

São Paulo, 07 de dezembro de 2020

Prezados Cotistas,

A **ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 192, 25ª andar, conjunto 254, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.329.598/0001-67 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.069.202/0001-02 ("Fundo" ou "AQ3 Renda FII"), serve-se da presente para apresentar-lhes a proposta **atualizada** do Gestor em relação a forma como se dará a implementação do Plano de Liquidação aprovado na última Assembleia Geral de Cotistas, datada de 24 de novembro de 2020.

As alterações realizadas na proposta mencionada acima encontram destacadas na minuta anexa à presente, com marcas de revisão, para ser debatida novamente com todos os cotistas em uma nova reunião a ser realizada no dia 10 de dezembro de 2020 às 15:00, por meio de videoconferência através da Plataforma Zoom.

Lembramos a todos os cotistas que, por questões operacionais, os Cotistas que desejarem participar da reunião, deverão se credenciar previamente perante o Administrador para recebimento do link de acesso. Para tanto, o Cotista deverá enviar sua solicitação de credenciamento, por e-mail para cadastro@indigodtvm.com.br e juridico@indigodtvm.com.br, acompanhada da cópia digitalizada de seu documento oficial de identificação com foto em atenção à referida data e horário.

Colocamo-nos à disposição de todos os cotistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO

PARÂMETROS DE DESINVESTIMENTO E LIQUIDAÇÃO

1. MODALIDADE DE ATIVO

- a. Imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo
- b. Imóveis detidos por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

1.1. Estratégia de desinvestimento

1.1.a. Imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo

Alienação direta:

- Os imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo serão objeto de liquidação, **prioritariamente**, por meio de alienação direta, pelo Fundo, a terceiros.
- Na hipótese de alienação direta por valor correspondente a, no mínimo, 90% ao valor marcado na carteira do Fundo, com previsão de pagamento a vista, a negociação poderá ser feita diretamente pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo, devendo ser divulgado comunicado aos cotistas e/ou Fato Relevante, previamente à formalização da venda, informando aos cotistas as condições que serão observadas.
- Em caso de proposta de alienação por valor inferior a 90% do valor marcado na carteira do Fundo, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para a aprovação específica do valor de alienação, da forma de pagamento, das garantias e demais condições a serem praticadas na negociação.

Permuta financeira:

- O Gestor envidará todos os esforços possíveis para que os desinvestimentos ocorram por meio de alienação direta, mas sem deixar de observar, avaliar e apresentar as possíveis negociações que possam envolver permutas financeiras com terceiros, nos termos descritos abaixo.

- Poderá ser realizada a liquidação de imóveis detidos diretamente na carteira do Fundo por meio de permutas financeiras com terceiros, visando o desenvolvimento de operações imobiliárias para fins de geração de renda com locação ou alienação. Os recursos advindos das operações servirão para garantir a Reserva Especial de Custos definida na presente. É ressalvado, desde já, que a hipótese de permuta financeira poderá prever a liquidação dos ativos em prazo superior ao previsto originalmente no plano de liquidação.
- Na hipótese de permuta financeira, serão submetidas à aprovação dos cotistas em assembleia geral, previamente à formalização de qualquer negócio jurídico de caráter vinculante, as condições do negócio, as informações cadastrais da contraparte e as projeções técnicas e financeiras correspondentes.

Entrega de ativos:

- Poderá ser realizada, **somente ao término do prazo de liquidação aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo**, caso não seja deliberada sua prorrogação, a entrega de ativos, por meio da dação em pagamento ~~dos ativos~~ e/ou constituição de condomínio civil, na forma dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro, atribuindo-se a cada cotistas frações ideais do condomínio correspondentes à sua participação no patrimônio líquido do Fundo.

1.1.b. Imóveis detidos por meio de SPEs

Liquidação de SPEs

- No atual estágio de liquidação do Fundo, o Administrador e o Gestor entendem ser a melhor estratégia a liquidação das sociedades de propósito específico que compõem o patrimônio líquido do Fundo, de modo a transferir diretamente ao Fundo os direitos reais sobre imóveis detidos por aquelas sociedades.
- Por meio dessa medida, os prestadores de serviço do Fundo entendem ser possível a redução de custos operacionais inerentes às sociedades, reduzindo, indiretamente, os custos incorridos pelo Fundo, vislumbrando-se, ainda, possibilidade de redução da carga tributária incidente sobre operações de compra e venda de ativos do Fundo.
- A liquidação das SPEs terá como premissa a ausência de débitos de natureza civil ou tributária por parte daquelas sociedades, de modo

que sejam transferidos ao Fundo somente os direitos reais por elas detidos, e não qualquer obrigação de que sejam devedoras.

• Na hipótese de liquidação das SPEs, será apresentada aos cotistas em assembleia geral, previamente à formalização de qualquer negócio jurídico de caráter vinculante, a análise de viabilidade operacional e econômico-financeira realizada pelo Gestor. O Gestor também deverá especificar e apresentar as peculiaridades de cada SPE para que os cotistas possam avaliar situações, analisar informações e tomar decisões que irão nortear a liquidação das SPEs.

Operações societárias

- Poderão ser realizadas, ainda, operações societárias de incorporação e fusão envolvendo as sociedades de propósito específico detidas pelo Fundo.
- A liquidação ou a realização de operações societárias envolvendo as SPEs, na forma proposta acima deverão ser objeto de prévia aprovação pelos cotistas em assembleia geral convocada para deliberar sobre a matéria.

Alienação direta ou permuta financeira

- Em relação as SPEs que compõem a carteira do Fundo, será admitida a realização de operações de alienação direta e permuta financeira, inclusive tendo por objeto cotas ou ações das respectivas sociedades, nos moldes previstos acima para os ativos detidos diretamente pelo Fundo, com o objetivo de trazer maior liquidez ao Fundo.
- Em qualquer hipótese, a alienação ou permuta de ativos das sociedades de propósito específico que compõem a carteira do Fundo serão submetidas a aprovação prévia pelos cotistas em assembleia geral convocada para deliberar sobre a matéria.
- Ocorrendo a alienação de ativos por SPEs controladas pelo Fundo, o resultado financeiro da alienação será utilizado, prioritariamente para a quitação de quaisquer obrigações eventualmente existentes em face daquelas sociedades ou dos imóveis a ela vinculados, devendo todo o saldo, após o pagamento dos débitos, ser transferido diretamente ao Fundo.

Entrega de ativos

- Poderá ser realizada, **somente ao término do prazo de liquidação aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo** e, caso não seja deliberada sua prorrogação, desde que constatada a impossibilidade da liquidação ou de realização de operações societárias, de compra e venda ou de permuta financeira envolvendo as SPEs controladas pelo Fundo, a entrega de cotas daquelas sociedades aos cotistas, por meio da dação em pagamento ~~dos ativos~~ e/ou constituição de condomínio civil, na forma dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro, atribuindo-se a cada cotistas frações ideais do condomínio em percentuais correspondentes à sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

2. GERENCIAMENTO DE RECURSOS

Manutenção de recursos líquidos

- Durante o prazo de liquidação dos fundos, quaisquer valores líquidos mantidos no Fundo, em especial as quantias relativas à alienação de ativos integrantes do seu patrimônio serão aplicadas em um dos seguintes ativos:

a. títulos de emissão do Tesouro Nacional, registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC");

b. cotas de fundos de investimento administrados por bancos de primeira linha (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú Unibanco, Bradesco e Santander), e classificados como renda fixa simples, conforme regulamentação estabelecida pela CVM, constituídos sob a forma de condomínio aberto, que apliquem seus recursos exclusivamente em títulos definidos na alínea "a", ou compromissadas lastreadas nesses títulos, e cuja política de investimento assuma o compromisso de buscar o retorno de índice de renda fixa não atrelado à taxa de juros de um dia, cuja carteira teórica seja composta exclusivamente por títulos públicos;

~~e. cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda fixa, negociáveis em bolsa de valores, conforme regulamentação estabelecida pela CVM, cuja carteira seja composta exclusivamente por títulos públicos federais, ou compromissadas lastreadas nesses títulos, que busquem refletir as variações e rentabilidade de índice de renda fixa não atrelados à taxa de juros de um dia, cuja carteira teórica seja composta exclusivamente por títulos públicos.~~

- O Fundo manterá reserva especial de custos, a ser realizada com os recursos atualmente disponíveis no caixa dos fundos ("Reserva Especial de Custos").

- A Reserva Especial de Custos corresponderá ao valor necessário ao custeio total, pelo período de 18 (dezoito) meses, ~~das seguintes despesas dos encargos previstos no regulamento~~ do Fundo, incluindo, mas não se limitando a:

- a. ~~A~~ remuneração do Administrador, na prestação dos serviços de administração e custódia de carteira do Fundo, correspondente ao valor aprovado nas assembleias gerais de cotistas realizadas nos dias ~~23 e~~ 24 de novembro de 2020;

- b. ~~A~~ remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira dos fundos, correspondente ao valor aprovado nas assembleias gerais de cotistas realizadas nos dias ~~23 e~~ 24 de novembro de 2020;

- Dos valores que venham a ser obtidos com a venda e/ou resgate dos ativos constantes da carteira do Fundo, 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas serão destinados à Reserva Especial de Custos.

