

ÁQUILLA
Fundo de Investimento Imobiliário
– Em Liquidação
CNPJ nº 13.555.918/0001-49
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações Financeiras de
31 de dezembro de 2024

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação

CNPJ nº 13.555.918/0001-49

(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)

(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 - 5
Balanço Patrimonial	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10 - 25



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e Administrador do

Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstração do resultado, do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação (“Fundo”) pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

a) Investimentos em ações de Companhia de Capital Fechada

Conforme descrito em nota explicativa nº 7.b, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em ações de companhia de capital fechado que totalizavam o valor de R\$ 60.185 mil (R\$ 60.185 mil em 31/12/23), representando 44,04% (42,32% em 31/12/23) do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso a documentação apropriada e suficiente (demonstrações financeiras auditadas das Companhias investidas referente a data base de 31 de dezembro de 2023 e de 2022, que nos permitisse obter evidências de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado, bem como, se está livre de distorções relevantes que pudessem impactar nas demonstrações financeiras do Fundo Áquilla em 31 de dezembro de 2024.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC

Conforme descrito em nota explicativa nº 7.c, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo Áquilla possuía adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC’s no montante de R\$ 10.101 mil (R\$ 10.101 mil em 31/12/23), representando 7,40 (7,11% em 31/12/23) do patrimônio líquido do Fundo, efetuados para as companhias investidas, cujas documentações suficientes para análise não nos foram fornecidas. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2024.

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

c) Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha registrado investimento em imóveis no montante de R\$ 81.299 mil, mantidos pelo valor de incorporação do AQ3 Renda FII (fundo investido), representando 59,49% (59,42% em 31/12/23) do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão do presente não foram apresentadas evidências da propriedade pelo Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário – Em Liquidação e do valor justo dos imóveis denominados na carteira do Fundo como: Kaiser-Terreno, Aroma do Campo-IMS e Taubate Terreno. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a propriedade dos imóveis e a adequação dos saldos registrados e se estão livres de distorções relevantes em 31 de dezembro de 2024.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para abstenção de opinião”, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos**a) Falta de caixa**

Na data das demonstrações financeiras o Fundo não possuía recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de recursos financeiros.

b) Aprovação do plano de liquidação do Fundo

Em 25 de abril de 2022 foi aprovada por meio de assembleia geral o Plano de Liquidação do Fundo a partir da data da assembleia.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Instrução CVM no 555/14, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

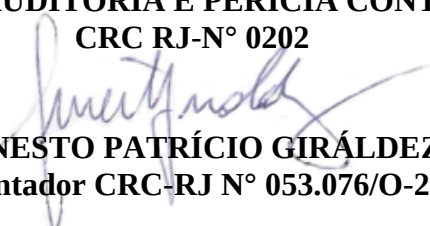
Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras” não nos foi possível obter evidência de auditoria e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2025.

AUDIPEC - AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202


ERNESTO PATRÍCIO GIRÁLDEZ
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

Águila Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora De Títulos E Valores Mobiliarios Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Balanco Patrimonial

Exercicio em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2024	% Sobre o PL	31/12/2023	% Sobre o PL
Circulante	6.066	4,44	7.492	5,27
Disponibilidades (Nota 4)	1	-	2	-
Bancos	1	-	2	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez (Nota 5)	48	0,04	57	0,04
Letras do Tesouro Nacional	48	0,04	57	0,04
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)	5.649	4,13	5.874	4,13
Títulos e valores mobiliários	5.649	4,13	5.874	4,13
Cotas de fundos imobiliários	5.649	4,13	5.874	4,13
Outros ativos	368	0,27	1.559	1,10
Diversos	365	0,27	1.166	0,82
Despesas Antecipadas	3	-	28	0,02
Saldo Bloqueado Santander	-	-	5	-
Valores Bloqueados - Indigo	-	-	196	0,14
GRU a ser Ressarcida - Indigo	-	-	14	0,01
ITBI Japeri Firenzi	-	-	150	0,11
Não Circulante	151.585	110,93	154.786	108,85
Investimentos (Nota 7)	151.585	110,93	154.786	108,85
Propriedades para investimentos - Terrenos	81.299	59,49	84.500	59,42
Ações de companhias fechadas	60.185	44,04	60.185	42,32
AFAC Agera	8.399	6,15	8.399	5,91
AFAC Queimados	1.702	1,25	1.702	1,20
Total do Ativo	157.651	115,37	162.278	114,12
Passivo				
Circulante	20.987	15,37	20.076	14,12
Encargos a pagar	20.987	15,37	20.076	14,12
Taxa de gestão (Nota 11)	12.022	8,80	10.902	7,67
Taxa de performance	4.640	3,40	5.727	4,03
Taxa de administração (Nota 11)	1.051	0,77	451	0,32
Dívida Ativa - Outros	1.069	0,78	1.008	0,71
Dívida Ativa - IPTU	841	0,62	841	0,59
Taxa de custódia	468	0,34	565	0,40
Impostos e Contribuições s/serviço terceiros	263	0,19	263	0,18
Banco Liquidante / Selic / Cetip	206	0,15	105	0,07
Auditoria	34	0,02	46	0,03
Demais despesas	393	0,30	108	0,08
ITBI a pagar	-	-	60	0,04
Total do passivo	20.987	15,37	20.076	14,12
Patrimônio líquido (Nota 8)	136.664	100,00	142.202	100,00
Cotas integralizadas/resgatadas	205.669	150,49	205.669	144,63
Lucros acumulados	(69.005)	(50,49)	(63.467)	(44,63)
Total do passivo e patrimônio líquido	157.651	115,37	162.278	114,12

