

### 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 Fundo<sup>i</sup>

#### 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

41.468,60m<sup>2</sup>

#### Cotistas

4.377

#### Patrimônio Líquido

R\$ 212.390.109,69

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.028,56

#### Quantidade de Cotas

104.700

<sup>i</sup> Observando o valor mínimo mensal de RR\$30.000,00 corrigido pelo IGPM.

### Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

### 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 pelo Fundo compreendeu a compra de 40% do Imóvel.

O Edifício principal possui 34 pavimentos de escritórios; cobertura e heliponto. Já o Edifício-Garagem possui 11 pavimentos de estacionamento, com capacidade para 382 veículos, salas de reunião e vídeo conferência, além de uma área técnica, totalmente dedicada aos locatários.



### Locatários

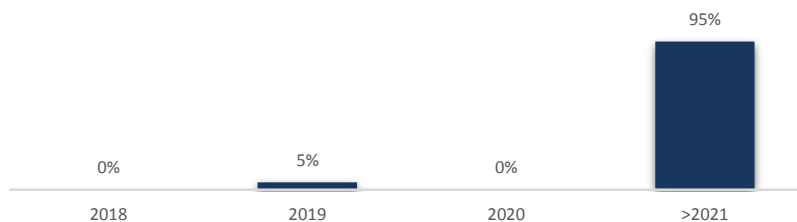
- Caixa Econômica Federal (Agência)
- We Work

### Mês de reajuste em percentual da área<sup>i</sup>

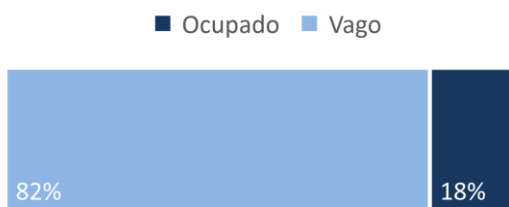
<b>Jan</b> 0%	<b>Fev</b> 0%	<b>Mar</b> 0%	<b>Abr</b> 0%	<b>Mai</b> 95%	<b>Jun</b> 0%
<b>Jul</b> 0%	<b>Ago</b> 0%	<b>Set</b> 0%	<b>Out</b> 0%	<b>Nov</b> 0%	<b>Dez</b> 5%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

### Ano de Vencimento em percentual de área



### Ocupação do Fundo



Para o cálculo de ocupação está considerado o contrato de locação referente aos andares 31º, 32º, 33º, 34º, 35º e 36º, conforme fato relevante divulgado no dia 26 de abril de 2017.

## Update

**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.

**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.

**26/02/2018** - A administradora divulgou Fato Relevante ao mercado comunicando que o Processo Administrativo nº 04/451.466/2010 referente a Nota de Lançamento de ITBI nº 0491/2010 foi julgado favorável e que a administradora diligenciará junto à Prefeitura do Rio de Janeiro para obter a devolução do valor atualizado do depósito de R\$ 533.195,84 feito em abril de 2013.

O Fundo está exercendo os melhores esforços na prospecção de novos Locatários.

Afim de tornar o edifício mais atrativo, foi realizado o retrofit da iluminação da fachada. O novo sistema é o primeiro a ser instalado no Brasil e um dos primeiros do mundo.

## Demonstração Consolidada de Resultados

	<b>Ago/17</b>	<b>Set/17</b>	<b>Out/17</b>	<b>Nov/17</b>	<b>Dez/17</b>	<b>Jan/18</b>
Receitas	74.223	63.418	57.603	55.771	57.899	27.953
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	26.346	26.346	26.346	26.346	13.591	13.591
Financeiras	47.877	37.072	31.257	29.425	44.308	14.362
Despesas	(435.151)	(640.789)	(373.451)	(552.431)	(493.177)	(510.323)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-
Ajustes <sup>i</sup>	5.846	(5.960)	4.360	1.980	4.360	105.165
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(355.082)</b>	<b>(583.331)</b>	<b>(311.488)</b>	<b>(494.681)</b>	<b>(430.918)</b>	<b>(377.206)</b>

<sup>i</sup> Ajustes referentes a retenção para futura imobilização e despesas operacionais.

## Distribuição

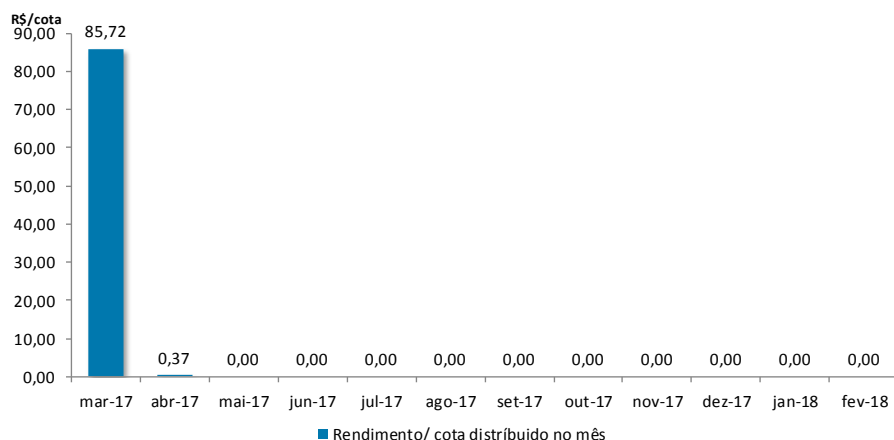
O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

**Data base:** n/a

**Data de pagamento:** n/a

**Rendimento:** R\$ 0,0000

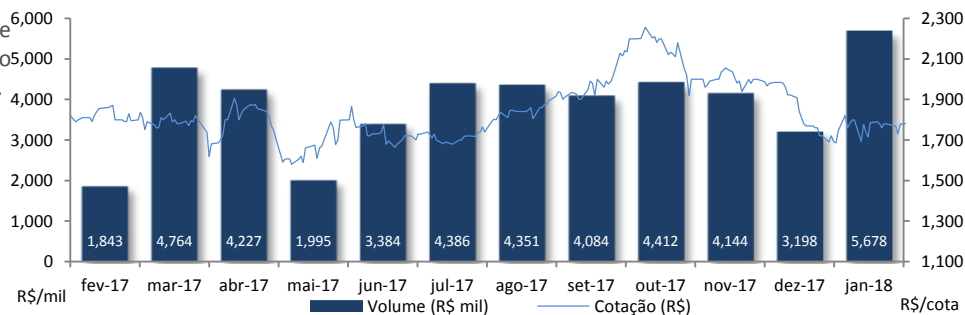
**Mês de referência:** Janeiro



## Mercado Secundário

As cotas do FII Torre Almirante (ALMI11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 3.121  
**Cotação de fechamento:** R\$ 1.854,03  
**Volume:** R\$ 5.678.036  
**Mês de Referência:** Janeiro/2018



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 revisional 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.

## Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da Administradora.

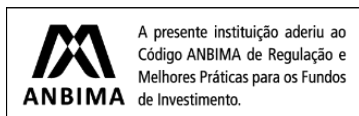
- [Site da Administradora](#)

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, conseqüentemente, 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.