

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TOURMALET I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

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 I
CNPJ: 26.395.660/0001-02
(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

Balanço patrimonial

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 I
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I ("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 I 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.

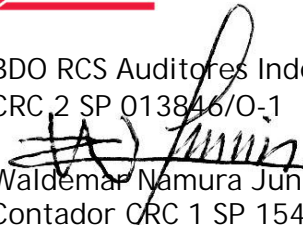


Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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 Júnior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I
 CNPJ: 15.284.660/0001-02
 Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial
 Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	31.12.2019	% PL	31.12.2018	% PL		31.12.2019	% PL	31.12.2018	% PL
ATIVO					PASSIVO				
Circulante	72.978	30,36%	5.632	2,63%	Circulante	1.956	0,81%	47	0,02%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2.575	1,07%	1.697	0,79%	Taxa de administração	17	0,01%	47	0,02%
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	2	0,00%	Provisão de consultoria	125	0,05%	-	-
Títulos e valores mobiliários					Auditoria e custódia a pagar	16	0,01%	-	-
Cotas de fundos	2.545	1,06%	1.695	0,79%	Taxa fiscalização CVM	9	0,00%	-	-
Taxa CVM	9	0,00%	-	0,00%	Dividendos a pagar	1.789	0,74%	-	-
Outros valores a receber	21	0,01%	-	-					
Ativos financeiros de natureza imobiliária	70.403	29,29%	3.935	1,84%					
Valores a Receber por Venda de Imóveis	11.889	4,95%	3.935	1,84%					
Direitos/Recebíveis imobiliários	58.514	24,35%	-	0,00%					
Não Circulante	169.315	70,45%	208.264	97,39%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	240.337	100,00%	213.849	100,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	169.315	70,45%	208.264	97,39%	Cotas de investimento integralizadas	188.085	78,26%	188.085	87,95%
Valores a Receber por Venda de Imóveis	12.116	5,04%	14.076	6,58%	Amortização de cotas	(1.482)	-0,62%	(976)	-0,46%
Direitos/Recebíveis imobiliários	157.199	65,41%	194.188	90,81%	Distribuição de rendimentos	(12.871)	-5,36%	(9.038)	-4,23%
					Reserva de lucros	66.605	27,71%	35.778	16,73%
Total do Ativo	242.293	100,81%	213.896	100,02%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	242.293	100,81%	213.896	100,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 15.284.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Composição do resultado do exercício		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Receitas com operações imobiliárias	32.964	24.350
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	<u>32.964</u>	<u>24.350</u>
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		
Resultado com cotas de fundos	(70)	690
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	<u>(70)</u>	<u>690</u>
Outras Receitas/Despesas	<u>(2.067)</u>	<u>(1.598)</u>
Consultoria	(1.643)	(1.110)
Taxa de administração	(274)	(330)
Fiscalização CVM	(39)	(18)
Honorários advocatícios	-	(5)
Auditoria e custódia	(50)	-
Despesas do sistema financeiro	(24)	
Outros serviços	(37)	(79)
Demais despesas	-	(56)
Resultado Líquido do exercício	<u><u>30.827</u></u>	<u><u>23.442</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 15.284.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortizações de cotas</u>	<u>Distribuição rendimentos a cotistas</u>	<u>Lucro/Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>149.085</u>	<u>(976)</u>	<u>(1.187)</u>	<u>12.336</u>	<u>159.258</u>
Integralização de cotas no período	39.000	-	-	-	39.000
Resultado do exercício	-	-	-	23.442	23.442
Distribuição de rendimentos a cotistas (nota 15)	-	-	(7.851)	-	- 7.851
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>188.085</u>	<u>(976)</u>	<u>(9.038)</u>	<u>35.778</u>	<u>213.849</u>
Amortização de cotas	-	(506)	-	-	(506)
Resultado do exercício	-	-	-	30.827	30.827
Distribuição de rendimentos a cotistas (nota 15)	-	-	(3.833)	-	- 3.833
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>188.085</u>	<u>(1.482)</u>	<u>(12.871)</u>	<u>66.605</u>	<u>240.337</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 15.284.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício	30.827	23.442
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	(850)	3.337
Valores a Receber por Venda de Imóveis	(27.519)	(65.486)
Outros valores a receber	(30)	7.102
Variação de passivos		
Taxa de administração	(30)	24
Provisão de consultoria	125	(86)
Auditoria e custódia a pagar	16	-
Taxa fiscalização CVM	9	-
Outras obrigações	-	(49)
Caixa Líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	2.548	(31.716)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	-	39.000
Pagamento de amortização de cotas	(506)	-
Rendimentos a pagar	1.789	-
Distribuição de rendimentos a cotistas	(3.833)	(7.851)
Caixa Líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	(2.550)	31.149
Variação Líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)	(567)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2	569
Disponibilidades	2	569
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	2
Disponibilidades	-	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I (“Fundo”), foi constituído em 05 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 72 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.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, 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.

