

Demonstrações Financeiras

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.069.202/0001-02

Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

DATA BASE

31/12/2020 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método indireto	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

- a) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 31.802 mil registrado no imóvel "Kaiser", o que representava 66,57% do patrimônio líquido na data-base. Conforme citado na nota explicativa nº 5, o valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em 30 de julho de 2021 cujo método utilizado foi o fluxo de caixa descontado. Tivemos acesso ao Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças firmado em 18 de dezembro de 2020, cuja condição à formalização do instrumento, era a conclusão de uma construção no referido imóvel por parte do Fundo, o qual fomos informados pela Administradora do Fundo que já estava em andamento com previsão de conclusão no ano de 2021. Entendemos que essa negociação deveria ser considerada na avaliação do valor justo do imóvel "Kaiser", dado que é um preço praticado observável, e apesar de não estar integralmente efetivado em 2020, refletia a melhor condição de valor justo naquele momento. Adicionalmente, as matrículas dos imóveis às quais tivemos acesso, por não serem atualizadas, nos impossibilitam de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, para comprovar se esses imóveis são de propriedade do Fundo, bem como, se estão livres de quaisquer ônus ou gravames. Neste contexto, ficamos impossibilitados de concluir sobre este saldo, bem como da necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2020.
- b) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía na carteira os imóveis "Aroma do Campo" e "Taubaté", os quais estavam registrados pelos montantes de R\$ 16.248 mil e R\$ 5.879 mil, respectivamente, o que representava 46,31% do patrimônio líquido na data-base. Até a emissão deste relatório de auditoria, não nos foram disponibilizadas as matrículas dos imóveis constando a propriedade deste pelo Fundo. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a propriedade e existência de possíveis gravames nas matrículas em 31 de dezembro de 2020 e o seu reflexo no patrimônio líquido do Fundo.
- c) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 809 mil registrado na companhia investida Agera Negócios Imobiliários S.A., o que representava 1,69% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório de auditoria, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida, aos documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações da companhia investida e,

tampouco, foi possível concluir sobre as perdas registradas na rubrica “Desvalorização de ações” na ordem de R\$ 863 mil, na demonstração do resultado. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a necessidade de ajustes e os seus impactos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

- d) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o montante de R\$ 40 mil referente a rendas de aluguéis. Conforme contratos de locação do imóvel Kaiser, o Fundo possuía o direito de receber o montante de R\$ 1.224 mil no exercício. Até a emissão deste relatório de auditoria, não nos foram apresentados os controles de recebimentos de aluguéis e, tampouco, este foi registrado contabilmente. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2020, o resultado do Fundo pode estar subavaliado em R\$ 1.184 mil.
- e) Durante nossos exames de auditoria, identificamos que o Fundo possuía ações da companhia “Queimados Negócios Imobiliários S.A.”, entretanto, essa participação não está registrada no ativo do Fundo. Até a emissão deste relatório de auditoria, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas dessa companhia, acesso a documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a quantidade de ações detidas e a precificação de seus ativos. Consequentemente, não nos foi possível obter, por meio de outros procedimentos, evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.
- f) O Fundo possui registrado na rubrica de “Caeté” no passivo o montante de R\$ 835 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram apresentados os controles internos e documentação adequada e suficiente para validação dos saldos. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir quanto à adequação destes montantes registrados e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.
- g) Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram auditados por nós, com relatório de auditoria emitido em 15 de julho de 2020, com abstenção de opinião. Devido à falta de laudo de avaliação dos imóveis na data-base anterior, não foi possível validar a precificação dos imóveis em carteira. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir sobre possíveis adequações dos montantes registrados no resultado corrente decorrente da precificação dos imóveis e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.



- h) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi registrado o montante de R\$ 29 mil a título de taxa de administração. Conforme procedimentos de auditoria realizados, caso a taxa de administração tivesse sido registrada conforme disposto no regulamento do Fundo, o resultado e patrimônio líquido do fundo seriam impactados negativa em R\$ 528 mil reais.

Ênfase

ENCERRAMENTO DAS ATIVIDADES

Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 24 de novembro de 2020, descrita na Nota Explicativa nº 19 – Deliberações em assembleia, os cotistas deliberaram pela liquidação do Fundo conforme aprovação do plano de liquidação a ser definido pelo Gestor.

