

**EVENTOS SUBSEQUENTES AO PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO
PÚBLICA DE QUOTAS DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TORRE ALMIRANTE**

Administração



Distribuição pública de 104.700 (cento e quatro mil e setecentas) Quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante (o “Fundo”), dividida em 03 (três) emissões, totalizando:

R\$ 104.700.000,00

A Caixa Econômica Federal (“Coordenadora” ou “CAIXA”) foi contratada para realizar a distribuição pública (“Oferta”) de quotas do Fundo (“Quotas”), no mercado de balcão não organizado, por meio de suas agências localizadas em todo o território nacional.

As Quotas serão registradas para negociação junto à Sociedade Operadora do Mercado de Ativos S.A. - SOMA. A Oferta foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob os nºs CVM/SRE/RFI-2004/027, CVM/SRE/RFI-2004/0__ e CVM/SRE/RFI-2004/0__, em 27/05/04, em __/__/__ e em __/__/__, respectivamente.

“A Coordenadora desenvolveu esforços no sentido de verificar a suficiência e a qualidade das informações constantes deste Prospecto, com base no que julga necessário para uma adequada tomada de decisão por parte de investidores, não implicando em qualquer julgamento da situação e do desempenho do Fundo e/ou das Quotas objeto da distribuição.”

Ver Seção “Fatores de Risco” para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Quotas.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, na garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo.”

Coordenadora Líder da Distribuição



A data deste documento é 29.09.2004.

OBJETIVO

Este documento tem por objetivo adequar os termos do Prospecto de Distribuição Pública de Quotas (“Prospecto”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE ALMIRANTE (“FUNDO”), cuja Oferta de sua primeira emissão foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/RFI-2004/027 de 27 de maio de 2004, aos Eventos Subseqüentes àquela data, devidamente divulgados através de FATO RELEVANTE publicado no jornal Folha de São Paulo em 14/09/2004.

Resumidamente o FATO RELEVANTE relata:

que em 10 de setembro de 2004 a empresa Rio do Brasil Projetos Ltda, qualificada como promitente vendedora no “COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL EM CARÁTER FIDUCIÁRIO”, anexo do Prospecto, firmou “Contrato de Locação de Imóvel Comercial – TORRE ALMIRANTE” com a Petróleo Brasileiro S/A – PETROBRAS, para a locação de 99,3% da Área Bruta Locável do empreendimento denominado Torre Almirante, situado à Av. Almirante Barroso, 81, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, imóvel objeto de aquisição de até 40% de sua fração ideal, pelo FUNDO, em fase de distribuição primária desde 21/06/2004;

que o Prospecto deverá ser complementado, após análise da CVM, com o documento “Eventos Subseqüentes” no qual constarão as principais condições decorrentes do referido Contrato de Locação;

que as condições do mencionado contrato e o impacto econômico-financeiro decorrente desta locação encontram-se dentro dos intervalos previstos nos cenários do “Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade Econômica”, anexo do Prospecto, conforme documento complementar emitido pela empresa Colliers International.

Para o fim de facilitar a comparação e compreensão do leitor, relativamente às alterações decorrentes dos “Eventos Subseqüentes” aqui mencionadas, faz-se necessária à remissão ao índice do Prospecto item a item.

Faz parte deste documento, como ANEXO I, carta da Colliers International Realty Advisors – CIRA de 13 de Setembro de 2004, referente ao Laudo de Avaliação do Imóvel Torre Almirante, contendo a “Análise Financeira-Econômica do Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante – Revisada em 13.09.2004”.

1. DEFINIÇÕES

página 005

• Definições	07
PETROBRAS	Petróleo Brasileiro S. A.

2. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

página 009

• O que é um Fundo de Investimento Imobiliário?	11
Sem alterações	
• Os Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil e no Mundo	12
Sem alterações	

3. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE ALMIRANTE

página 015

• Apresentação do Administrador	17
Sem alterações	
• O Empreendedor do Fundo	20
Sem alterações	
• Público Alvo	20
Sem alterações	
• Constituição e Formação do Patrimônio	20
Sem alterações	
• Objetivo de Investimento	21

Fica inserido parágrafo final, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Objetivo de Investimento”

O objetivo do Fundo é, exclusivamente, a aquisição de até 100% (cem por cento) da fração ideal empreendimento imobiliário denominado Edifício Torre Almirante (“Imóvel”), em fase de construção, que consiste em um prédio comercial e estacionamento, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, incluindo os prédios localizados na Av. Graça Aranha, nº 327/327-A e 333, todos no centro da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e a locação, no mercado imobiliário, da fração ideal que passar a ser detidas pelo Fundo.

