

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
TOURMALET II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOURMALET II  
CNPJ: 30.578.316/0001-26  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo 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 Tourmalet II  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II em 31 de dezembro de 2019, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os 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 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.

### 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos financeiros de natureza imobiliária foram considerados como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada, pelas particularidades contidas nos contratos de compromisso de compra e venda estabelecidos entre as partes e fianças bancárias, conforme descrito nas notas explicativas nº5.

#### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise da exatidão dos dados sobre ativos financeiros de natureza imobiliária fornecidos pela Administração do Fundo, analisando os contratos de compromisso de compra e venda e fianças bancárias; análise das premissas e recálculo para precificação do ativo financeiro, análise de impairment e divulgação em notas explicativas.

Os resultados desses procedimentos com relação aos instrumentos financeiros de natureza imobiliária nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis e divulgação em notas explicativas.

#### Distribuição de rendimentos aos acionistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo, de acordo com o artigo 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no. 1/2014, conforme mencionado na nota explicativa 15. Consideramos o cálculo desse dividendo como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições/exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício Circular CVM no 1/2015.

#### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir, incluindo as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, preparado pela administradora do fundo e análise de sua conformidade ao Ofício Circular no. 1/2014, bem como a adequada divulgação em nota explicativa.

Os resultados desses procedimentos com relação a distribuição de rendimentos aos acionistas nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis e divulgação em notas explicativas.

### **Responsabilidades da Administração e da governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 24 de abril de 2020.



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 Tourmalet II  
 CNPJ: 30.578.316/0001-26  
 Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balço Patrimonial  
 Em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
 Em milhares de reais

	2019	% PL	2018	% PL		2019	% PL	2018	% PL
<b>ATIVO</b>					<b>PASSIVO</b>				
Circulante	<u>3.572</u>	<u>3,88</u>	<u>4.112</u>	<u>4,88</u>	Circulante	<u>281</u>	<u>0,31</u>	<u>350</u>	<u>0,41</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					Taxa de administração	17	0,02	17	0,02
Caixa e equivalentes de caixa	116	0,13	4	0,01	Provisão de consultoria	89	0,10	146	0,17
Títulos e valores mobiliários					Outros passivos	175	0,19	187	0,22
Cotas de fundos	1.034	1,12	2.452	2,90	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u>92.008</u>	<u>100,00</u>	<u>84.487</u>	<u>100,00</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária					Cotas de investimento integralizadas	78.948	85,81	80.010	94,70
Valores a Receber por Venda de Imóveis	2.422	2,63	1.656	1,97	Dividendos distribuídos	(1.531)	(1,66)	-	-
Não Circulante	<u>88.717</u>	<u>96,43</u>	<u>80.707</u>	<u>95,53</u>	Reservas de lucros	14.591	15,86	4.477	5,30
Ativos financeiros de natureza imobiliária									
Valores a Receber por Venda de Imóveis	11.045	12,00	8.402	9,95					
Direitos/Recebíveis imobiliários	77.672	84,43	72.305	85,58					
<b>Total do Ativo</b>	<u><b>92.289</b></u>	<u><b>100,31</b></u>	<u><b>84.819</b></u>	<u><b>100,41</b></u>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<u><b>92.289</b></u>	<u><b>100,31</b></u>	<u><b>84.837</b></u>	<u><b>100,41</b></u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro de 2018 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>De 03.09.2018 a 31.12.2018</u>
Composição do resultado do exercício/período		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Receitas com operações imobiliárias	11.343	5.249
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	<u>11.343</u>	<u>5.249</u>
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		
Resultado com cotas de fundos	86	31
Outras Receitas/Despesas	<u>(1.292)</u>	<u>(803)</u>
Consultor imobiliário	(1.008)	(254)
Honorários advocatícios	-	(199)
Taxa de administração	(198)	(50)
Comissões e corretagem	-	(77)
Fiscalização CVM	(45)	(6)
Tarifas bancárias e cartoriais	(6)	(2)
Demais despesas	(35)	(214)
Resultado Líquido do exercício/período	<u><u>10.137</u></u>	<u><u>4.477</u></u>

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



Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 03 de setembro de 2018 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Dividendos distribuídos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	80.010	-	-	-	80.010
Resultado líquido do período	-	-	-	4.477	-
Constituição de reserva de lucro	-	4.477	-	(4.477)	4.477
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>80.010</u>	<u>4.477</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84.487</u>
Amortização de cotas no exercício (nota xx)	(1.062)	(23)	-	-	(1.085)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	10.137	-
Distribuição de rendimentos a cotistas (nota 15)	-	-	(1.531)	-	(1.531)
Constituição de reserva de lucro	-	10.137	-	(10.137)	10.137
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>78.948</u>	<u>14.591</u>	<u>(1.531)</u>	<u>-</u>	<u>92.008</u>

