
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante

***(CNPJ nº 07.122.725/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

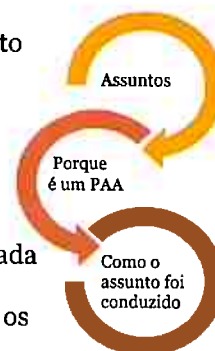
Incerteza quanto à continuidade operacional do Fundo

Chamamos atenção para a Nota 7 às demonstrações financeiras, que descreve que o empreendimento imobiliário Torre Almirante, único imóvel do Fundo, apresenta-se com vacância de 82% e depende do sucesso de novas locações ao longo de 2018, de forma a gerar caixa necessário para fazer face às despesas correntes do Fundo. Esta situação, indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentam modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório e auditoria, com data de 10 de março de 2017, sem ressalva e contendo parágrafo de ênfase sobre as premissas consideradas no valor justo das propriedades para investimento e seção de “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional” referente ao mesmo assunto descrito na mesma seção deste relatório.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar/resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

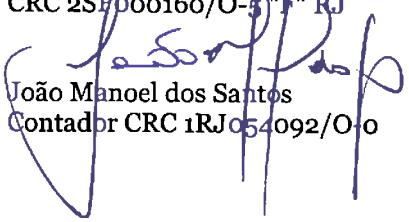
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2018


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2017	2016
Circulante			
Disponibilidades		-	3
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósitos bancários (CDBs)	5	1.896	3.442
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6	1.771	28
Outros valores a receber	18.2	-	15.675
Outros créditos	18.3	2.438	-
		6.105	19.148
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Depósitos judiciais	14	533	533
		533	533
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		77.537	77.098
Ajuste de avaliação ao valor justo		134.203	126.199
	7	211.740	203.297
		218.378	222.978
Total do ativo			
		218.378	222.978
Passivo	Nota	2017	2016
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	-	2.546
Impostos e contribuições a recolher		-	5
Provisões e contas a pagar	18.4	4.424	5.013
		4.424	7.564
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Demandas judiciais	14	1.300	1.300
		1.300	1.300
		5.724	8.864
Total do passivo			
		5.724	8.864
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		104.700	104.700
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		134.203	126.199
Prejuízos acumulados		(26.249)	(16.785)
Total do patrimônio líquido	10	212.654	214.114
		218.378	222.978
Total do passivo e patrimônio líquido			
		218.378	222.978

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	2017	2016
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	7	6.356	32.239
Receitas de multas rescisórias	7	-	10.836
Receita indenizatória	7	-	4.839
Descontos concedidos	12	(47)	-
		6.309	47.914
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	8.004	(107.036)
		8.004	(107.036)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	12	(1.008)	-
Despesas de gerenciamento	12	(80)	(350)
Despesas de condomínio	12	(2.241)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	7	(1)	(4.946)
		(3.330)	(5.296)
Resultado líquido de propriedades para investimento		10.983	(64.418)
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários		562	235
Receitas de títulos públicos federais		-	11
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(33)	(61)
		529	185
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(48)	(3)
Despesa legais	12	(20)	(282)
Despesas com água e energia	12	(336)	-
Taxa de administração - Fundo	8 e 12	(781)	(1.189)
Taxa de custódia	8 e 12	(46)	(527)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(82)	(96)
		(1.313)	(2.097)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		10.199	(66.330)
Quantidade de cotas integralizadas		104.700	104.700
Lucro (prejuízo) por cota integralizada - R\$		97,41	(633,52)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		2.031,08	2.045,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015		104.700	233.235	(27.657)	310.278
Prejuízo do exercício		-	-	(66.330)	(66.330)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	(107.036)	107.036	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	(29.834)	(29.834)
Em 31 de dezembro de 2016	10	104.700	126.199	(16.785)	214.114
Lucro líquido do exercício		-	-	10.199	10.199
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	8.004	(8.004)	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	(11.659)	(11.659)
Em 31 de dezembro de 2017	10	104.700	134.203	(26.249)	212.654

