

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

É exclusivamente a aquisição de até 100% do empreendimento Torre Almirante e a locação, no mercado imobiliário, da fração ideal que passar a ser detida pelo Fundo. A aquisição visa proporcionar aos cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais, fachadas, depósitos e vagas de garagem do Imóvel, nos termos de contratos de locação a serem celebrados.

Início do Fundo

19/11/2004

Quantidade de Emissões

3

Taxa de Administração

0,383% aa sobre o Patrimônio do Fundo¹

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM, CNPJ:59.281.253/0001-23

Gerenciador

HINES

Taxa de Gerenciamento

1,00% ao mês sobre as receitas de aluguel

Área Locável do Empreendimento

41.468,60m²

Cotistas

2.627

Patrimônio Líquido

R\$ 198.450.384,32

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.895,42

Quantidade de Cotas

104.700

¹observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 corrigido pelo IGPM

Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 40% do Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, Rio de Janeiro/RJ.

Por ocasião das 3 (três) primeiras emissões de cotas, a aquisição do Imóvel pelo Fundo compreendeu a compra de 40% do Imóvel. O Imóvel possui 34 pavimentos de escritórios; cobertura e heliponto. O Edifício-Garagem possui 11 pavimentos de estacionamento, com capacidade para 382 veículos, salas de reunião e vídeo conferência e área técnica, totalmente dedicada aos locatários.



Locatários

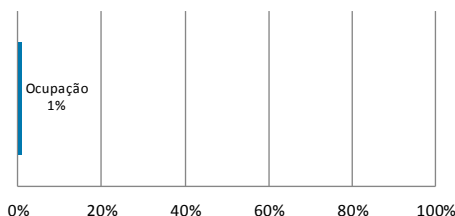
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (agência)

Mês de reajuste em percentual da receita

Dezembro

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo



Até o dia 16/02/2017, a taxa de ocupação no imóvel era de 100%. Com a saída da Petrobrás, a vacância do imóvel passou a ser de 99,1%.

Para o cálculo de ocupação referente ao mês de abril não foi considerado o novo contrato de locação referente aos andares 31º, 32º, 33º, 34º, 35º e 36º conforme fato relevante divulgado no dia 26 de abril de 2017. Considerando o novo contrato, que começará a vigorar a partir de 01 de Maio de 2017, a vacância reduzirá para 82,5%.

Informações Gerais

29/12/2015 – A administradora divulgou Fato Relevante ao mercado comunicando notificação recebida da PETROBRAS em que esta informou seu interesse em rescindir o Contrato de Locação e solicitou reunião para tratar do assunto.

16/08/2016 – A administradora divulgou Fato Relevante informando que recebeu notificação da PETROBRAS solicitando a efetiva rescisão do contrato de locação do imóvel. Informamos que o Contrato de Locação possuía um aviso prévio de 6 (seis) meses. Com isso, a saída da PETROBRAS ocorreu no dia 16/02/2017. Na mesma data de saída, a PETROBRAS arcou com multa rescisória equivalente a 4 (quatro) alugueis mensais vigentes à época, calculada na forma prevista no contrato de locação e a ser recebida por cada um dos Fundos na proporção que detêm do Imóvel, bem como arcou com os custos de recomposição do Imóvel ao mesmo estado do início da locação.

O Fundo já está trabalhando com possíveis novos Locatários.

26/04/2017 - A administradora divulgou Fato Relevante ao mercado comunicando a locação dos 31º, 32º, 33º, 34º, 35º e 36º andares do edifício Torre Almirante, com prazo de 15 anos contados a partir de 01 de maio de 2017. Essa locação representa aproximadamente 17% da área locável do imóvel.

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abri-17
Receitas	2.745.662	2.752.436	2.757.655	17.297.838	137.554	78.590
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.734.811	2.736.651	2.736.652	17.251.064	27.646	27.642
Financeiras	10.851	15.785	21.003	46.774	109.909	50.948
Despesas	(223.037)	(198.290)	(157.237)	(297.028)	(134.931)	(401.243)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-
Ajustes ¹	11.436	(7.678)	(473)	3.387	(7.001)	(7.409)
Resultado Líquido	2.534.061	2.546.467	2.599.944	17.004.198	(4.3778)	(330.062)

¹Ajustes referentes a retenção para futura imobilização e despesas operacionais

Destaques do mês - Observamos no mês de abril/2017 houve uma queda no resultado principalmente pela alta vacância do fundo que resultou em aumento das despesas de condomínio e IPTU.

