

Claritas Logística I -  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário

CNPJ nº 97.521.194/0001-02  
(Administrado pelo Banco BNP Paribas  
Brasil S.A. - CNPJ nº 01.522.368/0001-82)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e ao Administrador do**

**Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário**

*São Paulo – SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco BNP Paribas Brasil S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

## Valor justo de propriedade para investimento

Veja a Nota 4 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$ 133.350 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeiro, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas, o método de capitalização de renda. Esse investimento possui risco de distorção relevante de mensuração do seu valor, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo do investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como: receitas operacionais projetadas, despesas operacionais projetadas, valor de saída do investimento e taxa de desconto;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto

Contador CRC 1SP167455/O-0

## Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 97.521.194/0001-02

(Administrado pelo Banco BNP Paribas Brasil S.A.)

(CNPJ nº 01.522.368/0001-82)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	31 de dezembro de 2019	% sobre o patrimônio líquido	31 de dezembro de 2018	% sobre o patrimônio líquido
<b>Circulante</b>	<u>5.506</u>	<u>3,99</u>	<u>4.836</u>	<u>3,10</u>
Disponibilidades	142	0,10	50	0,03
Banco BNP Paribas Brasil S.A.	142	0,10	50	0,03
Ativos financeiros	5.363	3,89	4.784	3,07
De natureza não imobiliária				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	5.363	3,89	4.784	3,07
Outros valores a receber	1	-	2	-
<b>Não circulante</b>	<u>133.350</u>	<u>96,60</u>	<u>151.700</u>	<u>97,25</u>
Investimento	133.350	96,60	151.700	97,25
Propriedade para investimento				
Imóveis acabados	133.350	96,60	151.700	97,25
<b>Total do ativo</b>	<u>138.856</u>	<u>100,59</u>	<u>156.536</u>	<u>100,35</u>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>	<u>817</u>	<u>0,59</u>	<u>540</u>	<u>0,35</u>
Rendimentos a distribuir	653	0,47	356	0,23
Taxa de administração	63	0,05	58	0,04
Taxa de auditoria e custódia	62	0,04	52	0,03
Imposto a recolher	38	0,03	74	0,05
Demais valores a pagar	1	-	-	-
<b>Total do passivo</b>	<u>817</u>	<u>0,59</u>	<u>540</u>	<u>0,35</u>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Cotas integralizadas	121.500	88,02	121.500	77,89
	121.500	88,02	121.500	77,89
Lucros acumulados	16.539	11,98	34.497	22,11
Total do patrimônio líquido	<u>138.039</u>	<u>100,00</u>	<u>155.997</u>	<u>100,00</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>138.856</u>	<u>100,59</u>	<u>156.536</u>	<u>100,35</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 97.521.194/0001-02

(Administrado pelo Banco BNP Paribas Brasil S.A.)

(CNPJ nº 01.522.368/0001-82)

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>31 de dezembro de 2019</u>	<u>31 de dezembro de 2018</u>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receita de aluguéis	9.330	7.086
Despesa com manutenção e conservação	(945)	(1.561)
Ajuste ao valor justo	(18.350)	(12.680)
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>	<b><u>(9.965)</u></b>	<b><u>(7.155)</u></b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		
<b>Letras financeiras do tesouro - LFT</b>	<b><u>292</u></b>	<b><u>287</u></b>
Apropriação de rendimentos	289	287
Ajuste ao valor justo	1	1
Resultado na venda	2	(1)
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b><u>292</u></b>	<b><u>287</u></b>
<b>Outras receitas e despesas</b>		
Despesas com taxa de administração	(747)	(653)
Despesas tributárias	(420)	(469)
Consultoria jurídica e imobiliária	(502)	(195)
Despesas com auditoria	(64)	(60)
Despesas com serviços de custódia	(25)	(22)
Taxa de fiscalização - CVM	(28)	(36)
Outras receitas e despesas	220	210
<b>Resultado líquido de outras receitas e despesas</b>	<b><u>(1.566)</u></b>	<b><u>(1.225)</u></b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b><u>(11.239)</u></b>	<b><u>(8.093)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 97.521.194/0001-02

(Administrado pelo Banco BNP Paribas Brasil S.A.)

