

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES **Findo em 31 de dezembro de 2018**

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Findo em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo:

✓ Apresentação.....	pág. 04
✓ Metodologia do Trabalho.....	pág. 06
✓ Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2018.....	pág. 08
✓ Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas.....	pág. 14



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Findo em 31 de dezembro de 2018

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(1.1) Com vistas à execução dos trabalhos referente à auditoria independente, voltada ao exame das demonstrações contábeis findas em **31 de dezembro de 2018**, analisamos os documentos da **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, no período de 29 de maio a 24 de junho de 2020.

(1.2) Os trabalhos foram realizados segundo padrões usuais de auditoria, incluindo, conforme o caso, aplicação de testes e exames sobre as operações, livros, registros, documentos e posições contábeis e auxiliares em geral numa base seletiva, na extensão e profundidade julgadas necessárias nas circunstâncias.



✓ Apresentação



APRESENTAÇÃO

Firma de Auditoria

Nome Empresarial: **CONVICTA Auditores Independentes S/S**

Endereço: Rua José Monteiro Sobrinho, 19, Serraria, Cep: 57.046-140 - Maceió - Alagoas
Fones: +55 82 3035-4642

Inscrições: CNPJ nº 03.061.922/0001-05
CRC/AL nº 196 - CVM nº 7.706 - CNAI-PJ nº 62
CVM / BACEN / SUSEP / OCB / IBRACON / IIA Brasil / MP-AL

Responsável Técnico: Carlos Henrique do Nascimento
Contador - CRC/AL 3.376 | CNAI 594

Entidade Auditada

Nome Empresarial: **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Endereço: Av. Marechal Câmara, 160, Sala 831/832, Centro, Cep: 20.020-097,
Rio de Janeiro - Rio de Janeiro

Inscrição: CNPJ nº 14.069.202/0001-02

Diretor atual: Alexandre Fogliano da Cunha

Contador: Araken Nista Neto
CRC 1SP-287372/O-8

Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
(Atual INDIGO Investimentos DTVM Ltda)
CNPJ nº 00.329.598/0001-67



✓ Metodologia do Trabalho



METODOLOGIA DO TRABALHO

Os trabalhos foram realizados em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) aplicáveis à auditoria independente, instituídas pelas Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e em consonância com a legislação vigente, envolvendo a análise das operações, realizadas juntamente com seus respectivos registros contábeis, através da documentação probante e outros procedimentos julgados necessários nas circunstâncias, em grau e profundidade suficiente à emissão do relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis.

Utilizamos os procedimentos representativos da técnica de seleção de amostragens indicada para este tipo de trabalho, inclusive efetuando a análise de controles internos existentes na Entidade.

Nosso trabalho foi desenvolvido obedecendo uma linha de ação sequenciada, tendo como objetivo precípuo a constatação do atendimento das finalidades, conforme exposto a seguir:

- a) Planejamento dos trabalhos de auditoria;
- b) Contatos com os responsáveis pelas áreas: contábil, administrativa e financeira, e a administradora do fundo, envolvidos com a movimentação dos recursos, registros contábeis e outros documentos, para um melhor entendimento das operações realizadas;
- c) Conhecimento e análise das transações praticadas, com a finalidade de conhecer os principais fluxos de documentos e informações, bem como as funções básicas de seus controles internos operacionais e contábeis;
- d) Avaliação e mensuração dos sistemas de controles internos utilizados, visando a constatação de sua segurança, principalmente, no tocante a existência da segregação de funções e responsabilidades;
- e) Testes das transações escrituradas na contabilidade, com base nos relatórios e demonstrativos contábeis, a fim de avaliar a sua consistência e o cumprimento das normas e dispositivos legais;
- f) Quantificações e avaliações realizadas sobre os saldos das rubricas mais representativas e integrantes das demonstrações contábeis, visando, com base nos resultados das constatações, apresentar este relatório, expressando nossa opinião sobre as demonstrações contábeis auditadas; e
- g) Avaliação da base contábil de continuidade operacional usada pela Administração.



✓ **Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras**



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas, Administradores e Gestores do

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Rio de Janeiro - RJ

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“**AQ3 RENDA FII**”), que compreendem o balanço patrimonial, em **31 de dezembro de 2018**, e as respectivas demonstrações do resultado e mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião com ressalvas

(I) O **AQ3 RENDA FII**, como descrito na nota explicativa 6.1, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, tinha registrado no ativo não circulante participações em companhias fechadas (SPE) - Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A., no montante total de R\$ 21.783 mil, cujas demonstrações financeiras não foram auditadas por auditores independentes naquela data. Os laudos de mensuração do valor justo dos referidos investimentos (R\$ 27.086 mil), datados de 9 de dezembro de 2019, e com data-base de 31 de dezembro de 2018, emitidos por empresa externa especializada, apresentam divergência em relação aos valores registrados nas demonstrações financeiras findas naquela data, no montante de R\$ 5.303 mil; portanto, o ativo, resultado do período e o patrimônio líquido, estão subestimados naquele valor (nota explicativa 24.b). Ressalte-se que o investimento, no valor de R\$ 20.381 mil, na Queimados Negócios Imobiliários S.A., foi baixado do patrimônio do **AQ3 RENDA FII**, em 18 de junho de 2019, como perda, decorrente de decisão judicial, no âmbito do processo nº 0399688-34.2012.8.19.0001, que anulou todos os registros e averbações do único imóvel de propriedade daquela Companhia, conforme descrito na nota explicativa 24.a.

