

**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DOS COTISTAS DO
AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n.º 14.069.202/0001-02**

(“FUNDO”)

DATA: 24 de novembro de 2020; **HORÁRIO:** 11H00min; **LOCAL:** realizada virtualmente, nos termos da Deliberação CVM 849/2020.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação regularmente encaminhada a todos os Cotistas no dia 05 de novembro de 2020, presentes virtualmente Cotistas representando **o quórum de 80,55% (oitenta virgula cinquenta e cinco por cento das cotas em circulação) das cotas em circulação do Fundo**, presentes representantes da Administradora e da Gestora.

MESA: Presidente: **Giuliano Giuzio**; e
Secretário: **Giorgio Michele Pandolfi Jeronymo**.

ORDEM DO DIA:

1. Apresentação pelo Gestor da Estratégia de Gestão e do Plano de Liquidação do Fundo;
2. Deliberar sobre a Liquidação do Fundo e a forma como será implementada;
3. Em sendo aprovada a Liquidação do Fundo, deliberar sobre a venda dos módulos A, B e C, descritos no Plano de Liquidação, com a assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos (“Contrato”) e outros atos necessários a serem celebrados entre o AQ3 RENDA FII e o REAG MULTIATIVOS FII, **nos termos do que for aprovado na pauta 2;**
4. Em sendo aprovada a pauta 3, autorizar o Administrador do Fundo a pagar a reforma emergencial dos módulos A, B e C e da planta conforme discriminados pelo Gestor, para fazer frente a exigências legais e manutenção do ativo no que diz respeito a conservação, segurança e permanência da empresa GlobalPack como locatária;
5. Em sendo aprovada a Liquidação do Fundo, deliberar sobre a amortização aos cotistas do Fundo, nos termos do que for aprovado na pauta 2;
6. Em sendo aprovada a Liquidação do Fundo, deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e Taxa de Gestão praticada pelo Fundo para o valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao prestador de serviço de administração e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao prestador de serviço de gestão; e
7. Autorização para que o Administrador do Fundo pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima, caso aprovadas.

MANIFESTAÇÕES INICIAIS:

Inicialmente, a Administradora sugeriu que a Presidência e a Secretaria da Assembleia fossem ocupadas pelo Sr. **Giuliano Giuzio**, na qualidade de Presidente, e o Sr. **Giorgio Michele Pandolfi Jeronymo**, na qualidade de Secretário, o que teve a concordância de todos os Cotistas Presentes.

Antes da abertura dos trabalhos o Presidente informou que a presente Assembleia Geral de Cotistas será gravada, ficando o arquivo de vídeo registrado na sede da Administradora, bem como, sugeriu que a presente ata seja lavrada de forma sumária nos termos do artigo 130, §1º da Lei 6.404/76, no que teve a concordância de cotistas representando 57,90% (cinquenta e sete virgula noventa por cento) das cotas do Fundo em circulação, contra 8,27% (oito virgula vinte e sete por cento) das cotas do Fundo em circulação, e abstenção de 0,13% (zero virgula treze por cento) das Cotas do Fundo em circulação.

Cotista detentor de 0,9% (zero virgula nove por cento) das cotas do Fundo em circulação, solicitou que fosse consignado em ata que em seu entendimento existe Conflito de Interesses para o voto da Gestora de Cotista detentor de 50,07% (cinquenta virgula zero sete por cento) das cotas do Fundo em circulação, nessa matéria (elaboração da ata de forma sumária), uma vez que inexistente orientação de voto nesse sentido.

A Administradora e a mesa esclareceram que inexistente conflito de interesse formal, uma vez que a lavratura da ata de forma sumária não impede que os Cotistas consignem em ata os seus entendimentos e manifestações, como fez cotista detentor de 0,9% (zero virgula nove por cento) das cotas do Fundo em circulação, tem apenas a finalidade de trazer maior clareza e objetividade ao documento, sendo que o vídeo da referida Assembleia estará à disposição dos Cotistas para consulta na sede da Administradora Fiduciária.

Por fim, Cotista detentor de 50,07% (cinquenta virgula zero sete por cento) das cotas em circulação do Fundo informou que foi deliberada em assembleia de 23 de novembro de 2020 sua orientação de voto para a presente assembleia, solicitando ao Presidente a leitura da referida orientação em sua íntegra. Atendendo à solicitação do Cotista o Presidente procedeu à leitura da orientação de voto.

Encerradas as manifestações, passou-se então à condução dos Trabalhos, conforme itens constantes da Ordem do Dia, nos termos abaixo.

DELIBERAÇÕES:

1. A Gestora apresentou a sua Estratégia de Gestão, e do Plano de Liquidação encaminhado a todos os Cotistas em conjunto com a convocação da presente Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, o Gestor informou que dados mais detalhados serão apresentados em reunião a ser realizada e nova assembleia.

Questionada, a Administradora e a Gestora informaram se tratar de um plano de liquidação conforme entendimento do gestor, porém, o Cotistas detentor de 0,9% (zero virgula nove por cento) das cotas em circulação do Fundo que questionou a Administradora e a Gestora solicita que

conste em ata o que segue: *“Gestor e Administrador, após questionamento deste cotista, informaram que não se trata de um Plano de Liquidação o documento objeto de exposição no primeiro item da pauta.”*

Cotistas detentores de 7,4% (sete virgula quatro por cento) das cotas em circulação do Fundo solicitou que sejam disponibilizados *“todos os documentos referentes à proposta de compra dos módulos, inclusive a ata de comitê de investimento da Gestora, com todas as condições. Além dos documentos em relação ao contrato e exigências da Globalpack, por entender que estas são informações fundamentais para tomada de decisão.”*, a Gestora informou que disponibilizará este documento a todos os Cotistas.

Cotistas detentores de 7,4% (sete virgula quatro por cento) das cotas do Fundo em circulação, solicitaram a disponibilização de *“todos os documentos e evidências do trabalho que está sendo desenvolvido para ocupação e/ou venda do imóvel de Taubaté, especialmente, corretor/empresa que tem atuado na oferta do imóvel, relatórios de visita, documentos que comprovem procura, propostas, tratativas com potenciais interessados e demais informações pertinentes”*. O Gestor informou que disponibilizará todos os documentos que não tenham cláusula de confidencialidade.

Cotistas detentores de 7,4% (sete virgula quatro por cento) questionaram a *“aquisição do imóvel de empresa em Recuperação Judicial e a relação dessa mesma empresa com outros fundos do mesmo gestor ou administrador à época”*. A Gestora informou que apurará o solicitado.

Cotistas detentores de 6,5% (seis virgula cinco por cento) das cotas em circulação solicitou que fosse consignado em ata que: *“solicitou informações sobre o histórico da aquisição do ativo de Taubaté à luz do assunto que impede a transferência da matrícula e, visto que se trata de um assunto pertinente à gestão anterior, gostaria de entender como se deu a transferência do fundo para a Gestão atual.”* A Gestora informou que apurará o solicitado.

2. A **MAIORIA** dos Cotistas, representando 71,88% (setenta e um virgula oitenta e oito por cento) das cotas em circulação do Fundo **APROVOU** a Liquidação do Fundo com a autorização para a adoção imediata das providências abrangidas pelos itens 3 a 6 da ordem do dia, **CASO APROVADAS**, ficando desde já definido que o gestor apresentará novo Plano de Liquidação em Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada no dia 16 de dezembro de 2020, às 15:00, devendo o Plano de Liquidação ser debatido previamente com os Cotistas em Reunião a ser realizada no dia 04 de dezembro de 2020 às 15:00, sem prejuízo de realização de reuniões adicionais, caso os Cotistas e a Gestora entendam como necessário.

O presente item contou com **VOTO CONTRÁRIO** de Cotistas representando 8,27% (oito virgula vinte e sete por cento) das cotas em circulação do Fundo, e **ABSTENÇÃO** de 0,40% (zero virgula quarenta por cento) das cotas em circulação do Fundo.

Cotistas detentores de 6,5% (seis virgula cinquenta por cento) das cotas em circulação do Fundo consignaram que: *“A Veritas, na qualidade de gestor do Monte Carlo, entende que não foi*

apresentado um Plano de Liquidação para o fundo e, dada a continuidade dos prestadores de serviço, não faz sentido deliberar pela Liquidação sem a apresentação do Plano de Liquidação. Além disso, dada a forma condicional com que a pauta foi desenhada, sendo a deliberação dos itens seguintes condicionadas à aprovação da Liquidação do Fundo, nos sentimos extremamente desconfortáveis em deliberar sobre o assunto. A priori, e em busca do que faz sentido para os cotistas do fundo, a desvinculação dos assuntos seguintes da aprovação ou não da Liquidação foi proposta pela Veritas aos demais cotistas, mas negada pela presidência da mesa não considerou o pedido uma vez que já havia sugestão de cotista com a maioria. A sugestão consiste na aprovação apenas da Liquidação, sendo o Plano de Liquidação elaborado em um segundo momento. A situação aqui descrita nos coloca em uma situação esdruxula na qual a aprovação da Liquidação do fundo é feita sem o aprofundamento necessário e sem um plano de liquidação, por mais que prestados de serviço permaneçam os mesmos, apenas para que seja saneada uma condicional criada pela própria pauta da reunião.

Nesse contexto, a Veritas se vê obrigada a deliberar às cegas a Liquidação do fundo, com todo o peso que tal decisão carrega, sem ter acesso a informações sobre os ativos, sobre condições de amortização ou sobre o Plano de Liquidação. Tudo isso sob pena de não dar seguimentos em assuntos pertinentes para o fundo como venda de ativos.

O desconforto da Veritas persiste pelo fato de que em momento algum ficou evidente uma mudança substancial na estratégia de gestão adotada até então. Tal ausência de ruptura na perspectiva para o fundo é evidente ao comparar o material apresentado hoje com o “RELATÓRIO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO” encaminhado em outras circunstâncias pela gestora. A estratégia de gestão é substancialmente a mesma, com exceção do ativo chamado “Planta distrito Industrial de Queimados”.

É importante lembrar que a Veritas assumiu a gestão do Monte Carlo em meados de 2019 e desde então teve pouco acesso a informações do fundo. Não tivemos o retorno esperado dos prestadores de serviço do fundo, tendo ocorrido nesse período apenas uma AGE em março de 2020 na qual foram tratados assuntos periféricos, como retirada do fundo da B3 e ratificação de eventos de integralização passados. A Veritas não possui informações nem históricos dos ativos do fundo, e vê no Plano de Liquidação uma oportunidade para aproximarmos-nos dos ativos e entender o que de fato será feito daqui para frente.

Portanto, pelos motivos descritos acima e por entender que o contexto desvirtuou a real motivação pela liquidação do fundo, a Veritas vota contra.”

Cotistas detentores de 0,9% (zero virgula nove por cento) das cotas em circulação do Fundo consignou que: “Rejeita a matéria pela ausência de elementos suficientes à deliberação sobre o assunto. Como já consignado nas manifestações anteriores, a Gestora e Administradora sequer admitem que o material apresentado é um Plano de Liquidação, de modo que a pauta é incompatível com o material.

Ademais, esta Gestora desconhece a modalidade de "Liquidação em Branco", sem que haja um plano claro, detalhado e que indique quais serão as medidas adotadas no sentido de dar solução aos problemas do Fundo. Por fim, entende que a matéria deveria ter sido declarada prejudicada pela ausência de informações e clareza sobre o que está sendo proposto."

A Administradora reforçou que em virtude de ausência de quórum de presença da totalidade das cotas emitidas, não é possível alterar a ordem do dia sob risco de violação aos princípios de transparência e publicidade, em prejuízo ao prazo mínimo de convocação para divulgação das matérias a serem tratadas, tendo em vista, inclusive, o recebimento de manifestações de voto previamente à instauração da Assembleia, bem como orientação de voto de Voto de Cotista detentor de 50,07% (cinquenta virgula zero sete por cento) das cotas em circulação, determinada .

Ressaltou, ainda, que a despeito do descontentamento do cotista quanto ao seu entendimento quanto a ordem do dia, em virtude da interpretação empregada, a pauta 2 da ordem do dia trata da deliberação pela liquidação do Fundo, em primeiro lugar, e quanto a forma como será implementada, em segundo lugar, se de forma imediata, se de maneira programada e ordenada mediante um plano de desinvestimento que poderia neste ato ser discutido e aprovado, ou em momento futuro oportuno.

O Presidente informou que a entrada em liquidação do Fundo, em razão de sua concentração de investidores Regimes Próprios de Previdência Social, se dá por meio de imposição normativa, nos termos dos Ofícios Circulares Conjuntos CVM-SIN/SPREV de n.º 01/2018, 02/2018, 03/2019 e 04/20, e que em nada prejudica a sua deliberação com maior aprofundamento futuro como melhor entenderem os cotistas.

