

Prezados cotistas, bom dia!

A Gradual CCTVM S.A na qualidade de Administradora do Ático Renda Fundo Imobiliário - FII, vem a pedido da gestora, compartilhar com os cotistas o posicionamento da Ático Administradora de Recursos acerca da Assembleia que se realizará no próximo dia 03 de novembro de 2016.

Att.

Fernanda Ferraz Braga de Lima de Freitas  
DIRETORA

Gradual CCTVM S.A,  
Administradora do Ático Renda Fundo Imobiliário - FII

Sandra Gomes Novati  
PROCURADORA



Att.: Cotistas do Ático Renda FI

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2015

Prezados Clientes,

Infelizmente nosso Fundo Imobiliário vive uma situação inusitada, a tentativa de uma tomada hostil, assunto de assembleia de cotistas a ser realizada no próximo dia 3 de novembro.

Abaixo elencamos alguns fatos e esperamos que deixe bem claro pontos que vem sendo distorcidos nos últimos meses.

Primeiramente, é importante destacar o impacto da maior crise econômica de nosso país, que vem afetando todos os setores da nossa economia, desde o setor industrial, a vendas no varejo. Tendo em vista que nosso fundo tem características bem claras, com locação comercial e industrial, o impacto dessa crise, assim como em toda indústria de Fundos Imobiliários, nos atingiu duramente.

Além disso, entre o início de 2013 e a segunda metade de 2015, o ciclo de alta de juros se deu de forma ininterrupta, impactando, inevitavelmente, a indústria de Fundos Imobiliários. Nesse sentido, cabe esclarecer que o cenário se alterou, tendo o Banco Central já iniciado o ciclo de baixa nos juros, conforme a última reunião do COPOM.

Existem dois tipos de retorno em Fundos Imobiliários: locação e ganho de capital.

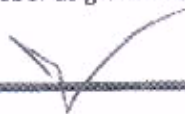
A receita oriunda de locação é recorrente, e tendo em vista que possui distribuição de 95% (noventa e cinco por cento), conforme regulamento, tal remuneração influi pouco na valorização do fundo, porém é crucial para sua liquidez.

Geralmente quanto melhor as premissas de aquisição, a recuperação da vacância e da inadimplência também tendem a ser melhores. Em uma depressão econômica como a que vivemos, os riscos de vacância e inadimplência são inevitáveis, e, podemos citar, como exemplo, nossa ex-locatária, a multinacional Anixter, que após quatro décadas, encerrou suas atividades.

Em relação ao ganho de capital, ou seja, a valorização dos imóveis adquiridos pelo fundo, é a variável determinante para performance do Fundo. Mais uma vez, as premissas de aquisições são fundamentais, não existindo "remédios" para uma aquisição mal feita. Logo, expertise no setor e estratégia de gestão são determinantes para o sucesso de uma compra.

Considerando as avaliações dos Fundos Imobiliários no período clímax da crise econômica, verificamos uma extraordinária resiliência do nosso produto, que registra em sua categoria de Fundo Imobiliários de Renda Comercial/Industrial, uma das menores quedas de Patrimônio Líquido. Nossas pesquisas de mercado apontam recuperação no preço e na locação de nossos imóveis. Creditamos tal desempenho a nossa estratégia e processo de aquisição.

Infelizmente, se a próxima assembleia de cotistas decidir em favor da nossa substituição, o novo gestor irá receber as glórias sem nada ter feito.





Não dizemos isso sem um motivo tangível. A Ático buscou ao longo dos anos se especializar para prover aos seus clientes uma gestão responsável e qualificada. Possuímos cadastro junto a ANBIMA, nossos gestores são certificados, apresentamos rating LFG2-, que na escala de rating representa uma "muito boa" qualidade de gestão, com bom nível de gerenciamento e controle. Além disso, nossa empresa aderiu ao PRI, demonstrando ética e procedimento nivelados em órgãos internacionais.

A Ático possui ainda em sua estrutura uma Imobiliária própria, onde pesa o contato com mais de cinquenta corretores espalhados por todo país. Nosso pessoal é altamente especializado, contando com engenheiros com capacitação para fazer laudos de avaliação, possuindo certificações (CRECI, CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) e longa experiência no mercado imobiliário.

