



FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO - FII TORRE ALMIRANTE  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 07.122.725/0001-00  
CNPJ: 59.281.253/0001-23

**Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)**

	<b>2016</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>2016</b>
Recebimento de receitas de aluguéis	18.243
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(101)
Pagamento de taxa de administração	(605)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(28)
Pagamento de despesas de custódia	(263)
Pagamento de despesas de consultoria	(204)
Pagamento de despesas legais	(153)
Pagamento (compensação) de IR s/ renda fixa	(36)
Pagamento de despesas de publicação	(16)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	27
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>16.864</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aplicação e resgate de títulos públicos federais	506
Aplicação e resgate de certificados de depósitos bancários (CDB)	(2.608)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(23)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos</b>	<b>(2.125)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Rendimentos distribuídos	(14.746)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	8
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(14.738)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>1</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>2</b>

### Informações Gerais

**CNPJ**

07.122.725/0001-00

**Início do Fundo**

19/11/2004

**Administrador**BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

### Objetivo do Fundo

O objeto 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.

Por ocasião das 3 primeiras emissões de cotas, a aquisição do Imóvel pelo Fundo compreendeu a compra de 40% do Imóvel. O imóvel está localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, Rio de Janeiro/RJ.

### Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	12/11/2004	52.350	1.000	52.350.000
2ª	12/02/2005	26.175	1.000	26.175.000
3ª	20/05/2005	26.175	1.000	26.175.000
		<b>104.700</b>		<b>104.700.000</b>

### Negócios realizados no semestre

**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.

### Programa de Investimentos

No segundo semestre de 2016, em agosto, o Fundo divulgou Fato Relevante ao mercado comunicando que recebeu notificação da PETROBRAS solicitando a efetiva rescisão do contrato de locação do Imóvel. Informamos que o contrato de locação do Imóvel possui um aviso prévio de 6 (seis) meses, razão pela qual a saída da PETROBRAS do Imóvel deve ocorrer em 16/02/2017. Informamos ainda que, na mesma data de saída, a PETROBRAS deverá arcar 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 arcar com os custos de recomposição do Imóvel ao mesmo estado do início da locação.

Não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

## Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância no mercado AA & A do Rio de Janeiro encerrou o patamar recorde no segundo trimestre de 2016 em 27,1%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento.

Porto Maravilha continua sendo a região com a maior taxa de vacância, com 82,5%. O estoque do Porto Maravilha, no entanto, representa apenas 4,2% do estoque total do Rio de Janeiro e é composto por apenas cinco edifícios, dos quais três estão inteiramente vagos.

Zona Sul, por sua vez, continua sendo a região com a menor taxa de vacância. O estoque pequeno de edifícios, a pouca disponibilidade, apenas (10,1% está vago) e a localização privilegiada são causas para essa diferença de mais de 10 pontos percentuais em relação às demais regiões. Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas.

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5 mil m<sup>2</sup>, acumulando no ano o valor de negativo de 22,2 mil m<sup>2</sup>. O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações. O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de mais de 64,7 mil m<sup>2</sup>, impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m<sup>2</sup> dessa absorção.

A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m<sup>2</sup>/mês. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015.

O segmento A apresentou queda de 3,4% nos preços pedidos, fechando o período com uma média de R\$ 98/m<sup>2</sup>/mês, e o segmento AA uma queda de 1,1%, por R\$ 110/m<sup>2</sup>/mês. Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.

O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m<sup>2</sup>, maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico. Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72 mil m<sup>2</sup>: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.

Fonte: JLL, On Point – Rio de Janeiro – 2T2016

## Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior (Maio/2015) e a data base do laudo de avaliação de Novembro de 2014. Vale ressaltar que o valor se refere a participação do fundo de 40% no imóvel.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
CBRE Consultoria do Brasil Ltda	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	01/Novembro/2015	310.333.333	-4,65%

### Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	16.624.027	15.353.812	14.738.450	15.964.252
Valor Integralizado	104.700.000	104.700.000	104.700.000	104.700.000
Receitas/Investimentos <sup>1</sup>	15,88%	14,66%	14,08%	15,25%
Rentabilidade <sup>2</sup>	14,58%	3,54%	-5,93%	4,72%
Valor Patrimonial por cota	3.282,07	3.284,48	2.963,49	2.964,03
Encargos	(1.360.619)	(1.189.194)	(1.538.191)	(1.329.315)
Patrimônio Líquido Médio	354.427.713	343.831.911	338.175.545	310.324.947
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,38%	0,35%	0,45%	0,43%

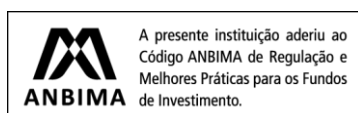
<sup>1</sup>Total das Receitas sobre o montante integralizado

<sup>2</sup>A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.