Distribuição

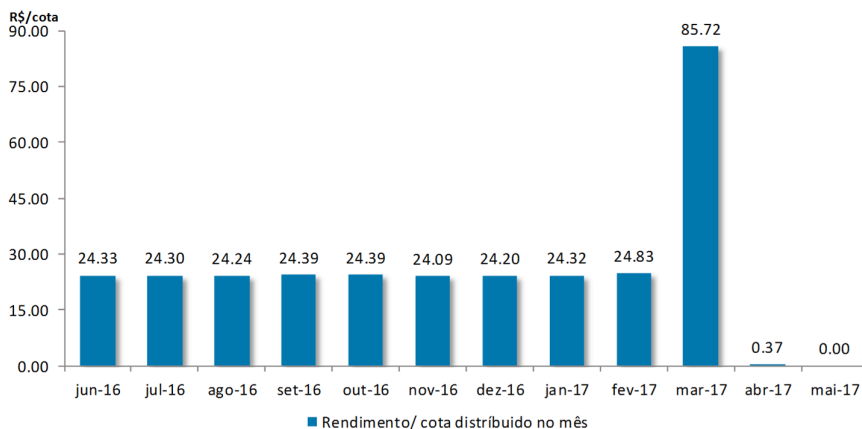
O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

Data base: 28/04/2017

Data de pagamento: 12/05/2017

Rendimento: R\$ 0,0000

Mês de referência: Abril



■ Rendimento/ cota distribuído no mês

Mercado Secundário

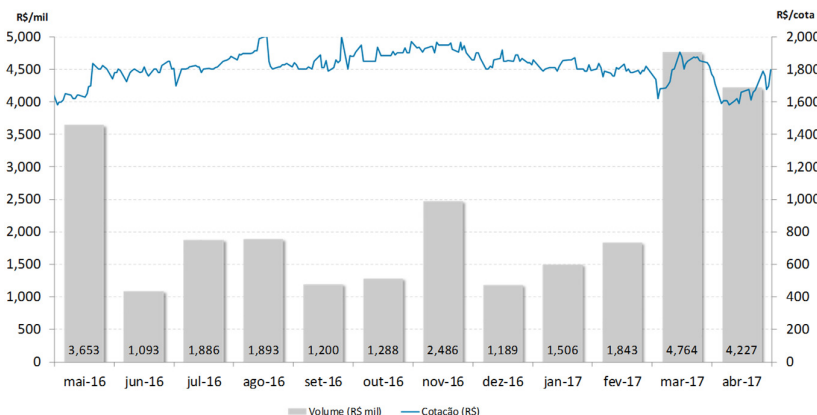
As cotas do FII Torre Almirante (ALMI11) são negociadas no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA desde novembro de 2004.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 2.566

Cotação de fechamento: R\$ 1.798,00

Volume: R\$ 4.227.219,00



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Processos Judiciais

Mandado de Segurança 0156378-25.2013.8.19.0001 ("MS"): discute-se em referido MS a possibilidade de o Município do Rio de Janeiro exigir encargos moratórios incidentes sobre o ITBI supostamente recolhido a destempo pelo Fundo à aquisição do imóvel. Conforme relatado em Comunicado ao Mercado de março de 2015, foi proferido acórdão pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro ("TJ-RJ") confirmado a sentença para reconhecer que o fato gerador do ITBI ocorre no momento da escritura. Contra a referida decisão, em julho de 2015, houve interposição de recurso extraordinário pelo Município do Rio de Janeiro, o qual restou inadmitido pelo TJ-RJ, razão pela qual o Município do Rio de Janeiro interpôs Agravo em Recurso Extraordinário, que aguarda julgamento até a presente data.

Renovatórias Caixa: Há duas ações renovatórias em andamento, ambas movidas pela CEF, ambas na 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro, RJ: (a) 001046-64.2009.4.02.5101, ajuizada em 2009, em que foi proposto o valor de aluguel de R\$ 43.270,61; e (b) 0006168-58.2014.4.02.5101, em que o Fundo foi citado recentemente, com proposta de valor de locação de R\$ 70.000,00 a partir de 11.11.2014. O Fundo já contestou a ação mencionada no item b, concordando com o valor proposto. Permanece pendente a questão discutida relativa ao item (a). Após o encerramento da ação e a fixação de novo valor de aluguel, nova revisória somente poderá ser proposta em 2017.

Retificação de Registro Imobiliário (0124217-11.2003.8.19.0001 (2003.001.126603-4)): A ação ajuizada tem por objetivo retificar as medidas atualmente registradas no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, referentes ao imóvel localizado na Rua Almirante Barroso, nº 81, onde se encontra construído o Edifício Torre Almirante e onde havia, antigamente, o Edifício Andorinhas.

O cronograma completo das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

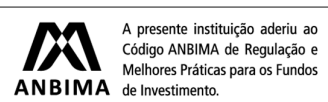
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.