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por nós, cujo relatório de auditoria foi emitido em 15 de julho de 2020, com a seguinte base para abstenção: *"a) Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui registrado em seu ativo imóveis e terrenos classificados como propriedades para investimentos que somam R\$ R\$ 142.872 mil, o que representa 102,42% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a emissão desse relatório não tivemos*

acesso às matrículas atualizadas e tampouco à laudos de avaliação a valor justo atualizado, neste contexto, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação destes investimentos e sobre a necessidade de possíveis ajustes e seu impactos nas demonstrações financeiras do Fundo. b) Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui R\$ 1.672 mil aplicado em ações da companhia de capital fechado Agera Negócios Imobiliários S.A., o que representa 1,20% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, acesso a documentos apropriados e suficientes que nos permitissem concluir sobre a propriedade das ações da companhia investida, e tampouco nos foi possível de concluir sobre as perdas registradas na rubrica "Desvalorização de ações" na ordem de R\$ 20.111 mil, na demonstração do resultado. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre estes montantes e sobre a necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2019. c) Até a emissão desse relatório, não recebemos a resposta de circularização de saldos junto ao banco com o qual o Fundo realizou transações. Consequentemente, não foi possível nas circunstâncias, ainda que por procedimentos adicionais de auditoria, satisfazermos-nos quanto à adequação dos saldos apresentados e à existência de possíveis ativos e passivos não registrados que modificariam as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 caso tivéssemos recebido as confirmações. d) Até a emissão desse relatório não tivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores que conduziram a auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Neste contexto, ficamos impossibilitados de concluir sobre os valores registrados neste período conforme determina a NBC TA 510, e por consequência, nos assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras exercício findo em 31 de dezembro de 2019. e) O Fundo possui registrado na rubrica "Receita de aluguéis" na demonstração de resultado do exercício, o montante de R\$ 541 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram apresentados os controles internos que permitissem concluir quanto à adequação dos valores registrados, consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir quanto à adequação deste montante registrado e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo. f) O Fundo possui registrado na rubrica "Despesas com obras" na demonstração de resultado do exercício, o montante de R\$ 224 mil, e no passivo na rubrica "Obras Caeté" o montante de R\$ 835 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram apresentados os controles internos e documentação adequada e suficiente para validação dos saldos. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir



quanto à adequação destes montantes registrados e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo. g) Constatamos que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo registrou R\$ 20 mil a título de despesa relativas aos serviços de consultoria. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso ao contrato celebrado, conseqüentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria adequada e suficiente que permitisse concluir sobre a adequação desse valor, tampouco foi possível concluir sobre a necessidade de ajustes e quais seriam seus impactos no resultado e no patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019”.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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



Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 17 de fevereiro de 2022.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2020	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2019	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	904	1,89	1.767	1,27
Ativos financeiros de natureza imobiliária	809	1,69	1.672	1,20
Ações de companhia fechadas	809	1,69	1.672	1,20
Agera Negócios Imobiliários S.A.	809	1,69	1.672	1,20
Valores a receber	95	0,20	95	0,07
Outros valores a receber	57	0,12	95	0,07
Diferimento taxa de gestão	38	0,08	-	-
Não circulante	53.929	112,88	142.872	102,42
Realizável a longo prazo	53.929	112,88	142.872	102,42
Propriedade para investimento	53.929	112,88	142.872	102,42
Imóveis	53.929	112,88	22.981	16,47
Terrenos	-	-	119.891	85,95
Total do ativo	54.833	114,77	144.639	103,69
Passivo				
Circulante	7.053	14,77	5.147	3,69
Taxa de gestão	5.456	11,41	3.745	2,69
Caeté	835	1,75	835	0,60
Taxa de administração	350	0,73	322	0,23
Taxa de performance fee	156	0,33	156	0,11
Taxa de custódia	144	0,30	36	0,03
Auditoria	56	0,12	20	0,01
Taxa de fiscalização - CVM	36	0,08	-	-
TAXA BM&F	12	0,03	-	-
Taxa Anbima	5	0,01	-	-
Taxa anuidade B3	3	0,01	-	-
Outros valores a pagar	-	-	33	0,02
Total do passivo	7.053	14,77	5.147	3,69
Patrimônio líquido	47.780	100,00	139.492	100,00
Cotas integralizadas	148.174	310,12	148.174	106,22
Lucros ou prejuízos acumulados	(100.394)	(210,12)	(8.682)	(6,22)
Total do passivo e patrimônio líquido	54.833	114,77	144.639	103,69