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	4.589	34.652
Recebimento de receitas de multas rescisórias	10.836	-
Recebimento de recursos para readequação do imóvel	4.885	-
Pagamento de luvas em contratos de locação	(2.397)	-
Pagamento de despesas de gerenciamento	(79)	(350)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(819)	(107)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.981)	-
Pagamento de despesas com energia elétrica	(301)	-
Pagamento de despesas legais	(20)	(282)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.008)	(61)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(812)	(1.199)
Pagamento de taxa de custódia	(91)	(525)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(167)	(123)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(97)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	12.538	32.005
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de títulos públicos federais	-	506
Aplicação e resgate de certificados de depósitos bancários	2.108	(2.493)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(439)	(23)
Caixa líquido das atividades de investimento	1.669	(2.010)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(14.205)	(29.995)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(5)	2
Caixa líquido das atividades de financiamento	(14.210)	(29.993)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3)	2
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	3
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	10.199	(66.330)
Acertos de reconciliação		
Receitas de aluguéis linearizados	2.579	-
Ajuste ao valor presente de aluguéis linearizados	(835)	-
Receitas de multas rescisórias	10.836	(10.836)
Receita indenizatória	4.839	(4.839)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(4.839)	4.839
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(8.004)	107.036
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(3.980)	2.167
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	1.743	(32)
Caixa líquido das atividades operacionais	12.538	32.005

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de novembro de 2004, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 19 de novembro de 2004 e o início de suas atividades em 12 de novembro de 2004.

O objetivo do Fundo é, exclusivamente, a aquisição de até 100% da fração ideal do imóvel denominado Torre Almirante localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, todos no centro da cidade e estado do Rio de Janeiro. Os titulares de cotas farão jus ao recebimento de rendimentos mensais provenientes da locação das unidades comerciais, fachadas, depósitos e vagas de garagem do imóvel que constitui o objetivo de investimento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Administrador do Fundo está tomando as medidas cabíveis para prospecção de novos locatários para assim diminuir a vacância do imóvel, podendo até convocar uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para aprovação de uma nova emissão de cotas para fazer frente as despesas mensais.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 1.777,99 (um mil e setecentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos) e até 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 1.860,00 (um mil e oitocentos e sessenta reais).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de março de 2018.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.
- Ajuste ao valor presente de contas a receber - apurado tomando por base o fluxo de caixa futuro previsto no contrato de aluguel, descontado a valor presente considerando a taxa de juros de 5,63% a.a., equivalente a NTN - IPCA com vencimento de 2035. O ajuste a valor presente é apropriado mensalmente ao resultado com base no prazo de aluguel contratualmente previsto.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço 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. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucros (prejuízos) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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 - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Certificados de Depósito Bancário

	2017	2016
	1.896	3.442
	1.896	3.442

- (a) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Caixa Econômica Federal, no montante de R\$ 1.896 (2016 - R\$ 3.442), com vencimento até 09 de setembro de 2022 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com a taxa de remuneração contratada de 95,00% a 97,51% do CDI. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2017 os valores que compõem o contas a receber compreendem a apropriação contábil dos aluguéis, tomando por base o prazo de carência de 11 meses do contrato e o ajuste a valor presente das parcelas do aluguel, considerando o prazo total do contrato de 180 meses. Em 31 de dezembro de 2016 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2017	2016
A vencer	27	28
Fluxo futuro dos aluguéis já incorridos a valor presente	2.579	-
Valor presente já apropriado dos aluguéis já incorridos	(835)	-
	1.771	28

No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos

Corresponde a 40% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, composto pelo Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 27.193 do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objetos das matrículas no 20.866, nº 34.707 e nº 34.721, do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 62.200 m² de área construída total com 36 pavimentos para locação para escritórios comerciais (34 pavimentos na torre de escritórios e 2 pavimentos no edifício-garagem), totalizando 16.742 m² de área privativa total, além de 382 vagas de estacionamento no edifício-garagem anexo (além de 40 vagas rotativas).

Valor justo de 2017	Valor justo de 2016
211.740	203.297
211.740	203.297

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante divulgou fato relevante em 24 de fevereiro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao último Fato Relevante divulgado em 16 de agosto de 2016, relativo à devolução do Locatário Petróleo Brasileiro S.A. Petrobras que o Fundo recebeu, de acordo com a sua proporção no imóvel, o valor de R\$ 10.836, referente multa por rescisão antecipada. Considerando que, 98% do imóvel ficou vago, foi retido o valor de R\$ 2.730 para fazer frente as despesas mensais do FII Torre Almirante, relativas ao primeiro semestre/2017, respeitados os limites da regulamentação aplicável.

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante ("FII Torre Almirante") e o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio ("FII Prime Portfolio"), informaram a seus cotistas e ao mercado em geral que os Fundos assinaram no dia 26 de Abril de 2017 um Contrato de Locação referente aos andares 31º, 32º, 33º, 34º, 35º e 36º do edifício denominado "Torre Almirante", localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Almirante Barroso nº 81, com área locável de 7.284,20 metros quadrados, pelo prazo de 15 anos contados a partir de 01 de maio de 2017. Essa locação representa aproximadamente 17% da área locável total do Imóvel.