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

- 281

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II  
 CNPJ: 30.578.316/0001-26  
 Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro de 2018 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	2019	De 03.09.2018 a 31.12.2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	10.137	4.477
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento	1.418	(2.452)
Valores a Receber por Venda de Imóveis	(13.467)	
Direitos/Recebíveis imobiliários	4.709	(82.381)
Variação de passivos		
Taxa de administração	-	17
Consultoria	(57)	146
Outros passivos	(12)	187
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	2.728	(80.006)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento pela amortização de cotas	(1.085)	-
Distribuição de rendimentos a cotistas	(1.531)	
Recebimento pela integralização de cotas	-	80.010
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(2.616)	80.010
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	112	4
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Períodos / Exercício	4	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Períodos / Exercício	116	4
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	112	4

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 1 **Contexto** operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II ("Fundo"), foi constituído em 16 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 60 meses contados a partir da data de encerramento da 1ª emissão de cotas do Fundo, admitida a prorrogação por mais 12 meses, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, por meio mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial da cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, e/ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos que comporão a carteira do Fundo conforme permitido no regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas no regulamento, (i) nos ativos imobiliários, e/ou (b) em outros ativos financeiros negociados ou não em bolsa de valores ou balcão organizado.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

As cotas do Fundo estão listadas no mercado de bolsa da B3 sob o código TOUR11, entretanto, não possuem negociação.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 2 Apresentação e elaboração 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 imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

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

A emissão das demonstrações contábeis foi aprovada pela Administração em 17 de abril de 2020.

## 3 Descrição das principais práticas contábeis

### a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

### Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

## d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

### Direitos e Recebíveis imobiliários

Os direitos e recebíveis imobiliários foram classificados como instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado e são oriundos de contratos de compromisso de compra e venda e recebíveis de unidades imobiliárias na fase inicial do projeto (“Planta”), que posteriormente são ofertados a revenda ao mercado. Tais contratos possuem a fiança de instituição financeira, que em caso de, não ocorrer a venda das unidades imobiliárias até a conclusão das obras, será exercido a compra destas pela instituição financeira, ou seja, o Fundo não conterà em nenhuma hipótese estoques em seu ativo.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Os direitos e recebíveis (compromissos de compra e venda e valores a receber pela cessão dos compromissos de compra e venda) são registrados inicialmente ao custo de aquisição, adicionados ao valor garantido pela carta fiança, atualizados pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), amortizados pelos pagamentos de juros e principal e descontado a valor justo, de acordo com o prazo de vencimento, com base em taxa referencial divulgada pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida dos custos operacionais projetados e do spread de risco de crédito da instituição financeira garantidora dos contratos.

São apropriados ao resultado na rubrica "Receitas com operações imobiliárias".

e. Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

Na avaliação da administradora não foi identificada nenhuma indicação de redução do valor recuperável e também os direitos e recebíveis são garantidos pela carta fiança bancária, portanto não foi reconhecida nenhum impairment desses ativos.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

### Passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 25, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), obedecendo aos seguintes critérios:

As contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação.

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

31 de dezembro de 2019

	Quantidade	Valor Contábil
Cotas de fundos:		
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	87.103	1.033
Total		1.033

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

31 de dezembro de 2018

Cotas de fundos:	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	218.733	2.452
Total		2.452

O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. A rentabilidade do Fundo variará conforme o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado sendo também impactada pelos custos e despesas do Fundo e pela taxa de administração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano.

O Fundo pretende atingir seu objetivo investindo no mínimo 95% de seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de forma a acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do CDI, devendo o percentual residual ser aplicado somente em operações permitidas para fundos de investimento de curto prazo Além disso, 100% da carteira deve ser composta por títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do Banco Central e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional ou operações compromissadas lastreadas nesses títulos As operações nos mercados de derivativos devem se limitar àquelas realizadas com o objetivo de proteger as posições detidas à vista até o limite destas.

## 5 Ativos de natureza imobiliária

Contratos de promessa de compra e venda

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possuía direitos (compromisso de compra e venda) e recebíveis imobiliários garantidos por instituição financeira, classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Os empreendimentos atrelados a esses contratos de compra e venda estão abaixo listados:



# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Denominação	Valor de Custo	Valor Justo 31.12.2018	Valor Justo 31.12.2019	Valor Nominal da Fiança
(a) Condomínio Palmer 683	18.440	17.131	17.497	23.900
(b) Residencial Praças Ipoema	22.700	23.471	26.304	29.200
(c) Residencial São Paulo South House	39.000	41.597	47.338	51.560
	80.140	82.381	91.139	104.660

**a) Condomínio Palmer 683**

No local está sendo construído o Condomínio Palmer 683, empreendimento que se encontra situado na Rua das Palmeiras, 683, no Bairro Jardim, Santo André – SP. Possui uma área de 1.977,45m<sup>2</sup>, sendo que terá um total de 54 unidades residenciais, 1 torre e contará com área comum, vagas de garagem e espaços de lazer, com um total de área construída de 14.122,81m<sup>2</sup>.

**b) Condomínio Residencial Praças Ipoema**

No local está sendo construído o Condomínio Residencial Helber Praças Ipoema, empreendimento que se encontra situado na Rua Dr. Romulo Pasqualini, 355, no Bairro Ipoema, Mogi das Cruzes – SP. Possui uma área de 34.334,61m<sup>2</sup>, sendo que terá um total de 268 unidades residenciais, 4 torres e contará com área comum, vagas de garagem e espaços de lazer, com um total de área construída de 21.932,19m<sup>2</sup>.

**c) Condomínio Residencial São Paulo South House**

No local está sendo construído o Condomínio Residencial São Paulo South House, empreendimento situado na Rua Carmo do Rio Verde, 109, no Bairro Santo Amaro, São Paulo – SP. Possui uma área de 3.550, m<sup>2</sup>, sendo que terá um total de 216 unidades residenciais, 2 torres e contará com área comum, vagas de garagem e espaços de lazer, com um total de área construída de 27.209,58 m<sup>2</sup>.

### Movimentação dos imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram vendidas 3 unidades no total de R\$ 3.483 (R\$ 14.761 em 2018). O Fundo recebeu, até o momento R\$ 451 (R\$ 3.016 em 2018) pela venda destas unidades. Nos exercícios não ocorreram distratos ou entrega de unidades.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 6 Carta Fiança

Em 07 de novembro de 2018 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. com o objetivo da instituição ser fiadora do empreendimento Helbor Praças Ipoema em construção na Rua Doutor Rômulo Pasqualini, 355, no bairro Ipoema, Mogi das Cruzes – SP, garantindo assim o cumprimento de todas as obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II, o qual tem como objeto a venda de diversos apartamentos pelo Fundo. Essa fiança tem o valor total de R\$29.200, corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

Em 27 de setembro de 2018 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. com o objetivo da instituição ser fiadora do empreendimento Helbor Palmer 683 em construção na Rua das Palmeiras, 683, no Bairro Jardim, Santo André – SP, garantindo assim o cumprimento de todas as obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II, o qual tem como objeto a venda de diversos apartamentos pelo Fundo. Essa fiança tem o valor total de R\$23.900, corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

Em 25 de setembro de 2018 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. com o objetivo da instituição ser fiadora do empreendimento São Paulo South House em construção na Rua das Palmeiras, 683, no Bairro Jardim, Santo André – SP, garantindo assim o cumprimento de todas as obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II, o qual tem como objeto a venda de diversos apartamentos pelo Fundo. Essa fiança tem o valor total de R\$51.560, corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

## 7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no período findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a. Tipos de risco

#### Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

#### Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

#### Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

## b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 9 Custódia e tesouraria

### a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Consultor Imobiliário:	Tourmalet Serviços Financeiros Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

## 10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

<u>Classe</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
Cota Subordinada	95,37%	2.039
Cota Mezanino	13,90 %	37.066
Cota Sênior Classe A	4,07 %	19.153
Cota Sênior Classe B	1,87 %	21.161

Período de 03 de setembro de 2018 a 31 de dezembro de 2018

<u>Classe</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
Cota Subordinada	14.089%	1.209
Cota Mezanino	2,19 %	33.078
Cota Sênior Classe A	2,26 %	18.851
Cota Sênior Classe B	1,79 %	28.896

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 11 Encargos do Fundo

### a. Taxa de administração e escrituração de cotas

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços prestados no Artigo 29 da Instrução CVM 472, o Fundo pagará ao administrador uma remuneração de (i) 0,1875% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo até R\$ 200.000; acrescida de (ii) 0,175%, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo superior a R\$ 200.000, calculada diariamente, na base 1/252, a partir da data da 1ª integralização de cotas observado o valor mínimo mensal de R\$ 16,5 atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional à Administradora, conforme determinado em regulamento.

### b. Consultor imobiliário

O consultor imobiliário receberá uma remuneração mensal anual de 1,2% sobre o patrimônio líquido do Fundo a ser paga em 12 parcelas mensais, sendo a primeira devida a partir da data da 1ª integralização de cotas da segunda oferta, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

### c. Resumo dos principais encargos pagos pelo Fundo:

Despesa	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Taxa de Administração	198	50
Taxa de Consultor imobiliário	1.008	254
Honorários Advocatícios	-	199
	<u>1.206</u>	<u>502</u>

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

O patrimônio líquido do Fundo será formado pelas cotas, de classe sênior, mezanino e subordinada, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas, desde que previamente aprovadas em Assembléia Geral de Cotistas. O Fundo poderá emitir séries de cotas seniores e cotas mezanino com prazos e regras de amortização e remuneração distintas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, e garantirão aos seus titulares direitos políticos idênticos.

### a. Emissões e integralizações de cotas

Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, quando da primeira integralização é de R\$ 100,00 para as cotas seniores e mezanino e de R\$ 1,00 para as cotas subordinadas.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

#### Cotas seniores classe A

A classe de cotas seniores emitidas pelo Fundo com rentabilidade esperada equivalente ao capital investido atualizado pelo INCC, acrescido de 6,30% ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada cota senior A.

#### Cotas seniores classe B

A classe de cotas seniores emitidas pelo Fundo com rentabilidade esperada equivalente ao capital investido atualizado pelo CDI, acrescido de 1,00% ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada cota senior B.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## Cotas Mezanino

A classe de cotas mezanino emitidas pelo Fundo com rentabilidade esperada equivalente ao capital investido atualizado pelo INCC, acrescido de 6,00% ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada cota mezanino, e que farão jus a 50% do prêmio de subordinação.

## Cotas subordinadas

A classe de cotas subordinadas emitidas pelo Fundo que farão jus a 50% do prêmio de subordinação.

Não foram emitidas cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 80.010 em 2018)

### b. Amortização de cotas

O lucro auferido pelo Fundo decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos imobiliários, bem como os eventuais rendimento de aplicação em outros ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias e as demais despesas previstas no regulamento poderão ser distribuídas quando do atingimento do Benchmark das cotas seniores e das cotas mezanino, desde que o patrimônio líquido do Fundo o permita e de acordo com as condições previstas no regulamento.

No exercício foi realizada amortização no montante de R\$ 1.062 (zero em 2018)

### c. Resgates de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção do valor patrimonial de cada classe de cota.

As cotas seniores terão prioridade de resgate sobre as cotas mezanino e subordinadas, as cotas mezanino terão prioridades de resgate sobre as cotas subordinadas e as cotas subordinadas somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as cotas seniores e mezanino.



# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Somente haverá o pagamento das cotas seniores, das cotas mezanino e depois das cotas subordinadas entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção do valor patrimonial de suas cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Não ocorreram resgates de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

#### d. Negociação das cotas no mercado secundário

Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de cotas, as cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no Mercado Secundário administrado pela B3 S.A.

## 13 **Legislação Tributária**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

## Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Nos exercícios, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

## 15 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá 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.

No período findo 31 de dezembro de 2018 não foi distribuído lucro caixa, pois o fundo não possuía recursos disponíveis para a distribuição e manutenção das despesas operacionais.

<u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u>	<u>2019</u>
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	11.429
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.292)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	<u>10.137</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(8.872)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	280
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>1.545</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>1.531</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	99,09%

No período de 03 de setembro a 31 de dezembro de 2018 não foi distribuído lucro caixa, pois o fundo não possui recursos disponíveis para a distribuição e manutenção das despesas operacionais.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 16 **Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

## 17 **Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

## 18 **Alterações estatutárias**

Assembléia Geral de Cotistas em 19 de setembro de 2018, foram aprovadas as seguintes alterações:

- i. A consolidação do regulamento do Fundo;
- ii. Os cotistas autorizam a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ata;

## 19 **Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

# Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet II

CNPJ: 30.578.316/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 03 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 20. Evento Subsequente

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo. Até o momento não foi possível efetuar a apuração desse reflexo.

## 20 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Diretor Contador CRC RJ – 124459/O