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020	2019
Propriedades para investimento	(89.766)	(22.537)
Rendas de aluguéis	40	541
Desvalorização de imóveis	(88.943)	(2.967)
Desvalorização de ações	(863)	(20.111)
Resultado líquido de propriedades para investimento	(89.766)	(22.537)
Outras despesas	(1.946)	(2.540)
Taxa de gestão	(1.733)	(1.720)
Taxa de custódia	(108)	(108)
Auditoria	(30)	(20)
Taxa de administração	(29)	(322)
Taxa de fiscalização - CVM	(24)	(30)
Consultoria	(10)	(26)
Anbima	(4)	-
Tarifação BM&F Bovespa	(4)	(63)
Cetip	(2)	-
Tarifa bancária	(2)	-
Despesas com obras	-	(224)
Outras receitas operacionais	-	(27)
Resultado líquido do exercício	(91.712)	(25.077)
Quantidade de cotas	114.054,32	114.054,32
Resultado líquido por cota (em reais)	(804,11)	(219,87)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	148.174	16.395	164.569
Prejuízo do exercício	-	(25.077)	(25.077)
Em 31 de dezembro de 2019	148.174	(8.682)	139.492
Prejuízo do exercício	-	(91.712)	(91.712)
Em 31 de dezembro de 2020	148.174	(100.394)	47.780

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(91.712)	(25.077)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(+) Desvalorizações de ações	863	20.111
(+) Desvalorizações de imóveis	88.943	2.967
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(1.906)	(1.999)
(Aumento) em ações de companhias fechadas	-	-
(Aumento) em outros valores a receber	-	(8)
Aumento/(Redução) em outros valores a pagar	1.906	2.003
(=) Caixa líquido nas atividades operacionais	-	(4)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	-
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(4)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	4
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(4)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição dos Ativos Alvos e a realização de investimentos na construção, urbanização, reformas e benfeitorias nos Imóveis de sua propriedade, e ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A aquisição dos Imóveis visa proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel dos Imóveis, nos termos de contratos de locação a serem celebrados pelo Fundo e locatários, de seu arrendamento, inclusive de bens e direitos a ele relacionados. O Fundo realizará as construções e urbanização necessárias, bem como reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua locação ou arrendamento.

As aplicações em Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantido de crédito ("FGC").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, nº 472 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

3.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.4. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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 financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - (b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - (a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - (b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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 mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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 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.

Caso não exista valor 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação

3.5. Ativos financeiros imobiliários

a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem a valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são 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 na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 4.

3.7. Resultado por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro ou prejuízo líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de *impairment* que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.9. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Títulos e valores mobiliários

4.1. Ações de companhias fechadas

Imóvel	31/12/2020	31/12/2019
Agera Negócios Imobiliários S.A.	809	1.672
Total	809	1.672

Agera Negócios Imobiliários S.A

A Agera Negócios Imobiliários S.A iniciou suas atividades em 1º de agosto de 2012 com o objeto de Compra e Venda de Imóveis Próprios e Aluguel de

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Imóveis Próprios. A sede da companhia está localizada na Avenida Paisagista Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 02 / Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

5. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis

Imóvel	31/12/2020	31/12/2019
Aroma do Campo – IMS (a)	16.248	22.981
Kaiser (b)	31.802	-
Taubaté (c)	5.879	-
Total	53.929	22.981

(a) Aroma do Campo - IMS

O terreno de Nova Iguaçu, 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 laudo de avaliação do imóvel na data-base de referência de 31 de dezembro de 2020 foi elaborado pela Cushman & Wakefield em 23 de abril de 2021, no valor de R\$ 16.248 mil. O objetivo do laudo era de determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel.