(II) Em 31 de dezembro de 2018, o **AQ3 RENDA FII** apresentava registrado em imóveis para investimentos, no ativo não circulante, o valor de R\$ 145.839 mil, como descrito na nota explicativa 6.2. Naquela data, os laudos de mensuração do valor justo (R\$ 140.210 ml) dos referidos investimentos, datados de 9 de dezembro de 2019, e com data-base de 31 de dezembro de 2018, emitidos por empresa externa especializada, apresentam divergência em relação aos valores registrados nas demonstrações financeiras findas naquela data, no montante de R\$ 5.629 mil; sendo assim, o ativo, resultado do período e o patrimônio líquido, estão superavaliados nesse valor naquela data (nota explicativa 24.b).

(III) O **AQ3 RENDA FII**, em 31 de dezembro de 2018, deixou de registrar, com base no regime de competência, cerca de R\$ 465 mil, como rendas com aluguel, e R\$ 395 mil, a título de taxa de administração do fundo, quando os montantes estimados para registros, no exercício findo naquela data, eram de R\$ 1.048 mil e R\$ 677 mil, respectivamente (notas explicativas 8.a, 15, 16 e 20). Dessa forma, o resultado do período e o patrimônio líquido, estão subavaliados no valor líquido de R\$ 70 mil, naquela data.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfases

(i) Imóvel sem escritura pública e registro geral de imóveis

O **AQ3 RENDA FII**, em 31 de dezembro de 2018, tinha registrado em seu ativo não circulante - imóveis para investimentos, um terreno industrial situado em Nova Iguaçu - Rio de Janeiro, conforme nota explicava 6.2.b. Contudo, não há, naquela data, escritura pública e registro geral de imóveis em nome do **AQ3 RENDA FII**, do referido ativo, o qual foi adquirido por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva e Outras Avenças, datado de 15 de abril de 2013. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

(ii) Propriedades para investimento e seus valores econômicos

Conforme descrito nas notas explicativas 6 e 24.b, as propriedades para investimento têm seus valores econômicos registrados e suportados por laudos de avaliação elaborado por empresa externa especializada. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e da realização dos fluxos de caixa projetados na respectiva avaliação, conseqüentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

(iii) Patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) de investidas

Chamamos atenção para o fato de que, em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido das investidas (SPE) Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A. eram negativos (passivos à descoberto), nos montantes de R\$ 12.266 mil e R\$ 8.376 mil, respectivamente. Em relação ao referido assunto nossa opinião não está modificada.

(iv) Renúncia da administradora do fundo

A FOCO Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (atual Indigo Investimentos DTVM Ltda) renunciou a administração do fundo em 14 de junho de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; não tendo ocorrido até a data de autorização da emissão das demonstrações financeiras do exercício de 2018, eleição, e/ou indicação de substituta e/ou liquidação do fundo, conforme nota explicativa 20. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Mensuração do valor justo dos imóveis para investimento e das SPEs

A mensuração do valor justo das Sociedades de Propósito Específico – SPEs: Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A., e dos imóveis para investimento de titularidade do **AQ3 RENDA FII**, para fins do reconhecimento contábil, foi considerada área de foco de auditoria devido a sua relevância no contexto das demonstrações financeiras e subjetividade no processo de apuração, e que requer o exercício de julgamento por parte da Administração do Fundo e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo, obtida através de laudos de mensuração elaborados por especialistas externos, considera técnica de avaliação fundamentada na comparabilidade direta dos dados do mercado, aos ativos das companhias, no caso das SPEs, devendo os possíveis efeitos ser refletidos nas demonstrações financeiras das investidas, a fim de mensurar o valor patrimônio líquido das SPEs à valor justo, no contexto da possível venda dos imóveis ou da geração de renda através de aluguéis. Nas avaliações dos imóveis para investimento, o procedimento foi o mesmo, baseando-se na comparabilidade direta dos dados de mercado às características dos imóveis em questão.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento e dos imóveis para investimento de titularidade do **AQ3 RENDA FII**, a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo para a mensuração e reconhecimento contábil, bem como a forma de divulgação do valor justo das SPEs e dos investimentos em imóveis.

Obtivemos entendimento da metodologia de cálculo utilizado, analisando a razoabilidade das premissas e variáveis utilizadas no modelo de mensuração do valor justo dos ativos. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimentos, fornecidos, pela Administradora do Fundo, aos consultores independentes e utilizados na mensuração. Confrontamos os valores apresentados nos laudos de avaliação com os respectivos registros contábeis. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo das propriedades para investimentos, nas notas explicativas “6 e 24.b” às demonstrações financeiras.