(CNPJ nº 01.522.368/0001-82)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Resultado líquido acumulado	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>121.500</b>	<b>47.215</b>	<b>168.715</b>
Resultado líquido do exercício	-	(8.093)	(8.093)
Distribuição de rendimentos	-	(4.374)	(4.374)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	-	(251)	(251)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>121.500</b>	<b>34.497</b>	<b>155.997</b>
Constituição de reserva	-	653	-
Resultado líquido do exercício	-	(11.239)	(11.239)
Distribuição de rendimentos	-	(7.028)	(7.028)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	-	(344)	(344)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>121.500</b>	<b>16.539</b>	<b>138.039</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 97.521.194/0001-02

(Administrado pelo Banco BNP Paribas Brasil S.A.)

(CNPJ nº 01.522.368/0001-82)

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	9.330	7.086
Pagamento de condomínio	(694)	(1.024)
Compra de títulos públicos federais	(7.350)	(6.642)
Venda de títulos públicos federais	7.006	6.845
Pagamento de despesas com taxa de administração	(283)	(292)
Pagamento de despesas com taxa de gestão	(353)	(258)
Pagamento de despesas com taxa de consultoria	(124)	(86)
Pagamento de despesas com taxa de escrituração	-	(8)
Pagamento de despesas de auditoria	(53)	(51)
Pagamento de outras despesas administrativas	(53)	(43)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços especializados	(477)	(195)
Pagamento de despesas tributárias	(154)	(286)
Pagamento de despesas com reforma e manutenção	(255)	(537)
Pagamento despesas de publicações e correspondências	(2)	(2)
Demais pagamento e recebimentos	(42)	3
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>6.496</u>	<u>4.510</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(6.055)	(4.304)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(349)	(247)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(6.404)</u>	<u>(4.551)</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>92</u>	<u>(41)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<u>50</u>	<u>91</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><u>142</u></u>	<u><u>50</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

### **1 Contexto operacional**

O Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), iniciou suas atividades em 14 de maio de 2008. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 23 de janeiro de 2012 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 13 de maio de 2012.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou pontos para posterior locação, arrendamento ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados e certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrente de contrato de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de um imóvel alvo, visando rentabilizar, no longo prazo, os investimentos feitos pelos cotistas pelo pagamento de remuneração advinda da exploração de tais ativos imobiliários, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou da posterior securitização e/ou alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. O Fundo não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

#### **a. Receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

#### **b. Títulos públicos**

Os títulos públicos integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos. São reconhecidos como resultado e registrados na rubrica "Apropriação de rendimentos".

#### **c. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem disponibilidades financeiras e ativos financeiros de curto prazo para gerenciamento de caixa.

#### **d. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu valor de aquisição. As propriedades para investimento estão, demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo, contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### **e. Apuração de valor justo**

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 sobre tudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 (R1) 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.
- **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 no 516/11.

#### 4 Propriedades para investimento - Nível 3

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 são:

**Descrição:** Planta Industrial CD Modular  
**Endereço:** Rod. Anhanguera 308 - Ribeirão Preto - São Paulo  
**Metragem área total:** 144.239,00 m<sup>2</sup>  
**Metragem área construída:** 57.143,91 m<sup>2</sup>  
**Estágio:** Concluído  
**Data da aquisição:** maio/2012  
**Valor contábil:** 133.350

<b>Composição do imóvel:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Imóveis acabados	151.700	164.380
Ajuste a valor justo	(18.350)	(12.680)
<b>Total - imóvel para renda</b>	<b>133.350</b>	<b>151.700</b>

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para execução desse serviço foi contratada a empresa Colliers Internacional. A empresa Colliers é líder de mercado em consultoria imobiliária atuando em diversos segmentos.

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2019 e 2018 foi a seguinte:

- **Método da capitalização de renda:** - consiste em obter o valor do imóvel através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram considerados todas as receitas e despesas para a operação do imóvel scontado a uma taxa compatível com o mercado.
- **Método evolutivo:** - consiste em obter o valor do imóvel a partir do somatório de seus componentes (terreno + construções) e multiplicar os mesmos pelo valor de comercialização. Para obtenção do valor do terreno foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual consiste em coletar amostras de imóveis similares, ou que possuíssem características próximas aos do imóvel avaliado, e, com isso, realizar os cálculos de homogeneização, enquanto que para as construções civis e benfeitorias foi utilizado o método da quantificação de custo que consistiu em utilizar o custo unitário de construção (R\$/ m<sup>2</sup>) para um determinado padrão construtivo e dessa forma multiplicar o mesmo pela área construída do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado respectivamente em 06 de janeiro de 2020 e 19 de dezembro de 2018, formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2020 e dezembro de 2018, respectivamente.

## 5 Títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor justo. São reconhecidos como resultado e registrados na rubrica “Apropriação de rendimentos”.

### a. Composição da carteira

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

	2019		2018	
	Valor curva	Valor justo	Valor curva	Valor justo
<b>Títulos para negociação N1</b>				
<b>Títulos públicos - até 1 ano</b>				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	52	52	-	-
<b>Títulos públicos - acima de 1 ano</b>				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	5.386	5.311	4.809	4.784
<b>Total</b>	<b>5.438</b>	<b>5.363</b>	<b>4.809</b>	<b>4.784</b>

### b. Valor justo

Os critérios utilizados para apuração do valor justo são os seguintes:

- **Títulos públicos** - Para os títulos públicos federais são utilizados os preços unitários divulgados pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais para a data de avaliação. No caso de aproximação de vencimento do papel em que não há divulgação de taxas da ANBIMA, é utilizada a taxa indicativa do papel de vencimento mais próximo para a data de avaliação, ou agentes de mercado, quando necessário;

## **6 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações de valor do(s) imóvel(s), bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

## **7 Emissões e resgates de cotas**

As cotas do Fundo tem seu valor calculado diariamente, considerando somente dias úteis, com base em avaliação patrimonial que considere o valor de mercado dos ativos financeiros integrantes da carteira.

### **a. Emissão**

Na emissão de cotas do Fundo realizada via assembleia geral de cotistas, o valor da aplicação será convertido pelo valor da cota de fechamento do próprio dia do pedido de aplicação, mediante a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Administrador, em sua sede ou dependências.

### **b. Resgate**

Não é permitido o resgate de cotas.

## **8 Remuneração da administração e gestão**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, a gestão de sua carteira, a escrituração de suas Cotas e a consultoria especializada, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ao ano, observado um mínimo mensal de R\$ 13 (treze mil reais), valores estes que serão atualizados anualmente a contar de 10 dezembro de 2015 pela variação positiva do IGPM (Índice Geral de Preços e Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A Taxa de Administração será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sempre considerando as demonstrações financeiras do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao em que os serviços foram prestados.

As remunerações do Gestor e do Consultor Especializado, que estão inseridas na Taxa de Administração, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo e serão deduzidas na mesma data do pagamento da Taxa de Administração devida ao Administrador, nos termos do Contrato de Gestão e do Contrato de Consultoria Especializada, respectivamente.

Adicionalmente, será devida uma Taxa de Performance pelo Fundo ao Gestor. Até que cada Cota obtenha o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do Capital Investido corrigido pelo Indexador, por meio de (i) distribuição de rendimentos e/ou de (ii) dação de imóveis, direitos reais sobre imóveis, Participações Societárias e/ou outros ativos, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

Para os fins do Parágrafo 1º acima, o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do Capital Investido corrigido pelo Indexador será apurado por Cota e não por Cotista.

Após o pagamento integral do Capital Investido no Fundo corrigido pelo Indexador aos Cotistas, o Gestor fará jus a 20% (vinte por cento), a título de Taxa de Performance, sobre quaisquer pagamentos aos Cotistas realizados pelo Fundo em razão de distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo, a qual será provisionada diariamente e calculada de acordo com a seguinte fórmula:

- $CP = TP * [R - (PL * BM)]$ , onde:
  - CP = é o valor em moeda corrente nacional devido pelo Fundo ao Gestor, a título de Taxa de Performance;
  - TP = é a Taxa de Performance, igual a 20%;
  - R = é o valor em moeda corrente nacional do resultado do Fundo ao longo do período ao qual a Taxa de Performance se refere, tendo-se como base o Valor Disponível para Distribuição;
  - PL = é o valor em moeda corrente nacional do patrimônio integralizado do Fundo no início do período ao qual a Taxa de Performance se refere;
  - BM = é o Indexador.
- O pagamento da Taxa de Performance será efetuado pelo Fundo para o Gestor, conforme abaixo:
  - (i) Semestralmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil após o fechamento do balancete contábil mensal semestral do Fundo, quando o GESTOR receberá 90% (noventa por cento) da Taxa de Performance apurada, a título de antecipação da performance do semestre transcorrido, caso o Fundo possua recursos líquidos para o respectivo pagamento; e
  - (ii) O Gestor receberá, se for o caso, os 10% (dez por cento) da Taxa de Performance restante ou a diferença do saldo não pago, em até 10 (dez) dias úteis após o fechamento do balanço contábil anual do Fundo, aprovado pelo Auditor Independente, desde que haja disponibilidade de recursos líquidos do Fundo para tanto.