A empresa Rio do Brasil Projetos Ltda (“Rio do Brasil”), na qualidade de promitente vendedora, se comprometeu a alienar para o Fundo até 40,00% (quarenta por cento) da Fração Ideal e das Obras correspondentes à Fração Ideal dos referidos imóveis e direitos reais, nos termos do instrumento de “Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel em Caráter Fiduciário”, firmado com condição suspensiva, com eficácia subordinada à constituição do Fundo, conforme cópia que faz parte deste prospecto de lançamento de quotas das 03 (três) primeiras emissões.

Caso haja parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja investida em empreendimentos imobiliários, esses recursos deverão ser destinados à aquisição de títulos públicos ou títulos de emissão da CAIXA de renda fixa escolhidos pelo Administrador. Esta parcela de recursos estará limitada, durante toda a existência do Fundo, a 25% do valor total das quotas emitidas pelo Fundo.

Cabe observar que o objetivo do Fundo de promover a locação do Imóvel fica contemplado na vigência do contrato de locação firmado em 10 de setembro de 2004 pela Rio do Brasil Projetos Ltda com a empresa Petróleo Brasileiro S/A – PETROBRAS, na proporção de 99,3% da área locável.

• Administração	22
Sem alterações	
• Registro de Quotas	22
Sem alterações	
• Direito de	22
Sem alterações	
• Negociação	23
Sem alterações	
• Custódia Exclusiva de Quotas	23
Sem alterações	
• Rendimentos	24

Alterado o segundo parágrafo para mencionar que “as projeções de valores a receber” serão objeto de substituição pelos valores a receber constantes do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial – TORRE ALMIRANTE”, firmado com a PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRAS, na reformulação do Estudo de Viabilidade Econômica, na proporção de 99,3% da área locável. Assim, a nova redação passa a ser a seguinte:

“Rendimentos

Os titulares de Quotas farão jus ao recebimento de rendimentos mensais provenientes da locação do Imóvel que constitui o objetivo de investimento do Fundo.

O Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo, incluindo as projeções de valores a receber e despesas futuras, foi elaborado pela Colliers International Ltda. e faz parte integrante deste Prospecto como anexo.

Tendo em vista o “Contrato de Locação de Imóvel Comercial – TORRE ALMIRANTE”, firmado com a PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRAS em 10 de setembro de 2004, as projeções de valores a receber do Estudo de Viabilidade Econômica foram reformuladas para atualização em função dos valores constantes do referido instrumento, na proporção de 99,3% da área locável, modificando, portanto, sua seção Fluxo de Caixa – TODAS EMISSÕES, Fluxo de Caixa – 1ª e 2ª EMISSÕES e Fluxo de Caixa – 1ª EMISSÃO, páginas 207 à 257 do Prospecto.

As Quotas farão jus à totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, a ser pago pelo Fundo até o 10º dia útil do mês subsequente à apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, apurado sob o regime de caixa, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, líquidos do imposto de renda na fonte eventualmente incidente, sendo devidos os rendimentos aos Quotistas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Entende-se por resultado líquido o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo Fundo, deduzidas as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas.

O resultado do Fundo será apurado mensalmente pelo Administrador e os rendimentos serão creditados em conformidade com os procedimentos da CBLC, para os titulares de Quotas que mantiverem contas de custódia junto àquela entidade, por meio de seus respectivos agentes de custódia.

Os subscritores de Quotas receberão suas Quotas depositadas em contas de custódia mantidas junto à CAIXA e aqueles que permanecerem como clientes de custódia da CAIXA terão os seus rendimentos creditados na conta corrente de sua titularidade na CAIXA, conforme definido no item *Procedimento* da Seção 4 a seguir. Os Quotistas que retirarem suas Quotas de conta de custódia junto à CBLC deverão receber seus rendimentos junto ao Administrador.

O pagamento de rendimentos, durante a fase de distribuição primária, deverá ocorrer após concluída a integralização de cada uma das 3 (três) emissões previstas e cumpridas as respectivas exigências formais de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.”

• Prorrogação de Prazos	24
Sem alterações	
• Publicidade	25
Sem alterações	
• Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo	25
Sem alterações	
• Taxas e Encargos do Fundo	26
Sem alterações	
• Regras de Tributação do Fundo	28
Sem alterações	

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS

página 029

• Custo de Colocação	31
Sem alteração	
• Despesas decorrentes da constituição do Fundo e da transferência do Imóvel	31
Sem alteração	
• Início da Distribuição	31
Sem alteração	
• Quantidade	32

Incluído parágrafo para mencionar a quantidade de quotas já subscritas até o momento do contrato firmado com a PETROBRÁS para a locação do Imóvel. Assim, a nova redação desse item passa a ser a seguinte:

“Quantidade

Serão emitidas até 104.700 (cento e quatro mil e setecentas) Quotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00, totalizando o montante de até R\$ 104.700.000,00 (cento e quatro milhões e setecentos mil reais), em 03 (três) emissões da seguinte forma:

- i. a 1ª emissão terá 52.350 (cinquenta e duas mil e trezentas e cinquenta) quotas, no montante de R\$ 52.350.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais);
- ii. as 2ª e 3ª emissões terão 26.175 (vinte e seis mil, cento e setenta e cinco) quotas cada, no montante valor de R\$ 26.175.000,00 (vinte e seis milhões, cento e setenta e cinco mil reais) cada.

*Até a data do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial – TORRE ALMIRANTE” firmado com a Petróleo Brasileiro S/A – PETROBRAS, para a locação de 99,3% da Área Bruta Locável do empreendimento denominado Torre Almirante, foram subscritas 24.673 (vinte e quatro mil, seiscentos e setenta e três) quotas, restando 27.677 (vinte e sete mil, seiscentos e setenta e sete) quotas a serem colocadas até a data do encerramento da distribuição pública das quotas da primeira emissão, que deverá ocorrer em 23/11/2004, data esta que poderá ser prorrogada à critério da CVM. Caso a oferta não se concretize no prazo estipulado, deve ser observado o disposto no sétimo parágrafo do item **Procedimento** no prospecto original, páginas 32 a 34.”*

• Procedimento	32
Sem alteração	
• Preço de Subscrição	34
Sem alteração	
• Justificativa do Preço e destinação dos Recursos	34
Sem alteração	

5. O IMÓVEL OBJETO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE ALMIRANTE

página 035

• O Edifício Torre Almirante – Características do Imóvel	37
--	----

O subitem “Situação atual da construção da Torre Almirante” fica atualizado em função do estágio da obra. A sua redação passa a ser:

“Situação atual da construção da Torre Almirante

Todas as despesas relacionadas à construção do Imóvel são de responsabilidade única e exclusiva da Rio do Brasil. Segundo informações do Empreendedor, o empreendimento Torre Almirante encontrava-se em *Setembro* de 2004 com 92% de seu cronograma físico-financeiro de obra cumprido, com data de entrega do imóvel revisada para Outubro de 2004 e aproximadamente *R\$ 9,2 milhões* de investimentos a realizar na conclusão das obras. A partir da data de entrega do imóvel as unidades poderão ser alugadas pelo seu proprietário.”

• SUMÁRIO EXECUTIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO FUNDO	40
---	----

O subitem Receitas do Fundo passa a considerar os dados constantes do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial – TORRE ALMIRANTE”, firmado com a PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRAS, em 10 de setembro de 2.004, cujas principais características financeiras são as seguintes:

- **Locação de Escritórios:** R\$ 65,85/m2 a partir de outubro de 2004.
- **Locação de Lojas:** R\$ 65,85/m2 a partir de outubro de 2004, para as lojas locadas para a Petrobrás (2.626 m2), permanecendo a estimativa de R\$ 104,00/m2 para a Loja C (299 m2).
- **Índice de Correção:** Correção pelo IGP-M com data base em 01/10/2004.
- **Prazo de Locação:** 60 meses.

- **Merchandising:** Não considerada. O Contrato de Locação firmado com a PETROBRÁS já a inclui a livre utilização da sinalização do imóvel pela locatária.
- **Estacionamento:** Não considerada. O Contrato de Locação firmado com a PETROBRÁS já a inclui a livre utilização das vagas de estacionamento do imóvel pela locatária.