O resultado dos procedimentos nos proporcionou evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Os valores referentes ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017, a demonstração do resultado, dos fluxos de caixa e das mutações do patrimônio líquido referentes ao exercício findo naquela data, que estão sendo apresentadas pela Administração do **AQ3 RENDA FII** como informações suplementares e comparativas, foram por nós examinadas e emitimos opinião com

ressalvas e ênfases, datada de 29 de novembro de 2018, cujos assuntos de ressalvas foram: (I) equipamentos destinados à venda, registrados no ativo circulante, avaliados a valor justo e para os quais não foram realizados testes de recuperabilidade; (II) investimentos nas Companhias Queimados Negócios Imobiliários III S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A., registrados no ativo não circulante, não tiveram suas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes, e para os quais não foram realizados avaliações a valor justo no término daquele exercício, afetando o ativo, patrimônio líquido e resultado do exercício; e (III) imóveis para investimentos, registrados no ativo não circulante, que não foram avaliados a valor justo no exercício findo naquela data, afetando o ativo, patrimônio líquido e resultado do exercício. Naquele relatório foram apresentadas as seguintes ênfases: (a) registro no ativo não circulante de imóvel para investimento sem escritura pública e registro geral de imóveis; (b) propriedades para investimento com valores econômicos registrados e suportados por laudos de avaliação, cujo valor de realização poderá vir a ser substancialmente diferente daquele registrado; (c) à investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. possui em seu ativo imóvel que é objeto de garantia em alienação fiduciária junto ao Banco Máxima S.A., e que se encontra em disputa judicial; (d) o patrimônio líquido da investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. era negativo (passivo à descoberto); e (e) à investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. teve seu quadro de acionistas alterado, tendo como acionista retirante Gustavo Cleto Marsiglia e a entrada do acionista Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Responsabilidades da administradora do fundo pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo **AQ3 RENDA FII** é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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 do **AQ3 RENDA FII** 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 **AQ3 RENDA FII** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter asseguração razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- (a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- (b) Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do **AQ3 RENDA FII**.
- (c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- (d) Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a **AQ3 RENDA FII** a não mais se manter em continuidade operacional.
- (e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Maceió/AL, 24 de junho de 2020.

CONVICTA
Auditores Independentes S/S
CRC/AL nº 196 | CVM nº 7.706 | CNAI nº 62

Carlos Henrique do Nascimento
Contador
CRC/AL nº 3.376 | CNAI nº 594



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA****(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ nº 14.069.202/0001-02****(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)****Balanço Patrimonial do Período**
Findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Ativo circulante				Passivo circulante			
Disponibilidades	4	4	96	Taxa de administração	8 (a)	-	110
				Taxa de performance	8 (b)	156	156
Outros valores a receber		87	4.395	Taxa de gestão	8 (b)	2.111	461
Equipamentos destinados a venda	5	-	4.351	Consultoria a pagar		6	269
Outros		87	44	Outros valores a pagar - demais despesas administrativas	10	871	557
Total do ativo circulante		91	4.491	Total do passivo circulante		3.144	1.553
Ativo não circulante				Patrimônio líquido			
Investimento				Cotas Interalizadas		148.174	147.817
Propriedades para investimento				Lucros Acumulados		16.395	25.093
Participações em companhia fechadas - SPE	6.1	21.783	26.232				
Imóveis para investimentos	6.2	145.839	143.740	Total do patrimônio líquido	11 (a)	164.569	172.910
Total do ativo não circulante		167.622	169.972				
Total do ativo		167.713	174.463	Total do passivo e do patrimônio líquido		167.713	174.463
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.							



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ nº 14.069.202/0001-02****(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)****Demonstração do Resultado do Período
Findas em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário por cota)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Propriedades para Investimentos		2.682	1.950
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.2	2.099	950
Rendas com aluguel	15	583	1.000
Renda de Títulos e Valores Mobiliários			
Cotas de Fundo Imobiliário, multimercado e curto prazo		-	10
Ajuste a valor justo de participação - SPE	6.1	(4.449)	(7.016)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(1.767)	(5.056)
Outras despesas e receitas operacionais		(6.931)	(3.980)
Taxa de administração	8 (a) / 16	(282)	(691)
Taxa de gestão	8 (b) / 16	(1.879)	(1.900)
Taxa de custódia		(117)	(108)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(64)
Despesas com consultoria e auditoria		(26)	(26)
Perdas com equipamentos destinados a venda	5	(4.351)	-
Outras despesas	17	(365)	(1.196)
(+) Outras receitas		129	5
Resultado líquido do exercício		(8.698)	(9.036)
Quantidade de cotas Integralizadas	11 (a)	114.054,315375	113.816,017496
Lucro (ou Prejuízo) por cota - R\$		(76,26)	(79,39)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$	11 (a)	1.442,90	1.519,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA****(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ nº 14.069.202/0001-02****(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)****Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período****Findas em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste de Avaliação ao valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016		144.615	-	34.129	178.744
Integralização de cotas no exercício	11 (a)	3.202	-	-	3.202
Lucro/Prejuízo do exercício		-	-	(9.036)	(9.036)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		147.817	-	25.093	172.910
Integralização de cotas no exercício	11 (a)	357	-	-	357
Lucro/Prejuízo do exercício		-	-	(8.698)	(8.698)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	11	148.174	-	16.395	164.569

