

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
(CNPJ:25.032.881/0001-53)  
(Administrado por Intrader DTVM Ltda. -  
CNPJ:15.489.568/000195)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016  
(data do início das atividades) a 30 de  
junho de 2017

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)

Demonstrações contábeis

Período de 09 de dezembro de 2016 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real  
São Paulo - SP

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de dezembro de 2016 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos mencionados no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real em 30 de junho de 2017 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 09 de dezembro de 2016 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº 5, a Administração do Fundo, com base em seu melhor entendimento, optou por não registrar contabilmente o saldo de valores a pagar proveniente da aquisição de loteamentos de imóveis no montante de R\$ 9.063, reconhecendo o investimento por regime de caixa. Consequentemente, o passivo circulante e o ativo não circulante estão registrados a menor naquele valor em 30 de junho de 2017.

Não obtivemos respostas à carta de confirmação (circularização) enviada à instituição financeira. Consequentemente, apesar de termos realizado testes alternativos de auditoria, não pudemos nos satisfazer sobre a totalidade das operações junto a estas instituições financeiras, como captações, garantias, debêntures, avais ou outras operações materiais que eventualmente não tenham sido registradas e/ou divulgadas nas demonstrações contábeis do período de 09 de dezembro de 2016 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2017.

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 contábeis". 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.

### Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

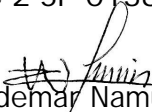


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de setembro de 2017.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1

  
Waldemar Namura Junior  
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 (Administrado por Intrader DTVM Ltda.)  
 CNPJ: 15.489.568/0001-95

Balanço patrimonial  
 Em 30 de junho de 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2017</u>	<u>% PL</u>
Circulante		1.557	9%
Caixa e equivalente de caixa		-	0%
Títulos e valores mobiliários	4	1.462	8%
Outros créditos		95	1%
Não circulante		<u>16.359</u>	<u>92%</u>
Propriedades para investimento	5	16.359	92%
Total do ativo		<u><u>17.916</u></u>	<u><u>101%</u></u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2017</u>	<u>% PL</u>
Circulante		162	1%
Contas a pagar		162	1%
Patrimônio líquido		<u>17.754</u>	<u>100%</u>
Cotas integralizadas	6	16.757	94%
Lucros / prejuízos acumulados		997	6%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>17.916</u></u>	<u><u>101%</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração do resultado

Período de 09 de dezembro de 2016 a 30 de junho de 2017

(Valores expressos em milhares de Reais exceto lucro por quotas)

	Notas	09/12/2016 a 30/06/2017
Receita operacional		1.315
Despesa Operacional		(36)
		<u>1.279</u>
Outras receitas/despesas		(307)
Taxa de administração	9	(46)
Despesas administrativas	10	(261)
Resultado financeiro		25
Receitas financeiras		35
Despesas financeiras		(10)
Resultado líquido do período		<u>997</u>
Quantidade de quotas em circulação		<u><u>162.497</u></u>
Lucro líquido por quota - Em Reais		<u><u>6</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Período de 09 de dezembro de 2016 a 30 de junho de 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Lucro Acumulado	TOTAL
Integraliza�o cotas no período	16.757	-	16.757
Resultado do período	-	997	997
Saldo em 30 de junho de 2017	<u>16.757</u>	<u>997</u>	<u>17.754</u>

As notas explicativas da Administra o são parte integrante das demonstra es contábeis.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

