

Demonstrações Financeiras

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

30 de junho de 2017 e 2016
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Cotistas do
Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado e das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com Ressalva" as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do 30 de junho 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.

Bases para opinião com ressalva

Em 30 de junho de 2017, o Fundo mantinha registrado em sua carteira montante de R\$ 85.599 mil em investimentos em imóveis classificados como propriedade para investimento, correspondente a 96,69% do seu patrimônio líquido. Os laudos de avaliação apresentados pelo administrador do Fundo, foram elaborados em dezembro de 2017. O resultado dos referidos laudos dos imóveis apresentou o montante total de R\$58.370 mil, desta forma o saldo de propriedades para investimento e o patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2017 estão superavaliados no montante de R\$27.229 mil. Conforme apresentado na nota explicativa número 18, em dezembro de 2017 Administrador do Fundo refletiu na carteira o resultado obtido através dos laudos.

Principais assuntos de auditoria

Cotas de Fundos de Investimento

O Fundo tem como objetivo preponderante a aquisição de empreendimentos imobiliários comerciais, hoteleiros ou industriais, por meio de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de imóveis prontos, inclusive por via de aquisição de participação em sociedades de propósitos específicos, contando ou não com contratos de locação em vigor, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, ou a aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no seu regulamento.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização dos títulos e valores mobiliários (comprados, vendidos e mantidos na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados.

Outros Assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2016 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 23 de fevereiro de 2017 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa 5; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas 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 aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 555/14 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 555/14 da CVM, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor 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 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:

- 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 às 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 à 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.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2017.

CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



SERGIO BENDORAYTES
Contador
CRC 1RJ 064460/O-2

ÁTICO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ
33.918.160/0001-73)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>30.06.2017</u>	<u>30.06.2016</u>
Ativo			
Circulante			
Disponibilidades	4	5	13
Aplicações financeiras	4	2.082	2.592
Títulos e Valores Mobiliários	5	938	1.015
Não circulante			
Propriedades para investimentos	6	85.599	85.599
Total do ativo		<u>88.624</u>	<u>89.219</u>
Passivo			
Circulante			
Contas a pagar		<u>91</u>	<u>167</u>
Patrimônio líquido	12	<u>88.533</u>	<u>89.052</u>
Cotas integralizadas		93.595	93.595
Prejuízo acumulado		<u>(5.062)</u>	<u>(4.543)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>88.624</u>	<u>89.219</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÁTICO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ
33.918.160/0001-73)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Composição do resultado exercício			
Propriedade para investimento		1.794	(3.805)
Receitas de aluguel		1.794	4.126
Variação do valor justo	6	-	(7.931)
Outros ativos financeiros		122	388
Receitas/Despesas com aplicações financeiras		210	48
Receitas com títulos e valores mobiliários		(92)	80
Outras receitas		4	260
Despesas operacionais		(1.965)	(1.885)
Remuneração da Instituição Administradora	10	(833)	(955)
Remuneração da Gestora		(66)	(80)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(175)	(188)
Despesas de publicação		(11)	(8)
Despesas de serviços técnicos especializados		(70)	(217)
Despesas tributárias		-	(52)
Outras despesas administrativas		(483)	(194)
Outras despesas operacionais		(327)	(191)
Resultado do exercício		(49)	(5.302)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÁTICO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ 33.918.160/0001-73)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016***(Em milhares de Reais)*

	Integralização de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2016	93.595	(4.543)	89.052
Cotas integralizadas no exercício	-	-	-
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(470)	(470)
Prejuízo do exercício	-	(49)	(49)
Saldo em 30 de junho de 2017	93.595	(5.062)	88.533
Saldo em 30 de junho de 2015	91.595	3.017	94.612
Cotas integralizadas no exercício	2.000	-	2.000
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(2.258)	(2.258)
Prejuízo do exercício	-	(5.302)	(5.302)
Saldo em 30 de junho de 2016	93.595	(4.543)	89.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÁTICO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ
33.918.160/0001-73)