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ nº 14.069.202/0001-02****(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)****Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período****Findas em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício		(8.698)	(9.036)
Baixa de ativo não circulante mantido para venda		4.351	90
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.2	(2.099)	(950)
Ajuste de avaliação a valor justo de participação - SPE	6.1	4.449	7.016
Prejuízo ajustado do exercício		(1.997)	(2.880)
Variações do ativo e passivo			
Aumento (ou redução) de outros valores a receber		(43)	-
Aumento (ou redução) da taxa de administração		(110)	48
Aumento (ou redução) da taxa de gestão		1.650	(44)
Aumento (ou redução) da taxa de performance		-	(516)
Aumento (ou redução) de consultoria		(263)	-
Aumento (ou redução) de outros valores a pagar - demais despesas administrativas		314	(17)
Caixa e equivalente de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(449)	(3.409)
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Participações em companhia fechada	6.1	-	285
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado nas atividades de investimento		-	285
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	11 (a)	357	3.202
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado das atividades de financiamento		357	3.202
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado (ou aplicado) no exercício		(92)	78
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	96	18
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	4	96
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa no exercício		(92)	78
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.			

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Findas em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto valor unitário por cota)

1. Contexto Operacional

O **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Fundo”), anteriormente denominado Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, iniciou as atividades em 4 de maio de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, imóveis, direitos reais sobre terrenos e/ou imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII's e cotas de Fundos de Investimento em participações – FIP's 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 – Comissão de Valores Mobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 e do artigo 53 da Instrução CVM nº 472/2008.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e demais alterações posteriores, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram autorizadas para emissão, pela Administração do Fundo, em 4 de maio de 2020.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

3. Resumo das Principais Políticas Contábeis e Critérios de Apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Disponibilidades

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Participação em companhias fechadas: ações de companhias fechadas com o objetivo de desenvolvimento de projetos imobiliários.

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

d) Apuração do Valor Justo - CPC 40 e artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011

O Fundo, quando e se aplicável, observa o previsto no CPC 40 e no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011.

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu valor de aquisição.

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais externos com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) Reconhecimento das receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g) Estimativas e julgamentos contábeis

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(b), 3(c) e 3(d), apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2018, as disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista estão em conta corrente, cujo montante registrado é R\$ 4 mil (R\$ 96 mil, em 2017).

5. Equipamentos destinados a venda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Administradora realizou a baixa contábil dos "equipamentos destinados a venda", no montante de R\$ 4.351 mil. Este valor residual deve-se a diferença entre os preços de venda, do aço no mercado secundário praticados em diferentes datas e o do *valuation*, feito por empresa especializada quando da aquisição do imóvel.

O *valuation* dos equipamentos à época foi feito levando-se em conta a venda da maior parte destes como "equipamentos" e não como sucata. Contudo, com a piora do cenário econômico do País, e especialmente no Rio de Janeiro, muitas das empresas que foram mapeadas e que poderiam ser compradoras finais diminuiriam seus investimentos levando à venda de alguns equipamentos como sucata.

6. Propriedades para investimentos

O Fundo não possui aplicações financeiras de caráter não imobiliário para o exercício de 2018.

6.1 Propriedades para Investimento – Participações em companhias fechadas - SPE

	Quantidade	Valor de Mercado		% Participação
		2018	2017	
Queimados Negócios Imobiliários S.A.	11.641.896	20.381	24.732	99,32%
Agera Negócios Imobiliários S.A.	837.879	1.402	1.500	6,38%
Total		21.783	26.232	

Os valores justos das Companhias estão suportados por laudos de avaliação elaborados por empresa especializada externa. O método adotado foi o comparativo direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhantes e método de fluxo de caixa livre

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****a. De caráter imobiliário – Queimados Negócios Imobiliários S.A.**

A Companhia tem por objetivo o 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.

A Companhia possui um terreno de 139.896,60 m² constituído pela Área I com 67.787,28 m², Área II com 57.114,72 m² e Lotes (14) com 14.994,60 m², do Jardim Marajoara, Plano G, situado na Rodovia Presidente Dutra, pista Rio/São Paulo, junto e com frente para o trevo de acesso a Engenheiro Pedreira, com frente também para a Avenida Guandu, denominação local da Rodovia Estadual RJ-093 e para a faixa de proteção do Rio Guandu no bairro Jardim Marajoara, Município de Queimados, no Estado do Rio de Janeiro. É um zoneamento industrial para desenvolvimento de operação de logística ou BTS (*Built to Suit*).