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 são negociadas no mercado de bolsa da B3 sob o código TOURM13.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, 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 16 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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 investidos, 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 aplicações em 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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).

g. 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 descritos abaixo:

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos:	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	156.414	1.853
Bradesco FIC RF Referenciado DI	36.687	690
Bradesco Empresas FIC FI RF Referenciado DI Federal	347	2
Total		<u>2.545</u>

31 de dezembro de 2018

Cotas de fundos:	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	151.274	1.695
Total		<u>1.695</u>

5 Ativos de natureza imobiliária

Direitos/Recebíveis Imobiliários

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 são os abaixo listados:

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Denominação	Valor	Valor	Valor	Vencimento Carta Fiança
	Nominal	Contábil 31.12.2019	Contábil 31.12.2018	
Patteo – Fase II	25.052	23.211	20.664	Outubro de 2021
Patteo – Fase I	32.980	25.064	25.804	Junho de 2021
Ecoville	48.448	50.118	42.034	Agosto de 2021
Lorena	51.000	48.625	41.104	Setembro de 2021
Herlbor Art Paulista	38.620	38.476	34.504	Julho de 2020
Helbor Visionist Cabral	24.775	24.690	21.961	Setembro de 2020
Hesa 68 – Investimentos Imobiliários Ltda.	30.293	29.534	26.128	Março de 2021
	<u>251.168</u>	<u>239.718</u>	<u>212.199</u>	

Aging list – Valores a receber pela venda de imóveis

Denominação	2019		2018	
	A vencer até 360 dias	A vencer acima de 360 dias	A vencer até 360 dias	A vencer acima de 360 dias
Patteo – Fase II	5.152	6.939	2.740	9.235
Patteo – Fase I	1.119	525	172	1.380
Ecoville	-	0	-	-
Lorena	762	3.833	-	-
Herlbor Art Paulista	3.852	1	967	2.581
Helbor Visionist Cabral	800	0	56	880
Hesa 68 – Investimentos Imobiliários Ltda.	204	818	-	-
	<u>11.889</u>	<u>12.116</u>	<u>3.935</u>	<u>14.076</u>

Aging list – Direitos recebíveis imobiliários

Denominação	2019		2018	
	A vencer até 360 dias	A vencer acima de 360 dias	A vencer até 360 dias	A vencer acima de 360 dias
Patteo – Fase II	-	11.120	-	8.691
Patteo – Fase I	-	23.420	-	24.251
Ecoville	-	50.118	-	42.033
Lorena	-	44.029	-	41.104
Herlbor Art Paulista	34.624	-	-	30.956
Helbor Visionist Cabral	23.890	-	-	21.025
Hesa 68 – Investimentos Imobiliários Ltda.	-	28.512	-	26.128
	<u>58.514</u>	<u>157.199</u>	<u>-</u>	<u>194.188</u>

Patteo – no local encontra-se o Helbor Patteo Bosque Maia, empreendimento situado na Av. Paulo Faccini, 925, no bairro Bosque Maia, Guarulhos – SP. Possui uma área de 7.248,24m² com 4 torres; a primeira possui 192 unidades residenciais totalizando 15.504,48m² de área, a segunda possui 200 unidades residenciais totalizando 7.098,20m² de área; a terceira possui 91 unidades comerciais totalizando 3.445,00 m² de área e a quarta possui 33 unidades de lojas totalizando 3.287,97 m² de área. Além disso, o empreendimento conta com área comum, vagas de garagem e espaço de lazer, com um total de área construída de 56.275,75m²

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Ecoville – no local encontra-se o Helbor Landscape Ecoville, empreendimento situado na R. José Izidoro Biazetto, 1324, no bairro Ecoville, Curitiba – PR. Possui uma área de 5.898m², sendo que possui 54 unidades residenciais, 1 torre e conta com área comum, vagas de garagem e espaço de lazer, com um total de área construída de 28.001,97m².

Lorena – no local encontra-se o Edifício Residencial Facces Jardins by Helbor, empreendimento situado na R. Alameda Lorena, 1335, no bairro Jardim Paulista, São Paulo – SP. Possui uma área de 1.559,52m², sendo que possui 19 unidades residenciais, 1 torre e conta com área comum, vagas de garagem e espaço de lazer com um total de área construída de 9.852,72m².

Helbor Art Paulista – localizada na Avenida Brigadeiro Luís Antonio nº 406 esquina com a Rua Aguiar Barros no 17-0 subdistrito Bela Vista/SP, conforme registro no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, sob a matrícula no 187.558, com terreno de 50 m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, ou seja, 35m encerrando a área total de 1.750,00m², confrontando de quem da avenida olha para o imóvel, do lado esquerdo com a Rua Aguiar de Barros, com a qual faz esquina do lado direito com o prédio de condomínio lançado pelo no 402 da Avenida Brigadeiro Luís Antônio e nos fundos com os prédios do condomínio lançados pelos nº 197 e 177 (parte) da Rua Francisca Miquelina, referido imóvel está registrado n 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Helbor Visionist Cabral – localizada no Lote de terreno J-2, da Planta Vila Domitila, cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba conforme registro no 2º Registro de Imóveis de Curitiba, sob a matrícula no 72.234, com área de 3.360,00m², medindo 74,00 de frente para a Avenida Paraná, fazendo esquina com a Rua Quintino Bocaiuva; do lado direito de quem da Avenida Paraná olha o imóvel mede 53,00m e do lado esquerdo de quem da Avenida Paraná olha o imóvel mede 53,50m, e nos fundos, fechando o perímetro, mede 62,70m.

HESA 68 - Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, na Cidade de Mogi das Cruzes/SP, CEP 08710-500, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE 35222 835 981.

Movimentação dos imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram vendidas unidades no total de R\$ 8.228 (R\$ 6.847 em 2018). O Fundo recebeu, até o momento R\$ 5.445 (R\$ 4.176 em 2018) pela venda de unidades. Nos exercícios não ocorreram distratos ou entrega de unidades.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

6 Carta Fiança

Em 6 de dezembro de 2017 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. Contrato de carta fiança no 2.078.723-6, com o objetivo da instituição ser fiadora da empresa Hesa 180 – Investimentos Imobiliários Ltda., até o valor de R\$ 25.052 corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, tomando por base o mês de outubro de 2017, pelo cumprimento das obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet (beneficiário), conforme cláusula do Instrumento Particular de Gerenciamento de Vendas e de Carteira de Recebíveis e Outras Avenças, decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda, celebrados para garantir a compra dos apartamentos empreendimento Helbor Patteo Bosque Maia, em construção no imóvel situado na Avenida Tiradentes, esquina com Avenida Paulo Faccini e Rua Soldado Erminio Cardoso, na Cidade de Guarulhos- SP, devidamente caracterizado na matrícula no 113.224 do 2o Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos. SP.