(Administrado por Intrader DTVM Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 09 de dezembro de 2016 a 30 de junho de 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>30/06/2017</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Pagamento da taxa de administração e gestão	(109)
Pagamento de taxa de tributos	(20)
Demais Pagamentos	(384)
Caixa Líquido Consumido nas Atividades Operacionais	<u>(513)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição Participações	(136)
Aquisição Imóveis	(14.682)
Aplicações em cotas de Fundos de investimentos financeiros	(11.050)
Resgates em cotas de fundos de investimento financeiros	9.624
Caixa Líquido Consumido nas Atividades de Investimento	<u>(16.244)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	-
Recebimento líquido pela emissão de cotas	16.757
Caixa Líquido Provenientes das Atividades de Financiamento	<u>16.757</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>-</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real ("Fundo") foi constituído por Regulamento registrado em 19 de maio de 2016, com prazo indeterminado de duração, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliário - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. O fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O Fundo, administrado pela Intrader DTVM Ltda., iniciou suas operações em 09 de dezembro de 2016, e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do Comitê de Investimentos ou do Gestor, conforme o caso: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos do Fundo que não forem aplicados na aquisição dos ativos imobiliários serão aplicados, por intermédio da Administração, mediante solicitação do Gestor, em ativos de renda fixa, e sempre observada a Política de Investimento a ser adotada pela Administração, que consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos ativos imobiliários, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos imóveis e especialmente por meio do desenvolvimento imobiliário destes imóveis.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administração/Gestão ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administração/Gestão, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

A política de investimentos determina que os recursos do Fundo, deduzidos das despesas previstas no Regulamento, deverão ser investidos em ativos imobiliários com objetivo de desenvolver um ou mais projetos, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido numa mesma SPE ou em um único imóvel, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações do Comitê de Investimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

Além disso, parte dos recursos do Fundo obtidos a partir da integralização das cotas será utilizado para a constituição da Caixa Reserva, a qual será equivalente ao montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou ao valor das despesas estimadas de um trimestre do Fundo, o que for maior, e terá o objetivo de suportar despesas em caso de atraso ou inadimplência na integralização das cotas por um ou mais cotistas e arcar com eventuais aumentos de custo do Fundo, quando comparado ao valor inicialmente estimado.

## 2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário requeridas para o exercício findo em 30 de junho de 2016, as quais levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), consubstanciadas nas Instruções CVM nºs 472/08 e 516/11 (que revogou a instrução CVM 206/94).

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

### Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixas e saldos bancários positivos em conta movimento, com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

### 3.2. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 3.3. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercícios.

Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.

### 3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

### 3.5. Títulos e valores mobiliários - Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelos respectivos administradores.

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informadas pelas Administrações dos respectivos fundos de investimento, e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação".

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
 Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### 3.6. Propriedades para investimento

Os ativos imobiliários são demonstrados pelo valor justo, os quais são obtidos por laudo de avaliação. As variações no valor justo de propriedades para investimento são reconhecidas na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

## 4. Títulos e valores mobiliários

### Cotas de fundos de investimento

	Posição em 30/06/2017	
	Quantidade	Valor contábil
Brasil Plural Yield FI RF Referenciado DI	91.625	196
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Special	81.973	1.266
<b>Total</b>		<b>R\$ 1.462</b>

## 5. Propriedades para investimento

<b>Data de</b>	<b>Aquisição</b>	<b>Descrição investimento</b>		<b>Valor contábil</b>
<b>Loteamentos</b>				
15/12/2016		Setor Solange	a	13.371
26/04/2017		Portal do Lago	b	741
27/01/2017		Residence Nova Canaã	c	597
23/05/2017		Residencial Jardins Maria Madalena	d	1.379
<b>Participação societária</b>				
16/05/2017		Ativo Real Monte Carmelo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	e	1
16/05/2017		Ativo Cerrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	f	1
16/05/2017		Ativo Real Jardim Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	g	1
06/02/2017		JVF São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	h	268
<b>Total</b>				<b>16.359</b>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

#### Loteamentos

##### a) Setor Solange

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui registrado o montante de R\$13.371, referente a aquisição de 790 lotes denominado Setor Solange localizado na cidade de Trindade, no estado de Goiás. Estão registrados em Certidão de Matrícula nº 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Para determinar a precificação do Ativo foi realizado estudo pela empresa TG Core, gestor do Fundo, na data base de dezembro de 2016, e empregado o método de Fluxo de Caixa Descontado. A elaboração do fluxo considerou o histórico disponibilizado do empreendimento, traduzido na forma do fluxo futuro de recebíveis.