O valor justo da Companhia está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de abril de 2018, conforme quadro a seguir:

	Valor 31.12.2018 (Laudo de 1.04.2018)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Queimados Negócios Imobiliários S.A.	20.381	(4.351)	24.732

Em 15 de agosto de 2018, a Administradora realizou a baixa contábil do “equipamento destinado a venda”, que apresentava valor residual na carteira de R\$ 4.351 mil, referente a diferença entre o *valuation* e a venda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, houve um ajuste a valor justo, negativo, no valor de R\$ 2.633 mil referente a dívida da Companhia com o Banco Máxima S.A., e uma venda no mercado secundário, da Queimados Negócios Imobiliários S.A. (“QNI S/A”), de 842.166 quantidades de cotas, no valor de R\$ 1.785 mil, conforme quadro a seguir:

	Valor 31.12.2017 (Laudo de 1.6.2017)	Ajuste a valor justo	Dívida Banco Máxima	Venda ações no mercado secundário	Valor 31.12.2016
QNI S/A	24.732	(4.383)	(2.633)	(1.785)	33.533

Em 27 de março de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGO) da Queimados Negócios Imobiliários S.A., a transferência das ações remanescentes da Companhia para o Fundo Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII, sendo 600 ações representando o valor de R\$ 60 mil, ficando assim naquela data:

Acionistas	Ações subscritas	Valor (em reais)	% Part
Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII*	88.069	8.806.932,00	99,32
Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII	600	60.000,00	0,68
Total	88.669	8.866.932,00	100,0

*Atual AQ3 Renda FII

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67**

Ressalte-se que o imóvel, registrado no ativo da Companhia, e localizado no Jardim Marajoara, na cidade de Queimados - Rio de Janeiro, também é objeto de garantia em alienação fiduciária junto ao Banco Máxima S.A., referente a empréstimo e financiamento contraído, e que se encontra em disputa judicial.

b. De caráter imobiliário – Agera Negócios Imobiliários S.A.

A Companhia 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.

A Companhia possui um terreno com uma área de 109.610,53 m², constituída pela unificação das glebas A-2 e B, situada na Rodovia Presidente Dutra na altura do Km 192, pista Rio/São Paulo, com frente também para a Estrada Olegário Dias no Município de Queimados-RJ.

Em 2014, a Administradora e o gestor decidiram, após estudos, permutar as ações da Agera Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), detidas pelo Fundo, por ações da Queimados Negócios Imobiliários S.A., a valores de mercado, conforme laudos de avaliação, para adequar ao Fundo, ativos que proporcionem rendas, um dos objetivos do Fundo.

O valor justo da Companhia está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de abril de 2018, conforme quadro a seguir:

	Valor 31.12.2018 (Laudo de 1.04.2018)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Agera Negócios Imobiliários S.A.	1.402	(98)	1.500

O terreno com uma área de 109.610,53 m², constituída pela unificação das glebas A-2 e B, situada na Rodovia Presidente Dutra na altura do Km 192, pista Rio/São Paulo, com frente também para a Estrada Olegário Dias no Município de Queimados-RJ. Contudo, a escritura pública do Cartório do 3º Ofício de Justiça – Queimado/RJ – Registro Geral, dispõe na Av. 4/Matrícula 4663 e na Av. 4/Matrícula 4751, Protocolo 3961, expõe que termos do Mandado de Sequestro nº SEQ.0025.000005-5/2013, datado de 24 de junho de 2013, extraído da Medida Cautelar de Sequestro nº 0801711- 81.2013.4.02.5101(2013.51.01.801711-7), de ordem de MM Juiz Federal, da 3ª Vara Federal Criminal, do Rio de Janeiro, determinou o sequestro de 20% das áreas "B" (72.620,00 m²) e "A-2" (36.989,54 m²), objeto da presente matrícula, onde figura como autor o Ministério Público Federal.

6.2 Imóveis para Investimentos

Descrição	2018		2017	
	Custo de Aquisição	Valor de Mercado	Custo de Aquisição	Valor de Mercado
Terreno Industrial em Taubaté	15.436	14.371	15.436	15.600
Terreno Ind em Nova Iguaçu – Aroma do Campo	11.642	20.909	11.642	19.300
Terreno Industrial em Queimados – Kaiser	81.465	110.559	81.465	108.840
Total	108.543	145.839	108.543	143.740

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****a. Terreno Industrial em Taubaté**

Esse terreno está situado no município de Taubaté, constitui uma área única de 11.985 m², tendo sido construído um galpão com 6.009,13 m², para utilização de uma unidade industrial, situado na Av. Arcênio Riemma, nº 501, Distrito Industrial do Una, Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de abril de 2018, conforme quadro a seguir:

	Valor 31.12.2018 (Laudo de 1.04.2018)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Terreno em Taubaté	14.371	(1.229)	15.600

Em 31 de dezembro de 2017, o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de junho de 2017, como segue:

	Valor 31.12.2017 (Laudo de 1.6.2017)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2016
Terreno em Taubaté	15.600	(2.300)	17.900

b. Terreno Industrial em Nova Iguaçu - Aroma do Campo

Esse terreno está situado na cidade de Nova Iguaçu, constitui de uma área única de 23.000 m², com uma área construída de 13.469,46 m² de área coberta padrão e 47.971,46 m² de área construída total, está sendo utilizado pela unidade industrial Aroma do Campo - IMS. O imóvel está situado na Rua Otávio Paulino, nº 10, com frentes suplementares para a Avenida Henrique Duque Estrada Mayer, nº 1.527, e para a Rua Geni Saraiva, nos 40/60, Cerâmica (Posse) Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de abril de 2018, conforme quadro a seguir:

	Valor 31.12.2018 (Laudo de 1.04.2018)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Nova Iguaçu – Aroma do Campo	20.909	1.609	19.300

Em 31 de dezembro de 2017, o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de junho de 2017, como segue.

