
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(CNPJ nº 07.789.135/0001-27)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de julho a 31 de dezembro de 2016, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC em 31 de dezembro de 2016, e o desempenho de suas operações para o período de 30 de julho a 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

a) Transferência de Administrador

Conforme mencionado na Nota 1, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas de 13 de julho de 2016 deliberou a transferência da administração do Fundo da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para a Geração Futuro Corretora de Valores S.A., com efetivação a partir do fechamento do dia 29 de julho de 2016. Nossa opinião não está ressalvada em relação desse assunto.

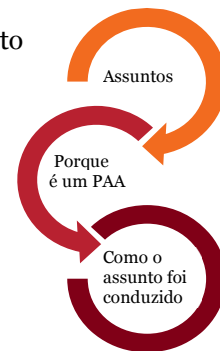
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

b) Distribuição de rendimentos

Conforme descrito na Nota 12, os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2015, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora. A referida base de cálculo será objeto de apreciação pelos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita de aluguel (Nota 6)

A mensuração e o reconhecimento de receita de aluguel das propriedades de investimento foi considerada uma área de foco da auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras. No reconhecimento contábil da receita de aluguel foram consideradas as especificidades de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere à descontos concedidos, abatimentos e prazos de carência, taxas variáveis, dentre outros.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação da receita com aluguéis, inclusive as relativas a concessão e descontos, carência, incentivos e abatimentos.

Efetuamos o recálculo da receita de aluguel, em bases amostrais, considerando as variáveis dos cálculos e suas especificidades, levando em consideração os aspectos formalmente previstos nos contratos de aluguel.

Consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da receita com aluguéis é razoável em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 8)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto da demonstrações financeiras e subjetividade no processo de sua apuração, com envolvimento de elevado nível de julgamento por da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando premissas como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos o entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior e do período de 1º de janeiro a 29 de julho de 2016

Os exames das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, bem como do período de 1º de janeiro a 29 de julho de 2016 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 24 de maio de 2016 e 30 de setembro de 2016, respectivamente, sem ressalvas, com ênfases sobre a transferência de administração e aprovação dos rendimentos a distribuir.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Responsabilidades da Administração e da governança 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 Imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (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 pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 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



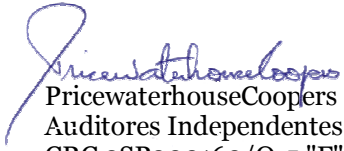
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)


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 governança 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, 22 de maio de 2017


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


Maria Salete Garcia Pinheiro
Contadora CRC RJ048568/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ: 07.789.135./0001-27

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Balço patrimonial em

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota | 31.12.2016 | % PL | 31.12.2015 | % PL |
|--|------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Circulante | | | | | |
| Disponibilidades | | - | 0,00% | 1 | 0,00% |
| Ativos financeiros | | | | | |
| De natureza não imobiliária | | | | | |
| Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa | 5 | 625 | 0,05% | 23.846 | 2,19% |
| Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI | 5 | 39.586 | 3,30% | - | 0,00% |
| Contas a receber | | | | | |
| Aluguéis a receber | 6.a | 21.404 | 1,79% | 17.546 | 1,61% |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.b | - 5.502 | -0,46% | - 3.141 | -0,29% |
| Depósitos judiciais | 18.b | 6.265 | 0,52% | 6.265 | 0,57% |
| Outros valores a receber | 7 | 5.945 | 0,50% | 6.193 | 0,57% |
| Outros créditos | | 595 | 0,05% | 168 | 0,02% |
| Total do circulante | | 68.918 | 5,75% | 50.878 | 4,67% |
| Não circulante | | | | | |
| Investimento | | | | | |
| Propriedade para investimento | | | | | |
| Imóveis acabados | 8 | 459.405 | 38,32% | 457.312 | 41,97% |
| Ajuste de avaliação a valor justo | 8 | 815.150 | 67,99% | 737.980 | 67,73% |
| Total do não circulante | | 1.274.555 | 115,57% | 1.195.292 | 109,70% |
| Total do ativo | | 1.343.473 | | 1.246.170 | |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | 12 | 27.384 | 2,28% | 12.750 | 1,17% |
| Provisões a contas a pagar | | 6.162 | 0,51% | 6.202 | 0,57% |
| Antecipação de clientes | 13 | 2.074 | 0,17% | 2.872 | 0,26% |
| Obrigações por captação de recursos | 10 | - | 0,00% | 12.071 | 1,11% |
| Obrigações por aquisições de imóveis | 11 | 27.232 | 2,27% | 25.795 | 2,37% |
| Total do circulante | | 62.852 | 5,24% | 59.690 | 5,48% |
| Não circulante | | | | | |
| Antecipação de clientes | 13 | 3.510 | 0,29% | 4.981 | 0,46% |
| Obrigações por captação de recursos | 10 | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Obrigações por aquisições de imóveis | 11 | 73.159 | 6,10% | 86.848 | 7,97% |
| Demandas judiciais | 18.b | 5.069 | 0,42% | 5.069 | 0,47% |
| Total do não circulante | | 81.738 | 6,82% | 96.898 | 8,89% |
| Total do passivo | | 144.590 | | 156.588 | |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 247.309 | 20,63% | 247.309 | 22,70% |
| Gastos com colocação de cotas | - | 102 | -0,01% | 102 | -0,01% |
| Reserva de contingência | 14 | 7.019 | 0,59% | 5.427 | 0,50% |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | | 815.150 | 67,99% | 737.980 | 67,73% |
| Lucros acumulados | | 129.507 | 10,80% | 98.968 | 9,08% |
| Total do patrimônio líquido | | 1.198.883 | 100,00% | 1.089.582 | 100,00% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.343.473 | | 1.246.170 | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ: 07.789.135/0001-27