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	(49)	(5.302)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste a Valor Justo de propriedades para investimento	-	7.931
(+) Taxa de administração não liquidada	77	152
(+) Taxa de custódia não liquidada	11	12
(+) Demais pagamentos/recebimentos	3	3
(=) Resultado Líquido Ajustado	42	2.796
(Aumento)/redução em títulos e valores mobiliários	77	(5)
Aumento/(redução) em outros valores a pagar	(167)	(97)
(=) Caixa Líquido Consumido nas Atividades Operacionais	(90)	(102)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas no período	-	2.000
Rendimentos distribuídos	(470)	(2.691)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	(470)	(691)
Aumento (redução) no Caixa e Equivalentes de Caixa	(518)	2.003
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	2.605	602
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	2.087	2.605
Aumento (redução) no Caixa e Equivalentes de Caixa	(518)	2.003

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução (CVM) nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 30 de maio de 2012.

O Fundo tem por objeto preponderante a aquisição de empreendimentos imobiliários comerciais, hoteleiros ou industriais, por meio de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de imóveis prontos, inclusive por via de aquisição de participação em sociedades de propósitos específicos, contando ou não com contratos de locação em vigor, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, ou a aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no regulamento. O fundo deverá manter no mínimo 75% do seu patrimônio líquido aplicado em imóveis.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas a quaisquer Investidores Qualificados, conforme definição constante do artigo nº 109 da Instrução (CVM) 409.

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, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Ático Administração de Recursos Ltda.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela (CVM), conforme aplicável.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 período 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.

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.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

física ou escritural.

- Aplicações financeiras representadas por 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.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos 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 ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente 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.

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

c) 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, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Aluguéis a receber

Os recebíveis classificados como rendas de aluguéis são reconhecidos por regime de caixa.

e) Distribuição dos resultados

O resultado do Fundo, para fins de distribuição, será apurado trimestralmente (segundo o regime de caixa com base na disponibilidade de caixa do Fundo), deduzidas as despesas bem como a reserva de contingência, caso aplicável, conforme definido no regulamento.

f) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência, com exceção a rendas de aluguel.

h) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

i) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) *Valor justo dos instrumentos financeiros*: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "a classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) *Valor justo das propriedades para investimento*: conforme descrito na nota explicativa 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Banco conta movimento	5	13
Banco Paulista S.A.	5	13
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	2.082	2.592
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	2.592
Letras do Tesouro Nacional - LTN	2.082	-
Total Caixa e Equivalentes de Caixa	2.087	2.605

As aplicações interfinanceiras de liquidez lastreadas em títulos públicos encontram-se custodiadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação, sendo demonstradas pelo custo de aquisição, acrescidas dos juros auferidos.

5. Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento	2017		2016	
	Qtde cotas	Valor	Qtde cotas	Valor
ÁTICO FIDC IMOBILIÁRIOS	0,7452	938	0,7452	1.015
Total		938		1.015

As cotas do fundo investido estão custodiadas no Banco Paulista S.A. e é administrado pela Socopa - Sociedade Corretora Paulista. As cotas do FIDC são atualizadas conforme o valor das cotas divulgadas pela Administradora do FIDC, sendo sua carteira composta por CCI.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

6. Propriedade para investimento

Imóvel	Data de Aquisição	30/06/2017	30/06/2016	Locado
Imóvel Rio Branco RJ*	30/05/12	7.900	7.900	Locado
Imóvel Itaboraí RJ*	30/09/13	1.040	1.040	Locado
Imóvel Libero Badaró SP*	01/10/13	1.710	1.710	Não Locado
Imóvel Libero Badaró Loja SP*	01/10/13	2.050	2.050	locado
Imóvel Indaiatuba SP**	07/11/13	15.200	15.200	Não locado
Imóvel Rodrigo Silva RJ*	11/11/13	6.200	6.200	Não locado
Imóvel Macaé RJ**	29/11/13	18.000	18.000	Locado
Imóvel Duque de Caxias RJ**	30/04/14	14.038	14.038	Não Locado
Imóvel Niterói RJ*	05/06/14	1.029	1.029	Não locado
Imóvel São Joaquim RJ**	15/08/14	4.312	4.312	Não locado
Imóvel Condado Cascais*	02/10/14	1.520	1.520	Não locado
Imóvel Cajamar**	12/12/14	12.600	12.600	Locado
Total		85.599	85.599	

