

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

Em 31 de dezembro de 2019
Com Relatório dos Auditores Independentes

Toda nova **conquista** começa com um **próximo passo**.

Blumenau, SC

Rua Itapiranga, Nº 233, Sala 17
CEP 89036-230 Tel: +55 (47) 3288.1979

Curitiba, PR

Rua Pasteur, Nº 463, 13º Andar
CEP 80250-104 Tel: +55 (41) 2101.1690

São Paulo, SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 3144
CEP 01451-001 Tel: +55 (11) 3568.2868

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.069.202/0001-02 - Administrado Índigo Investimentos DTVM Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3-9
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método indireto	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14-45

Relatório dos **Audidores Independentes** sobre as **Demonstrações Financeiras**

Aos cotistas e à Administradora do
AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda.) 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 2019 e as respectivas demonstrações de 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 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. Conseqüentemente, 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. Conseqüentemente, não foi possível nas circunstâncias, ainda que por procedimentos adicionais de auditoria, satisfazermo-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 conseqüência, 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, conseqüentemente, 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. Conseqüentemente, 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, em 14 de junho de 2018 a Administradora formalizou o pedido de renúncia à prestação de serviços ao Fundo.

Chamamos a atenção para a eventual liquidação do Fundo pelo atual administrador caso não seja encontrado um prestador de serviços substituto.

Outros assuntos

Auditoria correspondente ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram auditadas por outros auditores com relatório de auditoria emitido em 24 de junho de 2020 com as seguintes ressalvas e ênfases: **“(I) O AQ3 RENDA FII, como descrito na nota explicativa 6.1, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, tinha registrado no ativo não circulante participações em companhias fechadas (SPE) - Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A., no montante total de R\$ 21.783 mil, cujas demonstrações financeiras não foram auditadas por auditores independentes naquela data. Os laudos de mensuração do valor justo dos referidos investimentos (R\$ 27.086 mil), datados de 9 de dezembro de 2019, e com data-base de 31 de dezembro de 2018, emitidos por empresa externa especializada, apresentam divergência em relação aos valores registrados nas demonstrações financeiras findas naquela data, no montante de R\$ 5.303 mil; portanto, o ativo, resultado do período e o patrimônio líquido, estão subestimados naquele valor (nota explicativa 24.b). Ressalte-se que o investimento, no valor de R\$ 20.381 mil, na Queimados Negócios Imobiliários S.A., foi baixado do patrimônio do AQ3 RENDA FII, em 18 de junho de 2019, como perda, decorrente de decisão judicial, no âmbito do processo nº 0399688-34.2012.8.19.0001, que anulou todos os registros e averbações do único imóvel de propriedade daquela Companhia, conforme descrito na nota explicativa 24.a.”;** **“(II) Em 31 de dezembro de 2018, o AQ3 RENDA FII apresentava registrado em imóveis para investimentos, no ativo não circulante, o valor de R\$ 145.839 mil, como descrito na nota explicativa 6.2. Naquela data, os laudos de mensuração do valor justo (R\$ 140.210 ml) dos referidos investimentos, datados de 9 de dezembro de 2019, e com data-base de 31 de dezembro de 2018, emitidos por**

empresa externa especializada, apresentam divergência em relação aos valores registrados nas demonstrações financeiras findas naquela data, no montante de R\$ 5.629 mil; sendo assim, o ativo, resultado do período e o patrimônio líquido, estão superavaliados nesse valor naquela data (nota explicativa 24.b).”; **“(III) O AQ3 RENDA FII, em 31 de dezembro de 2018, deixou de registrar, com base no regime de competência, cerca de R\$ 465 mil, como rendas com aluguel, e R\$ 395 mil, a título de taxa de administração do fundo, quando os montantes estimados para registros, no exercício findo naquela data, eram de R\$ 1.048 mil e R\$ 677 mil, respectivamente (notas explicativas 8.a, 15, 16 e 20). Dessa forma, o resultado do período e o patrimônio líquido, estão subavaliados no valor líquido de R\$ 70 mil, naquela data.”** E ênfases: **“(i) Imóvel sem escritura pública e registro geral de imóveis - O AQ3 RENDA FII, em 31 de dezembro de 2018, tinha registrado em seu ativo não circulante - imóveis para investimentos, um terreno industrial situado em Nova Iguaçu - Rio de Janeiro, conforme nota explicava 6.2.b. Contudo, não há, naquela data, escritura pública e registro geral de imóveis em nome do AQ3 RENDA FII, do referido ativo, o qual foi adquirido por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva e Outras Avenças, datado de 15 de abril de 2013. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.”; “(ii) Propriedades para investimento e seus valores econômicos - Conforme descrito nas notas explicativas 6 e 24.b, as propriedades para investimento têm seus valores econômicos registrados e suportados por laudos de avaliação elaborado por empresa externa especializada. Dessa forma, a realização desses investimentos pelos valores registrados depende do atendimento às premissas adotadas e da realização dos fluxos de caixa projetados na respectiva avaliação, conseqüentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”; “(iii) Patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) de investidas - Chamamos atenção para o fato de que, em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido das investidas (SPE) Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A. eram negativos (passivos à descoberto), nos montantes de**

R\$ 12.266 mil e R\$ 8.376 mil, respectivamente. Em relação ao referido assunto nossa opinião não está modificada.” E **“(iv) Renúncia da administradora do fundo - A FOCO Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (atual Índigo Investimentos DTVM Ltda) renunciou a administração do fundo em 14 de junho de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; não tendo ocorrido até a data de autorização da emissão das demonstrações financeiras do exercício de 2018, eleição, e/ou indicação de substituta e/ou liquidação do fundo, conforme nota explicativa 20. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”**

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 dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditório 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, 15 de julho de 2020.



Next Auditores Independentes

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 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2019	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2018	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	1.767	1,27	21.874	13,29
Disponibilidades	-	-	4	-
Banco	-	-	4	-
Títulos e valores mobiliários				
Ações de companhias fechadas	1.672	1,20	21.783	13,24
Agera Negócios Imobiliários S.A.	1.672	1,20	21.783	13,24
Outros créditos	95	0,07	87	0,05
Outros valores a receber	95	0,07	87	0,05
Ativo não circulante	142.872	102,42	145.839	88,62
Investimento				
Propriedades para investimento	142.872	102,42	145.839	88,62
Imóveis	22.981	16,47	20.909	12,71
Terrenos	119.891	85,95	124.930	75,91
Total do ativo	144.639	103,69	167.713	101,91
Passivo				
Passivo circulante	5.147	3,69	3.144	1,91
Taxa de administração	322	0,23	-	-
Taxa de gestão	3.745	2,69	2.111	1,28
Taxa de custódia	36	0,03	-	-
Taxa de performance	156	0,11	156	0,09
Obras Caeté	835	0,60	-	-
Auditoria	20	0,01	-	-
Consultoria	-	-	6	-
Outros valores a pagar	33	0,02	871	0,54
Patrimônio líquido				
Cotas	148.174	106,22	148.174	90,04
Cotas integralizadas	148.174	106,22	148.174	90,04
Prejuízos/Lucros acumulados	(8.682)	(6,22)	16.395	9,96
Total do patrimônio líquido	139.492	100,00	164.569	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	144.639	103,69	167.713	101,91

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 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Composição do resultado do exercício		
Ativos de natureza imobiliária	(22.529)	(6.118)
Títulos e valores mobiliários	(20.111)	(4.449)
Desvalorização de ações	(20.111)	(4.449)
Propriedades para Investimento	(2.418)	(1.669)
Receita de aluguéis	541	583
Desvalorização de imóveis	(2.967)	-
Perdas com equipamentos	-	(4.351)
Ajuste a valor de mercado	-	2.099
Outras receitas/despesas operacionais	8	-
Outras receitas e despesas	(2.548)	(2.580)
Despesas com taxa de administração	(322)	(282)
Despesas com taxa de gestão	(1.720)	(1.879)
Despesas com taxa de custódia	(108)	(117)
Despesas de serviço do sistema financeiro	(63)	-
Despesas de auditoria	(20)	(26)
Despesas de consultoria	(26)	-
Despesas com obras	(224)	-
Despesas CVM	(30)	(40)
Outras receitas e despesas	(35)	(236)
Resultado líquido do exercício	(25.077)	(8.698)
Quantidade de cotas	114.054,32	114.054,32
Resultado por cota	(219,87)	(76,26)

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 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017	147.817	25.093	172.910
Resultado líquido do exercício		(8.698)	(8.698)
Integralização de cotas no exercício	357		357
Em 31 de dezembro de 2018	148.174	16.395	164.569
Resultado líquido do exercício		(25.077)	(25.077)
Integralização de cotas no exercício			
Em 31 de dezembro de 2019	148.174	(8.682)	139.492

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 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(25.077)	(8.698)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(+) Desvalorizações de ações	20.111	4.449
(+) Desvalorizações de imóveis	2.967	-
(+) Perdas com equipamentos	-	4.351
(-) Ajuste a valor de mercado	-	(2.099)
(+) Taxa de gestão não liquidada	-	2.111
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(1.999)	114
(Aumento) em ações de companhias fechadas	-	-
(Aumento) em outros valores a receber	(8)	(43)
Aumento/(Redução) em outros valores a pagar	2.003	(520)
(=) Caixa líquido nas atividades operacionais	(4)	(449)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	357
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	-	357
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4)	(92)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	96
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	4
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4)	(92)

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 2019 E 2018

(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 financeiras 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 financeiras 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 2019 E 2018

(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

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 2019 E 2018

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

nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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.

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 2019 E 2018

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

- 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.

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.

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 2019 E 2018

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

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.

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.

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 2019 E 2018

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

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.

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

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 2019 E 2018

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

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).

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

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 2019 E 2018

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

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

<u>Imóvel</u>	<u>Valor</u>
Agera Negócios Imobiliários S.A.	1.672
Total	1.672

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

a) Relação dos imóveis

<u>Imóvel</u>	<u>31.12.2019</u>
Aroma do Campo – IMS	22.981
Total	22.981

b) Relação dos terrenos

<u>Terrenos</u>	<u>31.12.2019</u>
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.

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 2019 E 2018

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

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

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

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 2019 E 2018

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

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.

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

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 2019 E 2018

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

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.

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

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 2019 E 2018

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

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 n o 88.668/93 e Lei n o 9.779/99, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo (a) distribua, pelo menos, 95% (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 n o 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

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 2019 E 2018

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

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.

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.

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 2019 E 2018

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

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 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").

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 2019 E 2018

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

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 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

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 2019 E 2018

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

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 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 tornar-se 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.

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 2019 E 2018

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

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

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.

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 2019 E 2018

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

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 Qualificados. 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).

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 n.º 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.

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 2019 E 2018

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

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.

A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou 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.

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 2019 E 2018

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

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 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 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.

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 2019 E 2018

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

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.

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:

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 2019 E 2018

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

(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; e

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
31/12/2018	1.442,902	-
31/12/2019	1.223,036	(15,23)

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

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

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 2019 E 2018

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

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 n o 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.

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 n o 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,

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 2019 E 2018

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

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, 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

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 2019 E 2018

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

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 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 paramento de taxa de Performance. A fórmula de cálculo da Taxa de Performance está demonstrada a seguir:

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

Onde:

CI = Cotas investidas;

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 2019 E 2018

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

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

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,

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 2019 E 2018

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

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 e/ou 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 2019, foi debitado o montante de R\$ 322 (R\$ 282 em 2018) a título de taxa de administração, R\$ 1.720 (R\$ 1.879 em 2018) a título de taxa de gestão e R\$ 108 (R\$ 117 em 2018) 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:	AQ3 Asset Management 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.

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.

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 2019 E 2018

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

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	Valor	% 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	34	0,02%
	2.547	
Patrimônio líquido médio	143.317	

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

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 2019 E 2018

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

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;
- 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

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 2019 E 2018

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

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.

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

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 2019 E 2018

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

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.

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

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 2019 E 2018

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

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 09 de agosto de 2019, em ata de assembleia geral extraordinária, foi deliberado sobre (i) reiterar a renúncia do Fundo formalizada pela Administradora em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 14 de junho de 2018; (ii) seleção de nosso prestador de serviços de administração; (iii) deliberação sob a forma de liquidação do Fundo; e (iv) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à formalização dos atos objetos das deliberação adotadas anteriormente citadas.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em 13 de junho de 2019 a administradora divulgou fato relevante informando que reavaliou os ativos da carteira do Fundo.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

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.

Contadora

Camila Garbieri Rodrigues de Souza

CRC – 1SP321489

Diretor Responsável

Alexandre Fogliano
