

***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 2016 E 2015***

**AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Demonstrações Financeiras**

**Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015**

**Conteúdo**

Relatório dos Auditores Independentes Balanço Patrimonial

Demonstração dos Resultados

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Aos  
Cotistas e à Administradora do  
AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
São Paulo - SP**

### **Opinião com ressalva**

Examinamos 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 2016 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos mencionados no parágrafo Base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016, 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 a fundos de investimentos imobiliários.

### **Base para opinião com ressalva**

#### ***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. Consequentemente, 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 na nota explicativa nº 22, 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, conforme nota explicativa nº 5.1, 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.

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.

### ***Ênfase***

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, 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.

### ***Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior***

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentados para fins de comparação, foram por nós examinados e emitimos relatório datado de 04 de abril de 2016 com ressalva quanto ao registro tardio dos efeitos da avaliação a valor justo e parágrafo de ênfase similar ao acima.

### ***Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras***

A Administração do Fundo 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 de o 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão 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 de uma 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:

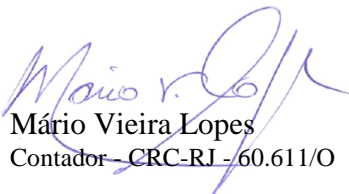
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- 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 Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

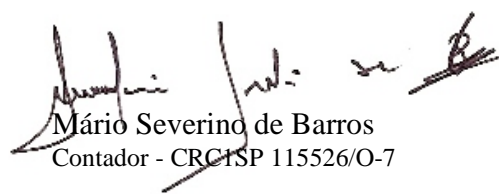
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2017.



  
Mário Vieira Lopes  
Contador - CRC-RJ - 60.611/O

  
Mário Severino de Barros  
Contador - CRC/SP 115526/O-7

**AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ: 14.069.202/0001-02**  
**Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 00.329.598/0001-67**

**Balanco Patrimonial**

**Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015**

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<b>Passivo</b>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Circulante</b>		<b>4.503</b>	<b>4.688</b>	<b>Circulante</b>		<b>2.082</b>	<b>2.877</b>
Disponibilidades	4	18	5	Provisões e contas a pagar		2.082	2.877
Outros valores a receber		4.485	4.683	Taxa de administração		62	424
Equipamentos destinados a venda		4.441	4.639	Taxa de performance		672	1.035
Outros		44	44	Taxa de gestão		505	385
<b>Não Circulante</b>		<b>176.323</b>	<b>158.225</b>	Fornecedores		-	470
<b>Investimento</b>		<b>176.323</b>	<b>158.225</b>	Impostos a recolher		-	171
<b>Propriedades para investimento</b>				Consultoria a pagar		269	72
Participação em companhias fechadas	5.1	33.533	27.750	Outros		574	320
Imóveis para investimentos	5.2	142.790	128.082	<b>Patrimônio Líquido</b>	9	<b>178.744</b>	<b>160.036</b>
Adiantamento de futuro aumento de capital		-	2.393	Cotas integralizadas		142.217	134.364
				Ajuste de avaliação a valor justo		-	5.003
				Lucros acumulados		36.527	20.669
<b>Total do ativo</b>		<b>180.826</b>	<b>162.913</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>180.826</b>	<b>162.913</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**QA3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ: 14.069.202/0001-02**  
**Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 00.329.598/0001-67**

**Demonstração dos Resultados**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015**

(Em milhares de reais)

<b>Composição do resultado dos exercícios:</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	13	2.569	1.785
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	5	12.274	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>14.843</b>	<b>1.785</b>
<b>Resultado com títulos e valores imobiliários</b>			
Valorização de investimentos		2.166	-
Cotas de fundo imobiliário, multimercado e curto prazo		(30)	69
<b>Resultado líquido de rendas de aplicações em fundos imobiliários</b>		<b>(30)</b>	<b>69</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>194</b>	<b>-</b>
Outras receitas operacionais		194	-
<b>Outras despesas</b>	14	<b>(6.318)</b>	<b>(4.546)</b>
Taxa de gestão		(1.817)	(1.677)
Taxa de administração		(697)	(661)
Taxa de performance		(459)	-
Taxa de custódia		(97)	(131)
Taxa de fiscalização CVM		(44)	(31)
Despesas tributárias		(1)	(296)
Serviços prestados		(1.410)	(1.050)
Comissões		-	(54)
Despesas com consultoria		(77)	(353)
Concessionárias de energia		(1.305)	-
Outras despesas		(411)	(293)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício</b>		<b>8.689</b>	<b>(2.692)</b>
<b>Quantidade de Cotas Integralizadas</b>		<b>111.734,613105</b>	<b>106.856,116154</b>
<b>Lucro/Prejuízo por Cota - R\$</b>		<b>77,76</b>	<b>(25,19)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>1.599,72</b>	<b>1.497,68</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ: 14.069.202/0001-02**  
**Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 00.329.598/0001-67**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015**

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajustes de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>131.728</b>	<b>5.003</b>	<b>23.361</b>	<b>160.092</b>
Integralização de cotas	2.636	-	-	2.636
Prejuízo do exercício	-	-	(2.692)	(2.692)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>134.364</b>	<b>5.003</b>	<b>20.669</b>	<b>160.036</b>
Integralização de cotas	7.853	-	-	7.853
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	-	(5.003)	5.003	-
Lucro líquido do exercício	-	-	8.689	8.689
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>142.217</b>	<b>-</b>	<b>34.361</b>	<b>176.578</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**AQ3 RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ: 14.069.202/0001-02**  
**Administradora: Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 00.329.598/0001-67**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015**

**(Em milhares de reais)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	10.855	(2.692)
Pagamento de taxa de administração efetiva	(362)	376
Pagamento de taxa de gestão	120	253
Pagamento de taxa de performance	(363)	-
Pagamento demais despesas administrativas	(444)	583
Outros valores a pagar	254	234
<b>Caixa líquido nas atividades operacionais</b>	<b>10.060</b>	<b>(1.246)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Participações em companhias fechadas	(5.783)	-
Imóveis para investimentos	(14.708)	(2.477)
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.393	(261)
Equipamentos destinados à venda	198	1.356
Outros	-	(5)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(17.900)</b>	<b>(1.387)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Emissão de cotas	7.853	2.636
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>7.853</b>	<b>2.636</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	5	2
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	18	5
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>13</b>	<b>3</b>

As notas explicativas 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 às Demonstrações Financeiras**

**Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015**

**(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 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 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

.2.

**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)**

### **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.

.3.

**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)**

**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.

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").

**.4.**

**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)**

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.

**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.

.5.

**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)**

**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 2016, os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Paulista S.A., cujo montante registrado é R\$ 18 (R\$ 5 em 2015 junto ao Banco Itaú S.A).

**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**

		Valor de Mercado		%
	Quantidade	2016	2015	Participação
Queimados Negócios Imobiliários S.A.	12.484.062	33.533	27.750	100%
	<b>12.484.062</b>	<b>33.533</b>	<b>27.750</b>	<b>100%</b>

.6.

**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)**

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.

Os valores justos dos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitidos em 30 de janeiro de 2016, para a data-base de 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$ 29.916, gerando um ajuste de R\$2.166. O método adotado foi o comparativo de direto de dados, no qual foi identificado o valor de mercado de imóveis semelhantes e método de fluxo de caixa livre.

No exercício de 2016 foram integralizados Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital no montante de R\$ 3.617.

**5.2 - Imóveis para Investimentos**

Descrição	2016		2015	
	Custo de Aquisição	Valor de Mercado	Custo de Aquisição	Valor de Mercado
Terreno Industrial em Taubaté	15.436	17.900	15.436	17.060
Terreno Industrial em Nova Iguaçu	11.642	19.048	11.642	16.506
Terreno Industrial em Queimados	81.465	105.842	79.031	94.516
	<b>108.543</b>	<b>142.790</b>	<b>106.109</b>	<b>128.082</b>



.7.

**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)**

**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. O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborados pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitidos em 30 de janeiro de 2016, para a data-base de 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$ 17.900, gerando um ajuste positivo de R\$839.

**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. O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitido em 30 de janeiro de 2016, para a data-base de 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$ 19.048, gerando um ajuste positivo de R\$2.542.

**Queimados**

O imóvel de Queimados, denominado “AQ<sup>3</sup> Log Queimados”, está localizado na Av. Armando Moraes 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 retrofitados, buscando adequá-los para locação para o segmento industrial e/ou logístico. O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., emitido em 30 de janeiro de 2016, para a data-base de 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$ 103.408, gerando um ajuste de R\$8.893. Em 2016 foram realizadas benfeitorias no imóvel no montante de R\$ 2.434.

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.

.8.

**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)**

**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.

**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\$697 (R\$661 em 2015), 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\$1.817 (R\$1.677 em 2015), registrado na rubrica "Despesas de taxa de gestão".

.9.

**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)**

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 de R\$459 (R\$0 em 2015), 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 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 2016 e 2015, não ocorreram distribuições de rendimentos.

.10.

**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)**

**9 - Patrimônio Líquido**

**a) Cotas integralizadas**

No exercício de 2016 os cotistas integralizaram capital no montante de R\$ 7.853 com emissão de novas cotas do Fundo (R\$2.636 em 2015).

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. Em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido era composto por cotas 106.856,116154, com valor unitário de R\$ 1.497,682763, totalizando R\$ 160.036.

**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 são conforme se segue:

<b>Exercício findo em</b>	<b>Patrimônio líquido médio (R\$)</b>	<b>Variação da cota (%)</b>
2016	174.981	6,81%
2015	160.747	(1,67%)

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

.11.

**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)**

**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 “AQ<sup>3</sup> Log Queimados” está locado para as empresas GlobakPack Indústria e Comércio Ltda. e Inbove Empreendimentos Imobiliários Ltda. Para o exercício de 2016 o valor com receitas de alugueis foi no montante de R\$2.569 (R\$ 1.785 em 2015).

.12.

**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)**

**14 - Encargos Debitados ao Fundo**

	2016		2015	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	1.817	1,04	1.677	1,04
Taxa de administração	697	0,40	661	0,41
Taxa de performance	459	0,26	-	-
Taxa de custódia	97	0,06	131	0,08
Taxa de fiscalização CVM	44	0,03	31	0,02
Despesas tributárias	1	0,00	296	0,18
Serviços prestados	1.410	0,81	1.050	0,65
Comissões	-	-	54	0,03
Despesas com consultoria	77	0,04	353	0,22
Concessionárias de energia	1.305	0,75	-	-
Outras despesas	411	0,23	293	0,18
<b>Total de despesas</b>	<b>6.318</b>	<b>3,61</b>	<b>4.546</b>	<b>2,83</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal do exercício no valor de R\$ 174.981 (R\$ 160.747 em 2015).

**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).

.13.

**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)**

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 2016 e 2015.

**17 - Serviços Contratados**

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

Em 11 de agosto de 2016 foi realizado o Comunicado ao Mercado para informar sobre a substituição do prestador de serviços de custódia, escrituração e controladoria do Itaú Unibanco S.A. pelo Banco Paulista S.A.

**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.

**.14.**

**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)**

**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.



.15.

**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)**

**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.

.16.

**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)**

**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.

.17.

**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)**

**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.

**19.12.1 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.

**.18.**

**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)**

- 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%.
- 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.

**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)**

**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.

**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.

.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)**

**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.

**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 BKR - Lopes Machado Auditores, 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 - Alterações Estatutárias**

Em 17 de agosto de 2016 ocorreu a Assembleia Geral de Cotistas deliberando: (i) apreciação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015; (ii) mudança da denominação do nome do Fundo de “Aquila Renda Fundo de Investimento Imobiliário” para “AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário”; (iii) consolidação do regulamento do Fundo e (iv) atualização dos dados cadastrais da Administradora para Rua Joaquim Floriano, 100, 17º andar, São Paulo e da Gestora, com alterações da denominação para AQ3 Asset Management Ltda. e endereço, passando para Av. José Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 2, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. Estes termos passaram a vigorar a partir de 26 de agosto de 2016.

**.21.**

**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)**

**22 - Eventos Subsequentes**

Em 11 de maio de 2017, a Administradora realizou os registros de ajustes a valor justo de seus terrenos e propriedade para investimento, conforme os Laudos de Avaliações emitidos em 01 de junho de 2017 pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., no montante de R\$2.618.

Gerson Luiz Mendes de Brito  
CRC1SP112144/O-0

Daniel Doll Lemos  
Diretor Responsável