* Imóvel avaliado pelo método do comparativo direto

** Imóvel avaliado pelo método da quantificação do custo

A avaliação a valor justo dos imóveis é realizada por empresas especializadas. A metodologia da avaliação a valor justo consiste na atualização do valor do imóvel através de índices do mercado imobiliário, utilizando inferências estatísticas e de fatores para a avaliação de imóveis com através dos métodos evolutivo de quantificação de custo e comparativo, com pesquisas de elementos semelhantes. Estas metodologias não levam em consideração os fluxos de caixa que são/serão originados pelos contratos de locação dos imóveis.

a) Imóvel Rio Branco RJ

Em 30 de maio de 2012, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, situado na Avenida Rio Branco, nº 115, 2º andar, descrito e caracterizado na matrícula nº 44.797, do 7º cartório de registro de imóveis do Rio de Janeiro - RJ.

Características do imóvel

Imóvel comercial, com área construída de 490,00 m2, em um terreno de 541,00 m2 de área total.

b) Imóvel Itaboraí RJ

Em 30 de setembro de 2013, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade de Itaboraí-RJ, situado na Rua Prefeito João de Andrade, nº 25, no Centro, descrito e caracterizado na matrícula nº 5.809, do 1º cartório de registro de imóveis de Itaboraí - RJ.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

Características do imóvel

Imóvel com direito de uso comercial, com área construída de 261,50 m2, em um terreno de 206,65 m2 de área total.

c) Libero Badaró SP

Em 1º de outubro de 2013, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade de São Paulo-SP, situado na Rua Libero Badaró, nº 300, piso mezanino do Edifício Finabank, descrito e caracterizado na matrícula nº 158.043, do 4º cartório de registro de imóveis de São Paulo - SP.

Características do imóvel

Imóvel com direito de uso comercial (loja), com área construída de 143,95 m2, e área comum de 75,384 m2, com área total de 219,334 m2.

d) Imóvel Libero Badaró Loja SP

Em 1º de outubro de 2013, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade de São Paulo-SP, situado na Rua Libero Badaró, nº 292, piso térreo do Edifício Finabank, descrito e caracterizado na matrícula nº 158.042, do 4º cartório de registro de imóveis de São Paulo - SP.

Características do imóvel

Imóvel com direito de uso comercial (loja), com área construída de 177,50 m2, e área comum de 92,954 m2, com área total de 270,454 m2.

e) Imóvel Indaiatuba SP

Em 07 de novembro de 2013, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no Distrito Industrial de Domingos Giome na cidade de Indaiatuba - SP, situado na Rua Eduardo Borsari, 2.571, descrito e caracterizado na matrícula nº 051244, do cartório de registro de imóveis do Indaiatuba - SP.

Características do imóvel

Galpão comercial/industrial, edificado em 2011 com área construída de 6.799,31 m2, em um terreno de 12.054,33 m2 de área total, sendo uma construção de prédio administrativo em 2 (dois) pavimentos com 249 m2, com salas, refeitórios e vestiários.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

f) Imóvel Rodrigo Silva RJ

Em 11 de novembro de 2013, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, situado na Rua Rodrigo Silva, nº 26 - 15º andar, Centro, descrito e caracterizado na matrícula nº 14.070 – 2-AH, do 7º cartório de registro de imóveis do Rio de Janeiro - RJ.