3. A **MAIORIA** dos Cotistas, representando 78,38% (setenta e oito virgula trinta e oito por cento) das cotas em circulação do Fundo **APROVOU** a venda dos módulos A, B e C, com a assinatura do Contrato, e outros atos necessários a serem celebrados entre o Fundo e REAG MULTIATIVOS FII;

Cotistas detentores de 6,5% (seis virgula cinco por cento) das cotas em circulação do Fundo justificou o seu voto favorável *"mesmo que os números apresentados não façam sentido"*.

A Administradora esclareceu que a pauta 3 trata da alienação do imóvel, dentro da aprovação do contexto deliberado na pauta anterior, em que foi aprovada a liquidação e o plano a ser discutido em evento futuro, conforme deliberado no item 2.

Cotista detentor de 0,9% (zero virgula nove por cento) das cotas em circulação do Fundo consignou que: *"rejeita a matéria, por todo o exposto no item anterior e, também, por não ter sido disponibilizado, seja prévia ou durante a Assembleia, qualquer documento e/ou evidência do negócio que se pretende implementar e quais suas condições, contrapartes e informações mínimas."*

O presente item contou com **VOTO CONTRÁRIO** de Cotistas representando 1,77% (um virgula

setenta e sete por cento) das cotas em circulação do Fundo, e **ABSTENÇÃO** de 0,40% (zero virgula quarenta por cento) das cotas em circulação do Fundo.

4. A **MAIORIA** dos Cotistas, representando 71,74% (setenta e um virgula setenta e quatro por cento) das cotas em circulação do Fundo **APROVOU** que seja autorizada a Administradora do Fundo a pagar a reforma emergencial dos módulos A, B e C e da Planta conforme discriminados pelo Gestor, a fim de fazer frente a exigências legais e manutenção do ativo no que diz respeito a conservação, segurança e permanência da empresa Globalpack como locatária;

Cotista detentor de 0,9% (zero virgula nove por cento) das cotas em circulação do Fundo consignou que: *“rejeita a matéria, por todo o exposto nos itens anteriores e, também, por não ter sido disponibilizado o acesso a qualquer documento referente à reforma, seja orçamento, cronograma de implementação, empresa executora ou qualquer informação básica”*.

O presente item contou com **VOTO CONTRÁRIO** de Cotistas representando 8,40% (oito virgula quarenta por cento) das cotas em circulação do Fundo, e **ABSTENÇÃO** de 0,40% (zero virgula quarenta por cento) das cotas em circulação do Fundo.

5. Considerando o aprovado no item 2 desta Assembleia Geral de Cotistas, o Presidente sugeriu a retirada deste item de Pauta por tratar-se de desdobramento do Plano de Liquidação que será discutido pelos Cotistas e apresentado pelo Gestor no próximo dia 15 de dezembro de 2020, o que teve a concordância da **UNANIMIDADE** dos cotistas presentes.
6. A **MAIORIA** dos Cotistas, representando 78,38% (setenta e oito virgula trinta e oito por cento) das cotas em circulação do Fundo **APROVOU** que seja alterada a Taxa de Administração e Taxa de Gestão praticada pelo Fundo para o valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao prestador de serviço de administração e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao prestador de serviço de gestão.

O presente item contou com **VOTO CONTRÁRIO** de Cotistas representando 2,09% (dois virgula zero nove por cento) das cotas em circulação do Fundo, e **ABSTENÇÃO** de 0,08% (zero virgula zero oito por cento) das cotas em circulação do Fundo.

7. A **MAIORIA** dos Cotistas, representando 71,96% (setenta e um virgula noventa e seis por cento) das cotas em circulação do Fundo **APROVOU** que a Administradora do Fundo pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima.

O presente item contou com **VOTO CONTRÁRIO** de Cotistas representando 7,37% (sete virgula trinta e sete por cento) das cotas em circulação do Fundo, e **ABSTENÇÃO** de 1,22% (um virgula vinte e dois por cento) das cotas em circulação do Fundo.

ENCERRAMENTO: A assembleia teve seu encerramento às 14H40min, tendo sido a presente ata lida por todos que a acharam conforme sendo ao final assinada pelo Presidente da Mesa, Secretário, pelos

membros da Administradora e da Gestora, tendo tido a concordância de todos os Cotistas presentes no ambiente virtual da Assembleia Geral de Cotistas.

ASSINATURAS:

Giuliano Gluzio
Presidente

Giorgio Michele Pandolfi Jeronymo;
Secretário

INDIGO INVESTIMENTOS DTVM Ltda.
Administradora

REDITUS INVESTIMENTOS LTDA.
Gestora