Em 05 de dezembro de 2017 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. Contrato de carta fiança no 2.077.878-4, com o objetivo da instituição ser fiadora da empresa Hesa 180 – Investimentos Imobiliários Ltda., até o valor de R\$ 32.980 corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, tomando como base o mês de outubro de 2017, pelo cumprimento das obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet (beneficiário), conforme cláusula do Instrumento Particular de Gerenciamento de Vendas e de Carteira de Recebíveis e Outras Avenças, decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda, celebrados para garantir a compra dos apartamentos empreendimento Helbor Patteo Bosque Maia, em construção na Avenida Tiradentes, esquina com Avenida Paulo Faccini e Rua Soldado Ermínio Cardoso, na Cidade de Guarulhos, descrito na matrícula 113.224 do 2o Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Em 3 de outubro de 2017 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. Contrato de carta fiança no 2.078.428-8, com o objetivo da instituição ser fiadora da empresa Hesa 68 – Investimentos Imobiliários Ltda., até o valor de R\$ 25.544 corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, acrescido de 6,7% ao ano, calculado pro rata die. A carta vigorou até 30 de outubro de 2018.

Em 30 de junho de 2017 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. Contrato de carta fiança no 2.077.878-4, com o objetivo da instituição ser fiadora da empresa Hesa 163 – Investimentos Imobiliários Ltda., até o valor de R\$ 48.448 corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, tomando como base o mês de dezembro de 2016, pelo cumprimento das obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet (beneficiário), conforme cláusula 7.4 do Instrumento Particular de Gerenciamento de Vendas e de Carteira de Recebíveis e Outras Avenças, decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda, celebrados para garantir a compra dos apartamentos do empreendimento Helbor Ecoville, em construção à Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 3840, no Município de Curitiba, Paraná, descrito na matrícula 176.643 do 8o Registro de Imóveis de Curitiba – PR.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Em 03 de maio de 2017 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. Contrato de carta fiança nº 2.077.445-2, com o objetivo da instituição ser fiadora da empresa Hesa 174 – Investimentos Imobiliários Ltda., até o valor de R\$ 24.775 corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, tomando como base o mês de dezembro de 2016, pelo cumprimento das obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet (beneficiário), conforme Instrumento Particular de Gerenciamento de Vendas e de Carteira de Recebíveis e Outras Avenças, decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda, celebrados para garantir a compra dos apartamentos do empreendimento Helbor Visionist Cabral, em construção à Avenida Paraná, 756, Curitiba, Paraná, devidamente descrito e caracterizado na matrícula no 72.234 do 2o Registro de Imóveis da Cidade de Curitiba – PR.

Em 30 de novembro de 2016 o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A. Contrato de carta fiança no 2.076.275-6, com o objetivo da instituição ser fiadora da empresa Hesa 175 – Investimentos Imobiliários Ltda., até o valor de R\$ 38.616 corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, tomando como base o mês de novembro de 2016, pelo cumprimento das obrigações assumidas perante o Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet (beneficiário), conforme cláusula do Instrumento Particular de Gerenciamento de Vendas e de Carteira de Recebíveis e Outras Avenças, decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda, celebrados para garantir a compra dos apartamentos do empreendimento “Art Paulista”, em construção à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 406, devidamente descrito na matrícula no 187.558 do 4o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

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 nos exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos os quais destacamos os principais:

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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 I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 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 do período foi a seguinte:

Cotas	Rentabilidade %	Valor da cota
Cota senior A		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	10,63	132,240318
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	7,94%	119,530583
Cota senior B		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	7,92%	114,886035
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	4,84%	106,451846
Cota senior C		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	8,00%	111,288353
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	3,05%	103,046829
Cota subordinada		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	123,11%	1.368,977232
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	1820,60%	613,583819

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

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 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 e gestão do fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira do fundo e demais serviços previstos no artigo 29 da instrução CVM 472, o fundo pagará ao administrador uma remuneração de 0,1875% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido até R\$200.000, acrescida de 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 primeira integralização de cotas observado o mínimo mensal abaixo.

O administrador receberá uma remuneração mensal mínima de R\$ 16,5 (dezesseis mil e quinhentos reais) atualizado anualmente, a partir data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração do Fundo foi R\$274 (R\$330 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

b. Consultor imobiliário

O consultor imobiliário receberá uma remuneração anual de R\$1.080 a ser paga em 12 parcelas mensais, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, sendo a remuneração devida a partir da data da primeira integralização de cotas e debitada do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de consultoria imobiliária foi de R\$1.640 (R\$1.110 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

c. Taxa de performance

Não haverá taxa de performance no Fundo.

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

O patrimônio líquido do Fundo será formado pelas cotas, de classe sênior 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 com prazos e regras de amortização e remuneração distintas.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

a. Emissões de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas cotas representativas da primeira emissão. Para fins de cálculo do preço da integralização, o valor unitário das cotas, quando da integralização das cotas é R\$0,1 (cem reais).

A primeira oferta pública, no total de 765.850 cotas, no valor de R\$0,1 (cem reais cada) no montante de R\$76.585 tiveram o total de (i) 755.850 cotas seniores A, no valor de R\$0,1 (cem reais) cada no montante de R\$75.585 e (ii) 10.000 cotas subordinadas no valor de R\$0,1 (cem reais) cada, no montante total de R\$1.000.

O Administrador emitiu para a segunda oferta pública, o total de 1.450.000 cotas, no valor de R\$1.450 cotas no valor de R\$0,1 (cem reais) cada, no montante de R\$145.000, sendo (i) 725.000 cotas seniores B, no montante de R\$72.500.

O Administrador emitirá para a terceira oferta pública, o total de até 960.000 cotas, no valor de R\$0,1 (cem reais) cada, no montante total de R\$96.000, na data da emissão das cotas, sendo (i) R\$390.000 cotas seniores C, no montante total de até R\$39.000 (ii) 570.000 cotas seniores D, no montante total de R\$57.000.

Novas cotas poderão ser emitidas mediante deliberação em assembleia geral de cotistas tomada pela maioria simples de votos dos cotistas presentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram emitidos o montante de R\$39.000 e em 31 de dezembro de 2019 não foram emitidas novas cotas.

Cotas seniores classe A

A classe de cotas seniores emitidas pelo Fundo com rentabilidade esperada equivalente ao capital investido atualizado pelo INCC, acrescido de 9,00% 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 INCC, acrescido de 6,00% ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada cota senior B.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Cotas seniores classe C

A classe de cotas seniores emitidas pelo Fundo com rentabilidade esperada equivalente ao capital investido atualizado pelo CDI, acrescido de 1,50% ao ano, a partir da integralização da 1ª subscrição de cada cota senior C.

Cotas seniores classe D

A classe de cotas seniores 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 senior D.

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, desde que o patrimônio líquido do Fundo o permita e de acordo com as condições previstas no regulamento.

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 subordinadas as cotas subordinadas somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as cotas seniores.

Somente haverá o pagamento das cotas seniores 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram amortizado o montante de R\$ 506. Em 2018 não ocorreram amortizações

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R\$ 3.833 (R\$7.851 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

<u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u>	<u>2019</u>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	32.964
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(2.137)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>30.827</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(27.494)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	<u>167</u>
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>3.500</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>3.833</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	109,51%

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;

Fundo de Investimento Imobiliário Tourmalet I

CNPJ: 26.395.660/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, 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.

20 Eventos subsequentes

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.

21 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

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