Características do imóvel

Imóvel com direito de uso comercial (laje corporativa), com área construída de 600,00 m2, e área comum de 40,86 m2, com área total de 640,86 m2 de área total.

g) Imóvel Macaé RJ

Em 29 de novembro de 2013, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade de Macaé-RJ, situado na Alameda do Ipê, nº 64, Bairro Nova Cavalheiros, descrito e caracterizado na matrícula nº 39.308, do 2º cartório de registro de imóveis de Macaé - RJ.

Características do imóvel

Galpão industrial e terreno, edificado em 2012, com área construída de 2.193,49 m2, em um terreno de 7.031,08 m2 de área total e prédio administrativo de 03 (três) pavimentos com área total de 801,00 m2.

h) Imóvel Duque de Caxias RJ

Em 30 de abril de 2014, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade de Duque de Caxias - RJ, situado na Rodovia Washington Luiz, Km 108 - BR-040, nº 18.720, descrito e caracterizado na matrícula nº 5.130, do 1º cartório de registro de imóveis de Duque de Caxias - RJ.

Características do imóvel

Galpão comercial e industrial e o terreno, edificado em 1983, com área construída de 4.316,55 m2, sendo uma construção de prédio administrativo em 2 (dois) pavimentos com 480,00 m2, refeitório e vestiário em 2 (dois) pavimentos com 456,00 m2, área de produção em 1 (um) pavimento com área construída de 2.898 m2, guarita em 1 (um) pavimento com área de 16,00 m2 e um terreno de 8.566,89 m2 de área total.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

i) Imóvel Niterói RJ

Em 16 de setembro de 2014, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, situado na Rua Murilo Portugal, nº 1.195, apartamento 201 e 1.183 2º andar, descrito e caracterizado na matrícula nº 22.949, do 2º cartório de registro de imóveis, 1ª circunscrição de Niterói.

Características do imóvel

Imóvel com direito de uso comercial, 51,96 m2 de área total.

j) Imóvel São Joaquim RJ

Em 2 de outubro de 2014, o Fundo realizou a compra do imóvel designado por um prédio de uso comercial de 1ª categoria, com área construída de 2.233,46 m2 e respectivo terreno com superfície quadrada de 2.400,00 m2, identificada por área desmembrada 10-A, resultante do remembramento dos lotes 10,12,14 e 21, da quadra 48 do Loteamento Retiro São Joaquim, cujas medidas, características e confrontações são as constantes da Matrícula nº 41016 do Registro de Imóveis, 1ª. Circunscrição de Itaboraí – RJ.

Características do imóvel

Imóvel tem direito comercial, com área 2.400,00 m2.

k) Imóvel Condado Cascais

Em 2 de outubro de 2014, o Fundo realizou a compra do imóvel na cidade do Rio de Janeiro - RJ, situado na Avenida Armando Lombardi, nº 800, sala 326 com 1/117 do domínio útil do terreno, foreiro a União Federal, com três vagas de garagem no subsolo, de uso indiscriminado, cujas medidas, características e confrontações são constantes da Matrícula nº 51.088 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ.

Características do imóvel

Imóvel tem direito comercial, com área 104 m2 com 3 vagas de garagem.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

I) Imóvel Cajamar

Em 12 de dezembro de 2014, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Cajamar, comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, localizado sob nº 898 da Rua Serra Negra, no loteamento denominado Anhanguera Parque Empresarial, descrito e caracterizado na matrícula nº 85.779, do 2º Oficial de registro de Imóveis, Títulos de Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Características do imóvel

Imóvel é um Galpão de uso industrial, com área 4.118,96 m2 e seu respectivo terreno urbano.

7. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é considerado como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

Abaixo demonstramos a classificação dos instrumentos financeiros do fundo por seu respectivo nível:

Em 30 de junho de 2017

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimentos	-	938	-	938
Operações Compromissadas - LFT	2.082	-	-	2.082
Propriedades para investimento	-	-	85.599	85.599
Total do Ativo	2.082	938	85.599	88.619

Em 30 de junho de 2016

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimentos	-	1.015	-	1.015
Operações Compromissadas - LFT	2.592	-	-	2.592
Propriedades para investimento	-	-	85.599	85.599
Total do Ativo	2.592	1.015	85.599	89.206

8. Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possuía um saldo de conta corrente registrado junto ao Banco Paulista S.A. no montante de R\$ 5 (R\$ 13 em 30 de junho de 2016); R\$ 2.082 (R\$ 2.592 em 30 de junho de 2016) em aplicações interfinanceiras de liquidez com lastro em títulos públicos federais, cuja contraparte é o próprio Banco Paulista S.A; e R\$ 938 (R\$ 1.015 em 30 de junho de 2016) em cotas de FIDC geridos pela Ático. O resultado auferido no período com estas aplicações totalizaram R\$ 210 (R\$ 48 em junho de 2016) para as aplicações interfinanceiras de liquidez foi negativo em R\$ 92 (R\$ 80 em junho de 2016). As transações com a Administradora referem-se às taxas de administração que estão provisionadas no montante de R\$ 77 (R\$ 152 em junho de 2016) e estão sendo divulgadas na Nota Explicativa nº10.

9. Riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Risco do bloqueio à negociação de cotas

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

As cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472. Além disso, as cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Dessa forma, caso o cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas cotas na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP S.A. - Mercados Organizados.

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um Fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos resultados obtidos com a exploração comercial, locação, arrendamento ou alienação dos ativos alvos.

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.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

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. Essas aquisições poderão, dependendo da escolha de ativos, gerar uma maior concentração da carteira do Fundo em determinado tipo de ativo além daqueles já identificados na sua política de investimentos.

Riscos de volatilidade do mercado

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

Risco imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

O gerenciamento de risco está sendo mensurado ora pelos fatores de risco previstos no regulamento e pela análise e monitoramento do consultor imobiliário, por meio do laudo de avaliação do imóvel mitigando, portanto, os riscos de crédito, mercado e liquidez.

Risco de alterações tributárias

Trata-se dos riscos de modificação no contexto das regras tributárias relativas a fundos de

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

investimento imobiliários ou uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Risco de inadimplência

As inadimplências no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas.

10. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus a uma taxa de administração calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, obedecidos os seguintes critérios:

- A taxa de administração será correspondente a 1,20% ao ano, com uma remuneração mínima mensal de R\$18 sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado diariamente, calculada e provisionada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, à razão de 1/252, devida mensalmente ao Administrador.
- O pagamento da taxa de administração ocorrerá até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês findo, observando-se um valor mínimo, conforme definido no Contrato de Administração de Fundo de Investimento Imobiliário;

A despesa correspondente taxa de administração está apresentada na demonstração do resultado em “despesas administrativas - Taxa de administração” no montante de R\$ 833 (R\$ 955 em 30 de junho de 2016).

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

11. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados do Fundo	30/06/2017		30/06/2016	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Remuneração da Administradora	933	1,06	955	1,01
Remuneração da Gestora	66	0,07	80	0,08
Despesas de serviços do sistema financeiro	175	0,20	188	0,20
Despesas de publicação	11	0,01	8	0,01
Despesas de serviços técnicos especializados	70	0,08	217	0,23
Despesas tributárias	-	-	52	0,06
Outras despesas administrativas	483	0,55	194	0,21
Outras despesas operacionais	327	0,37	191	0,20
Total Geral	1.965	2,34	1.885	2,00

(*) percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R\$ 88.420 (em 30 de junho de 2016 - R\$ 94.711).

12 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir trimestralmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base na disponibilidade de caixa do Fundo, deduzidas as despesas bem como a reserva de contingência referida. Os valores que não forem distribuídos aos Cotistas serão livremente aplicados pelo Gestor, de acordo com a política de investimentos do Fundo e os critérios de elegibilidade dos ativos para a aplicação dos recursos do Fundo.

Entende-se por disponibilidade de caixa o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou do ganho de capital decorrente da venda de imóveis ou cessão dos direitos reais dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ou de dividendos e juros sobre capital próprio distribuídos por empresas ou sociedades de propósito específico em que o Fundo houver aplicado, bem como os eventuais rendimentos de juros ou de correção monetária oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídas as despesas operacionais e a reserva de contingência e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Rendimentos	2017	2016
Prejuízo do exercício	(49)	(5.302)
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	-	7.931
Despesas não pagas	76	70
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93	27	2.699

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

(Ofício CVM 01/2014)

Rendimentos apropriados	470	2.258
Lucros de exercício anteriores pagos	-	433
Rendimentos (a distribuir)		-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	470	2.691

% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	1.740,74%	99,70%
---	-----------	--------

13 Patrimônio líquido

a) Características, emissões e resgates de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, conforme disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular, sendo certo que as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas.

As cotas após integralizadas poderão ser negociadas, a critério da Administradora, no mercado secundário, em bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado pela BM&FBovespa quando aplicável. As cotas somente poderão ser negociadas após encerrada a oferta e obtido o registro de funcionamento pela CVM.

A primeira emissão de cotas do Fundo corresponderá a um total de 200.000.000 de cotas, cada uma pelo valor de R\$1 no montante total de R\$200.000 e a subscrição mínima, por investidor será de R\$1.000.

A segunda emissão de cotas do Fundo corresponderá a um total de 167.991.825 (cento e sessenta e sete milhões, novecentos e noventa e um mil e oitocentos e vinte e cinco) cotas, cada uma pelo valor de R\$ 1,011954 no montante total de R\$ 170.000 (cento e setenta milhões de reais) e a subscrição mínima, por investidor será de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

Não haverá resgate de cotas.

b) Reserva de contingência

Poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo administrador, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado auferido pelo fundo, até o limite de 5% (cinco por cento) do patrimônio do fundo.

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

14 Rentabilidade

Abaixo demonstramos a rentabilidade do Fundo, o valor da cota e o patrimônio líquido médio por exercício, desde o início das atividades do Fundo até o exercício findo em 30/06/2017.

Mês	Patrimônio líquido Médio	Valor da cota R\$(*)	Rentabilidade % (*)
30/06/14	75.139	101,019210	(0,65)
30/06/15	92.448	104,193393	3,14
30/06/16	94.711	95,867735	(7,99)
30/06/17	88.420	95,308891	(0,58)

(*) A rentabilidade das cotas é afetada pelas amortizações ocorridas no período.

15 Rendas com aluguel

O Fundo apresentou rendas com aluguéis, no exercício, no montante de R\$ 1.794 em junho de 2017 (R\$ 4.126 em junho de 2015).

16 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 37 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

17 Outras informações

a) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o

Ático Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.631.148/0001-39

(Administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 33.918.160/0001-73)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2017 e 2016

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

Fundo, no período de 1º de julho de 2016 a 30 de junho de 2017, contratou a Crowe Horwath, Bendoraytes & Cia Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras de transferência de administração, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Serviços de custódia, gestão financeira e consultor de investimento

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria e tesouraria são prestados pelo Banco Paulista S.A. Os serviços de escrituração de cotas são prestados pela Administradora Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Ático Administração de Recursos Ltda., e o consultor de investimento é a Ático Imobiliária S.A.

c) Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

18 Eventos Subsequentes

Por meio de Assembleia Geral de Cotista realizada em 03 de outubro de 2017, houve a substituição do Gestor do Fundo.

Em dezembro de 2017 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela a empresa Colliers Internacional do Brasil, datados em novembro de 2017, referidos laudos foram aprovados em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 8 de dezembro de 2017. Em dezembro de 2017, o Administrador do Fundo refletiu na carteira o resultado obtido através dos laudos.

Contador:

Auro Seigui Uehara
CRC – 1SP 162120/O-6

Diretora Responsável:

Fernanda Ferraz Braga de Lima