Para aquisição dos lotes, o Fundo deverá pagar o montante de R\$21.565.

Posição data base	R\$ 30/06/2017
Valor aquisição	21.565
Valor a pagar	(8.194)
Valor pago até a data base	13.371

##### b) Portal do Lago I e II

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui registrado o montante de R\$741, referente a aquisição 24 lotes em loteamento urbano denominado Portal do Lago I, localizado na cidade de Catalão, estado de Goiás, destinado para habitação popular com área total de 66.651,25 m<sup>2</sup> e 6 lotes em loteamento urbano denominado Portal do Lago II, destinado para a habitação popular, com área total de 232.188,78 m<sup>2</sup>. Estão registrados em R.4-541.818, Matrícula nº 41.818 e R.4-41.256, Matrícula 41256, respectivamente, do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Posição data base	R\$ 30/06/2017
Valor aquisição	700
Despesas com aquisição	41
Valor pago até a data base	741

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

c) Nova Canaã

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui registrado o montante de R\$597, referente a aquisição 44 lotes do loteamento urbano denominado Residencial Nova Canaã, localizado na cidade de Trindade, estado de Goiás, com área total de 919.600 m<sup>2</sup>. Estão registrados no R1 da Matrícula nº 52.263 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Posição data base	R\$ 30/06/2017
Valor aquisição	846
Despesas com aquisição	51
Valor a pagar	(300)
Valor pago até a data base	597

d) Jardins Maria Madalena

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui registrado o montante de R\$1.380, referente a aquisição 150 lotes do loteamento urbano denominado Residencial Jardins Maria Madalena, localizado na cidade de Turvânia, estado de Goiás, destinado para habitação popular, com área total de 168.181 m<sup>2</sup>. Estão registrados no R.3/2.912 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Posição data base	R\$ 30/06/2017
Valor aquisição	2.000
Despesas com aquisição	45
Valor a pagar	(666)
Valor pago até a data base	1.379

Ações - (Participação acionária)

e) Ativo Real Monte Carmelo

Posição data base	30/06/2017
Valor subscrito	4.927
Valor a integralizar	(4.926)
Valor integralizado	1

O capital subscrito deverá ser totalmente integralizado até 5 de maio de 2019.

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui 99,90% de participação na investida, totalizando o montante de R\$4.927.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

A Companhia Ativo Real Monte Carmelo ("Companhia") tem por objeto social o Desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento na cidade de Cristalina - Goiás com benfeitorias, execução de obras, incorporação e venda de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Capital social da Companhia é de R\$4.932.

f) Ativo Real Cerrado

Posição data base	30/06/2017
Valor subscrito	2.219
Valor a integralizar	(2.218)
Valor integralizado	1

O capital subscrito deverá ser totalmente integralizado até 13 de junho de 2019.

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui 99,90% de participação na investida, totalizando o montante de R\$2.219.

As ações estão registradas no Fundo ao custo de aquisição.

A Companhia Ativo Real Cerrado ("Companhia") tem por objeto social o Desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento na cidade de Nerópolis com benfeitorias, execução de obras, incorporação e venda de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Capital social da Companhia é de R\$2.221.

g) Ativo Real Jardim Europa

Posição data base	30/06/2017
Valor subscrito	24.547
Valor a integralizar	(24.546)
Valor integralizado	1

O capital subscrito deverá ser totalmente integralizado até 30 de julho de 2019.

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui 99,90% de participação na investida, totalizando o montante de R\$24.546

As ações estão registradas no Fundo ao custo de aquisição.



Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

A Companhia Ativo Real Jardim Europa ("Companhia") tem por objeto social o Desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento na cidade de Formosa - Goiás com benfeitorias, execução de obras, incorporação e venda de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Capital social da Companhia é de R\$24.571.

h) JVF São Domingos

Posição data base	30/06/2017
Valor subscrito	693
Valor a integralizar	(425)
Total integralizado	268

O capital subscrito deverá ser totalmente integralizado em até 36 meses contados da data da Constituição da Sociedade.

