



**AQ3 Renda Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII (CNPJ: 14.069.202/0001-02)  
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Demonstrações financeiras**  
Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

#### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado .....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Administradores da

**AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **AQ3 Renda Fundo De Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”)**, administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2017, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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**

#### **Participações em Companhia Fechada – limitação de escopo**

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo mantém em sua carteira de investimentos ações de companhias de capital fechado no montante de R\$ 26.232 mil, que representam 15,15% de seu patrimônio líquido, representadas pelas seguintes companhias:

- i) Agera Negócios Imobiliários S.A – R\$ 1.500 mil; e
- ii) Queimados Negócios Imobiliários III S.A.– R\$ 24.732 mil.

As demonstrações financeiras dos referidos Fundos não foram examinadas por nós, e tampouco, por outros auditores independentes, impossibilitando nossa asseguuração quanto a correta apresentação dessas demonstrações financeiras. Adicionalmente, os investimentos do Fundo devem estar registrados ao seu valor justo de realização, contudo até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras a Administração do Fundo não havia efetuado a contratação de empresa especializada em avaliação econômica para elaboração dos laudos de avaliação dos referidos Fundos. Dentro deste contexto, nas circunstâncias, não temos condições de avaliar os possíveis efeitos, se houverem, sobre os investimentos do Fundo em 31 de dezembro de 2017.

### **Imóveis para investimentos e imóveis próprios**

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo mantém investimento em Imóveis para Investimentos e Imóveis Próprios que juntos perfazem o montante de R\$ 143.740 mil, que representam 83,13% de seu patrimônio líquido, decorrente das seguintes operações:

#### **Imóveis para Investimentos**

- i) Terreno Industrial em Taubaté – R\$ 15.600 mil;
- ii) Terreno Industrial em Queimados – R\$ 108.840 mil.

#### **Imóveis próprios**

- iii) Terreno Industrial em Nova Iguaçu – R\$ 19.300 mil;

Não foram apresentados os registros dos imóveis em nome do Fundo comprovando a propriedade dos terrenos industriais de Taubaté, Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Nova Iguaçu. Adicionalmente, os investimentos do Fundo devem estar registrados ao seu valor justo de realização, contudo até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras a Administração do Fundo não havia efetuado a contratação de empresa especializada em avaliação econômica para elaboração dos laudos de avaliação das referidas Fundos. Dentro deste contexto, nas circunstâncias, não temos condições de avaliar os possíveis efeitos, se houverem, sobre os investimentos do Fundo em 31 de dezembro de 2017

#### **Equipamentos destinados à venda**

O Fundo possui registrado o montante de R\$ 4.351 mil em 31 de dezembro de 2017, referente a equipamentos destinados à venda. Com base em nossos procedimentos de auditoria, não foi possível concluirmos sobre o inventário físico e o valor justo desses ativos. Dessa forma, quando da efetiva realização, seus valores poderão ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2017.

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 30 de junho de 2017, com modificação de opinião e ênfase, decorrente dos seguintes assuntos:

## **Ressalvas**

### **Exame das demonstrações financeiras da investida**

#### **Avaliação a valor justo**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não contemplam o ajuste de avaliação a valor justo de suas propriedades para investimento no montante de R\$2.618 mil.

Conseqüentemente, em 31 de dezembro de 2016 os valores do ativo e do patrimônio líquido do Fundo encontram-se registrados a menor no respectivo valor. Conforme mencionado acima, a Administradora procedeu ao registro dos ajustes a valor justo em 11 de maio de 2017, suportada por laudos de avaliação elaborados por empresa especializada.

### **Exame das demonstrações financeiras da investida**

O Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2016, ações da investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. no montante de R\$33.533 mil, cujas demonstrações financeiras não foram examinadas por nós e nem por outros auditores independentes.

#### **Equipamentos destinados à venda**

O Fundo possui registrado o montante de R\$ 4.441 mil em 31 de dezembro de 2016, referente a equipamentos destinados à venda. Com base em nossos procedimentos de auditoria, não foi possível concluirmos sobre o inventário físico e o valor justo desses ativos. Dessa forma, quando da efetiva realização, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2016.

#### **Propriedades para investimentos**

Não foram apresentados os registros dos imóveis em nome do Fundo comprovando a propriedade dos terrenos industriais de Taubaté, Nova Iguaçu e parcialmente dos imóveis registrados na investida Queimados Negócios Imobiliários S.A.

#### **Ênfase**

As propriedades para investimento têm seus valores econômicos suportados por laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas. 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 ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2016. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção 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.

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.

São Paulo, 26 de março de 2018.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Murato**

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

## AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<b>ATIVO</b>				
	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>% PL</u>
<b>Ativo circulante</b>					
Disponibilidades	4	(94)	0%	18	0%
<b>Outros valores a receber</b>		4.485	2%	4.485	2%
Equipamentos destinados à venda	-	4.441	3%	4.441	2%
Outros	-	44	0%	44	0%
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>4.391</u>	<u>2%</u>	<u>4.503</u>	<u>2%</u>
<b>Ativo não circulante</b>					
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Participações em companhia fechada	5.1	26.235	15%	33.533	19%
Imóveis para investimentos	5.2	124.440	72%	142.790	79%
Imóveis próprios	5.2	19.300	11%	-	0%
Adiantamento do futuro aumento de capital	-	-	0%	-	0%
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>169.975</u>	<u>98%</u>	<u>176.323</u>	<u>98%</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>174.366</u>	<u>100%</u>	<u>180.826</u>	<u>100%</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 14.069.202/0001-02**

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

(Valores expressos em milhares de Reais)

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>% PL</u>
<b>Passivo circulante</b>					
Taxa de administração	-	261	0%	62	0%
Taxa de performance	-	156	0%	672	0%
Taxa de gestão	-	-	0%	505	0%
Consultoria a pagar	-	259	0%	269	0%
Outros valores a pagar	-	579	0%	574	0%
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>1.255</u>	<u>0%</u>	<u>2.082</u>	<u>0%</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	8				
Cotas Interligar	-	145.419	84%	142.217	80%
Ajuste de avaliação a valor justo	-	-	0%	-	0%
Lucros Acumulados	-	27.692	16%	36.527	20%
		<u>173.111</u>	<u>100%</u>	<u>178.744</u>	<u>100%</u>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<u>174.366</u>	<u>100%</u>	<u>180.826</u>	<u>100%</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



## AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

### Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro líquido por milhões de ações)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Propriedades para Investimentos</b>		<b>950</b>	<b>12.274</b>
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		950	12.274
<b>Renda de Títulos e Valores Mobiliários</b>			
Valorização (Desvalorização) de investimentos		(7.006)	2.166
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(6.056)</b>	<b>14.440</b>
<b>Outras ativos financeiros</b>		<b>842</b>	<b>2.732</b>
Rendas com aluguel		834	2.470
Outras receitas operacionais		8	262
<b>Outras despesas</b>		<b>(3.621)</b>	<b>(6.317)</b>
Taxa de gestão	7.b	(1.439)	(1.817)
Taxa de administração	7.a	(842)	(697)
Taxa de performance	7.a	-	(459)
Auditoria e custódia	-	(123)	(97)
Taxa de fiscalização CVM	-	(70)	(44)
Despesas tributárias	-	-	(1)
Serviços prestados	-	-	(1.410)
Despesas com consultoria		(86)	(77)
Outras despesas	-	(1.061)	(1.715)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício</b>		<b>(8.835)</b>	<b>10.855</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste de Avaliação ao valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		134.364	5.003	20.669	160.036
Integralização de cotas no exercício		7.853	-	-	7.853
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	-	-	(5.003)	5.003	-
Lucro líquido do exercício		-	-	10.855	10.855
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		142.217	-	36.527	178.744
Integralização de cotas no exercício		3.202	-	-	3.202
Prejuízo do exercício		-	-	(8.835)	(8.835)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>145.419</u>	<u>-</u>	<u>27.692</u>	<u>173.111</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

## Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	(8.835)	10.855
Pagamento de taxa de administração efetiva	199	(362)
Pagamento de taxa de gestão	(505)	120
Pagamento de taxa de performance	(516)	(363)
Pagamento demais despesas administrativas	(10)	(444)
Outros valores a pagar	5	254
Pagamento de tributos	-	-
	-----	-----
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) das atividades operacionais</b>	<u>(9.662)</u>	<u>10.060</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Participações em companhia fechada	7.298	(5.783)
Imóveis para investimentos	18.350	(14.708)
Imóveis	(19.300)	-
Adiantamento do futuro aumento de capital	-	2.393
Equipamentos destinados a venda	-	198
Outros	-	-
	-----	-----
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais</b>	6.348	(17.900)
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Emissão de cotas	3.202	7.853
	-----	-----
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	3.202	7.853
	-----	-----
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(112)</u>	<u>13</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	18	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	(94)	18
	-----	-----
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(112)</u>	<u>13</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **1. Contexto operacional**

O **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”)** (anteriormente denominado **Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**), iniciou as atividades em 04 de maio de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de terrenos, Imóveis, direitos reais sobre terrenos e/ou imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII's e cotas de Fundos de Investimento em participações – FIP's que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

As aplicações em Fundo não contam com a garantia da Administradora Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (“Administradora”), da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantido de crédito (“FGC”).

### **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 26 de março de 2018.

### **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

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

#### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **i. Data de reconhecimento**

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

##### **ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

##### **iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

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

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

### **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração--Continuação**

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação**

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

### **b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

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

#### **i. Mensuração dos ativos financeiros**

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

### **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração--Continuação**

### **b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--Continuação**

#### **i. Mensuração dos ativos financeiros--Continuação**

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

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

#### **ii. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

#### **iii. Disponibilidades**

São representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos em cotas de fundos de investimento, atualizadas, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora, utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

#### **iv. Propriedades para investimento**

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

### **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração--Continuação**

#### **b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--Continuação**

##### **v. Reconhecimento das receitas e despesas**

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

##### **vi. Estimativas e julgamentos contábeis**

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

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

### **4. Disponibilidades**

Em 31 de dezembro de 2017, os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Paulista S.A., cujo montante registrado é R\$ 96 devedor (R\$ 18 em 2016).



## AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 5. Aplicações financeiras

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

#### De caráter imobiliário - Queimados Negócios Imobiliários S.A.

##### 5.1. Propriedades para investimento – ações

	Quantidade	Valor de Mercado		% Participação
		2017	2016	
Queimados Negócios Imobiliários S.A.	11.641.896	24.735	33.533	100%
Agera Negócios Imobiliários S.A.	837.989	1.500	-	100%
	<b>12.479.885</b>	<b>26.235</b>	<b>33.533</b>	<b>100%</b>

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

A Companhia que tem por objetivo o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, podendo para tanto adquirir, alienar, incorporar, alugar, construir e administrar bens imóveis em todo o território nacional.

Possui um terreno de 139.896,60 m<sup>2</sup> constituído pela Área I com 67.787,28 m<sup>2</sup>, Área II com 57.114,72 m<sup>2</sup> e Lotes (14) com 14.994,60 m<sup>2</sup>, do Jardim Marajoara, Plano G, situado na Rodovia Presidente Dutra, pista Rio/São Paulo, junto e com frente para o trevo de acesso a Engenheiro Pedreira, com frente também para a Avenida Guandu, denominação local da Rodovia Estadual RJ-093 e para a faixa de proteção do Rio Guandu no bairro Jardim Marajoara, Município de Queimados, no Estado do Rio de Janeiro. É um zoneamento industrial para desenvolvimento de operação de logística ou BTS (*Built to Suit*) com empresas interessadas em se instalar na região.

No exercício de 2017 houve uma venda no mercado secundário Queimados Negócios Imobiliários 842.166 quantidades no valor de R\$ 1.785.

## AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 5. Aplicações financeiras--Continuação

#### 5.2. Imóveis para Investimentos

Descrição	2017		2016	
	Custo de aquisição	Valor de Mercado	Custo de aquisição	Valor de Mercado
Terreno Industrial em Taubaté	15.436	15.600	15.436	17.900
Terreno Industrial em Nova Iguaçu	11.642	19.300	11.642	19.048
Terreno Industrial em Queimados	81.465	108.840	81.465	105.842
	<b>108.543</b>	<b>143.740</b>	<b>108.543</b>	<b>142.790</b>

#### Taubaté

O terreno industrial de Taubaté, situado no município de Taubaté, constitui uma área única de 11.985 m<sup>2</sup>, tendo sido construído um galpão com 6.009,13 m<sup>2</sup>, na modalidade *built to suit* para utilização de uma unidade industrial, situado na Av. Arcênio Riemma, nº 501, Distrito Industrial do Una, Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

#### Nova Iguaçu

O terreno de Nova Iguaçu, situado na cidade de Nova Iguaçu, constitui de uma área única de 23.000 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 13.469,46 m<sup>2</sup> de área coberta padrão e 47.971,46 m<sup>2</sup> de área construída total, está sendo utilizado pela unidade industrial Aroma do Campo - IMS. O imóvel está situado na Rua Otávio Paulino, nº 10, com frentes suplementares para a Avenida Henrique Duque Estrada Mayer, nº 1.527, e para a Rua Geni Saraiva, nos 40/60, Cerâmica (Posse) Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro.

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **5. Aplicações financeiras--Continuação**

#### **5.2. Imóveis para Investimentos--Continuação**

##### **Queimados**

O imóvel de Queimados, denominado “AQ<sup>3</sup> Log Queimados”, está localizado na Av. Armando Morais Sarmiento, nº 100, com frente também para a avenida de acesso ao Distrito Industrial e para a Rua E, posicionado na Rodovia Presidente Dutra, na altura do km 196, pista SP-RJ, Cidade de Queimados, no Estado do Rio de Janeiro. Consolida uma área de 170.632,84 m<sup>2</sup>, e possui construções de galpões industriais com cerca de 33.000 m<sup>2</sup>, que estão sendo remodelados e retro fitados, buscando adequá-los para locação para o segmento industrial e/ou logístico.

### **6. Instrumentos financeiros**

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **7. Remuneração da administração e do gestor**

#### **a) Taxa de administração**

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

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

A cobrança se iniciará a partir da contratação do projeto arquitetônico dos respectivos empreendimentos, e findará no mês calendário imediatamente seguinte ao término de cada uma dessas obras/projetos.

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

A despesa com a taxa de administração do Fundo no exercício foi de R\$842 (R\$697 em 2016), registrado na rubrica "Despesas de taxa de administração".

#### **b) Taxa de gestão e performance**

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

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

A despesa com taxa de gestão do Fundo foi de R\$1.439 (R\$1.817 em 2016), registrado na rubrica "Despesas de taxa de gestão".

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **7. Remuneração da administração e do gestor--Continuação**

#### **b) Taxa de gestão e performance**

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

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

O Fundo não incorreu em taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 459 em 2016), registrado na rubrica "Despesas de taxa de performance".

### **8. Política de Distribuição de Resultados**

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, não ocorreram distribuições de rendimentos.

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **9. Patrimônio líquido**

#### **a) Cotas integralizadas**

No exercício de 2017 os cotistas integralizaram capital no montante de R\$ 3.202 com emissão de novas cotas do Fundo (R\$7.853 em 2016).

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido é composto por cotas 113.816,017496, com valor unitário de R\$ 1.519,198652, totalizando R\$ 172.909. Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido é composto por cotas 111.734,613105, com valor unitário de R\$ 1.599,719677, totalizando R\$ 178.744.

#### **b) Reserva de contingências**

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

### **10. Divulgação de Informações**

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

### **11. Rentabilidade**

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio dos exercícios está demonstrada a seguir:

<b>Exercício findo em</b>	<b>Patrimônio líquido médio (R\$)</b>	<b>Varição da cota (%)</b>
2017	174.782	-5,03%
2016	174.981	6,81%
2015	160.747	-1,67%

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

## AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 12. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

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

Não haverá resgate de cotas.

### 13. Receitas de aluguéis

O imóvel de Queimados “AQ3 Log Queimados” está locado para as empresas GlobakPack Indústria e Comércio Ltda. e Inbope Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para o exercício de 2017 o valor com receitas de aluguéis foi no montante de R\$834 (R\$ 2.470 em 2016).

### 14. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	1.439	0,82	1.817	1,04
Taxa de administração	842	0,48	697	0,40
Taxa de performance	-	-	459	0,26
Taxa de custódia	123	0,07	97	0,06
Taxa de fiscalização CVM	70	0,04	44	0,03
Despesas tributárias	-	-	1	0
Serviços prestados	-	-	1.410	0,81
Despesas com consultoria	86	0,05	77	0
Outras despesas	1.061	0,61	1.715	0,98
<b>Total de Despesas</b>	<b>3.621</b>	<b>2,07</b>	<b>6.317</b>	<b>3,61</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal do exercício no valor de R\$ 174.782 (R\$174.981 em 2016)

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

### **16. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

### **17. Serviços contratados**

<b>Serviço</b>	<b>Contratado</b>
Custódia:	SOCOOPA – Sociedade Corretora Paulista
Controladoria:	Foco DTVM Ltda.
Escrituração:	Foco DTVM Ltda.
Gestão:	AQ3 Asset Management Ltda.
Tesouraria:	Banco PaulistaS.A
Distribuição das quotas	Foco DTVM Ltda.

### **18. Transações com partes relacionadas**

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

Os serviços de administração e gestão cuja despesa reconhecida no resultado do exercício, vide nota explicativa 13 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 – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **19. Riscos Associados ao Fundo**

#### **19.1. Fatores de risco**

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 será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

#### **19.2. Riscos relacionados à liquidez**

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

#### **19.3. Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **19. Riscos Associados ao Fundo--Continuação**

#### **19.4. Risco relativo à concentração e pulverização**

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

#### **19.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos**

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

#### **19.6. Risco de desapropriação**

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **19. Riscos Associados ao Fundo--Continuação**

#### **19.7. Risco de sinistro**

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

#### **19.8. Risco de despesas extraordinárias**

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

#### **19.9. Riscos das contingências ambientais**

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## **19. Riscos Associados ao Fundo--Continuação**

### **19.10.Riscos relativos à atividade empresarial**

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

### **19.11.Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

### **19.12.Riscos tributários**

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **19. Riscos Associados ao Fundo--Continuação**

#### **19.12. Riscos tributários**

**19.12.1.** Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao cotista:

**19.1.1.1.** No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau;

**19.1.1.2.** 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.

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

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

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **19. Riscos Associados ao Fundo--Continuação**

#### **19.12. Riscos tributários**

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

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

#### **19.13. Risco institucional**

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

#### **19.14. Riscos macroeconômicos gerais**

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

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **19. Riscos Associados ao Fundo--Continuação**

#### **19.15.Riscos do prazo**

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

#### **19.16.Risco jurídico**

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

#### **19.17.Risco 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.

#### **19.18.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.

## **AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ: 14.069.202/0001-02)

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **20. 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 não contratou e nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., relacionados a este Fundo de investimento por ele administrado, que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a este Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **21. Eventos subsequentes.**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

**Auro Seigui Uehara**  
Contador CRC-1SP162.120/O-6

**Daniel Doll Lemos**  
Diretor responsável