Em função da vacância ocorrida em 2017, a receita de aluguel do Fundo foi afetada de maneira relevante durante o exercício de 2017.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	310.333
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(107.036)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	203.297
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	8.004
Benfeitorias em propriedades para investimento	439
Saldo em 31 de dezembro de 2017	211.740

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2017 e dezembro de 2016, e formalmente aprovados pela administração em janeiro de 2018 e 2017.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- (a) Método utilizado: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;
- (b) Período de análise: 20 anos (2016 - 10 anos);
- (c) Taxa de desconto: 9,69% ao ano (2016 - 10,50% ao ano);
- (d) Taxa de capitalização: 8,50% ao ano (2016 - 9,00% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 82% (2016 - 98%).

Na mensuração do valor justo em 31 de dezembro de 2017, foram consideradas uma absorção da vacância em 16 meses e uma carência de 3 meses para os novos contratos.

Na mensuração do valor justo do imóvel Torre Almirante em 31 de dezembro de 2016, foram consideradas projeções de recebimento da multa contratual no montante de R\$ 10.836 mil em 16 de fevereiro de 2017 e absorção da vacância gerada pela saída do Locatário Petrobras em 18 meses.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Torre Almirante	(1)	111.442
(1) Incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão e implosão de qualquer natureza e queda de aeronave (garantia básica), lucros cessantes Lb - decorrente de incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão e implosão de qualquer natureza (garantia básica) (PI: 12 Meses), danos elétricos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres e fumaça, roubo de valores no interior das dependências do segurado, equipamentos móveis (com tração própria), recomposição de registros e documentos, quebra de vidros, alagamento e/ou inundação, anúncios/letreiros luminosos, equipamentos estacionários, roubo e furto qualificado de bens nas dependências do segurado, quebra de máquinas, equipamentos portáteis, pequenas obras de engenharia, para ampliações, reparos ou reformas, despesas com honorários de peritos - danos materiais, vazamento acidental de tanque, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel, equipamentos eletrônicos sem roubo, roubo e/ou furto qualificado no interior fora do estabelecimento, tumultos, greves, lock-out e atos dolosos, tumultos, greves, lock-out e atos dolosos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes, desmoronamento, remoção de entulhos, responsabilidade civil - condomínio, responsabilidade civil - condomínio, responsabilidade civil do síndico.		

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,383% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo vigente no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, valor esse que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 781 (2016 - R\$ 1.189), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo possui contrato firmado com a Caixa Econômica Federal, a qual presta serviços de custódia ao Fundo. No exercício de 2017, as despesas de custódia totalizaram R\$ 46 - (2016 - R\$ 527).

A Administradora promoveu o distrato do Contrato de Prestação de Serviço de Custódia de Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário firmado em 15 de março de 2004 com a Caixa Econômica Federal, de modo a regularizar a prestação dos serviços de custódia das cotas do Fundo ao art. 47 da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, e alterações. Dessa forma, a partir do mês de fevereiro de 2017, a tarifa de custódia cobrada pela B3 passará a ser debitada dos investidores que desejarem manter sua posição custodiada junto à Caixa Econômica Federal, sendo certo que, conforme Resolução 3919/10 do BACEN, a nova tarifa deve ser divulgada pelo respectivo prestador dos serviços com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência à cobrança. Para aqueles que não desejarem dar continuidade a tais serviços, suas cotas podem permanecer escrituradas junto ao escriturador do Fundo, Banco Itaú Unibanco S.A, sem custos adicionais, devendo ser movimentadas para os sistemas da B3 se e quando tais cotistas desejarem negociá-las.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, até o 10º (décimo dia útil) de cada mês-calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo devidos os rendimentos aos cotistas que estivessem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2017	2016
Rendimentos		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	10.199	(66.330)
Aluguéis apropriados no exercício (linearizados)	(2.579)	-
Ajuste ao valor presente (linearização)	835	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(8.004)	107.036
Receitas de multas rescisórias (não recebidas)	10.836	(10.836)
Receita indenizatória (não recebidas)	4.839	(4.839)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis (não pagas)	(4.839)	4.839
Despesas operacionais não pagas	12	(36)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	11.299	29.834
(*) Antecipação de rendimentos	360	-
	360	-
Rendimentos apropriados	11.659	29.834
Rendimentos (a pagar)	-	(2.546)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.546	2.707
Rendimentos líquidos pagos no exercício	14.205	29.995
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	103,19%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

(*) O Fundo pagou como antecipação de rendimentos, o valor de R\$ 360 em excesso ao valor do lucro auferido base caixa no exercício de 2017. Tal valor será objeto de dedução nos rendimentos futuros a distribuir.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 135,67 (cento e trinta e cinco reais e sessenta e sete centavos) e em 2016 de R\$ 286,48 (duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e oito centavos).

