativo, será quitado o valor provisionado em carteira e formatado um caixa mínimo para conseguir trabalhar os outros imóveis. Qualquer valor futuro que entre, a expectativa é começar a fazer amortização. Porém, com essa venda, nada será amortizado aos cotistas. Em complementação, a Administradora ressalta que o pagamento terá reversão para o caixa do Fundo, para pagamento de despesas, e não para os cotistas. Lembrando que o regulamento ainda não está adaptado para RCMV 175/2022 e, com isso, não há o que se falar de responsabilidade limitada, ou seja, as despesas do Fundo são proporcionais aos seus cotistas.

Novamente com a palavra, o cotista representante de 0,89% (zero vírgula oitenta e nove por cento) das cotas subscritas e integralizadas indagou se foi encaminhado um modelo prévio de voto ou basta encaminhar em papel timbrado do cotista. Assim, a Administradora respondeu que o modelo foi encaminhado como anexo I ao edital de convocação e que também pode ser visualizado no sistema da CVM.

Finalizados os questionamentos, a Presidente começou a chamar os cotistas, um por um, para que manifestassem os votos, reforçando que o item que iria deliberar acerca da aprovação da venda do ativo de Taubaté foi removido, visto que o proponente retirou a proposta em razão do tempo de resposta do Fundo.

Sendo assim, após a finalização da apuração, chegou-se ao seguinte resultado:

O primeiro item da pauta **foi aprovado por 39,62% (trinta e nove vírgula sessenta e dois por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo**, sendo reprovado por cotistas detentores de 20,54% (vinte vírgula cinquenta e quatro por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo. Por fim, os cotistas representantes de 7,03% (sete vírgula zero três por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo se abstiveram da votação e os demais não formalizaram os votos.

Com relação ao item dois da pauta, os cotistas representantes de **50,53% (cinquenta vírgula cinquenta e três por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo aprovaram o item**, enquanto os cotistas representantes de 13,98% (treze vírgula noventa e oito por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo reprovaram. Por fim, os cotistas representantes de 2,68% (dois vírgula sessenta e oito por cento) das cotas subscritas do Fundo se abstiveram da votação e os demais não formalizaram os votos.

Dessa forma, **ambos os itens foram aprovados pelos cotistas.**

Por fim, os cotistas representantes de 4,01% (quatro vírgula zero um por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo fizeram a seguinte consignação em voto, conjuntamente: "a aprovação do item dois da pauta é condicionante ao imóvel estar livre de débitos tributários pelo proponente".

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



Nesse sentido, o cotista detentor de 0,89% (zero vírgula oitenta e nove por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo consignou em voto que “a reprovação do primeiro item da pauta é em razão do valor proposto ser insuficiente para reverter aos cotistas, ser destinando exclusivamente a despesas do Fundo. Com relação ao item dois, ele consignou que o voto é por não constar claro como os valores serão destinados aos cotistas”.

Ato contínuo, o cotista detentor de 7,04% (sete vírgula zero quatro por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo solicitou que fosse consignado em ata a seguinte manifestação: “o cotista reprova a ordem do dia, devido à ausência de diligência adequada para o processo de venda dos imóveis e condições negociais mais favoráveis ao FII Áquilla”

Já o cotista detentor de 2,38% (dois vírgula trinta e oito por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo solicitou que fosse consignada em ata a seguinte redação: “Quanto ao item 1: o cotista vota favorável a venda do imóvel de Queimados-RJ, pois o terreno faz fronteira comum a pedreira a qual gera muitos transtornos para qualquer pessoa/atividade que pense em se instalar no local, sobretudo em razão das atividades que envolvem extração e preparo do minério, o que produz grandes quantidades de barulho, poeira, poluição, fluxo de caminhões, explosivos, entre outros. Além disso, como é do conhecimento dos cotistas, a área possui uma servidão minerária em benefício da Petra, com duração de 100 (cem) anos, em razão da utilização do terreno de propriedade do Fundo como área alagada para sua operação, a qual também recebe água pluvial e esgoto do bairro Inconfidência e da Rodovia Pres. Dutra. Além disso o terreno é bastante ruim, especialmente em razão da existência de uma elevação topográfica relevante, com 68 (sessenta e oito) metros de altura. O terreno está na cota 38, enquanto o topo do morro está na cota 106. O morro ocupa aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do terreno, além da servidão já comentada. Quanto ao item 2: Sobre o ativo de Taubaté, o cotista é favorável a venda do imóvel, visto que o valor da proposta de 5.000.000,00 está entre o valor de venda forçada R\$4.084.000,00 e o valor médio de venda R\$6.282.000,00 elaborado pela empresa responsável pelo laudo de avaliação, que veio em linha com o laudo das 2”

Por fim, os cotistas representantes de 6,56% (seis vírgula cinquenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, pediram, conjuntamente, para consignar em ata a seguinte manifestação: “Em 23 de maio de 2024, os cotistas solicitaram esclarecimentos necessários para deliberação das ordens do dia ao administrador e gestor do Áquilla. Em 24 de maio de 2024, a recomendação do gestor sobre as ordens do dia foi no sentido de que “as propostas apresentam condições aceitáveis diante do cenário do Fundo e dos próprios imóveis. Deve-se levar em conta que os imóveis possuem desafios relevantes para sua comercialização, seja por topografia, por questões documentais, ou pelo próprio contexto em que o Fundo está inserido, com problemas de ordem policial, entre outros.” Em 26 de junho de 2024, o gestor do Fundo confirmou aos cotistas que os esclarecimentos fornecidos anteriormente permaneciam inalterados. Em relação ao item (a), o imóvel localizado em Queimados não possui laudo imobiliário atualizado, sendo o último realizado em 7 de maio de 2021, elaborado pela Cushman & Wakefield, inscrita no CNPJ sob o nº 11.038.935/0001-83. O laudo considerou

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br



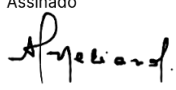
INVESTIMENTOS

somente o valor de mercado e foi indicado o valor de R\$ 12.886.000,00. Dessa forma, os cotistas reprovam o item (a) da ordem do dia, visto que a proposta apresentada resulta em R\$ 9.8886.000,00 abaixo do valor atribuído no laudo. Por fim, a gestora do Áquilla esclareceu que não realizou processo de ampla concorrência para o ativo, então, não foi possível verificar a precificação do valor justo do imóvel de acordo com o mercado. Quanto ao item (b), o laudo elaborado pela Binswanger Brazil, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0003-42, atribuiu ao imóvel localizado em Taubaté o valor de R\$ 4.084.000,00 para liquidação forçada e de R\$ 6.282.000,00 para venda mercado. Considerando que (i) o valor mínimo para venda do imóvel será de R\$ 5.000.000,00, ou seja, acima do valor indicado para liquidação forçada e coerente com a proposta já recebida pelo Áquilla; (ii) a recomendação favorável do gestor; e (iii) a ausência de caixa para manutenção das despesas do Fundo, os cotistas votam pela aprovação da ordem do dia, com as condicionantes de que os cotistas sejam informados sobre a proposta, com a apresentação do proponente em até 10 (dez) dias antes da concretização da venda, a realização de diligência de compliance do administrador e gestor do Fundo e que a venda ocorra em até 1 (um) ano após a data de emissão do laudo elaborado pela Binswanger Brazil, ou seja, 27 de fevereiro de 2025.”

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

Rio de Janeiro/RJ, 04 de julho de 2024.

adriana.meliande@rjicv.com.br

Assinado

D4Sign

ADRIANA MELIANDE
Presidente da Mesa

isabelle.costa@rjicv.com.br

Assinado

D4Sign

ISABELLE COSTA
Secretária

MATRIZ - RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500
+55 51 2313-0206
rjicorretora.com.br
rjigestora.com.br

ATA AGC AQUILLA FII 08072024 pdf

Código do documento 9f0fc429-3ff0-461b-9135-13ed8dadf4a7



Assinaturas



Adriana Figueiredo Meliande
adriana.meliande@rjicv.com.br
Assinou



Isabelle Silveira Costa
isabelle.costa@rjicv.com.br
Assinou



Eventos do documento

11 Jul 2024, 18:31:43

Documento 9f0fc429-3ff0-461b-9135-13ed8dadf4a7 **criado** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE_ATOM: 2024-07-11T18:31:43-03:00

11 Jul 2024, 18:32:44

Assinaturas **iniciadas** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE_ATOM: 2024-07-11T18:32:44-03:00

11 Jul 2024, 18:33:01

ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE **Assinou** (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c) - Email:adriana.meliande@rjicv.com.br - IP: 191.251.224.101 (191.251.224.101.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 6226) - **Geolocalização:** -21.7513984 -41.3302784 - Documento de identificação informado: 084.392.717-86 - DATE_ATOM: 2024-07-11T18:33:01-03:00

11 Jul 2024, 18:34:19

ISABELLE SILVEIRA COSTA **Assinou** (83b1a167-e3c4-4344-8d66-a6a1e5458c5f) - Email:isabelle.costa@rjicv.com.br - IP: 177.192.7.204 (b1c007cc.virtua.com.br porta: 30986) - **Geolocalização:** -22.9007897 -43.2826279 - Documento de identificação informado: 147.932.267-95 - DATE_ATOM: 2024-07-11T18:34:19-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3965487c891772e3f9d73c9a6ebfc43c32e96b836f511ae1ab86ef508033c41f

(SHA512):aa767c7ce189a6cd6f51fdbcb1dd0b2c802db0995baa7b0eefba79e50fcacc5a8b9adf88f06e759a525285f2b8d658d97920026366be4a32f0c56a633961009a

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



18 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 11 de July de 2024, 21:18:54



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign