

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
Findo em 31 de dezembro de 2017




AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Findo em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo:

✓ Apresentação.....	pág. 04
✓ Metodologia do Trabalho.....	pág. 06
✓ Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras findas em 31 de dezembro de 2017.....	pág. 08
✓ Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas.....	pág. 14



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Findo em 31 de dezembro de 2017

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(1.1) Com vistas à execução dos trabalhos referente à auditoria independente, voltada ao exame das demonstrações contábeis findas em **31 de dezembro de 2017**, analisamos os documentos da **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** no período de 27 de setembro a 29 de novembro de 2018.

(1.2) Os trabalhos foram realizados segundo padrões usuais de auditoria, incluindo, conforme o caso, aplicação de testes e exames sobre as operações, livros, registros, documentos e posições contábeis e auxiliares em geral numa base seletiva, na extensão e profundidade julgadas necessárias nas circunstâncias.



✓ Apresentação



APRESENTAÇÃO

Firma de Auditoria

Nome Empresarial: **CONVICTA Auditores Independentes S/S**

Endereço: Rua José Monteiro Sobrinho, 19, Serraria, Cep: 57.046-140 - Maceió - Alagoas
Fones: +55 82 3035-4642

Inscrições: CNPJ nº 03.061.922/0001-05
CRC/AL nº 196 - CVM nº 7.706
CVM / BACEN / SUSEP / OCB / IBRACON / IIA Brasil / MP-AL

Responsável Técnico: Carlos Henrique do Nascimento
Contador - CRC/AL 3.376 | CNAI 594

Entidade Auditada

Nome Empresarial: **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Endereço: Av. Marechal Câmara, 160, Sala 831/832, Centro, Cep: 20.020-097,
Rio de Janeiro - Rio de Janeiro

Inscrição: CNPJ nº 14.069.202/0001-02

Diretor: Sergio Paulino Ferreira

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

Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ nº 00.329.598/0001-67



✓ Metodologia do Trabalho




METODOLOGIA DO TRABALHO

Os trabalhos foram realizados em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) aplicáveis à auditoria independente, instituídas pelas Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e em consonância com a legislação vigente, envolvendo a análise das operações, realizadas juntamente com seus respectivos registros contábeis, através da documentação probante e outros procedimentos julgados necessários nas circunstâncias, em grau e profundidade suficiente à emissão do relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis.

Utilizamos os procedimentos representativos da técnica de seleção de amostragens indicada para este tipo de trabalho, inclusive efetuando a análise de controles internos existentes na Entidade.

Nosso trabalho foi desenvolvido obedecendo uma linha de ação sequenciada, tendo como objetivo precípua a constatação do atendimento das finalidades, conforme exposto a seguir:

- a) Planejamento dos trabalhos de auditoria;
- b) Contatos com os responsáveis pelas áreas: contábil, administrativa e financeira, e a administradora do fundo, envolvidos com a movimentação dos recursos, registros contábeis e outros documentos, para um melhor entendimento das operações realizadas;
- c) Conhecimento e análise das transações praticadas, com a finalidade de conhecer os principais fluxos de documentos e informações, bem como as funções básicas de seus controles internos operacionais e contábeis;
- d) Avaliação e mensuração dos sistemas de controles internos utilizados, visando a constatação de sua segurança, principalmente, no tocante a existência da segregação de funções e responsabilidades;
- e) Testes das transações escrituradas na contabilidade, com base nos relatórios e demonstrativos contábeis, a fim de avaliar a sua consistência e o cumprimento das normas e dispositivos legais;
- f) Quantificações e avaliações realizadas sobre os saldos das rubricas mais representativas e integrantes das demonstrações contábeis, visando, com base nos resultados das constatações, apresentar este relatório, expressando nossa opinião sobre as demonstrações contábeis auditadas; e
- g) Avaliação da base contábil de continuidade operacional usada pela Administração.



✓ **Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras**



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas, Administradores e Gestores do
AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rio de Janeiro - RJ

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“AQ3 RENDA FII”)**, que compreendem o balanço patrimonial, em **31 de dezembro de 2017**, e as respectivas demonstrações do resultado e 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.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião com ressalvas

(I) Em 31 de dezembro de 2017, o **AQ3 RENDA FII** mantinha, em seu ativo circulante, R\$ 4.351 mil, referentes a equipamentos destinados à venda, conforme nota explicativa 5, e que foram baixados como perda em 2018 (nota explicativa 30.c). Esses ativos não foram avaliados a valor justo e não foi realizado teste de recuperabilidade, naquela data. Sendo assim, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, findo em 31 de dezembro de 2017, são afetados no valor de cerca R\$ 4.351 mil, naquela data.

(II) O **AQ3 RENDA FII**, conforme descrito na nota explicativa 6.1, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, possuía registrado no ativo não circulante – propriedades para investimento -, o valor de R\$ 26.232 mil, decorrente de investimentos em companhias fechadas (SPE) - Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A. -, cujas demonstrações contábeis, naquela data, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Ademais, não foi realizada avaliação a valor justo em 31 de dezembro de 2017 dos referidos investimentos, e sim em 01 de abril de 2018, conforme descrito na nota explicativa 30, na qual é apontado valor justo daqueles investimentos de R\$ 21.783 mil, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Portanto, em 31 de dezembro de 2017, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, são afetados em cerca de R\$ 4.449 mil.

(III) Em 31 de dezembro de 2017, o **AQ3 RENDA FII** apresentava registro no valor de R\$ 143.740 mil, em imóveis para investimentos, no ativo não circulante, como descrito na nota explicativa 6.2. Naquela data, não foi realizada avaliação a valor justo desses investimentos, a qual ocorreu em 01 de abril de 2018, cujo valor justo apurado foi de R\$ 145.838 mil (nota explicativa 30), suportado por laudos de avaliação elaborado por empresa especializada. Conseqüentemente, em 31 de dezembro de 2017, o ativo, patrimônio líquido e o resultado, são afetados em cerca de R\$ 2.098 mil.



Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfases

Imóvel sem escritura no registro geral de imóveis

O **AQ3 RENDA FII**, em 31 de dezembro de 2017, apresentava registrado em seu ativo não circulante - imóveis para investimentos -, terreno industrial situado em Nova Iguaçu - Rio de Janeiro, no valor R\$ 19.300 mil, conforme nota explicava 6.2. Contudo, não há, naquela data, escritura do referido ativo no registro geral de imóveis em nome do **AQ3 RENDA FII**, 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 contém ressalva relacionada a esse assunto.

Propriedades para investimento e seus valores econômicos

Conforme descrito na nota explicativa 30, as propriedades para investimento têm seus valores econômicos suportados por laudos de avaliação elaborado por empresa 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, consequentemente, quando da efetiva realização desses investimentos, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2017. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Alienação fiduciária de imóvel de investida

A investida Queimados Negócios Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2017, possui em seu ativo imóvel no Jardim Marajoara, na cidade de Queimados - Rio de Janeiro, no valor de R\$ 24.732 mil, conforme nota explicativa 6.1. Ressalte-se que esse ativo é objeto de garantia em alienação fiduciária junto ao Banco Máxima S.A., referente a empréstimo e financiamento contraído, no valor de R\$ 8.582 mil, e que se encontra em disputa judicial. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Patrimônio líquido negativo da investida

Chamamos atenção para o fato de que, em 31 de dezembro de 2017, o patrimônio líquido da investida Queimados Negócios Imobiliários S.A. se encontrava negativo (passivo à descoberto) no valor de R\$ 382 mil. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Retirada e entrada de sócio em investida

Chamamos atenção à nota explicativa 30, em relação à investida Queimados Negócios Imobiliários S.A, que teve seu quadro de acionistas alterado, tendo como acionista retirante da companhia Gustavo Cleto Marsiglia e a entrada do acionista Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo dos imóveis para investimento e das SPEs (notas explicativas 6 e 30)

A mensuração do valor justo das Sociedades de Propósito Específico – SPEs:, Queimados Negócios Imobiliários S.A. e Agera Negócios Imobiliários S.A., e dos imóveis para investimento de titularidade do **AQ3 RENDA FII**, para fins do reconhecimento contábil foi considerada área de foco de auditoria devido a sua relevância no contexto das demonstrações financeiras e subjetividade no processo de sua apuração, e que requer o exercício de julgamento por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo, obtida através de laudos de avaliação elaborados por especialistas externos, considera técnica de avaliação fundamentada na comparabilidade direta dos dados do mercado, aos ativos das companhias, no caso das SPEs, devendo os possíveis efeitos ser refletidos nas demonstrações contábeis das investidas, a fim de mensurar o valor patrimônio líquido da SPE a valor justo, no contexto da possível venda dos imóveis ou da geração de renda através de aluguéis. Nas avaliações dos imóveis para investimento, o procedimento é o mesmo, baseando-se na comparabilidade direta dos dados de mercado às características do imóvel em questão.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e reconhecimento contábil, bem como a forma de divulgação do valor justo das SPEs e dos imóveis para investimento.

Obtivemos entendimento da metodologia de cálculo utilizado, analisando a razoabilidade das variáveis utilizadas no modelo de mensuração dos ativos. Adicionalmente, confrontamos os valores apresentados nos laudos de avaliação com os respectivos registros contábeis.

O resultado dos procedimentos nos proporcionou evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016

Os valores referentes ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, a demonstração do resultado, dos fluxos de caixa e das mutações do patrimônio líquido referentes ao exercício findo naquela data, que estão sendo apresentadas pela Administração do **AQ3 RENDA FII** como informações suplementares e comparativas, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório com ressalvas e parágrafo de ênfase, datado em 30 de junho de 2017, no tocante aos seguintes assuntos: ressalvas: (i) ausência do ajuste de avaliação a valor justo de suas propriedades para investimento; (ii) o Fundo detinha ações da investida Queimados Negócios Imobiliários S.A., cujas demonstrações financeiras não foram examinadas por auditores independentes; (iii) o Fundo possui registrado equipamentos destinados à venda e para os quais não foi possível concluir sobre o inventário físico e o valor justo desses ativos; (iv) 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. E parágrafo de ênfase sobre o fato de que as propriedades para investimento têm seus valores econômicos suportados por laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas, e quando da realização seus valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo **AQ3 RENDA FII** é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do **AQ3 RENDA FII** 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 **AQ3 RENDA FII** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do **AQ3 RENDA FII** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter asseguuração razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- (a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- (b) Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do **AQ3 RENDA FII**.
- (c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- (d) Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a **AQ3 RENDA FII** a não mais se manter em continuidade operacional.
- (e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Maceió/AL, 29 de novembro de 2018.

CONVICTA

Audidores Independentes S/S

CRC/AL nº 196 | CVM nº 7.706



Carlos Henrique do Nascimento

Contador

CRC/AL nº 3.376 | CNAI nº 594

✓ **Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas**



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Balancos Patrimoniais
Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO				PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		Notas	31/12/2017	31/12/2016
Ativo circulante				Passivo circulante				
Disponibilidades	4	96	18	Taxa de administração	8 (a)	110	62	
				Taxa de performance	8 (b)	156	672	
Outros valores a receber		4.395	4.485	Taxa de gestão	8 (b)	461	505	
Equipamentos destinados a venda	5	4.351	4.441	Consultoria a pagar		269	269	
Outros		44	44	Outros valores a pagar	11	557	574	
Total do ativo circulante		4.491	4.503	Total do passivo circulante		1.553	2.082	
Ativo não circulante				Patrimônio líquido				
Investimento				Propriedades para investimento				
Participações em companhia fechadas - SPE	6.1	26.232	33.533	Cotas Integralizadas	10 (a)	147.817	144.615	
Imóveis para investimentos	6.2	143.740	142.790	Lucros Acumulados		25.093	34.129	
Total do ativo não circulante		169.972	176.323	Total do patrimônio líquido		172.910	178.744	
Total do ativo		174.463	180.826	Total do passivo e do patrimônio líquido		174.463	180.826	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações de Resultado
Findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Propriedades para Investimentos		1.950	14.843
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.2	950	12.274
Rendas com aluguel	14	1.000	2.569
Renda de Títulos e Valores Mobiliários			
Rendimento do Fundo Imobiliário, multimercado e curto prazo		10	(30)
Ajuste de avaliação a valor justo de participação - SPE	6.1	(7.016)	2.166
Resultado líquido de propriedades para investimento		(5.056)	16.979
Outras despesas e receitas operacionais		(3.980)	(6.124)
Taxa de administração	8 (a)	(691)	(697)
Taxa de performance	8 (b)	-	(459)
Taxa de gestão	8 (b)	(1.900)	(1.817)
Taxa de custódia		(108)	(97)
Taxa de fiscalização CVM		(64)	(44)
Despesas tributárias		-	(1)
Serviços prestados		-	(1.410)
Despesas com consultoria		(26)	(77)
Concessionárias de energia		-	(1.305)
Outras despesas	12	(1.196)	(411)
(+) Outras receitas operacionais		5	194
Resultado líquido do exercício		(9.036)	10.855
Quantidade de cotas Integralizadas		113.816,017496	111.734,613105
Lucro (ou Prejuízo) por cota - R\$		(79,39)	97,15
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.519,21	1.599,72

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Findas em 31 de dezembro de 2017 e 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>
Saldos em 31 de dezembro de 2015		134.364	5.003	20.669	160.036
Integralização de cotas no exercício		7.853			7.853
Integralização no exercício com lucro		2.398		(2.398)	-
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento			(5.003)	5.003	-
Lucro do exercício				10.855	10.855
Saldos em 31 de dezembro de 2016		144.615	-	34.129	178.744
Integralização de cotas no exercício	10 (a)	3.202			3.202
Prejuízo do exercício				(9.036)	(9.036)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		147.817	-	25.093	172.910

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa
Findas em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro (ou prejuízo) líquido do exercício		(9.036)	10.855
Baixa de ativo não circulante mantido para venda		90	
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.2	(950)	-
Ajuste de avaliação a valor justo de participação - SPE	6.1	7.016	-
Lucro (ou prejuízo) ajustado do exercício		(2.880)	10.855
Aumento (ou redução) da taxa de administração		48	(362)
Aumento (ou redução) da taxa de gestão		(44)	120
Aumento (ou redução) da taxa de performance		(516)	(363)
Aumento (ou redução) das demais despesas administrativas		-	(444)
Aumento (ou redução) de outros valores a pagar		(17)	254
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado (ou aplicado) nas atividades operacionais		(3.409)	10.060
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Participações em companhia fechada	6	285	(5.783)
Imóveis para investimentos		-	(14.708)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	2.393
Equipamentos destinados à venda		-	198
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado (ou aplicado) das atividades de investimento		285	(17.900)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	10 (a)	3.202	7.853
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado (ou aplicado) das atividades de financiamento		3.202	7.853
Caixa e equivalente de caixa líquido gerado (ou aplicado) no exercício		78	13
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	18	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	96	18
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		78	13
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.			

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 14.069.202/0001-02
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Findas em 31 de dezembro de 2017 e 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 4 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 do artigo 53 da Instrução CVM nº 472.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação 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 516/2011 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram autorizadas para emissão, pela Administração, em 27 de setembro de 2018.

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 instrumentos 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.

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:



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

i. Data de reconhecimento

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

ii. 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.

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.

iii. 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.

c) 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.

d) 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.

e) Reconhecimento das receitas e despesas

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



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

f) 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 mil (R\$ 18 mil, em 2016).

5. Equipamentos destinados a venda

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui Equipamentos destinados à venda no montante de R\$ 4.351 mil. Este valor residual deve-se a diferença entre os preços de venda, do aço no mercado secundário praticados em diferentes datas e o do *valuation*, feito por empresa especializada quando da aquisição do imóvel, sendo o principal fator que contribuiu para a queda da receita prevista e contabilizada na carteira do fundo.

O *valuation* dos equipamentos foi feito levando-se em conta a venda da maior parte destes como "equipamentos" e não como sucata. Contudo, com a piora do cenário econômico do País, e especialmente no Rio de Janeiro, muitas das empresas que foram mapeadas e que poderiam ser compradoras finais diminuíram seus investimentos levando à venda de alguns equipamentos como sucata.

6. Propriedades para investimentos

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

6.1 Propriedades para Investimento – Ações

	Quantidade	Valor de Mercado		% Participação
		2017	2016	
Queimados Negócios Imobiliários S.A.	11.641.896	24.732	33.533	100%
Agera Negócios Imobiliários S.A.	837.989	1.500	-	100%
Total	12.479.885	26.232	33.533	100%

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

De caráter imobiliário – Agera Negócios Imobiliários S.A.

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 próprios em todo território nacional.

A Companhia possui um terreno com uma área de 109.610,53 m², constituída pela unificação das glebas A-2 e B, situada na Rodovia Presidente Dutra na altura do Km 192, pista Rio/São Paulo, com frente também para a Estrada Olegário Dias no Município de Queimados-RJ.

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.

De caráter imobiliário – Queimados Negócios Imobiliários S.A.

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 m² constituído pela Área I com 67.787,28 m², Área II com 57.114,72 m² e Lotes (14) com 14.994,60 m², 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.

Os valores justos dos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitidos em 01 de junho de 2017, no montante de R\$ 29.150 mil, gerando um ajuste negativo de R\$ 4.383 mil. O método adotado foi o comparativo direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhantes e método de fluxo de caixa livre.

Em 30 de junho de 2017, houve um ajuste negativo do valor de R\$ 2.633 mil referente a dívida da Companhia com o Banco Máxima S.A.

Em 04 de setembro de 2017, houve uma venda no mercado secundário da Queimados Negócios Imobiliários S.A. de 842.166 quantidades no valor de R\$ 1.785 mil.

Segue quadro demonstrando o saldo em 31 de dezembro de 2017:

	Valor 31.12.2016	Ajuste a valor justo	Dívida Banco Máxima	Venda ações no mercado secundário	Valor 31.12.2017
Queimados 1	33.533	(4.383)	(2.633)	(1.785)	24.732

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

6.2 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 Ind em Nova Iguaçu – Aroma do Campo	11.642	19.300	11.642	19.048
Terreno Industrial em Queimados – Kaiser	81.465	108.840	81.465	105.842
Total	108.543	143.740	108.543	142.790

Terreno Industrial em Taubaté

Esse terreno está situado no município de Taubaté, constitui uma área única de 11.985 m², tendo sido construído um galpão com 6.009,13 m², para utilização de uma unidade industrial, situado na Av. Arcênio Riemma, nº 501, Distrito Industrial do Una, Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborados pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitidos em 01 de junho de 2017, no montante de R\$ 15.600 mil, gerando um ajuste negativo de R\$ 2.300 mil.

	Valor 31.12.2016	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Terreno em Taubaté	17.900	(2.300)	15.600

Terreno Industrial em Nova Iguaçu - Aroma do Campo

Esse terreno está situado na cidade de Nova Iguaçu, constitui de uma área única de 23.000 m², com uma área construída de 13.469,46 m² de área coberta padrão e 47.971,46 m² de área construída total, está sendo utilizado pela unidade industrial Aroma do Campo - IMS. O imóvel está situado na Rua Otávio Paulino, nº 10, com frentes suplementares para a Avenida Henrique Duque Estrada Mayer, nº 1.527, e para a Rua Geni Saraiva, nos 40/60, Cerâmica (Posse) Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborados pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitidos em 01 de junho de 2017, no montante de R\$ 19.300 mil, gerando um ajuste positivo de R\$ 252 mil.

	Valor 31.12.2016	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Nova Iguaçu – Aroma do Campo	19.048	252	19.300

Terreno Industrial em Queimados - Kaiser

O imóvel de Queimados, denominado “AQ³ 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 m², e possui construções de galpões industriais com cerca de 33.000 m², que estão sendo remodelados e retro fitados, buscando adequá-los para locação para o segmento industrial e/ou logístico.

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitido em 01 de junho de 2017, no montante de R\$ 108.840 mil, gerando um ajuste positivo de R\$ 2.998 mil.

	Valor 31.12.2016	Ajuste a valor justo	Valor 31.12.2017
Queimados-Kaiser	105.842	2.998	108.840

Os métodos adotados para emissão dos laudos foram o comparativo de direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhantes e método de fluxo de caixa livre.

7. 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.

8. 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\$ 691 mil (R\$ 697 mil, 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\$ 1.900 mil (R\$ 1.817 mil, em 2016), registrado na rubrica "Despesas de taxa de gestão".

AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

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.

A despesa com taxa de performance do Fundo foi R\$ 459 mil em 2016, registrado na rubrica "Despesas de taxa de performance".

9. 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 10º (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 2016, não ocorreram distribuições de resultado.

10. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

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

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido é composto por cotas 113.816,017496, com valor unitário de R\$ 1.519,21, totalizando R\$ 172.910 mil. Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido era composto por cotas 111.734,613105, com valor unitário de R\$ 1.599,72, totalizando R\$ 178.744 mil.

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.



11. Outros valores a pagar

Se refere a débitos do Fundo junto a fornecedores diversos e outras obrigações, e que em 31 de dezembro de 2017 soma o valor de R\$ 557 mil (R\$ 574 mil, em 2016).

12. Outras despesas

As outras despesas são constituídas por gastos com publicações, CETIP, tarifas bancárias, tarifas da BM&F – Bovespa, auditoria, advogados, despesas cartorárias, e despesas gerais operacionais e que em 31 de dezembro de 2017 soma R\$ 1.196 mil (Em 2016, R\$ 411 mil).

13. 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.

14. Rentabilidade

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio dos exercícios são conforme se segue:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (R\$)	Varição da cota (%)
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.

15. 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.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

16. Receitas de aluguéis

O imóvel de Queimados “AQ³ Log Queimados” está locado para as empresas GlobakPack Indústria e Comércio Ltda. e Inbobe Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para o exercício de 2017 o valor com receitas de alugueis foi no montante de R\$ 1.000 mil (R\$ 2.569 mil, em 2016).

A redução na receita de alugueis ocorreu devido aos contratos finalizados e redução dos valores de locação, conforme listado a seguir:

- Contrato Inbode – em 02/05/2014 foi assinado contrato de locação entre o Texas FII (atual AQ3 renda FII) e Inbode Empreendimentos Ltda com prazo de duração de 3 anos com valor mensal de R\$ 69 mil, e finalizado no início de 2017.
- Contrato Globalpack – em 08/10/2014 foi assinado o contrato de locação entre o Aquilla Renda FII (atual AQ3 Renda FII) e Globalpack Indústria e Comércio Ltda com término previsto para janeiro de 2026 e o valor mensal de R\$ 109 mil a partir de 01/06/2015. Em 21/02/2017 foi feito aditivo alterando o prazo para 01/01/2027 o valor de locação foi reduzido para R\$ 87 mil.

17. Encargos debitados ao fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	1.900	1,09	1.817	1,04
Taxa de administração	691	0,39	697	0,40
Taxa de performance	-	-	459	0,26
Taxa de custódia	108	0,06	97	0,06
Taxa de fiscalização CVM	64	0,04	44	0,03
Despesas tributárias	-	-	1	-
Serviços prestados	-	-	1.410	0,81
Despesas com consultoria	26	0,02	77	0,04
Concessionárias de energia	-	-	1.305	0,75
Outras despesas	1.196	0,68	411	0,23
Total de despesas	3.985	2,28	6.318	3,62

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

18. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 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).



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

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 SRF nº 1.585/2015.

19. 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.

20. Serviços contratados

Serviço	Contratado
Custódia	SOCOOPA – Sociedade Corretora Paulista
Controladoria	Foco DTVM Ltda
Escrituração	Foco DTVM Ltda
Gestão	AQ3 Asset Management Ltda
Tesouraria	Banco Paulista S.A.
Distribuição das quotas	Foco DTVM Ltda

21. 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 (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.

22. Riscos associados ao fundo

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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.

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

22.7 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.

22.8 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.

22.9 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.

22.10 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.

22.11 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.).

22.12 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.

22.12.1 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 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.

22.12.2 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.

22.12.3 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.

22.12.4 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%.

22.12.5 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.



22.12.6 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

28. 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.

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

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a Administradora não contratou e nem teve serviços prestados pela Convicta 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.

30. Eventos subsequentes

- a. Em 27 de março de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGO) da Queimados Negócios Imobiliários S.A., a transferência das ações remanescentes da Companhia para o Fundo Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII, sendo 600 cotas representando o valor e R\$ 60 mil. Ficando a composição acionária da Companhia:

Acionistas	Ações subscritas	Valor
Aquilla Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII	88.069	8.806.932,00
Aquilla Fundo de Investimento Imobiliário – FII	600	60.000,00
Total	88.669	8.866.932,00

- b. Em 15 de agosto de 2018, o Fundo realizou registros de ajustes a valor justo de seus terrenos e propriedade para investimento, conforme laudos de avaliações, emitidos em 04 de junho de 2018, pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., no montante negativo de R\$ 2.351 mil, conforme demonstrado no quadro a seguir:

	Valor 31.12.2017	Ajuste a valor justo	Valor 15.08.2018
Queimados 1	24.732	(4.351)	20.381
Agera	1.500	(98)	1.402
Sub-total I	26.232	(4.449)	21.783
Taubaté	15.600	(1.229)	14.371
Nova Iguaçu – Aroma do Campo	19.300	1.609	20.909
Queimados – Kaiser	108.840	1.718	110.558
Sub-total II	143.740	2.098	145.838
Total	169.972	(2.351)	167.621



AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 14.069.202/0001-02

(ADMINISTRADO PELA FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

- c. Em 15 de agosto de 2018, a Administradora realizou baixou contabilmente o “equipamento destinado a venda”, que apresentava valor residual na carteira de R\$ 4.351 mil em 31 de dezembro de 2017, referente a diferença entre o *valuation* e a venda conforme nota explicativa 5.

Sérgio Paulino Ferreira
Diretor responsável

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