Finalmente, assuntos que deveriam ter sido questionados pelo contratante da gestão – nesse caso o administrador do fundo, via assembleia, não foram. Cabe ao administrador verificar a capacidade de gestão de seus contratados, e, em uma eventual troca, caberia ao mesmo fazer o processo de due diligence para garantir que o novo gestor possui estrutura e capacidade, com profissionais qualificados e certificados, para gerir o fundo. As certificações são necessárias, para dar conforto aos investidores, ainda mais os investidores de longo prazo, onde a gestão deve mostrar o mínimo de estrutura. É um direito dos cotistas questionar esse processo.

O processo de aquisição dos imóveis é realmente moroso. A aquisição de um galpão, por exemplo, depende não só da avaliação da construção e da documentação, mas também de sua vocação (PIB local, instalações acessórias), de sua periferia (estradas de acesso, pavimentação e posicionamento logístico), e da análise do pretendente a locatário (análise de crédito e do negócio em si). Talvez seja um processo que não apareça para nossos clientes, mas que vem sendo desempenhando em modo contínuo, o que permite constante atualização do mercado e atuação full-time de nossa Imobiliária. Temos muito orgulho da nossa GESTÃO! Não vemos isso em nossos concorrentes.

A tomada hostil, pouco vista em nosso mercado, e, em nosso caso, com a particularidade de especificar um substituto de maneira prévia, ao invés de abrir um processo de concorrência, é não só inédita, como muito estranha. Portanto, caso haja a transferência, não deixem de estudar as futuras aquisições.

Por todos motivos, acreditamos que em nosso mercado ainda exista ética, e a tomada hostil irá falhar.

Agradecemos a confiança, e diante do que foi exposto, pedimos que SEU VOTO SEJA CONTRÁRIO À SUBSTITUIÇÃO DA GESTORA ÁTICO.

ÁTICO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS

Ricardo Junqueira – Gestor





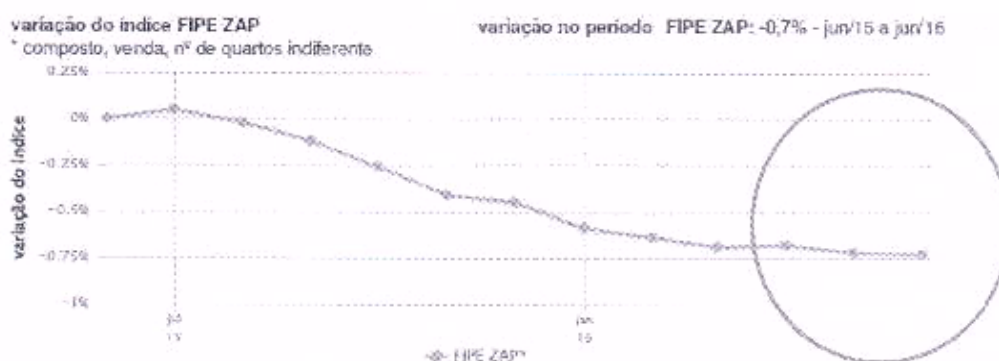
## Carta do Gestor – Ático Renda FII (2º Trimestre de 2016)

Prezados Cotistas,

Nestes dois últimos anos, vimos uma crise na economia brasileira, e o mercado imobiliário foi um dos que mais sofreu os efeitos deletérios desse período.

A força motriz do mercado imobiliário é o crédito, ou a falta dele, que teve como maiores causas (1) O aumento no custo de financiamento pela alta de taxa juros real da economia, e (2) O aumento da inadimplência pela queda do PIB, oriunda de uma crise política que parou o país.

O índice FipeZAP, média do preço do metro quadrado em 20 cidades, reflete esse período de crise no gráfico abaixo:



Não foi diferente aqui. Preços dos imóveis caíram, aluguéis sendo renegociados e aumento da vacância.

O interessante, porém, é notar que o mesmo índice já se mantém estável nos últimos meses. Apesar do momento de cautela no país, dada à situação econômica e política, enxergamos boas oportunidades.

No mercado de juros, já podemos enxergar algumas tendências. Os juros longos, aqueles de maior prazo, para 2021, já mostraram um movimento forte de fechamento da curva. Ou seja, a expectativa de que os juros irão cair cada vez se torna mais um consenso no mercado. Isso ocorreu principalmente por algumas medidas já anunciadas pelo Governo Interino do presidente em exercício Michel Temer. Sua equipe econômica, que foi bem recebida pelos investidores, anunciou diversas medidas para o controle de gastos, e assim atenuar o problema do déficit fiscal no país.

No gráfico abaixo podemos analisar a curva de juros do mês passado representado pela cor laranja, e a de hoje desenhada na cor vermelha:

Rio de Janeiro

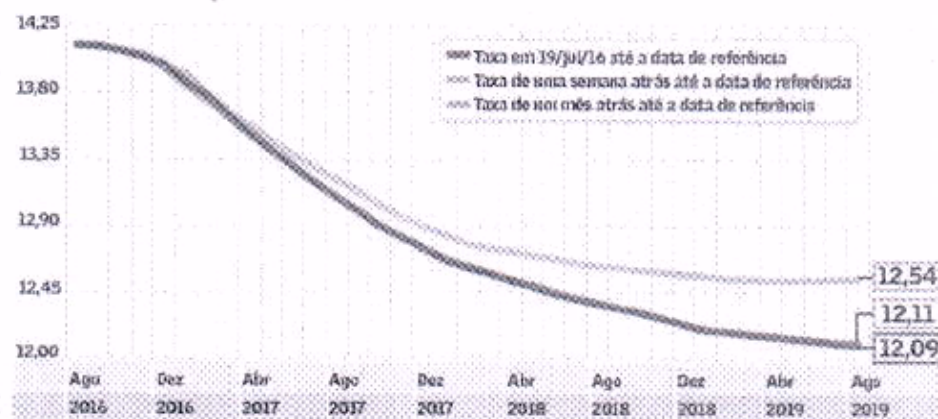
Av. Rio Branco, nº110/36º andar - Centro, RJ - Cep. 20040-001

Tel. (55 21) 3266-1300

[www.atico.com.br](http://www.atico.com.br)

## Estrutura de juro privado

DI Futuro/Swaps - em % ao ano\*



Fonte: Banco BTG Pactual. \* Em 19/Jul/16 às 16h30

1

Há seis meses, notamos a falta de confiança na expectativa da queda de juros, e conseqüentemente numa queda mais acentuada no PIB. De um mês para cá, a situação já é bem diferente, demonstrando um ambiente econômico com maior probabilidade de crescimento. Ambiente este, que denota a retomada do preço do m<sup>2</sup> e da locação.

Além disso, o controle da inflação também está no foco da nova equipe econômica. O último Boletim Focus, pesquisa elaborada pelo Banco Central com diversos analistas de mercado, já prevê uma considerável queda na inflação atingindo 7,27%<sup>2</sup> no acumulado dos doze meses de 2016, um número mais próximo ao teto da meta, e inferior ao resultado verificado em 2015.

Ainda vale ressaltar, que no mesmo boletim as expectativas para crescimento do país também melhoraram. Nesse ano, considera-se uma retração na atividade econômica menor, de -3,81%, e para ano que vem uma alta aproximada de 1% no PIB.

Se por um lado o mercado imobiliário é sempre um dos mais afetados em momentos de crise, por outro ele é o primeiro a apresentar sintomas de recuperação.

Os sinais de que as oportunidades de investimento no setor imobiliário são promissores, uma vez que o bem real – imóvel- é inversamente proporcional à taxa de juros.

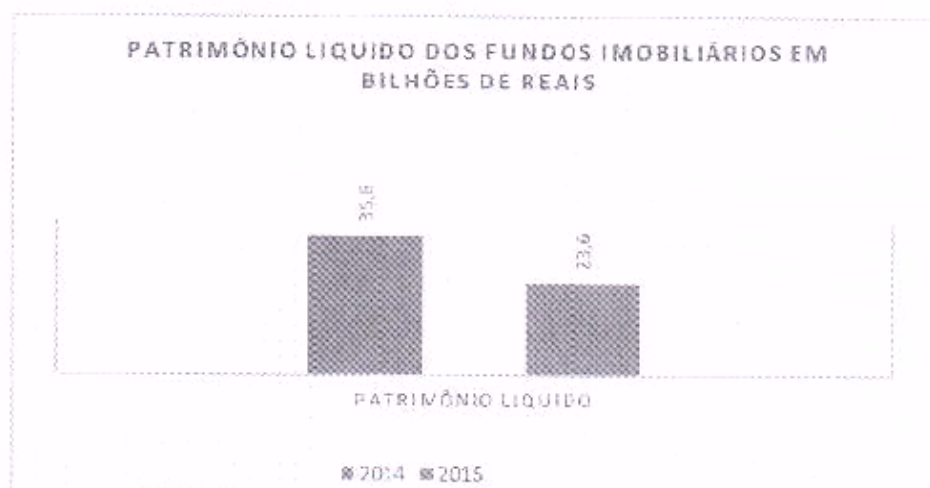
Com isso, cria-se uma oportunidade de entrar no mercado por bons preços e gerar um alfa futuro. Os fundos estão sendo negociados com desconto de 30% em relação ao valor patrimonial. O patrimônio líquido total desses investimentos estava em R\$ 35,8 bilhões em janeiro, o menor desde agosto de 2014.

<sup>1</sup> Jornal Valor Econômico, Caderno de Finanças 20 de Julho de 2016.

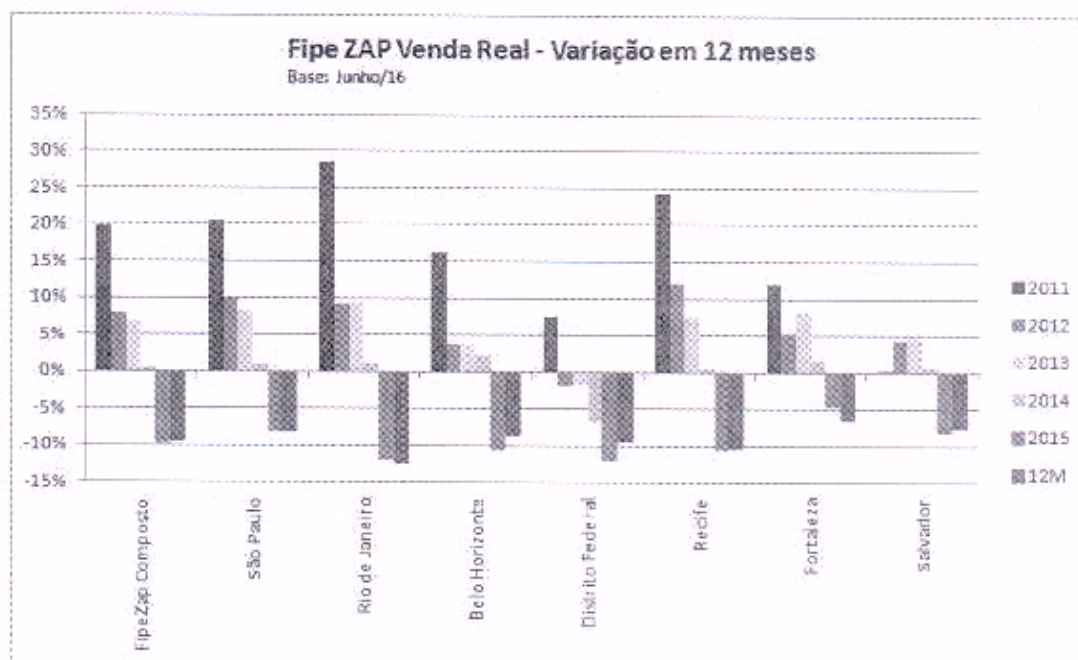
<sup>2</sup> <http://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/R20160701.pdf>



Já o valor de mercado chegou a R\$ 23,6 bilhões, segundo a BM&FBovespa, um deságio de 34,1%.<sup>3</sup> Uma excelente oportunidade de entrar novamente nesse mercado.



Vale ressaltar a queda expressiva no índice FipeZAP com relação ao preço dos imóveis. Podemos notar que o Rio de Janeiro e São Paulo foram os mais afetados, com queda de 12% e 8% respectivamente.



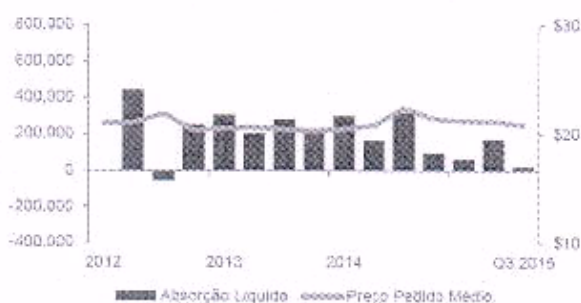
<sup>3</sup> <http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/153/artigo310595-2.aspx>





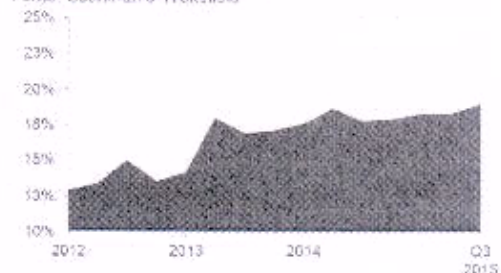
No cenário nacional, o mercado de galpões logísticos apresentou estabilidade nos preços pedidos médios no primeiro trimestre em relação aos últimos três meses do ano anterior. A cotação, que era de R\$ 20,09/m<sup>2</sup> no fechamento de 2015, ficou em R\$ 20,00/m<sup>2</sup>. Em relação à vacância, houve crescimento de 1,8 ponto percentual no mesmo período analisado, passando de 18,2% para 20%.<sup>4</sup>

Absorção Líquida/Preço Pedido  
Fonte: Cushman & Wakefield



5

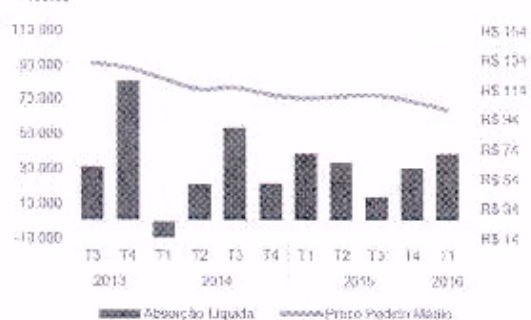
Vacância Geral  
Fonte: Cushman & Wakefield



A taxa média de vacância para os empreendimentos classe A no Brasil aumentou 4,6 pontos percentuais, saindo de 13,2% no último trimestre de 2012 para 17,8% em igual período de 2013, segundo a pesquisa Marketbeat, elaborada pela Cushman & Wakefield.

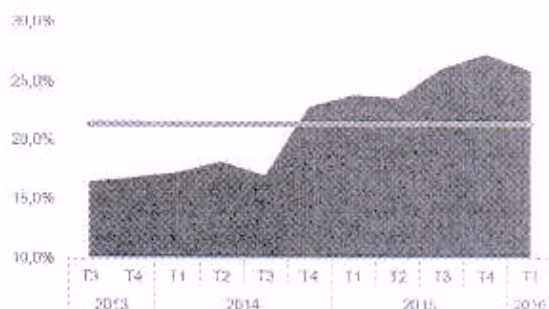
No mesmo intervalo de comparação, o preço pedido pelo metro quadrado corporativo caiu 12,3%, de R\$ 123,60 para R\$ 108,40 no último trimestre de 2014.

Absorção Líquida/Preço Pedido – CBD Classe AA+  
Médios



6

Vacância – CBD Classe AA+



<sup>4</sup> <http://www.cushwakebrasil.com/vacancia-cresce-e-preco-se-mantem-estavel-no-segmento-industrial-no-primeiro-trimestre/>

<sup>5</sup> Brazil MarketBeat Industrial Q32015

<sup>6</sup> Brazil MarketBeat Office 1Q2016 -



Apesar de todo esse cenário, o fundo mostrou forte resiliência. Nossa equipe de gestão tem um modelo estratégico na escolha dos imóveis, envolvendo estatística e teoria dos jogos, maximizando as oportunidades e mitigando riscos. Todos nossos imóveis estão em localidades com propriedades logísticas privilegiadas, em áreas com vocação para atividade especializada. Abaixo se encontram detalhadas as situações de todos os imóveis que compõem o Patrimônio Líquido do Fundo Ático Renda FII.

