

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 2016**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração 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. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



Comunicamo-nos com 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.

São Paulo, 31 de março de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silbert Christo Sasdelli Júnior', written over the printed name.

Silbert Christo Sasdelli Júnior
Contador CRC 1SP230685/O-0

Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	31 de dezembro de 2016	31 de dezembro de 2015
Circulante	4.722	4.923
Disponibilidades	6	5
Banco BNP Paribas Brasil S.A.	6	5
Ativos financeiros	4.715	4.918
De natureza não imobiliária	4.715	4.918
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4.715	4.918
Despesas antecipadas	1	-
Não circulante	156.300	146.700
Investimento	156.300	146.700
Propriedade para investimento	156.300	146.700
Imóveis acabados	156.300	146.700
Total do ativo	161.022	151.623
Passivo		
Circulante	540	1.474
Rendimentos a distribuir	383	-
Impostos a recolher	20	-
Taxa de administração	87	104
Taxa de auditoria e custódia	44	46
Demais valores a pagar	6	3
Taxa de consultoria	-	7
Valores a pagar por ITBI por compra de imóvel	-	1.314
Total do passivo	540	1.474
Patrimônio líquido	121.500	121.500
Cotas integralizadas	121.500	121.500
Resultado líquido acumulado	38.982	28.649
Total do patrimônio líquido	160.482	150.149
Total do passivo e patrimônio líquido	161.022	151.623

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

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

Demonstrações de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e períodos de 10 de dezembro de 2015 a 31 de dezembro de 2015 e 1º de janeiro de 2015 a 9 de dezembro de 2015 (data da transferência da administração do Fundo)

(Em milhares de Reais)

	Exercício de 2015		
	31 de dezembro de 2016	10 a 31 de dezembro de 2015	1º de janeiro a 9 de dezembro de 2015
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	7.450	133	5.065
Despesa com manutenção e conservação	(1.596)	-	(1.169)
Ajuste ao valor justo	9.438	13.670	-
Gastos com propriedade para investimento	-	(17)	(71)
Demais receitas / despesas	3	-	-
Resultado líquido das propriedades para investimento	15.295	13.786	3.825
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Letras financeiras do tesouro - LFT	664	37	204
Apropriação de rendimentos	664	37	204
Cotas de fundos de investimento	-	1	185
Resultado com cotas de fundos de investimento	-	1	185
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	664	38	389
Outras receitas e despesas			
Despesas com taxa de administração	(1.378)	(81)	(999)
Despesas tributárias	(395)	(8)	(146)
Consultoria jurídica e imobiliária	(49)	(1)	(331)
Despesas com auditoria	(42)	-	(68)
Taxa de fiscalização - CVM	(40)	(2)	(22)
Complemento de reserva para contingências	-	-	(155)
Outras receitas e despesas	109	55	(94)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	(1.795)	(37)	(1.815)
Resultado líquido do exercício/período	14.164	13.787	2.399

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e períodos de 10 de dezembro de 2015 a 31 de dezembro de 2015 e 1º de janeiro de 2015 a 9 de dezembro de 2015 (data da transferência da administração do Fundo)

(Em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Resultado líquido acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2014	121.500	12.463	133.963
Resultado líquido do período	-	2.399	2.399
Em 9 de dezembro de 2015	121.500	14.862	136.362
Resultado líquido do período	-	13.787	13.787
Em 31 de dezembro de 2015	121.500	28.649	150.149
Resultado líquido do exercício	-	14.164	14.164
Distribuição de rendimentos	-	(3.640)	(3.640)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	-	(191)	(191)
Em 31 de dezembro de 2016	121.500	38.982	160.482

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Claritas Logística I - Fundo de Investimento Imobiliário

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

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e períodos de 10 de dezembro de 2015 a 31 de dezembro de 2015 e 1º de janeiro de 2015 a 9 de dezembro de 2015 (data da transferência da administração do Fundo)

(Em milhares de reais)

	Exercício de 2015		
	2016	2015	09.12.2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	7.450	133	5.065
Pagamento de condomínio	(1.222)	-	(1.169)
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	-	-	(5.789)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	-	1.502	7.329
Compra de títulos públicos federais	(8.851)	(1.676)	(3.518)
Venda de títulos públicos federais	9.586	-	511
Pagamento de despesas com taxa de administração	(254)	-	(1.068)
Pagamento de despesas com taxa de gestão	(955)	-	-
Pagamento de despesas com taxa de consultoria	(178)	-	-
Pagamento de despesas com taxa de escrituração	(8)	-	-
Pagamento de despesas de auditoria	(44)	-	-
Pagamento de outras despesas administrativas	(63)	-	(67)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços especializados	(42)	-	(398)
Pagamento de despesas tributárias	(134)	-	(152)
Pagamento de despesas de publicações e correspondências	(3)	-	-
Pagamento de contingência	-	-	(655)
Demais pagamento e recebimentos	(3)	(3)	(6)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>5.279</u>	<u>(44)</u>	<u>83</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(1.850)	-	-
Gastos com propriedades para investimento em construção	-	(17)	(71)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(1.850)</u>	<u>(17)</u>	<u>(71)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	(3.257)	-	-
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(171)	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(3.428)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>(61)</u>	<u>12</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	<u>5</u>	<u>66</u>	<u>54</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>66</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, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 comporão 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 e privados 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 equivalente de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento.

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 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 2016 e 2015 são:

Descrição: Planta Industrial CD Modular
Endereço: Rod. Anhanguera 308 - Ribeirão Preto - São Paulo
Metragem área total: 144.239,00 m²
Metragem área construída: 57.143,91 m²
Estágio: Concluído
Data da aquisição: maio/2012
Valor contábil: 156.300

Composição do imóvel:	2016	2015
Imóveis em uso	146.700	133.030
Ajuste a valor justo	9.438	13.670
Custo com escrituração	162	-
Total - imóvel para renda	156.300	146.700
Valores a pagar por ITBI por compra de imóvel	-	1.314
Total a pagar	-	1.314

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 2016 e 2015 foi a seguinte:

- **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\$/ m²) para um determinado padrão construtivo e dessa forma multiplicar o mesmo pela área construída do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado respectivamente em 31 de outubro de 2016 e 18 de dezembro de 2015, formalmente aprovados pela Administração em dezembro de 2016 e de 2015, respectivamente.

5 Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido pela Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- (i) **Títulos para negociação** - Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor justo, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;
- (ii) **Títulos mantidos até o vencimento** - Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:
 - Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento em títulos e valores mobiliários;
 - Que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de adesão ao regulamento do Fundo, a sua anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Caso o Fundo de Investimento invista em cotas de outro fundo de investimento, que classifique os títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelos cotistas do fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

a. Composição da carteira

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

	2016		2015	
Títulos para negociação	Valor curva	Valor justo	Valor curva	Valor justo
Títulos públicos - até 1 ano				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	157	157	525	525
Títulos públicos - acima de 1 ano				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4.561	4.558	4.393	4.393
Total	4.718	4.715	4.918	4.918

(*) Os títulos públicos estão sendo apresentados ao valor líquido do Imposto de Renda.

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, 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

O resgate de cotas não se sujeita a prazo de carência e será efetivado no dia da respectiva solicitação pelo cotista, devendo ser utilizado no resgate o valor da cota de fechamento em vigor no próprio dia da solicitação.

8 Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

A prestação dos serviços de administração, gestão e consultoria é devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 1% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado um mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) atualizados anualmente pela variação positiva do IGPM (Índice Geral de Preços e Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. A taxa de administração é calculada considerando-se um ano de 252 dias e provisionada diariamente, com base no patrimônio líquido do dia útil imediatamente anterior, e paga por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

Ocupação dos imóveis Alvo	Taxa de Administração
Até 49,62%	0,66%
Entre 49,63% e 69,00%	0,78%
Entre 69,01 e 96,12%	0,89%
Acima de 96,12%	1,00%

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, sendo paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente. A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.378 (período de 10 a 31 de dezembro de 2015 R\$ 81 e período de 1º de janeiro a 9 de dezembro de 2015 R\$ 999), está apresentada na Demonstração do resultado em "Despesas com taxa de administração".

b. Taxa de performance

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 (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. O retorno do 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 da 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:

- Semestralmente sempre até o 10º (décimo) dia útil após o fechamento do balancete contábil 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;
- 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.

Não houve pagamento de taxa de performance.

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

9 Serviços de gestão e custódia e controladoria

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela BNP Paribas Asset Management Brasil Ltda.

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:

	Contra parte	Natureza	Valor R\$
Disponibilidade	Banco BNP Paribas Brasil S.A	Administrador	6
	Contra parte	Natureza	Valor R\$
Despesa Taxa de Administração	Banco BNP Paribas Brasil S.A	Administrador	(263)
Despesa Taxa de Gestão	Claritas Investimento S.A.	Administrador	(831)

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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre 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 2016 os rendimentos distribuídos mensalmente totalizaram o montante de R\$ 3.257.

O saldo de rendimentos a distribuir, apurados segundo o regime de caixa, foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos		2016
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		5.982
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		(1.419)
Resultado líquido de imóveis para renda		4.564
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez		310
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		(3)
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		184
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez		490
Outras receitas/despesas		
Receitas/despesas Administrativas		(1.445)
Total de outras receitas/despesas		(1.445)
Resultado contábil/financeiro líquido		3.609
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido		3.428
IRRF sobre rendimentos distribuídos		(171)
Total pago no exercício		3.257

13 Política de divulgação das informações

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
- (a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.
- (b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

- (ii) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - (b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e
- (v) 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
31/12/2015	-	12.760.539353	-	-
31/01/2016	150.736	12.760,599353	0,39	0,39
29/02/2016	150.818	12.810,340169	0,05	0,45
31/03/2016	150.832	12.817,343198	0,01	0,45
30/04/2016	150.861	12.818,530523	0,02	0,47
31/05/2016	150.908	12.820,976879	0,03	0,50
30/06/2016	150.850	12.824,957523	(0,04)	0,47
31/07/2016	150.881	12.822,731659	0,02	0,49
31/08/2016	150.925	12.826,482047	0,03	0,52
30/09/2016	150.951	12.828,692933	0,02	0,53
31/10/2016	151.006	12.833,349201	0,04	0,57
30/11/2016	151.016	12.834,204504	0,01	0,58
31/12/2016	160.482	13.638,679997	6,27	6,88

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.

15 Demandas judiciais

Ação judicial número 0012183-10.2015.5.15.0042, referente ao pedido de responsabilidade subsidiária do Fundo, administrador e gestor, cuja avaliação da probabilidade de perda por parte dos assessores jurídicos é possível. Esta demanda é considerada uma contingência para fins contábeis e, em virtude do seu grau de risco atual de perda, não há necessidade da constituição de provisão no Fundo. Até o presente momento, os valores envolvidos aproximadamente importam em cerca R\$ 60. Não há registro de outras demandas judiciais envolvendo o Fundo.

16 Alteração estatutária

Em assembleia geral dos cotistas datada de 19 de setembro de 2016, que deliberou sobre a ratificação da taxa de administração do Fundo, conforme orientação da gestora do Fundo, com a consequente alteração do artigo 8º do regulamento, onde anteriormente a taxa de administração era equivalente a 1% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado um mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), e passou a ser devida conforme descrito no item remuneração da administração.

17 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

Marcelo Marques Sellan
CRC 1SP213451/O-8