(b) Kaiser

O imóvel é o conglomerado das matrículas 2.626; 168; 169; 1.969; 1.970; 167; 1.971; 2.626 e 2.627, a qual compõem galpões industriais, localizados na Rua Armando de Moraes Sarmiento, nº 100, Campo Alegre, Queimados, estado do Rio de Janeiro, no total de 170.682,34 m².

Em 18/12/2020 o Fundo assinou o contrato de promessa de venda das matrículas referentes ao imóvel o Terreno Kaiser. A venda ocorrerá por meio da formalização do 4º aditivo do contrato de locação deste imóvel, o qual trata da construção de um Galpão no Módulo 3 e, conforme o contrato de

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

promessa de venda, após a sua finalização, estará concluída a transferência definitiva do imóvel.

O laudo de avaliação do imóvel na data-base de referência de 31 de dezembro de 2020 foi elaborado pela Cushman & Wakefield em 23 de julho de 2021, no valor de R\$ 31.802 mil. O objetivo do laudo era de determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel.

(c) Taubaté

O terreno industrial de Taubaté, situado no município de Taubaté, constitui uma área única de 11.985 m², tendo sido construído um galpão com 6.009,13 m², na modalidade *built to suit* 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 laudo de avaliação do imóvel na data-base de referência de 31 de dezembro de 2020 foi elaborado pela Cushman & Wakefield em 16 de abril de 2021, no valor de R\$ 5.879 mil. O objetivo do laudo era de determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel.

b) Relação dos terrenos

Terrenos	31/12/2020	31/12/2019
Kaiser	-	111.741
Taubaté	-	8.150
Total	-	119.891

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. Principais fatores de riscos

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

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 condomínios 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.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento – O investimento em cotas de um 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 Alvos. 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 de 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.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 a possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivo em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos – As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição 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.

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 compõem 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 definida 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.

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 a 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.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco 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.

Riscos relativos à atividade empresarial – É característica das locações sofrer variações em seus valores 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 da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

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.).

Riscos tributários – De acordo com a Lei nº 88.668/93 e Lei nº 9.779/99, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

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 (segundo) 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, de 15 de dezembro de 1976.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável 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.

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% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 30, 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 (cinquenta) Cotistas e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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% (vinte por cento).

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.

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.

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.

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 os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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.

Riscos de crédito – Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos 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 obrigações acima elencadas.

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

8. Patrimônio líquido

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

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ("Valor da Cota").

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei no 6.404/76, conforme o §2º, artigo 12 da Instrução CVM 472.

Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

No caso de ofertas públicas, a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

- I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;
- II. Será dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472.

No caso de distribuição da totalidade das Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 80 da Instrução CVM

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério da Instituição Administradora e observada a regulamentação em vigor, em mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Caso exista, no momento em que investidor se tornar Cotista do Fundo, emissões de Cotas do Fundo ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em Assembleia de Cotista, a serem distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou 476, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista do Fundo se expressamente aderir a todos os termos e condições da ata de Assembleia Geral de Cotistas em questão.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. Não haverá resgate de Cotas.

Os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito declaração atestando que estão cientes de que:

- I. A oferta não foi registrada na CVM; e
- II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do Fundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Instituição Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Emissão de Cotas – O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais), divididos em 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1 (um mil reais) cada uma ("1ª Emissão").

Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificado. Investidores Qualificados mencionados no artigo 109, IV, da Instrução CVM 409 deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R\$ 1.000 (um milhão de reais).

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Limitação à subscrição – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto no item 4.1 do regulamento; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos itens 8.3 a 8.3.4 do regulamento; (c) em relação a novas emissões, o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de cotas do Fundo; e (d) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, o disposto nos Itens 8.1.10 e 8.1.11. Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Não obstante o disposto no Regulamento, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários – Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I, da Instrução CVM 472.

A integralização referida anteriormente deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Instituição Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a Independência necessária ao desempenho de suas funções.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo boletim de subscrição.