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstração do resultado

(Em milhares de Reais)

| | Nota | Exercício findo em 31.12.2016 | | Exercício findo em 31.12.2015 |
|---|--------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | | Período de 30.07.2016 a 31.12.2016 | Período de 01.01.2016 a 29.07.2016 | |
| | | | | |
| Receitas de propriedades para investimento | | | | |
| Receitas de alugueis - mínimos | | 33.190 | 37.215 | 65.522 |
| Receitas de alugueis - percentuais | | 2.337 | 2.873 | 5.919 |
| Receitas de estacionamento | | 5.152 | 6.739 | 11.235 |
| Receitas de mall | | 1.829 | 2.325 | 3.538 |
| Receitas de box | | 7 | 597 | 1.706 |
| Receitas de merchandising | | 2.291 | 327 | 540 |
| Receitas de painel | | 523 | 650 | 1.187 |
| Receitas de quiosque | | 3.988 | 3.755 | 6.868 |
| Receitas de res sperata | | 1.414 | 1.931 | 2.698 |
| Receitas de taxa de transferência | | 541 | 356 | 473 |
| Receitas de recuperação de rendas | | - | 14 | 194 |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis | | 608 | 868 | 769 |
| Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento | | 585 | 121 | 614 |
| Descontos concedidos | 16 | - 279 | - 750 | - 900 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.b | - 469 | - 1.892 | - 845 |
| | | 51.717 | 55.129 | 99.518 |
| Custo de propriedades para investimento vendidas | | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 8 | 77.170 | - | 76.406 |
| | | 77.170 | - | 76.406 |
| Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis | | | | |
| Despesas de juros por obrigações de captação de recursos | 16 | - | 296 | 2.413 |
| Despesas de atualização monetária por obrigações de captação de recursos | 16 | - 1 | - 174 | - 1.244 |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis | 16 | - 3.050 | - 4.615 | - 8.313 |
| Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis | 16 | - 994 | - 6.076 | - 10.546 |
| | | - 4.045 | - 11.161 | - 22.516 |
| Despesas de propriedade para investimento | | | | |
| Despesas administrativas do empreendimento | 16 | - 6.492 | - 9.478 | - 15.559 |
| Despesas de condomínio | 16 | - 559 | - 748 | - 503 |
| | | - 7.051 | - 10.226 | - 16.062 |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | 117.791 | 33.742 | 137.346 |
| Outros ativos financeiros | | | | |
| Receitas de certificados de depósitos bancários | | - | 115 | 327 |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 225 | 1.884 | 2.501 |
| Receitas de cotas de fundo referenciado em DI | | 1.653 | - | - |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 16 | - 6 | - 35 | - 59 |
| | | 1.872 | 1.964 | 2.769 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | |
| Despesa de consultoria | 16 | - 187 | - 89 | - 293 |
| Despesa legal | 16 | - | - 55 | - 167 |
| Taxa de administração | 9 e 16 | - 649 | - 1.142 | - 1.721 |
| Taxa de fiscalização da CVM | 16 | - 35 | - 34 | - 50 |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 16 | - 1 | - 26 | - 125 |
| | | - 870 | - 1.294 | - 2.356 |
| Lucro líquido do exercício/período | | 118.793 | 34.412 | 137.759 |
| Quantidade de cotas integralizadas | | 451.113 | 451.113 | 451.113 |
| Lucro por cota integralizada - R\$ | | 263,33 | 76,28 | 305,38 |
| Valor patrimonial da cota integralizada - R\$ | | 2.657,61 | 2.444,74 | 2.415,32 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ: 07.789.135./0001-27

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

| | Nota | Cotas integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Reserva de contingência | Ajuste a valor justo de propriedade para investimento | Lucros acumulados | Total |
|--|------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---|----------------------|-----------|
| Em 31 de dezembro de 2014 | | 247.309 | - 102 | 4.061 | 661.574 | 64.941 | 977.783 |
| Lucro líquido do exercício | | | | | | 137.759 | 137.759 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | | | | | 76.406 | - 76.406 | - |
| Rendimentos apropriados | 12 | | | | | - 25.960 | - 25.960 |
| Reserva de contingência | 14.2 | | | 1.366 | | - 1.366 | - |
| Em 31 de dezembro de 2015 | | 247.309 | - 102 | 5.427 | 737.980 | 98.968 | 1.089.582 |
| Lucro líquido do período | | | | | | 34.412 | 34.412 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | | | | | - | - | - |
| Rendimentos apropriados | 12 | | | | | - 21.142 | - 21.142 |
| Reserva de contingência | | | | - 115 | | 115 | - |
| Em 29 de julho de 2016 | | 247.309 | - 102 | 5.312 | 737.980 | 112.353 | 1.102.852 |
| Lucro líquido do período | | | | | | 118.793 | 118.793 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | | | | | 77.170 | - 77.170 | - |
| Rendimentos apropriados | 12 | | | | | - 22.762 | - 22.762 |
| Reserva de contingência | 14.2 | | | 1.707 | | - 1.707 | - |
| Em 31 de dezembro de 2016 | | 247.309 | - 102 | 7.019 | 815.150 | 129.507 | 1.198.883 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ: 07.789.135/0001-27

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)

(Em milhares de Reais)

| | Exercício findo em 31.12.2016 | | Exercício findo em 31.12.2015 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | Período de 30.07.2016 a 31.12.2016 | Período de 01.01.2016 a 29.07.2016 | |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 45.198 | 61.331 | 96.593 |
| Pagamento de despesas de consultoria | - 188 | - 88 | - 297 |
| Pagamento de despesas de condomínio | - 559 | - 748 | - 504 |
| Pagamento de despesas de administrativas do empreendimento | - 6.492 | - 9.478 | - 15.559 |
| Pagamento de despesas legais | - 52 | - 55 | - 167 |
| Pagamento de taxa de administração | - 693 | - 1.132 | - 1.702 |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM | - 17 | - 52 | - 50 |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | 201 | 8 | 150 |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | 105 | - 26 | - 77 |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 37.607 | 49.760 | 78.087 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | |
| Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa | - 8.534 | - 7.831 | - 3.929 |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda | - 1.094 | - 998 | - 3.186 |
| Caixa líquido das atividades de investimento | - 9.628 | - 8.829 | - 7.115 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos | - | 471 | - 3.656 |
| Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis | - 4.044 | - 10.691 | - 18.858 |
| Pagamento de amortização do principal por obrigações de captação de recursos | - | 12.070 | - 20.486 |
| Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis | - 7.302 | - 4.950 | - 5.365 |
| Rendimentos pagos | - 16.633 | - 12.750 | - 22.606 |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | - 27.979 | - 40.932 | - 70.971 |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | - | 1 | 1 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período | - | 1 | - |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período | - | - | 1 |
| Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais | | | |
| Lucro líquido | 118.793 | 34.412 | 137.759 |
| Acertos de reconciliação | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | - 77.170 | - | - 76.406 |
| Provisão para créditos em liquidação duvidosa | 469 | 1.892 | 845 |
| Outros | 199 | - | - |
| Variações patrimoniais | | | |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas | - 20.172 | 2.311 | - 6.598 |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas | 15.488 | 11.145 | 22.487 |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 37.607 | 49.760 | 78.087 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC ("Fundo"), administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A., foi constituído em 21 de dezembro de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 03 de janeiro de 2006.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, ou ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, e cessão a terceiros dos direitos e/ou créditos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, caso seja necessário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de julho de 2016, foi deliberada a transferência da administração do Fundo da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para a Geração Futuro Corretora de Valores S.A, sendo efetivada em 29 de julho de 2016.

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na BM&FBovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros e, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, ocorreu uma negociação de cotas, em 16 de junho de 2016, ao valor de R\$ 1.199,99 (um mil e cento e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 estão sendo apresentadas de forma segregada para os períodos de 1 de janeiro a 29 de julho e 30 de julho a 31 de dezembro de 2016, de modo a demonstrar os períodos sob administração do atual e do antigo administrador (Nota 1).

3 Resumo das principais políticas 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal, dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

(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.

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 financeira 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados, para fins de apresentação, 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 física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas 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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de apresentação, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de fluxos de caixa futuros de recebíveis imobiliários e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(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 agregam os 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").

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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimentos

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.

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

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

3.6. 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.

3.7. 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 na Nota 3.2, informações detalhadas sobre "definição e 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 3.3, 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 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 180 dias. Até 29 de julho de 2016, a provisão era constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

4 Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos de mercado

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de

qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O

Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, países europeus e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do Fundo. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de 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.

4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receita. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais”, o locatário terá direito à

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; e

III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos

legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. 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 a 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.

4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

**(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquotamáxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos

pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando

assim os demais cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estão representadas por:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

| De natureza não imobiliária | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Cotas de fundo de renda fixa (a) | 625 | 23.846 |
| Cotas de fundo referenciado em DI (b) | 39.586 | - |
| Total | 40.211 | 23.846 |

- (a) Em 31 de dezembro de 2016, está composta por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI LP FI, cuja administração é do Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

Em 31 de dezembro de 2015, está composta por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, cuja administração é do BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

- (b) Em 31 de dezembro de 2016, está composta por cotas do GF FIC FI Referenciado DI, cuja administração é da Geração Futuro Corretora de Valores S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo poderá ser composta por depósitos à vista, títulos públicos federais, títulos de renda fixa de emissão de instituição financeira e operações compromissadas. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6 Contas a receber

(a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

| Prazo | 2016 | 2015 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| A vencer | 13.549 | 14.405 |
| Vencidos até 180 dias | 2.353 | 725 |
| Vencidos de 181 a 360 dias | 1.403 | 712 |
| Vencidos acima de 360 dias | 4.099 | 1.704 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | 21.404 | 17.546 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

(b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| Prazo | 2016 (*) | 2015 |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| Vencidos até 120 dias | - | 437 |
| Vencidos de 121 a 180 dias | - | 288 |
| Vencidos de 181 a 360 dias | 1.403 | 712 |
| Vencidos acima de 360 dias | 4.099 | 1.704 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | 5.502 | 3.141 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

(*) Até 29 de julho de 2016, a provisão era constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias. A partir de 01 de agosto de 2016, a provisão passou a ser constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 180 dias.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo no início do exercício | 3.141 | 2.296 |
| Constituição da provisão | 2.361 | 1.290 |
| Reversão da provisão | - | (445) |
| Saldo no final do exercício | 5.502 | 3.141 |

7 Devedores diversos

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os valores que compõem o saldo de devedores diversos referem-se a repasse de aluguéis e estão representado da seguinte forma:

| Empreendimentos | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Botafogo Praia Shopping | 3.369 | 1.964 |
| Center Vale Shopping | 2.625 | 348 |
| Brazilian Securities Cia de Securitização | - | 3.881 |
| Conjunto Nacional de Brasília | (49) | - |
| Total | 5.945 | 6.193 |

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

8 Propriedades para investimento

| Descrição dos empreendimentos | Valor justo 2016 | Valor justo 2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| 1. Corresponde a 57% do Conjunto Nacional Brasília , localizado em Brasília - DF, SDN, Conjunto A, T137 - Asa Norte - Distrito Federal - DF com uma área bruta locável de (ABL) de 37.315 m2. O empreendimento é um shopping Center composto de diversas lojas e salas comerciais e respectivas frações ideais do terreno, incluindo 342 unidades autônomas cujas matrículas estão registradas perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição do Distrito Federal. | 542.070 | 530.670 |
| 2. Corresponde a 100% da loja C&A Modas - localizada no Conjunto Nacional Brasília , localizado Distrito Federal - DF. | 22.100 | 20.866 |
| 3. Corresponde a 100% da loja Adidas localizada no Conjunto Nacional Brasília , localizado em Brasília - DF, SDN, Conjunto A, T137 - Asa Norte – Distrito Federal – DF | 4.030 | 3.976 |
| 4. Corresponde a 50% do Center Vale Shopping , adquirido em 28 de janeiro de 2009, localizado na Avenida Deputado Benedito Matarazzo, 9.403 em São José dos Campos - SP, perfazendo 53.965,34 ms2 de área construída e 48.136 m2 de área bruta locável (ABL), inscrito na Prefeitura Municipalde São José dos Campos sob o nº 30.071.0001.95/8. | 313.000 | 295.500 |
| 5. Corresponde a 75,5% do Botafogo Praia Shopping , adquirido em 28 de janeiro de 2009, localizado na Avenida Praia de Botafogo, 400 Rio de Janeiro - RJ, com uma área bruta locável (ABL) de 15.448 m2 e estando o terreno perfeitamente descrito e caracterizado na AV-16 da matrícula 39.571 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, e as inscrições na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. | 393.355 | 344.280 |
| Total | 1.274.555 | 1.195.292 |

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 está descrita a seguir:

| | |
|--|------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | 1.115.700 |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, obras em andamento e custas cartorárias) | 3.186 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 76.406 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | 1.195.292 |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, obras em andamento e custas cartorárias) | 2.093 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 77.170 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2016 | 1.274.555 |

O valor justo correspondente as propriedades para investimento estão suportados por laudo de avaliação elaborados pela empresa Colliers International, datados de dezembro de 2016 e 2015, e formalmente aprovados pela administração. O laudo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

| Imóveis | Método utilizado | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
|----------------------------|---|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Conjunto Nacional Brasília | Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado | 10 anos | 11,75% | 7,25% |
| C&A Modas | Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado | 10 anos | 11,75% | 7,25% |
| Adidas | Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado | 10 anos | 11,75% | 7,25% |
| Center Vale Shopping | Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado | 10 anos | 13,00% | 8,50% |
| Botafogo Praia Shopping | Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado | 10 anos | 11,75% | 7,25% |

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

| Empreendimentos | Tipo de cobertura | Risco máximo coberto |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Botafogo Praia Shopping | (1) | 135.670.173 |
| Center Vale Shopping | (1) | 243.669.637 |
| Conjunto Nacional de Brasília | (1) | 285.412.097 |

(1) Danos materiais – inclusive e não se limitando a incêndio (inclusive decorrente de tumultos), raio e explosão e implosão de qualquer natureza, desentulho, fumaça, queda de aeronaves, remoção de destroços e salvamento sublimite de R\$ 1.000.000 para danos ao conteúdo das lojas em decorrência de incêndio e danos por água, lucros cessantes - lucro bruto (decorrente da cobertura básica) - PI: 12 meses, anúncios/letreiros luminosos (totens), danos elétricos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes, despesas extraordinárias, equipamentos eletrônicos - sem roubo, equipamentos estacionários, moveis, erros e omissões, fidelidade, honorários de peritos, inclusão, exclusão de bens locais e alterações de valores em risco, pequenas obras de engenharia limite agregado - R\$ 1.200.000,00, quebra de máquinas (DM), roubo e furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

9 Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV e o valor aproximado de R\$ 1,5, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2016 foi de R\$ 1.791 (2015 – R\$ 1.721), e é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil domês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

10 Obrigação por captação de recursos

Em 20 de junho de 2006, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização 45,9% dos créditos imobiliários futuros decorrentes da locação das 342 unidades do Conjunto

Nacional Brasília - CNB, pelo valor presente de R\$ 88.250 com vencimento final em 01 de julho de 2016. Nessa data foi liquidada financeiramente pelo Fundo a última parcela do Contrato de cessão, sendo extinta a dívida.

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Obrigações por captação de recursos | - | 12.071 |

11 Obrigação por aquisição de imóveis

Refere-se a aquisição do Center Vale Shopping e Botafogo Praia Shopping, no montante de R\$ 252.800, sendo pago sinal de R\$ 111.300 em 28 de janeiro de 2009 e o saldo a ser pago de R\$ 141.500 em 144 parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor fixo de R\$ 1.475 já acrescidas de juros de 7,508705% anuais, sendo corrigidas pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a cada 12 (doze) meses, com vencimento da primeira parcela em 28/02/2009 (ou no primeiro dia útil subsequente), e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo de obrigações por aquisição de imóveis está representado da seguinte forma:

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis (circulante) | 27.232 | 25.795 |
| Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante) | 73.159 | 86.848 |
| Total | 100.391 | 112.643 |

12 Política de distribuição dos resultados

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustado pelos efeitos das

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

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 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 25º (vigésimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral, com base proposta e justificativa apresentada pela administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | Período de 30.07.2016 a 31.12.2016 | Período de 01.01.2016 a 29.07.2016 | Exercício findo em 31.12.2015 |
|---|--|--|----------------------------------|
| Rendimentos | | | |
| Lucro líquido | 118.793 | 34.412 | 137.759 |
| Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento | (77.170) | - | (76.406) |
| Provisão para créditos em liquidação duvidosa | 469 | 1.892 | 845 |
| Alugueis recebidos (a receber) vencidos | 1.463 | 2.930 | (3.459) |
| Valores a receber (repasse) | (11.045) | 56 | (2.372) |
| Outras adições (exclusões) | 356 | -15 | (4) |
| Rendimentos declarados | 32.866 | 39.275 | 56.363 |
| Benfeitorias em imóveis | (1.095) | (998) | (3.186) |
| Amortização do principal de financiamento de imóveis | (7.302) | (4.950) | (5.365) |
| Amortização do principal de obrigações por captação de recursos | - | (12.070) | (20.486) |
| Constituição de reserva de contingência | (1.707) | (115) | (1.366) |
| (-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas | (10.104) | (18.133) | (30.403) |
| Rendimentos a pagar | 22.762 | 21.142 | 25.960 |
| Rendimentos a distribuir | (22.762) | (21.142) | (12.750) |
| Rendimentos de exercício anteriores pagos no exercício/período | | 12.750 | 9.396 |
| Rendimentos de período anterior pago no período | 16.633 | | |
| Rendimentos líquidos pagos no exercício/períodos | 16.633 | 12.750 | 22.606 |

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

| | Período de 30.07.2016 a 31.12.2016 | Período de 01.01.2016 a 29.07.2016 | Exercício findo em 31.12.2015 |
|---|--|--|----------------------------------|
| Rendimentos | | | |
| % do resultado período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 69,26% | 53,83% | 46,06% |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída | 10.104 | 18.133 | 30.403 |

A aprovação do montante retido da distribuição conforme informado no quadro acima, será submetido à aprovação em assembleia pelos cotistas.

13 Antecipação de clientes

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, está composto por comercialização de pontos (*res sperata*) a apropriar no valor de R\$ 5.583 (2015 – R\$ 7.853), e são reconhecidas no resultado com base no prazo de vigência do contrato, que é de 60 meses.

14 Patrimônio líquido

14.1. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, está composto por 451.113 cotas.

14.2. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo constituiu o montante de R\$ 1.592 (2015 – R\$ 1.366) a título de reserva de contingência.

15 Retorno sobre o patrimônio líquido

Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2016 (apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício), o retorno sobre o patrimônio líquido foi de 14,06% positivo (2015 – 14,09% positivo).

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

16 Encargos debitados ao Fundo

| | Período de 30.07.2016 a 31.12.2016 | | Período de 01.01.2016 a 29.07.2016 | | Exercício findo em 31.12.2015 | |
|---|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| | Valores | Percentual (*) | Valores | Percentual (*) | Valores | Percentual (*) |
| Descontos concedidos | 279 | 0,02 | 750 | 0,07 | 900 | 0,09 |
| Despesas de juros por obrigações de captação de recursos | | | 296 | 0,03 | 2.413 | 0,24 |
| Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos | 1 | 0,00 | 174 | 0,02 | 1.244 | 0,12 |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis | 3.050 | 0,27 | 4.615 | 0,42 | 8.313 | 0,83 |
| Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis | 994 | | 6.076 | 0,55 | 10.546 | 1,06 |
| Despesas administrativas do empreendimento | 6.492 | 0,09 | 9.478 | 0,86 | 15.559 | 1,56 |
| Despesas de condomínio | 559 | 0,57 | 748 | 0,07 | 504 | 0,05 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 6 | 0,05 | 35 | 0,00 | 59 | 0,01 |
| Despesa de consultoria | 187 | 0,00 | 89 | 0,01 | 293 | 0,03 |
| Despesa legais | | 0,02 | 55 | 0,01 | 167 | 0,02 |
| Taxa de administração | 649 | 0,00 | 1.142 | 0,10 | 1.721 | 0,17 |
| Taxa de fiscalização da CVM | 35 | 0,06 | 34 | 0,00 | 50 | 0,01 |
| Outras receitas (despesas) operacionais | (1) | 0,00 | (26) | (0,00) | 125 | 0,01 |
| | 12.251 | 1,08 | 23.466 | 2,14 | 41.893 | 4,21 |

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio considerando o período de 30 de julho a 31 de dezembro de 2016, no valor de R\$ 1.134.702, o período de 1 de janeiro a 29 de julho de 2016 de R\$ 1.095.799 (exercício findo em 31 de dezembro de 2015 – R\$ 999.196).

17 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015 (“IN 1.585”), 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

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

18 Demandas judiciais

(a) O Fundo é réu em processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda de alguns desses processos foi avaliada como possível. Em 31 de dezembro de 2016, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo monta a R\$ 12.007 (2015 – R\$ 1.898).

(b) O Fundo foi notificado quanto ao não recolhimento de IPTU de 2011 e a complementos de IPTU de 2010 e 2009 e depositou em juízo os IPTUs do imóvel Botafogo Praia Shopping referentes 2011 - R\$ 1.632, 2010 - R\$ 2.769 e 2009 - R\$ 1.864, totalizando o valor original de R\$ 6.265, o referido saldo está registrado na rubrica “depósitos judiciais”.

Destes valores, o montante de R\$ 956, que foi depositado em juízo, foi pago pelos locatários e está registrado na rubrica "Provisões e contas a pagar". Em virtude desta notificação, foi constituída provisão para passivos contingentes, no montante de R\$ 5.069, que encontra-se registrado na rubrica “demandas judiciais”.

19 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

20 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, estando as mesmas descritas em detalhes nas Notas 5 e 9.

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Ativos financeiros | 39.586 | 23.846 |
| Provisões a contas a pagar | 120 | 155 |
| Receitas com aplicações financeiras | 3.652 | 2.828 |
| Despesa com taxa de administração | 1.791 | 1.721 |

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

21 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 hierarquia 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 visto 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)
Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado

| | | 2016 | | | |
|--|--|----------|---------------|------------------|------------------|
| Ativos | | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | | |
| Cotas de Fundo de Investimento | | - | 40.211 | - | 40.211 |
| Propriedades para investimento | | - | - | 1.274.555 | 1.274.555 |
| Total do ativo | | - | 40.211 | 1.274.555 | 1.314.766 |

| | | 2015 | | | |
|--|--|----------|---------------|------------------|------------------|
| Ativos | | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | | |
| Cotas de Fundo de Investimento | | - | 23.846 | - | 23.846 |
| Propriedades para investimento | | - | - | 1.195.292 | 1.195.292 |
| Total do ativo | | - | 23.846 | 1.195.292 | 1.219.138 |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 8 (Propriedades para investimento).

22 Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 1 de agosto a 31 de dezembro de 2016, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.