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possui 59% de participação na investida, totalizando o montante de R\$693.  
As ações estão registradas no Fundo ao custo de aquisição.

A Companhia JVF São Domingos ("Companhia") tem por objeto social o Desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento na cidade de Goiânia - Goiás com benfeitorias, incorporação e venda de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária.

O Capital social da Companhia é de R\$693.

6. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido está representado por 162.497,6589 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário, em 30 de junho de 2017, é de R\$ 109,255057. A rentabilidade apurada no exercício foi positiva em 10.825,51%.

7. Distribuição de rendimentos

No período de 09 de dezembro de 2016 a 30 de junho de 2017, não houve Distribuição de Rendimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

## 8. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e.
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

### Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

#### 9. Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,5% (um e cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "Taxa de Administração"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração Específica - Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente a Administração a remuneração de 0,12% (Doze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), observado o pagamento mínimo de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), durante o 1º trimestre de 2017, R\$ 7.000,00 (sete mil reais), durante o 2º semestre de 2017, R\$ 8.000,00 (oito mil reais), durante o 3º trimestre de 2017, R\$ 9.000,00 (nove mil reais) para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

(ii) Taxa de Gestão - Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Gestão"), observado o mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo. A Taxa de Gestão somente será aplicável a partir do 13º (décimo terceiro) mês de funcionamento do Fundo.

(iii) Taxa de Controladoria - Pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,07% (sete centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Controladoria"), observado o pagamento mínimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que será corrido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Controladoria será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

(iv) Escriturador - Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração anual de 0,03% (três centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, corrida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Escrituração"), observado o pagamento mínimo de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais). A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

(v) Taxa de Performance - Pelos serviços de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independente da Taxa de Administração. A apropriação da taxa de performance será realizada no último dia útil de cada mês.

No período de 09 de dezembro de 2016 a 30 de junho de 2017, foi registrado o montante de R\$ 46 a título de taxa de administração, o montante de R\$82 a título de taxa de Gestão e o montante de R\$133 a título de taxa de performance.

#### 10. Despesas Administrativas

As despesas Administrativas estão compostas conforme demonstrado abaixo:

Descrição	Valor
TAXA DE PERFORMANCE FEE	134
TAXA DE GESTÃO	83
CARTÓRIO	42
OUTRAS	2
Despesas Administrativas	261

#### 11. Transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2017, o Fundo possuía saldos/operações com a parte relacionada Intrader DTVM Ltda. - Administradora, taxa de administração e custódia mencionada na nota explicativa nº 9.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

## 12. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2016, contratou a BDO Brazil Auditores Independentes SS. somente para a prestação de serviços de auditoria das suas demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## 13. Fatores de riscos

Não obstante a diligência da Administração e da Gestão em colocar em prática a política de investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a risco, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral.

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas, objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de exposição associado à venda de imóveis - A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos imobiliários após o desenvolvimento dos Projetos - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar os ativos imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento dos projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos imobiliários - Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários não gerarem a receita esperada pela Administração, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Período de 09 de dezembro de 2016 (data de Início das atividades) a 30 de junho de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

Risco relativos à rentabilidade do investimento - O Investimento em cota de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração de investimento realizados pelo Fundo. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Imobiliários.

Risco de diluição - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### 14. Divulgação das informações

As demonstrações contábeis serão publicadas na CVM e no site da Administração do fundo (Intrander DTVM Ltda).

#### 15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

#### 16. Eventos subsequentes

Em 5 de julho de 2017, foram aprovados: i) ratificação da primeira emissão de cotas do Fundo composta por 17.000.000 cotas, considerando que até a data de encerramento da Oferta, dia 14 de abril de 2017, foram subscritas 16.477.142,11 cotas e canceladas 522.857,89 cotas do montante total da primeira emissão; ii) a admissão à negociação das cotas do Fundo no mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B; iii) a segunda emissão de cotas do Fundo; iv) nomeação do comitê de investimento; v) ratificação do aumento de participação nos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo.