

São Paulo, 05 de novembro de 2020

Prezado Cotista,

A **ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 192, 25ª andar, conjunto 254, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.329.598/0001-67 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.069.202/0001-02 (“Fundo” ou “AQ3 RENDA FII”), serve-se da presente para manifestar seu parecer em relação à solicitação do Gestor para convocar Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”), com base no Art. 69 da Instrução CVM nº 555/14, no intuito de deliberar sobre as matérias informadas na convocação de AGE, encaminhada aos cotistas do Fundo e divulgada no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Seguem abaixo as matérias encaminhadas para serem deliberadas na AGE a ser realizada no próximo dia 24 de novembro de 2020:

1. Apresentação pelo Gestor da Estratégia de Gestão e do Plano de Liquidação do Fundo;
2. Deliberar sobre a Liquidação do Fundo e a forma como será implementada;
3. Em sendo aprovada a Liquidação do Fundo, deliberar sobre a venda dos módulos A, B e C, descritos no Plano de Liquidação, com a assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos (“Contrato”) e outros atos necessários a serem celebrados entre o AQ3 RENDA FII e o REAG MULTIATIVOS FII, nos termos do que for aprovado na pauta 2;
4. Em sendo aprovada a pauta 3, autorizar o Administrador do Fundo a pagar a reforma emergencial dos módulos A, B e C e da planta conforme discriminados pelo Gestor, para fazer frente a exigências legais e manutenção do ativo no que diz respeito a conservação, segurança e permanência da empresa GlobalPack como locatária;
5. Em sendo aprovada a Liquidação do Fundo, deliberar sobre a amortização aos cotistas do Fundo, nos termos do que for aprovado na pauta 2;
6. Em sendo aprovada a Liquidação do Fundo, deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e Taxa de Gestão praticada pelo Fundo para o valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao prestador de serviço de administração e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao prestador de serviço de gestão;

7. Autorização para que o Administrador do Fundo pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima, caso aprovadas.

Cabe à Administradora informar aos cotistas os seguintes fatos:

- I. **Liquidação do AQ3 RENDA FII**

O plano de liquidação do AQ3 RENDA FII consiste na alienação dos módulos A, B e C da fase 1 do projeto de desenvolvimento da planta, trazendo um retorno ao Valor Investido de IPCA+17% no desinvestimento; com o necessário pagamento da reforma emergencial e adequações do ativo e dos módulos A, B e C do imóvel industrial (antiga fábrica da cervejaria Kaiser Brasil S.A.), situado na Av. Armando Morais Sarmiento, nº 100, no Distrito Industrial de Queimados, Cidade de Queimados, Estado do Rio de Janeiro. Segundo a Gestora este movimento gerará um recebimento de caixa, sendo possível amortizar sem prejuízo ao fundo e a continuidade do mesmo, 20% do valor recebido.

- a. **Venda dos Módulos A, B e C**

De acordo com o laudo de avaliação elaborado pela empresa APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., em 31 de dezembro de 2018, no âmbito do processo de avaliação anual dos imóveis que compõem o patrimônio do FII Investido AQ3, o imóvel industrial (antiga fábrica da cervejaria Kaiser Brasil S.A.), situado na Av. Armando Morais Sarmiento, nº 100, no Distrito Industrial de Queimados, Cidade de Queimados, Estado do Rio de Janeiro ("Planta Distrito Industrial de Queimados"), apresenta preço em linha com pequena variação inferior ao valor proposto pela Gestora como valor proposto de venda dos módulos.

Devido a Planta Distrito Industrial de Queimados ter ficado fechada por diversos anos e o projeto de desenvolvimento não ter sido executado em sua totalidade, a planta e os módulos em questão necessitam de uma série de adequações e atualizações para que a planta seja aprovada pelo atual inquilino, mantendo o contrato de locação. Parte destes investimentos foram executados ao longo do final de 2019 e início de 2020 conforme foram listados pela Gestora. Já está em curso a substituição da antiga cabine de energia, pois a mesma devido ao tempo, apresenta um risco para todo o condomínio.

Devido à falta de liquidez do AQ3 RENDA FII, nem todas as reformas necessárias evoluíram, fazendo com que o locatário ao invés de aumentar sua produção na atual Planta Distrito Industrial de Queimados, transferisse parte dessa nova produção para sua planta em Vinhedos - SP. Vale ressaltar que esse contrato prevê a entrega da produção em Seropédica -RJ, município vizinho a Queimados - RJ, não fazendo nenhum sentido, do ponto de vista logístico e estratégico, produzir por nenhuma outra planta do grupo.

O Gestor entende que apesar da grande retração dos últimos anos vivenciada pelo mercado, atualmente existe uma expectativa positiva para o segmento no qual o ativo se insere (Logístico e Industrial) e para a locatária retomar a expansão operacional dos negócios na região de Queimados – RJ, com o conseqüente crescimento das operações à medida que as reformas sejam realizadas. Para que isso ocorra será necessário arcar com os custos jurídicos, *due diligence* e de certidões para realizar o desinvestimento do ativo e gerar caixa para o Fundo fazer frente a reforma emergencial do ativo.

Com base nas informações indicadas acima, entendemos que a proposta sugerida pela Gestora é viável nos termos propostos, uma vez que a receita proveniente da venda dos módulos A, B e C será destinada para intercorrências emergenciais, permitindo que o locatário permaneça no imóvel e podendo aumentar sua ocupação, além de trazer uma perspectiva melhor para o desinvestimento.

Importante ressaltar que os valores provenientes da venda dos ativos ou dos contratos de locações são primordiais para manutenção do Fundo e dos demais ativos, possibilitando inclusive o futuro desinvestimento de tais ativos e amortização dos valores provenientes das vendas aos cotistas.

Por esta razão, a Indigo entende que a venda dos módulos A, B e C da Planta Distrito Industrial de Queimados é do interesse dos cotistas e a favor do objetivo do Fundo que é auferir receitas por meio de locação e alienação dos imóveis integrantes de seu PL.

**b. Redução da Taxa de Administração e Taxa de Gestão**

Caso seja aprovado o Plano de Liquidação do AQ3 RENDA FII, a proposta apresentada pela Administradora e Gestora poderá promover a redução de custo de aproximadamente R\$ 311.464,85 ao ano pela Administradora e de R\$ 362.000,00 ao ano pela Gestora.

Vale lembrar que as Taxas de Administração e Taxas de Gestão são calculadas e apropriadas diariamente, com base no PL do AQ3 RENDA FII, por isso os valores acima são apenas uma estimativa e podem sofrer alterações.

Lembramos a todos os cotistas que, de acordo com o item 9.5.1. do Regulamento do Fundo, poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida antes do horário de realização da respectiva AGE.

No caso da comunicação escrita, o voto poderá ser remetido, assinado e com firma reconhecida, via SEDEX, para a sede da Administradora.

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

Quaisquer dúvidas pertinentes ao Fundo e/ou a esta convocação poderão ser esclarecidas pelos e-mails: [clientservice@indigodtvm.com.br](mailto:clientservice@indigodtvm.com.br) e [adm@indigodtvm.com.br](mailto:adm@indigodtvm.com.br) ou pelo telefone: (11) 3113-0060.

Atenciosamente,

**ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**