Durante o Período de Investimento, os rendimentos relativos aos Ativos Alvo, serão amortizados semestralmente aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. Findo o Período de Investimento, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização dos investimentos nos Ativos Alvo, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento. As Cotas serão ainda amortizadas sempre a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

O Gestor poderá realizar amortizações extraordinárias, a exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

Liquidação – A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - (a) O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - (b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM

9. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	Valor da cota	Rentabilidade
		Acumulada %
31/12/2020	418,935	(65,75)
31/12/2019	1.223,036	(15,23)
31/12/2018	1.442,902	-

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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

10. Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8,668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Findo o Período de Investimento, os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao 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 no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

11. Remuneração da administração

Durante o Período de Investimento, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração ("Taxa de Administração") que equivalerá ao somatório de (i) taxa fixa de 1,50% (um e meio por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa Fixa"); e (ii) taxa adicional de 1,0% (um por cento) ao ano que variará nos termos do item 10.1.2 do Regulamento, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido ("Taxa Adicional"). Findo o Período de Investimento,

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

a Taxa Fixa será de 0,90% (noventa centésimos) ao ano, calculada e paga nos termos desta cláusula.

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

A Taxa Adicional somente será cobrada enquanto houver projetos imobiliários em curso em qualquer dos Ativos Alvos de titularidade do Fundo. A cobrança se iniciará a partir da contratação do projeto arquitetônico dos respectivos empreendimentos, e findará no mês calendário imediatamente seguinte ao término de cada uma dessas obras/projetos. A Instituição Administradora contratará empresa especializada que se responsabilizará pelo acompanhamento dos projetos imobiliários e o envio de correspondência formal a Instituição Administradora comunicando o início, a evolução e o término dos respectivos empreendimentos. A Instituição Administradora deverá manter guarda de todas essas comprovações de início, evolução e conclusão das obras, que servirão de base para a cobrança da Taxa Adicional. Esses relatórios poderão ser solicitados a qualquer momento pelos cotistas junto a Instituição Administradora.

Durante o Período de Investimento, o Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de: (i) 1,10% (um vírgula um por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Gestão"), a ser deduzido da Taxa de Administração. Findo o Período de Investimento, a Taxa de Gestão será de 0,60% (sessenta centésimos) ao ano, calculada e paga nos termos desta cláusula. O Gestor receberá ainda, por ocasião do pagamento da amortização ao Cotista que observar o disposto no item 10.2.1 do Regulamento, inciso II, itens "a" e "b", a título de Taxa de Performance, a parcela de 20% (vinte por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 8,5% (oito e meio por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva cota até a data do efetivo pagamento ("Taxa de Performance"). A amortizações distribuídas anteriormente à data de pagamento da amortização que dará ensejo ao pagamento de Taxa de Performance serão adicionados ao cálculo da taxa em questão e corrigidos

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

pela variação do IPCA acrescido de 8,5% (oito e meio por cento), calculados desde a data da sua distribuição até a data do pagamento da amortização que ensejará o pagamento de taxa de Performance. A fórmula de cálculo da Taxa de Performance está demonstrada a seguir:

$$\text{PERFORMANCE} = [0,20 * \Sigma((CI + A) * (\text{VAR IPCA} + 8,5\%) * 1,10\%^{D/365})] \text{SE} > 0$$

Onde:

CI = Cotas investidas;

A = Amortizações pagas antes da amortização de Cotas que deu ensejo ao pagamento de Taxa de Performance;

VAR IPCA = Variação do IPCA entre a data da aplicação e a data do pagamento da amortização;

DD = Dias decorridos entre a data da aplicação da Cota e a data do pagamento da amortização;

A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do Fundo e deverá seguir os seguintes critérios:

- I. Os recursos captados para investimento nas novas plantas e/ou nos novos empreendimentos não poderão ser utilizados para amortização e/ou pagamento das Taxas de Performance provisionadas na carteira do Fundo;
- II. 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.
- III. A Instituição Administradora controlará os aluguéis recebidos e efetuará a liquidação da parcela devida ao Gestor até o quinto dia útil subsequente ao seu recebimento;
- IV. Ao final de cada ano, a Instituição Administradora descreverá em Nota Explicativa no Balanço Patrimonial do Fundo o montante de Taxa de Performance amortizada; e

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- V. Serão excluídos do cálculo da Taxa de Performance os investimentos realizados em cotas de fundos de investimento que prevejam taxa de performance.