O objetivo é conseguir retorno pela exploração de locação, arrendamento, venda do imóvel e demais atividades do setor imobiliário.

Adquirimos o imóvel no Condado dos Cascais, na Barra da Tijuca, há dois anos, quando o projeto do metrô ainda estava em execução. Hoje, com o metro pronto, o imóvel se valorizou, permitindo inclusive a possibilidade de venda com lucro.

Em função dos eventos esportivos de 2016 e aquisição de galpões industriais em localizações onde há uma facilidade na distribuição de mercadorias (logística), a desvalorização da cota foi bem abaixo da média dos outros fundos imobiliários ativos no mercado.

Outro exemplo é o Galpão Industrial instalado na BR-040 em Duque de Caxias. Localizado numa das áreas mais valorizadas no que tange a facilidades de deslocamentos com acesso direto as principais rodovias, O imóvel localiza-se a 200 m do novo arco rodoviário do estado do Rio de Janeiro, via essa que desafogará o trânsito pesado no interior do município do Rio de Janeiro. O Arco Rodoviário tem por um lado acesso direto ao Porto de Itaguaí, e por outro lado acesso as rodovias que ligam o sudeste do Brasil ao Nordeste. O imóvel localiza-se na rodovia Washington Luiz, que liga o Rio de Janeiro a Belo Horizonte e o centro-oeste do país.

Com a utilização de todo o instrumental técnico e a observação do mercado futuro de imóveis, viu-se que a resiliência do fundo é forte.

Investir em bens reais, como imóveis, se torna mais fácil através de veículos como fundos imobiliários, que possibilitam o investimento em diversos ativos imobiliários, diversificando o risco, além de uma distribuição de dividendos trimestral. A eficiência de gestão, somada à governança de investimentos, tranquiliza o investidor quanto aos seus ativos.

---

Rio de Janeiro

Av. Rio Branco, nº110/36º andar - Centro, RJ - Cep. 20040-001

Tel. (55 21) 3266-1300

[www.atico.com.br](http://www.atico.com.br)





- Situação dos Imóveis: (Quadro atualizado em 25 de outubro de 2016)

Imóvel	Status	Locatário	Valor Mensal	Custo Mensal
RJ – BR 040	Desocupado	-	-	R\$ 10.800,00 (Segurança) R\$ 3.070,52 (IPTU)
SP – Cajamar	Alugado	Genebre	R\$ 96.851,39	-
RJ – Charitas	Desocupado	-	-	R\$ 100,00 (IPTU)
RJ – Condado dos Caiscais	Desocupado	-	-	R\$ 1.748,21 (Condomínio) R\$ 351,00 (IPTU)
SP – Indaiatuba***	Desocupado	-	-	R\$ 11.000,00 (Segurança) R\$ 750,29 (IPTU)
RJ – Itaboraí	Alugado	Opus XV	R\$ 8.400,00	-
SP – Libero Badaró (Loja) **	Desocupado	BanriSul	R\$ 11.221,93	-
SP – Libero Badaró (Sala) *	Alugado	BanriSul	R\$ 3.500,00	-
RJ – Macaé (Térreo; Galpões 2 e 3)	Alugado	Elasa	R\$ 58.750,05	-
RJ – Macaé (Andares 2 e 3; Galpão 1)	Desocupado	-	-	-
RJ – Av. Rio Branco, 115	Alugado	Crítério	R\$ 38.740,55	-
RJ – Rodrigo Silva***	Desocupado	-	-	R\$ 10.957,00 (Condomínio) R\$ 2.800,00 (IPTU)
RJ – São Joaquim	Desocupado	-	-	-

\* - Contrato firmado em 06/09/2016.

\*\* - Contrato rescindido no dia 06/09/2016. O pagamento do aluguel será encerrado a partir do mês de novembro de 2016.

\*\*\* - Em negociação para nova locação.

Rio de Janeiro

Av. Rio Branco, nº110/36º andar - Centro, RJ – Cep. 20040-001

Tel. (55 21) 3266-1300

[www.atico.com.br](http://www.atico.com.br)