- A amortização das Cotas do Fundo ocorrerá em regime de caixa, observadas as disposições e retenções estabelecidas neste plano, em periodicidade semestral, até o décimo dia útil dos meses de janeiro e ~~agosto~~ julho, restando a primeira amortização programada antecipadamente para o décimo dia útil subsequente ao recebimento dos recursos provenientes da venda dos módulos A, B e C, do imóvel industrial (antiga fábrica da cervejaria Kaiser Brasil S.A.), situado na Av. Armando Morais Sarmento, nº 100, no Distrito Industrial de Queimados, Cidade de Queimados, Estado do Rio de Janeiro, observado que serão distribuídos aos Cotistas 15% (quinze por cento) do valor recebido da primeira parcela de pagamento pelos módulos A, B e C. Posteriormente as amortizações subsequentes serão distribuídos aos Cotistas todos os valores líquidos disponíveis no caixa do Fundo pelo valor do capital investido e juros (valor principal + juros), mediante rateio entre as cotas integralizadas existentes e sem redução do número destas, sempre respeitado o valor a ser mantido na Reserva Especial de Custos e observados os desembolsos necessários para o pagamento de valores devidos pelo Fundo.

- O pagamento de despesas devidas e não pagas pelo Fundo observará o rol de prioridades:

- a. Taxas devidas a órgãos e entidades da administração pública Federal, Estadual ou Municipal, pelo exercício do poder polícia.
- b. Taxas devidas a entidades de autorregulação às quais o Fundo esteja sujeito.
- c. Reembolso de valores adiantados pelo Administrador ou pelo Gestor do Fundo para o custeio de despesas do Fundo.
- d. Valores inadimplidos correspondentes à remuneração do Gestor, durante o período de setembro de 2017 a outubro de 2020, o valor correspondente a aproximadamente R\$ 4.852.639,00 (quatro milhões oitocentos e cinquenta e dois mil e seiscentos e trinta e nove reais)¹, a serem pagos em 9 parcelas trimestrais a partir de recebimento de recursos pelo Fundo.
- e. Demais custos e despesas descritas no item 11.1 do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao pagamento dos prestadores de serviços do Fundo, gastos inerentes às SPEs investidas pelo Fundo, assim como honorários e despesas de advogados e auditores independentes.

• Caso a Reserva Especial de Custos seja superior a 5% (cinco por cento) da provisão de custos prevista para os próximos 18 (dezoito) meses, o Administrador deverá realizar a amortização parcial extraordinária das cotas até o limite da Reserva Especial de Custos calculada para os meses seguintes a data de amortização parcial extraordinária.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

• Será instaurado o envio de um relatório mensal de monitoramento do desinvestimento e liquidação dos ativos que compõem a carteira do Fundo, sendo que o primeiro relatório será disponibilizado até o décimo dia útil de janeiro de 2021.

¹ O valor foi calculado de acordo com a alíquota prevista no regulamento do Fundo, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo. Entretanto, os imóveis que compõem a carteira do Fundo não foram avaliados em 2020, referente ao período do ano anterior, devido a insuficiência de caixa para fazer frente às despesas do Fundo, inclusive o pagamento da empresa de avaliação. Por isso, o valor devido ao Gestor poderá sofrer alteração. Eventual diferença entre o valor do imóvel constante atualmente na carteira do Fundo e o valor a ser atualizado por empresa de avaliação não deve implicar em diferença conceituais relevantes, para mais ou para menos. Portanto, é possível afirmar que o pagamento das primeiras parcelas ao Gestor não irá prejudicar a projeção do fluxo de caixa elaborada pelo Gestor. Sem prejuízo ao pagamento das primeiras parcelas devidas ao Gestor, o mesmo poderá propor a negociação dos valores em aberto em assembleia geral de cotistas.

- A atualização do valor do imóvel deverá ser feita anualmente com base em laudo de avaliação a ser elaborada por uma das seguintes empresas de avaliação indicadas pelo Administrador, Gestor e Cotistas. A proposta de prestação de serviço deverá ser aprovada em consulta formal ou assembleia geral de cotistas.

- a. Ernst & Young Auditores Independentes S/S
- b. Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.
- c. Apsis Consultoria Empresarial Ltda.
- d. Ipê Investimentos Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.
- e. Horbia Fair Opinion Horbia Partners Consultoria Eireli

- Após cumpridas as etapas previstas neste plano, o Administrador tomará as providências cabíveis para o efetivo encerramento do Fundo, que deverá ocorrer até o dia 31/12/2023, data na qual o Fundo será encerrado para todos os fins e efeitos de direito, salvo na hipótese de prorrogação do prazo de liquidação, por meio de deliberação da assembleia geral de cotistas.

- Eventuais divergências ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Plano de Liquidação serão solucionadas na Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 16 de dezembro de 2020.