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Áquila Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora De Títulos E Valores Mobiliarios Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para investimentos	(3.091)	130
Receita de aluguéis (Nota 7.a)	110	130
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimentos (Nota 7.a)	(3.201)	-
Resultado aplicações interfinanceiras de liquidez	6	28
Cotas de fundo de investimento (Nota 6)	(97)	(128)
Reconhecimento de ganhos	(97)	(128)
Despesas operacionais (Nota 11.b)	(2.356)	(2.676)
Taxa de administração e gestão (Nota 11)	(1.800)	(1.800)
Despesas com imóveis	(236)	(692)
Despesa com advogados	(99)	(95)
Despesas com banco liquidante	(29)	-
Despesa com Cetip/Selic	(22)	(47)
Despesas com auditoria	(16)	(16)
Taxa anbima	(4)	-
Demais despesas	(151)	(26)
Resultado líquido do exercício	(5.538)	(2.646)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Águila Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>205.669</u>	<u>(60.821)</u>	<u>144.848</u>
Resultado líquido do período	-	(2.646)	(2.646)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>205.669</u>	<u>(63.467)</u>	<u>142.202</u>
Emissão de cotas	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	(5.538)	(5.538)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>205.669</u>	<u>(69.005)</u>	<u>136.664</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(5.538)	(2.646)
Ajuste para reconciliar o resultado líquido		
Ajuste ao valor justo	3.201	-
Resultado com cotas de fundo de investimento	97	
Resultado ajustado	(2.240)	(2.646)
Variação de ativos/passivos		
Aplicações interfinanceira de liquidez	9	921
Fundos de investimentos	128	1.454
Obrigações a pagar	911	272
Outros valores a receber	1.191	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(1)	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	1
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2	1
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

1. Contexto operacional

O Águila Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2011, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, Imóveis, Direitos Reais sobre terrenos e/ou imóveis, de natureza comercial ou industrial localizados na região sudeste do Brasil, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas a investidores qualificados.

A administração fiduciária do Fundo compete à RJI CTVM Ltda. (A partir de 17 de janeiro de 2022), doravante designada administradora

A gestão de recursos do Fundo compete à Queluz Gestão de Recursos Financeiros Ltda.

As aplicações em Fundo não são garantidas pela Administradora, Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido. Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Apresentação e elaboração da demonstração contábil

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 04 de março de 2025, que autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

3. Descrição das práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração e por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

c) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo Administrador do fundo investido.

d) Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, com o resultado registrados na rubrica "Apropriação de rendimentos", e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos.

e) Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido pela Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, os ativos financeiros são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação

Incluem os ativos financeiros adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos e avaliados diariamente pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os ativos financeiros, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que os fundos sejam destinados exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM.
- Que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de adesão ao regulamento do fundo, a sua anuência à classificação de ativos financeiros integrantes da carteira do fundo.
- Que os fundos invistam em cotas de outro fundo de investimento, que classifique os ativos financeiros da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento. É necessário que sejam atendidas, pelos cotistas do fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

A contabilização destes títulos é efetuada ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data da aquisição, deduzido das amortizações e dos juros recebidos, quando aplicável.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensurados a valor justo e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Ações de companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Ajuste ao valor justo”.

g) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

h) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de caixa do Fundo é R\$ 1 (R\$ 2 em 2023), e está representando por depósito bancário a vista.

5. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Aplicações interfinanceiras de liquidez	31/12/2024		31/12/2023		Faixa de vencimento
	Custo	Valor Justo	Custo	Valor Justo	
<u>Renda fixa</u>	48	48	57	57	
Letras do Tesouro Nacional	48	48	57	57	01/01/2026

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou receitas com aplicações interfinanceiras de liquidez no montante de R\$6 (R\$28 em 2023)

6. Títulos e valores mobiliários

Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2024 os investimentos em cotas de fundo de investimento estavam assim representados:

Ativo	Quantidade	Custo	Mercado
FII São domingos (i)	98.099	9.917	5.649

Em 31 de dezembro de 2023 os investimentos em cotas de fundo de investimento estavam assim representados:

Ativo	Quantidade	Custo	Mercado
FII São domingos (i)	98.099	6.214	5.874

(i) O São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (CNPJ: 16.543.270/0001-89))

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

início suas atividades em 21 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contado da data da primeira integralização de cotas. Destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados. Seu objetivo é investir em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou prejuízo com cotas de fundos no valor de R\$97 (R\$ 128 em 2023) registradas na rubrica de “Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos”.

7. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 a composição da carteira do Fundo está assim representada:

Ativo	Saldo em 31/12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Kaiser (*)	60.200	-	60.200
Taubate	6.500	(3.201)	3.299
Aroma do campo (*)	17.800	-	17.800
Total	84.500	(3.201)	81.299

(*)Os imóveis classificados como propriedades para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Entretanto, as propriedades destinadas a investimento foram mantidas em seus registros contábeis pelo valor de custo, acrescido dos gastos adicionais de aquisição

Rodovia Presidente Dutra, Km 192 - Queimados - RJ

O imóvel possui acesso pela Estrada Olegário Maciel, conectando-se à área urbana da cidade, a aproximadamente 3 km do centro. Além disso, está próximo à estação de trem da Supervia e a uma ampla rede de comércio, incluindo bancos, supermercados e shoppings. A área total é de 109.619,53 m².

Rodovia Presidente Dutra, Km 189 e 190 - Queimados - RJ

Localizado entre os municípios de Nova Iguaçu - RJ e Queimados - RJ, o imóvel está próximo à entrada da cidade de Queimados e possui uma área total de 116.446,84 m².

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Galpão Industrial – Taubaté/SP

Endereço: Avenida Arcênio Riemma, nº 501, Bairro Uma, Taubaté – SP

Área do terreno: 11.984,49 m²

Área construída: 5.110,26 m²

O imóvel está localizado dentro do Distrito Industrial do Uma, com acesso facilitado pela Rodovia Presidente Dutra.

Ativo: Incorporação AQ3

Industrial - Nova Iguaçu

Endereço: Rua Otávio Paulino, nº 10, Bairro Cerâmica, Nova Iguaçu - RJ

Área total: 23.000,00 m²

Número de unidades/lojas: 1

O imóvel está localizado em uma região com aproximadamente 820 mil habitantes.

Ativo: Incorporação AQ3

Valor justo

Na avaliação do valor justo, foram aplicados os método comparativo direto de dados de mercado que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos.

A Postalis – Instituto De Previdência Complementar, contratou a Binswanger Brazil, empresa de avaliação externa e independente, com adequada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada, procedeu com a avaliação do imóvel Taubaté.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo reconheceu o valor negativo em ajuste a valor justo o montante de R\$3.201.

Rendas com Aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo apresentou rendas com aluguéis no montante de R\$ 110, respectivamente (R\$ 130 em 2023).

b) Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2024 os investimentos em ações de companhias fechadas estavam assim representados:

Ativo	Quantidade	Custo	Mercado
Agera Negócios Imobiliários S.A.	13.396.368	13.599	12.936
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	5.490.171	5.627	47.249
Total		19.226	60.185

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Em 31 de dezembro de 2023 os investimentos em ações de companhias fechadas estavam assim representados:

Ativo	Quantidade	Custo	Mercado
Agera Negócios Imobiliários S.A. (i)	13.396.368	13.599	12.936
Queimados Negócios Imobiliários III. (ii)	5.490.171	5.627	47.249
Total		19.226	60.185

- (i) A Agera Negócios Imobiliários S.A. com o escritório principal Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200 Bloco 02, Sala 201, Barra da Tijuca Rio de Janeiro – Rio de Janeiro. opera no setor imobiliário. A empresa foi estabelecida em 01 de agosto de 2012 e tem por objetivo o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, podendo para tanto, adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis próprios em todo território nacional.
- (ii) A Queimados Negócios Imobiliários S.A. sua sede localizada na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ. Opera no setor Imobiliário. É uma sociedade com propósito específico no desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, podendo para tanto adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis em todo o território nacional.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC

A composição do valor do adiantamento para futuro aumento de capital, estava assim demonstrada:

Ativo	Valor em 31/12/2024	Valor em 31/12/2023
AFAC Agera Negócios Imobiliários S.A.	8.399	8.399
AFAC Queimados Negócios Imobiliários III	1.702	1.702
Total	10.101	10.101

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Mercado

Consiste no risco de variação no valor dos ativos financeiros da carteira do Fundo. O valor destes ativos financeiros pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas emissoras. Em caso de queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos financeiros e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do Fundo. As oscilações dos preços e valor dos ativos também podem ser causadas por reação do mercado a notícias políticas e/ou econômicas no Brasil e no exterior e notícias relacionadas aos emissores dos ativos investidos pelo Fundo, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Crédito

Consiste no risco de os emissores de ativos financeiros de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos ativos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo poderá enfrentar dificuldades no processo judicial de recuperação dos créditos bem como no de excussão das eventuais garantias, estando sujeito a insuficiência de recursos para a satisfação da totalidade do crédito, além da necessidade de incorrer em custos adicionais para tentar recuperá-lo.

Liquidez

O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes da carteira são negociados ou de outras condições atípicas de mercado. Nestas hipóteses, a Administradora poderá, inclusive, determinar o encerramento do Fundo.

Concentração de ativos financeiros de um mesmo emissor

A possibilidade de concentração da carteira em ativos financeiros de um mesmo emissor representa risco de liquidez dos referidos ativos financeiros. Alterações da condição financeira de uma companhia ou de um grupo de companhias, alterações na expectativa de desempenho/resultados das companhias e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

ativos financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos financeiros do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo.

Riscos gerais

O Fundo está sujeito às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que é um investimento de médio e longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

10. Emissões e resgates de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Quando da subscrição, cada cotista deverá assinar o termo de adesão ao regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas também pela Instituição Administradora.

No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da instrução CVM 400 o prazo máximo para a distribuição da totalidade das cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

As cotas, após integralizadas, serão exclusivamente negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela BM&F BOVESPA e/ou pela CETIP, a critério da Administradora.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Não haverá resgate de cotas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévio consentimento do Gestor, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

O montante total da primeira emissão de cotas do Fundo será de até R\$ 50.000 divididos em 50.000 cotas, no valor inicial de R\$ 1. cada uma. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que atingido o montante mínimo de R\$ 10.000, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

As cotas da primeira emissão poderão ser ofertadas a, no máximo 50 (cinquenta) investidores qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição de cotas por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R\$ 1.000.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo, respeitados o disposto no item 4.1 e 8.3 do regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de cotas.

11. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O prestador de serviço de administração receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração no valor fixo mensal de R\$ 50., calculada e acumulada diariamente, corrigida anualmente pelo IGPM .

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela instituição administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa fixa de R\$ 80.

No exercício de 2024 foi reconhecido no resultado o montante de R\$ 1.800 a título de taxa de administração e gestão (R\$1.800 em 2023).

Não são cobradas taxas de ingresso e saída no Fundo.

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos períodos de R\$ 139.838, respectivamente (R\$ 143.447 em 2023) foram os seguintes:

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

Despesas	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	(%) PL Médio	Valor	(%) PL Médio
Taxa de administração e gestão	(1.800)	1,29%	(1.800)	1,25%
Despesas com imóveis	(236)	0,17%	(692)	0,48%
Despesa com advogados	(99)	0,07%	(95)	0,07%
Despesas com banco liquidante	(29)	0,02%	-	0,00%
Despesa com Cetip/Selic	(22)	0,02%	(47)	0,03%
Despesas com auditoria	(16)	0,01%	(16)	0,01%
Taxa anbima	(4)	0,00%	-	0,00%
Demais despesas	(151)	0,11%	(26)	0,02%
Total	(2.356)	1,68%	(2.676)	1,87%

12. Custódia dos títulos da carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os títulos privados na B3 S/A (Brasil, Bolsa, Balcão). A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

13. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	RJI CTVM	Administradora

Cotas de fundo

Ativo	Instituição	Relacionamento
FII São Domingos	RJI CTVM	Administradora

14. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

Custódia:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestão:	QLZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda
Tesouraria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Distribuição das Cotas:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

15. Legislação tributária

a) Imposto de renda

Os rendimentos auferidos são tributados pelas regras abaixo:

Seguindo a expectativa da Administradora e da Gestora de manter a carteira do Fundo com prazo médio superior a trezentos e sessenta e cinco dias, calculado conforme metodologia regulamentada pela Receita Federal do Brasil, os rendimentos estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte às seguintes alíquotas, de acordo com o prazo de aplicação contado entre a data de aplicação e a data do resgate:

- I 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
- II 20% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias;
- III 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; e
- IV 15% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

Independente do resgate das cotas há a retenção de imposto de renda à alíquota de 15%, através da diminuição automática, realizada semestralmente, da quantidade de cotas correspondente ao valor do imposto de renda retido na fonte, sempre no último dia útil dos meses de maio e novembro de cada ano. Por ocasião do resgate, aplicar-se-á a alíquota complementar, calculada em função do prazo decorrido de cada aplicação, conforme acima descrito.

Conforme legislação em vigor as eventuais perdas apuradas no resgate das cotas podem ser compensadas com eventuais rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo ou em outros fundos detidos pelo investidor na mesma Administradora, desde que sujeitos à mesma alíquota do imposto de renda.

A forma de apuração e retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor ou por medida judicial.

b) IOF (Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto nº 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias corridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme a tabela anexa ao Decreto nº 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

c) Lei 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica

16. Política de distribuição dos resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio, com a correspondente variação do valor das cotas, de maneira que todos os condôminos deles participem proporcionalmente à quantidade de cotas possuídas.

17. Política de divulgação das informações

A divulgação das informações do Fundo aos cotistas é realizada através de correspondência, inclusive por meio de correio eletrônico.

18. Rentabilidade

A rentabilidade e o patrimônio líquido médio no exercício foram os seguintes:

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	937,220918	(3,89%)	139.838
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	975,201719	(2,36%)	143.447

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

20. Alteração Estatutária

Em 04 de julho de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas foram deliberadas e aprovadas :

- ✓ A proposta no valor de R\$ 5.000, à vista, para a venda do ativo de Taubaté, nos termos da Proposta de Aquisição Imobiliária; a
- ✓ A proposta no valor de R\$ 3.000. para a venda do ativo de Queimados, com servidão mineral, realizada pela própria empresa proponente, a Petra S.A.; e
- ✓ O valor mínimo aceitável de R\$ 5 milhões para venda do ativo de Taubaté.

Em 04 de junho de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas foram deliberadas adiada para o dia 04 de julho de 2024 :

- ✓ A proposta no valor de R\$ 5.000, à vista, para a venda do ativo de Taubaté, nos termos da Proposta de Aquisição Imobiliária; a
- ✓ A proposta no valor de R\$ 3.000. para a venda do ativo de Queimados, com servidão mineral, realizada pela própria empresa proponente, a Petra S.A.; e
- ✓ O valor mínimo aceitável de R\$ 5 milhões para venda do ativo de Taubaté.

Em 09 de maio de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas foram deliberadas adiada para o dia 04 de junho de 2024 :

- ✓ A proposta no valor de R\$ 5.000, à vista, para a venda do ativo de Taubaté, nos termos da Proposta de Aquisição Imobiliária; a
- ✓ A proposta no valor de R\$ 3.000. para a venda do ativo de Queimados, com servidão mineral, realizada pela própria empresa proponente, a Petra S.A.; e
- ✓ O valor mínimo aceitável de R\$ 5 milhões para venda do ativo de Taubaté.

Em 09 de maio de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram deliberadas e aprovadas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 24 de janeiro de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram deliberadas prorrogada até 25 de março de 2024 o “valor mínimo aceitável” o da proposta de venda, que segue com o presente edital juntamente com a última avaliação realizada no imóvel, para o ativo Taubaté; ao qual foi prorrogada até 25 de março de 2024.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos seus auditores relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Águila Fundo de Investimento Imobiliário – em liquidação
CNPJ: 13.555.918/0001-49

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma.)

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgações em notas explicativas.

23. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