Artigo 10º o Administrador, com a anuência do Gestor, pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devido.

A despesa no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 correspondente, no montante de R\$ 747 (R\$ 653 em 2018), está apresentada na Demonstração de Resultado em “Despesas com taxa de Administração”.

Até que cada Cota obtenha o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do Capital Investido corrigido pelo Indexador, por meio de (i) distribuição de rendimentos e/ou de (ii) dação de imóveis, direitos reais sobre imóveis, Participações Societárias e/ou outros ativos, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

Não houve despesas de taxa de performance referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Parágrafo Único: O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

## **9 Serviços de gestão e custódia e controladoria**

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Claritas Administração de Recursos S.A.

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil (BACEN).

Os serviços de tesouraria, custódia e controladoria dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros do Fundo, distribuição e escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são realizados pelo próprio Administrador.

## **10 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Em conformidade com a Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, seguem demonstradas abaixo as transações que o Fundo realizou com partes relacionadas:

	<b>Contraparte</b>	<b>Natureza</b>	<b>Valor R\$</b>
Disponibilidade	Banco BNP Paribas Brasil S.A	Administrador	142
	<b>Contraparte</b>	<b>Natureza</b>	<b>Valor R\$</b>
Despesa Taxa de Administração	Banco BNP Paribas Brasil S.A	Administrador	(283)
Despesa Taxa de Gestão	Claritas Administração de Recursos S.A.	Gestora	(464)

## **11 Legislação tributária**

### **a. Fundo**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de rendimentos aos cotistas.

### **b. Cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

## 12 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço anuais encerrado em 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no ano serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo distribuiu rendimentos mensalmente no montante de R\$ 7.372, desse total R\$ 6.055 foram pagos dentro do exercício social (R\$ 4.625, desse total R\$ 4.304 em 2018).

O Saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2019
<b>Propriedades para investimento:</b>	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	9.207
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(414)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(741)
<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>8.053</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	239
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>239</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>	
Receitas/Despesas Administrativas	(1.551)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(1.551)</b>
Resultado contábil/financeiro líquido	6.741
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	6.404
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(349)
<b>Total pago no exercício</b>	<b>6.055</b>

## 13 Política de divulgação das informações

O administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico;
- (ii) trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

## 14 Rentabilidade

A rentabilidade mensal proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota nos últimos doze meses foram os seguintes:

Data	Patrimônio Líquido Médio - R\$	Valor da Cota - R\$	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
31/12/2018	-	13.257,461063	-	-
31/01/2019	156.184	13.259,941562	0,02	0,02
28/02/2019	156.418	13.264,340763	0,03	0,05
31/03/2019	156.522	13.268,665336	0,03	0,08
30/04/2019	156.504	13.271,406523	0,02	0,11
31/05/2019	156.530	13.271,596827	0,00	0,11
30/06/2019	156.566	13.275,053992	0,03	0,13
31/07/2019	156.512	13.277,082620	0,02	0,15
31/08/2019	156.689	13.279,976138	0,02	0,17
30/09/2019	156.688	13.285,288755	0,04	0,21
31/10/2019	156.825	13.287,161206	0,01	0,22
30/11/2019	156.815	13.289,275826	0,02	0,24
31/12/2019	155.945	11.731,310938	(11,72)	(11,51)

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

Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

As rentabilidades nos exercícios foram as seguintes:

Data	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio - R\$
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	(11,51)	156.517
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	(7,54)	168.780

## 15 Eventos Subsequentes

Como evento subsequente em função da Pandemia do Coronavírus – COVID-19 declarada pela Organização Mundial da Saúde, houve impacto na cotação dos diversos ativos financeiros negociados nas bolsas e mercados de balcão no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota e os investimentos do Fundo poderão apresentar significativas variações negativas futuras em relação aos valores registrados em 31 de dezembro de 2019. Essa variação negativa não requer ajustes às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, uma vez que reflete circunstâncias que surgiram subsequentemente ao período contábil dessas demonstrações financeiras. Essas variações negativas podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada. O Administrador do Fundo mantém plano de contingência e continuidade de seus negócios, o que assegura a manutenção da administração do Fundo mesmo diante de eventual agravamento da situação.

## 16 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, registre-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores

Independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

\* \* \*

Oronzo Chiarella  
Diretor Responsável

Cristina Andrade Santana  
CRC 1SP283337/O-9