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas Integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 104.700 cotas (2016 - 104.700 cotas), com valor de R\$ 1 cada (2016 - R\$ 1), totalizando R\$ 104.700 (2016 - R\$ 104.700).

10.2 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 4,76% (2016 - negativo em 21,38%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de gerenciamento	80	0,04%	350	0,12%
Despesas de condomínio	2.241	1,09%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	1	0,00%	4.946	1,64%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	33	0,02%	61	0,02%
Taxa de administração - Fundo	781	0,38%	1.189	0,39%
Taxa de custódia	46	0,02%	527	0,17%
Despesa de consultoria	48	0,02%	3	0,00%
Despesa legais	20	0,01%	282	0,09%
Descontos concedidos	47	0,02%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	1.008	0,49%	-	0,00%
Despesas com água e energia	336	0,16%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	82	0,04%	96	0,03%
	4.723	2,29%	7.454	2,46%

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 204.917 (2016 - R\$ 302.306).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

14. Demandas judiciais

O Fundo é parte no processo 0156378-25.2013.8.19.0001, no valor de R\$ 1.300, no qual se discute a possibilidade de o Fisco exigir encargos moratórios incidentes sobre o ITBI supostamente recolhido a destempo pelo Fundo na aquisição do imóvel objeto de seu patrimônio. Dessa forma, foi reconhecido que o fato gerador do ITBI é a transmissão do bem imóvel, que se dá com o registro imobiliário, e não a promessa de venda e compra. A referida sentença está sujeita a recurso, e para tal o Fundo realizou depósito judicial de R\$ 533.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 e 8.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários	1.896	-	-	1.896
Propriedades para investimento	-	-	211.740	211.740
Total do ativo	1.896	-	211.740	213.636

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários	3.442	-	-	3.442
Propriedades para investimento	-	-	203.297	203.297
Total do ativo	3.442	-	203.297	206.739

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

18.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18.2 Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de outros valores a receber monta a R\$ 15.675, e está representado por R\$ 10.836 referente à multa rescisória e R\$ 4.839 refere-se a receita indenizatória conforme descrito na Nota 7. Os montantes foram totalmente liquidados em fevereiro de 2017.

18.3 Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de outros créditos monta a R\$ 2.438 (2016 - R\$ 0), e está representado por R\$ 64 referente IR a compensar sobre resgate de CDB e R\$ 2.374 está representado substancialmente por "allowance" já pagos no valor de R\$ 2.397 os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

18.4 Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de provisões e contas a pagar monta a R\$ 4.424 (2016 - R\$ 5.013), e está substancialmente representado por R\$ 4.021 (2016 - R\$ 4.839), referente aos valores recebidos do antigo locatário do imóvel por ocasião da rescisão do contrato, para fazer face aos gastos a serem incorridos pelo Fundo em obras de readequação do referido imóvel visando a próxima locação dos mesmos.

18.5 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante ("FII Torre Almirante") e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio ("FII Prime Portfólio"), informaram a seus cotistas e ao mercado em geral que os Fundos assinaram no dia 26 de abril de 2017 um Contrato de Locação referente aos andares 31º, 32º, 33º, 34º, 35º e 36º do edifício denominado "Torre Almirante", localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Almirante Barroso nº 81, com área locável de 7.284,20 metros quadrados, pelo prazo de 15 anos contados a partir de 01 de maio de 2017. Essa locação representa aproximadamente 17% da área locável total do Imóvel.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

18.6 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante informou a seus cotistas e ao mercado em geral que, de acordo com deliberação aprovada na AGC - Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 26 de abril de 2016 na sede da Administradora, a qual contou com a aprovação por unanimidade dos cotistas presentes, solicitou à BM&FBovespa S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), e teve seu pleito deferido por meio do Ofício 2011/2017-DRE de 25 de abril de 2017, para a transferência do segmento de negociação das cotas de emissão do Fundo do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa. A Administradora informa ainda que, de forma a que os cotistas tenham tempo hábil para tomarem conhecimento e se prepararem para a referida alteração, de acordo com o referido Ofício, a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa passou a ocorrer somente a partir de 02/05/2017. Com esta transferência, o código de negociação do Fundo (ticker) se altera de ALMI11B para ALMI11, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita por meio da letra "B".

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

• • •