

## 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

### 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

4.409

### Patrimônio Líquido

R\$ 221.858.126,72

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.995,54

### Quantidade de Cotas

111.177

i 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

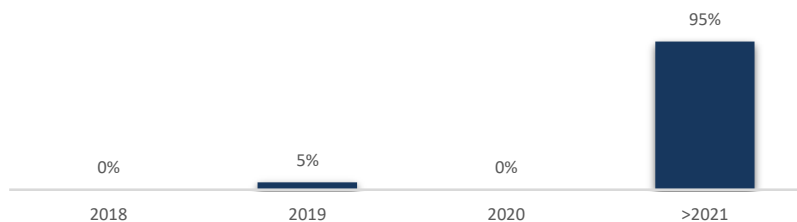
- Caixa Econômica Federal (Agência)
- We Work

## Mês de reajuste em percentual da área

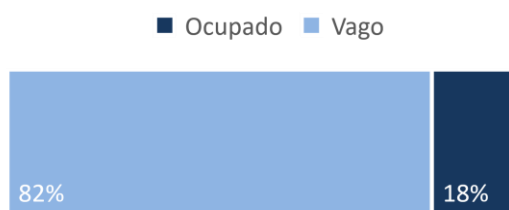
<b>Jan</b> 0%	<b>Fev</b> 0%	<b>Mar</b> 0%	<b>Abr</b> 0%	<b>Mai</b> 95%	<b>Jun</b> 0%
<b>Jul</b> 0%	<b>Ago</b> 0%	<b>Set</b> 0%	<b>Out</b> 0%	<b>Nov</b> 0%	<b>Dez</b> 5%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

## Mês de Reajuste em percentual de área



## Ocupação do Fundo



**21/08/2018** - A administradora convocou uma Assembleia Geral Extraordinária para o dia 06/09/2018 para deliberar sobre (i) emissão e distribuição pública de novas cotas do Fundo no valor de R\$ 7.603.998,00 e (ii) deliberar sobre a contratação da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM como coordenador líder da Oferta. A nova emissão foi aprovada por maioria dos votos, mas a contratação da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM como coordenador líder da Oferta não atingiu quórum qualificado de 25% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo para ser aprovada.

**20/09/2018** – Fato Relevante comunicando o prazo para o exercício do Direito de Preferência da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, de 27 de setembro de 2018 até 10 de outubro de 2018, para Cotistas cujas cotas estejam integralizadas em 21 de setembro de 2018.

**06/11/2018** - Fato Relevante informando a troca do prestador dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. pelo BTG Pactual Serviços Financeiros a partir do dia 14 de Novembro de 2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.

**07/11/2018** – Fato Relevante comunicando o encerramento da 2ª Emissão do Fundo, na qual foram subscritas e integralizadas as 6.477 cotas, perfazendo o montante total colocado de R\$ 7.603.998,00.

**06/12/2018** – Fato Relevante informando que as 1.396 cotas colocadas durante o Direito de Preferência da 2ª Emissão do Fundo foram liberadas para negociação no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão a partir do dia 10/12/2018

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Receitas	544.684	313.587	312.875	311.539	316.550	331.738
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	541.700	310.447	310.451	310.451	310.451	303.856
Financeiras	2.984	3.140	2.424	1.087	6.099	27.882
Despesas	691.813 <sup>ii</sup>	(439.908)	(475.826)	(303.530)	(416.796)	(385.991)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-
Ajustes <sup>i</sup>	4.667	(149.583)	(18.171)	(17.424)	(12.071)	103.659
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.241.164</b>	<b>(275.904)</b>	<b>(181.122)</b>	<b>(9.416)</b>	<b>(112.318)</b>	<b>49.406</b>

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

<sup>ii</sup> As despesas ficaram positivas pois houve reversão do valor de R\$ 1.300.000 de Demandas Judiciais que estavam no Passivo Não Circulante do Fundo.

## Distribuição

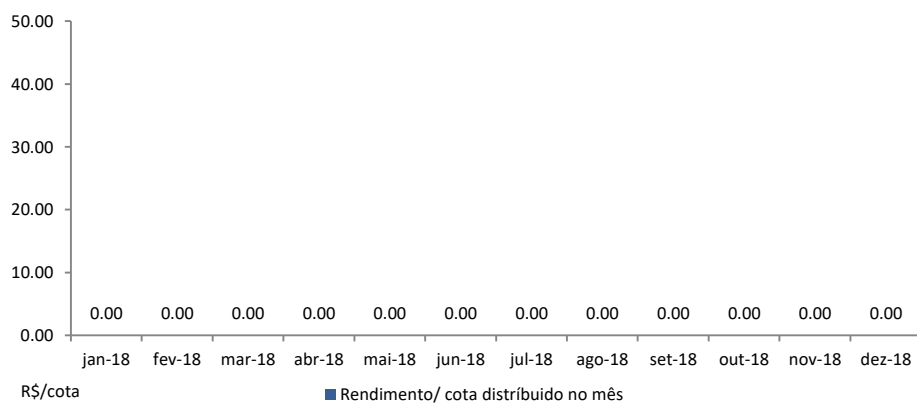
O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

Data base: n/a

Data de pagamento: n/a

Rendimento: R\$ 0,0000

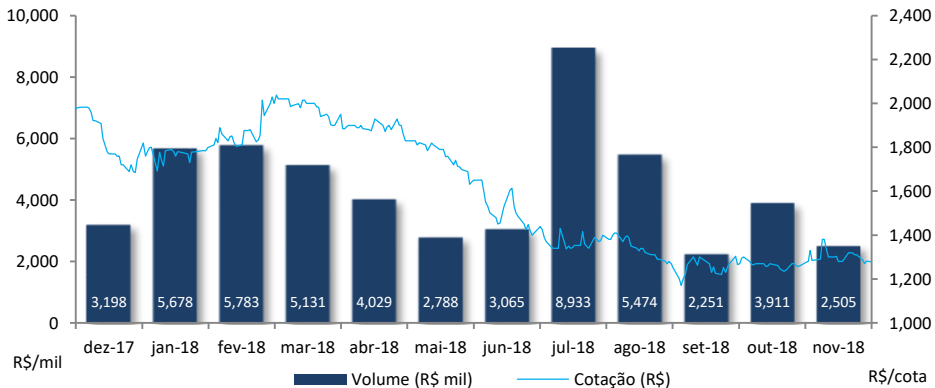
Mês de referência: Novembro/2018



## Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 1.910  
**Cotação de fechamento:** R\$ 1.278,00  
**Volume:** R\$ 2.505.237  
**Mês de Referência:** Novembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Fotos



Lobby



Acesso Elevadores



Auditório



Andar Tipo

## 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.

## Processos Judiciais

**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 revisão 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 das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

- [Cronologia](#)

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.

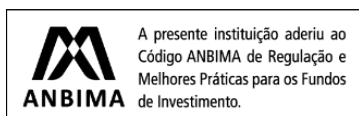
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.