	Valor 31.12.2017 (Laudo de 1.6.2017)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2016
Nova Iguaçu – Aroma do Campo	19.300	252	19.048

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

c. Terreno Industrial em Queimados - Kaiser

O imóvel de Queimados, denominado "AQ³ Log Queimados", está localizado na Av. Armando Moraes Sarmento, nº 100, com frente também para a avenida de acesso ao Distrito Industrial e para a Rua E, posicionado na Rodovia Presidente Dutra, na altura do km 196, pista SP-RJ, Cidade de Queimados, no Estado do Rio de Janeiro. Consolida uma área de 170.632,84 m², e possui construções de galpões industriais com cerca de 33.000 m², que estão sendo remodelados e retro fitados, buscando adequá-los para locação para o segmento industrial e/ou logístico.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de abril de 2018, conforme quadro a seguir.

	Valor 31.12.2018 (Laudo de 1.04.2018)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Queimados - Kaiser	110.559	1.719	108.840

Em 31 de dezembro de 2017, o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada externa, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data de emissão de 01 de junho de 2017, como segue.

	Valor 31.12.2017 (Laudo de 1.6.2017)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2016
Queimados-Kaiser	108.840	2.998	105.842

O método adotado para emissão dos citados laudos foi o comparativo de direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhante ao método de fluxo de caixa livre.

7. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

8. Remuneração da administração e do gestor

a. Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,40% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano com 252 dias úteis, sendo paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Além disso, a instituição administradora fará jus a uma taxa adicional de 1,0% ao ano, que será cobrada enquanto houver projetos imobiliários em curso em qualquer dos ativos alvos de titularidade do Fundo.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

A cobrança se inicia na contratação do projeto arquitetônico dos respectivos empreendimentos, e finda no mês calendário imediatamente seguinte ao término de cada uma dessas obras/projetos.

Findo o período de investimento à taxa de administração será de 0,90%.

A despesa com a taxa de administração do Fundo no exercício foi de R\$ 282 mil (R\$ 691 mil, em 2017), registrado na rubrica "despesas de taxa de administração".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram cobradas taxas de administração de janeiro a maio. A partir de junho de 2018, conforme nota explicativa 20, a taxa deixou de ser cobrada.

b. Taxa de gestão e performance

O Gestor recebe pela prestação dos seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 1,10% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano com 252 dias úteis, sendo paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Findo o período de investimento à taxa de gestão será de 0,60%.

A despesa com taxa de gestão do Fundo foi de R\$ 1.879 mil (R\$ 1.900 mil, em 2017), registrado na rubrica "despesas de taxa de gestão".

O gestor receberá ainda, por ocasião do pagamento da amortização efetuada com lucro para o cotista, a título de taxa de performance, a parcela de 20% do que exceder a variação do valor da cota corrigido pela variação do IPCA, acrescido de 8,5%, calculados desde a data da aplicação dos recursos até a data do efetivo pagamento.

A amortização da Taxa de Performance ocorrerá sempre que houver a realização, pelo Fundo, de ganho decorrente de empreendimento, conforme os eventos listados a seguir: (a) pelo início do recebimento de aluguéis, a amortização será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do aluguel recebido; (b) pela venda, com ganho superior ao custo de captação do Fundo (IPCA+8,5% ao ano), a amortização será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do ganho obtido ao término da operação de venda.

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não ocorreram distribuições de resultado.

10. Outros valores a pagar

Se refere a débitos do Fundo junto a fornecedores diversos e outras obrigações, e que em 31 de dezembro de 2018 soma o valor de R\$ 871 mil (R\$ 557 mil, em 2017).

11. Patrimônio líquido**a. Cotas integralizadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os cotistas integralizaram capital no montante de R\$ 357 mil com emissão de novas cotas do Fundo (R\$ 3.202 mil, em 2017).

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido era composto por cotas 114.054,315375, com valor unitário de R\$ 1.442,90, totalizando R\$ 164.569 mil. Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido era composto por cotas 113.816,017496, com valor unitário de R\$ 1.519,21, totalizando R\$ 172.910 mil.

b. Reserva de contingências

O Fundo pode, a critério da Administradora, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas no balanço do Fundo, e solicitar que tais reservas sejam desfeitas, desde que aprovado em Assembleia Geral.

12. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com os artigos 39, 40 e 41 da Instrução nº 472 da CVM e capítulo XII do regulamento do Fundo.

13. Rentabilidade

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio dos exercícios são:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (R\$)	Variação da cota (%)
2018	169.432	-3,06%
2017	174.782	-5,03%
2016	174.981	6,81%
2015	160.747	-1,67%

Ressalte-se que a rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de resultados futuros.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da Administradora e na CVM.