No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora elou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Instituição Administradora elou Gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, a Instituição Administradora elou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração elou Taxa de Performance) devidas e provisionadas na carteira do Fundo deverão ser pagas ao Gestor e a Instituição Administradora, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi debitado o montante de R\$ 29 (R\$ 322 em 2019) a título de taxa de administração, R\$ 1.733 (R\$ 1.720 em 2019) a título de taxa de gestão e R\$ 108 (R\$ 108 em 2019) a título de taxa de custódia.

12. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Controladoria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Gestão:	Reditus Investimentos Ltda.
Tesouraria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.

13. Partes relacionadas

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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os serviços de administração e gestão cuja despesa reconhecida no resultado do exercício, vide nota explicativa 11 e dos serviços de controladoria, escrituração e distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

14. Principais encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	31/12/2020	% s/PL Médio
Despesas com taxa de gestão	(1.733)	1,25%
Despesas com taxa de custódia	(108)	0,08%
Despesas de auditoria	(30)	0,02%
Despesas com taxa de administração	(29)	0,02%
Despesas CVM	(24)	0,02%
Despesas de consultoria	(10)	0,01%
Despesa Anbima	(4)	-
Tarifação BM&F Bovespa	(4)	-
Despesa Cetip	(2)	-
Tarifa bancária	(2)	-
Total	(1.946)	1,40%

Patrimônio líquido médio 138.219

Encargos	31/12/2019	% s/PL Médio
Despesas com taxa de administração	(322)	0,22%
Despesas com taxa de gestão	(1.720)	1,20%
Despesas com taxa de custódia	(108)	0,08%
Despesas de serviço do sistema financeiro	(63)	0,04%
Despesas de auditoria	(20)	0,01%
Despesas de consultoria	(26)	0,02%
Despesas com obras	(224)	0,16%
Despesas CVM	(30)	0,02%
Outras receitas e despesas	(27)	0,02%
Total	(2.540)	1,77%

Patrimônio líquido médio 143.317

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

15. Política de divulgação das informações

Envio de Informações aos Cotistas – A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução 472;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representante dos Cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

A Instituição Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição públicas de novas Cotas do Fundo, conforme definido na regulamentação em vigor.

Informações Eventuais – A Instituição Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. Edital de Convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. Fato relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelos Representantes dos Cotistas com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Fatos Relevantes - Considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. Na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. Na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III. Na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

A Instituição Administradora zelará pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas ocorrerá na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. Tais informações também estarão disponíveis aos Cotistas na sede da Instituição Administradora.

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem com a CVM através do Sistema de Envio de Documentos disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores. A CVM pode determinar que as informações, sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. Legislação tributária

Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o inciso II do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características. A Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Nos termos do inciso II do art. 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalta-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

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

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. 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.

18. Demandas judiciais

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

19. Deliberações em assembleia

Em 16 de março de 2020, em ata de assembleia geral extraordinária, foi deliberado sobre: (i) reprová-lo, por unanimidade, o cancelamento da listagem do fundo junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

Em 24 de novembro de 2020, em ata de assembleia geral extraordinária, foi deliberado sobre:

- (i) A Gestora apresentou a sua Estratégia de Gestão, e do Plano de Liquidação encaminhado a todos os Cotistas em conjunto com a convocação da 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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- (ii) 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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

- (iii) 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.”

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

- (iv) 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.

- (v) 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.

- (vi) 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 (vinte mil reais) ao prestador de serviço de administração e R\$ 100 (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.

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- (vii) 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.

Em 16 de dezembro de 2020, em ata de assembleia geral extraordinária, foi deliberado sobre: A assembleia foi suspensa às 16H09min, devendo a convocação da reabertura ser enviada pela Administradora, 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.

20. Fato relevante

A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus) no mundo, contudo, de forma geral a Administradora avalia que ainda não existem parâmetros que possam mostrar impacto significativo no mercado de crédito, principalmente em relação a ativos/recebíveis performados e a performar.

21. Eventos subsequentes

Em 03 de março de 2021, em ata de assembleia geral extraordinária, foi deliberado sobre: Os Cotistas, representando 67,85% das cotas em circulação, escolheram a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. para elaboração dos laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, nos termos do Art. 48, § 2º da Instrução CVM nº 472/2008.

Contadora

Camila Garbieri Rodrigues de Souza
CRC – 1SP321489

Diretor Responsável

Alexandre Fogliano