A emissão de novas cotas pelo Fundo deve ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, a quantidade de cotas a serem emitidas e a possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo de integralização.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério da instituição gestora proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Não haverá resgate de cotas.

15. Receitas de aluguéis

O imóvel de Queimados “AQ³ Log Queimados” está locado para as empresas GlobakPack Indústria e Comércio Ltda. e Inbobe Empreendimentos Imobiliários Ltda. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o valor com receitas de alugueis foi no montante de R\$ 583 mil (R\$ 1.000 mil, em 2017).

A redução na receita de alugueis ocorreu devido ao contrato finalizado com Inbode Empreendimentos Ltda e diminuição dos valores de locação do contrato com a Globalpack Indústria e Comércio Ltda, conforme listado a seguir:

- Contrato Inbode Empreendimentos Ltda – em 02 de maio de 2014 foi assinado contrato de locação entre o Texas FII (atual AQ3 renda FII) e a citada empresa, com prazo de duração de 3 anos, com valor mensal de R\$ 69 mil, e finalizado no início de 2017.
- Contrato Globalpack Indústria e Comércio Ltda – em 08 de outubro de 2014 foi assinado contrato de locação entre o Aquilla Renda FII (atual AQ3 Renda FII) e a citada empresa, com término previsto para janeiro de 2026, no valor mensal de R\$ 109 mil, a partir de 01 de junho de 2015. Em 21 de fevereiro de 2017 foi celebrado termo aditivo alterando o prazo para 01 de janeiro de 2027 e o valor de locação para R\$ 87 mil.

16. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram:

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67**

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	1.879	1,11	1.900	1,09
Taxa de administração	282	0,17	691	0,39
Taxa de custódia	117	0,07	108	0,06
Taxa de fiscalização CVM	40	0,02	64	0,04
Despesas com auditoria e consultoria	26	0,01	26	0,02
Outras despesas	365	0,22	1.196	0,68
Total de despesas	2.709	1,60	3.985	2,28

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal do exercício no valor de R\$ 169.432 mil (R\$ 174.782 mil, em 2017).

17. Outras despesas

As outras despesas são constituídas por gastos com publicações, CETIP, tarifas bancárias, tarifas da BM&F – Bovespa, advogados, auditoria, despesas cartorárias e despesas gerais operacionais, e que em 31 de dezembro de 2018 soma R\$ 365 mil (em 2017, R\$ 1.196 mil).

18. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, e alterações, em seu artigo 36, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN SRF nº 1.585/2015.

19. Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses ou terceiros contra a administração do Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

20. Serviços contratados

Serviço	Contratado
Custódia	Indigo DTVM Ltda (antiga Foco DTVM Ltda)
Controladoria	Indigo DTVM Ltda (antiga Foco DTVM Ltda)
Escrituração	Intrader DTVM Ltda
Gestão	Reditus Investimentos Ltda (antiga Aq3 Asset Ltda)
Tesouraria	Banco Arbi S/A
Distribuição das quotas	Indigo DTVM Ltda (antiga Foco DTVM Ltda)

Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 14 de junho de 2018, a Administradora do Fundo, FOCO Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (atual Indigo Investimentos DTVM Ltda), comunicou sua renúncia à administração do fundo, não tendo ocorrido até a data de autorização da emissão, pela Administração do Fundo, das demonstrações financeiras do exercício de 2018, eleição, e/ou indicação de substituta e/ou liquidação do fundo, nos termos dos normativos vigentes.

21. Transações com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira.

Os serviços de administração e gestão cuja despesa reconhecida no resultado do exercício (notas explicativas 8, 16 e 20) e dos serviços de controladoria, escrituração e distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

22. Riscos associados ao fundo

Em virtude dos investimentos do Fundo, preponderantemente, serem alocados em ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações dos imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, *stress test*, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

22.1 Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, como exposto, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

22.2 Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínio fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

22.3 Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos ativos. Os cotistas do Fundo farão *jus* ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

22.4 Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos cotistas.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

22.5 Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

22.6 Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros ativos alvos que atendam a política de investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

22.7 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

22.8 Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o regulamento prever reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, e custos para reforma ou recuperação de lojas.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

22.9 Riscos das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

22.10 Riscos relativos à atividade empresarial

É característica das locações sofrer variações em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término e/ou durante a vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

22.11 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

22.12 Riscos tributários

De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mas de 25% das cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

22.12.1 Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- I. No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau;
- II. No caso de cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/1976.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

22.12.2 Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variáveis realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

22.12.3 Os lucros distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20%. No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas, e não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

22.12.4 Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

22.12.5 Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

22.12.6 Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

22.13 Risco institucional

A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no país, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das cotas ou o resultado dos investimentos dos cotistas nas cotas.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

22.14 Riscos macroeconômicos gerais

Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas cotas estão sujeitos, direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

22.15 Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

22.16 Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

22.17 Risco de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos, decorrentes de resultados, que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das referidas obrigações.

22.18 Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, pandemias de saúde, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

23 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a Administradora não contratou e nem teve serviços prestados pela Convicta Auditores Independentes S/S, relacionados a este Fundo de investimento por ele administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 14.069.202/0001-02****ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)****CNPJ nº 00.329.598/0001-67****24 Eventos subsequentes****a. Propriedades para Investimento – Ações**

De caráter imobiliário – Queimados Negócios Imobiliários S.A.

A nota explicativa 6.1 trata da propriedade para investimento – ações, de caráter imobiliário, do Fundo, na Queimados Negócios Imobiliários S.A., prevê que essa Companhia possui em seu patrimônio a denominada “área II” com 57.114,72 m², do Jardim Marajoara, Plano G, situado na Rodovia Presidente Dutra, pista Rio/São Paulo, junto e com frente para o trevo de acesso a Engenheiro Pedreira, com frente também para a Avenida Guandu, denominação local da Rodovia Estadual RJ-093 e para a faixa de proteção do Rio Guandu no bairro Jardim Marajoara, Município de Queimados, no Estado do Rio de Janeiro. Contudo, a escritura pública do referido imóvel no Cartório do 3º Ofício de Justiça – Queimado/RJ – Registro Geral, dispõe na Av. 14/Matrícula 1440 e Av. 14/Matrícula 1441, Protocolo 9813, em 27 de agosto de 2019 - com registro original R.1/Matrícula 226, que a MM Juíza de Direito da 6ª Vara Empresarial – RG, no âmbito do processo 0399688-34.2012.8.19.000, e em sentença proferida determinou que se procedesse a anotação da ANULAÇÃO DE TODOS OS REGISTROS e AVERBAÇÕES consignados nesta matrícula, tendo em vista a decisão que anulou a VENDA constante do R.1/Matrícula: 226, além de todos os registros realizados de forma subsequente ao apontado na matrícula 226.

Em 18 de agosto de 2019, a Administradora do Fundo baixou contabilmente o valor do investimento na Queimados Negócios Imobiliários S.A., no montante de R\$ 20.381 mil, em função da anulação de todos os registros e averbações do único imóvel de propriedade da referida Companhia, em função da sentença proferida no âmbito do processo nº 0399688-34.2012.8.19.0001, exposto no parágrafo anterior.

b. Avaliação a valor justo – Laudos datados de 9 de dezembro de 2019

Foram realizadas avaliações a valor justo, na data-base de 31 de dezembro de 2018, por empresa externa especializada, contratada pela Administradora do Fundo, Apsis Consultoria Empresarial Ltda., cujos laudos estão datados de 9 de dezembro de 2019, conforme demonstrado no quadro a seguir:

	Valor 31.12.2018 (Laudos de 9.12.2019)	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2018 (Laudos de 4.6.2018)
Queimados 1	25.488	5.107	20.381
Agera	1.598	196	1.402
Sub-total I	27.086	5.303	21.783
Taubaté	9.480	(4.891)	14.371
Nova Iguaçu – Aroma do Campo	22.981	2.072	20.909
Queimados – Kaiser	107.749	(2.810)	110.559
Sub-total II	140.210	(5.629)	145.839
Total	167.296	(326)	167.622



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

**ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(ATUAL INDIGO INVESTIMENTOS DTVM LTDA)**

CNPJ nº 00.329.598/0001-67

c. Pandemia do Covid-19

Em dezembro de 2019, a Organização Mundial de Saúde (OMS) emitiu o primeiro alerta sobre uma nova doença na cidade chinesa de Wuhan. Em janeiro de 2020 foi anunciado que esta doença, denominada Coronavírus (Covid-19), era transmissível entre seres humanos, e que podia ter sido transmitida para pessoas fora da China; tendo atingido diversos países como EUA, Europa, Coreia do Sul, Irã, Turquia, Rússia e Austrália. Em fevereiro de 2020 foram confirmados casos no Brasil.

A Administração do Fundo avaliou a natureza e a extensão da exposição operacional e financeira do Fundo aos impactos do surto do Covid-19, em particular a avaliação da continuidade operacional, e concluiu que o referido evento afetará suas receitas e consequentemente seu resultado operacional e fluxo de caixa, no exercício social de 2020 e seguintes, bem como o valor de seus ativos; entretanto, ainda não pode estimar de forma confiável tais impactos.

A Administração do Fundo com base em premissas atualizadas, considerando as informações relevantes disponíveis até a data em que as demonstrações financeiras, findas em 31 de dezembro de 2018, foram autorizadas para emissão, não conseguiu avaliar como o citado evento poderá impactar nas operações do Fundo.

Ressalte-se que para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Administração do Fundo entende que, de forma geral, não há impacto no reconhecimento e na mensuração de ativos e passivos do Fundo naquela data; portanto, os efeitos do surto foram considerados eventos subsequentes não ajustáveis nas demonstrações finas naquela data, de acordo com o CPC 24 – Evento Subsequente.

Alexandre Fogliano da Cunha
Diretor responsável atual

Araken Nista Neto
Contador - CRC-1SP-287372/O-8