Dessa forma, o “Sumário Executivo do Laudo de Avaliação do Imóvel e do Fundo” fica alterado passando a ter a seguinte redação:

“Imóvel

Endereço	Av.Almirante Barroso, No 81, Rio de Janeiro-RJ
Empreendimento	Torre Almirante – edifício comercial, situado no centro do Rio de Janeiro-RJ
Tipo de Propriedade	Edifício comercial, de padrão A+, apresentando 34 andares de escritórios, com um edifício anexo de garagens, com capacidade total de 382 vagas (além de 40 vagas rotativas).
Localização	Zona central do Rio de Janeiro-RJ, à Av.Almirante Barroso, esquina com a Av.Graça Aranha
Objeto da Avaliação	Participação de 40% de fração ideal comum da Torre Almirante
Área Privativa Total	41.408,95 m ²
Metodologia de Avaliação do Imóvel	Método da Renda Direta, que leva em conta a renda potencial do imóvel, aplicado do ponto de vista de um investidor a uma certa taxa de atratividade.
Área Bruta Locável – Torre de Escritórios Valores Estimados de Locação – Torre de Escritórios	39.107 m ² Entre R\$ 67/m ² /mês (andares baixos) e R\$ 79/m ² /mês (andares altos), com média de R\$ 71,00/m ² /mês
Valor Total de Locação – Torre de Escritórios Valor de Venda do Imóvel – Torre de Escritórios	R\$ 2,8 milhões/mês Entre R\$ 238,9 milhões e R\$ 257,3 milhões
Área Bruta Locável – Edifício Garagem Valores Estimados de Locação – Edifício Garagem Valor Total de Locação – Edifício Garagem Valor de Venda do Imóvel – Edifício Garagem	2.300 m ² R\$ 47/m ² /mês R\$ 130 mil/mês Entre R\$ 10,9 milhões e R\$ 11,7 milhões
Número de Vagas de Estacionamento Valores Estimados de Locação – Estacionamento Valor Total de Locação – Estacionamento Valor de Venda do Imóvel – Estacionamento	40 R\$ 300/vaga/mês R\$ 12 mil/mês R\$ 1,1 milhão
Valor Total de Locação – Merchandising Valor de Venda do Imóvel – Merchandising	R\$ 75.000/mês R\$ 6,7 milhões
Valor de Avaliação do Imóvel (100%)	R\$ 269.000.000,00 (Cenário referencial)

Valor de Aquisição da Participação do Imóvel pelo Fundo

Até R\$ 104,7 Milhões pela participação de até 40% de fração ideal comum do imóvel, (redução de 2,7% proporcionalmente à avaliação).

Período de Análise -

Todas as análises foram realizadas em fluxos de caixa em período de 10 anos, a contar do início da distribuição pública de quotas do Fundo.

Inflação

Todos os valores de receitas, custos, aquisição do imóvel e integralização de quotas do Fundo são apresentados na data base de agosto/2004 e assumidos em moeda constante a partir de então.

Receitas Financeiras

Em todas as projeções apresentadas, os saldos médios excedentes de caixa

do Fundo são remuneradas por receita financeira de 6% aa.

Valor Residual do Imóvel

O fluxo líquido (antes de IR) de rendimentos ao quotista ao final do período de 10 anos é capitalizado à taxa de 13% aa para efeito de cálculo de valor residual do imóvel e de taxa interna de retorno ao quotista nos diferentes cenários assumidos.

Subscrição e Integralização de Quotas do Fundo

	Emissões		
	1 ^a	2 ^a	3 ^a
Emissão Total – R\$ 1.000	52.350	26.175	26.175
Mês de Início da Distribuição	1 ^o	5 ^o	6 ^o
Mês de encerramento da Distribuição	5 ^o	6 ^o	6 ^o
Velocidade de Venda	5 meses	2 meses	1 mês
Venda Média Mensal – R\$ 1.000	10.470	13.088	26.175

Aquisição do Imóvel Pelo Fundo de Investimento Imobiliário

	Tranches		
	1 ^a	2 ^a	3 ^a
% de Aquisição do Imóvel	20,00%	10,00%	10,00%
Valor de Aquisição R\$ Mil	52.350	26.175	26.175
Mês de Aquisição ¹	5 ^o Mês	6 ^o Mês	6 ^o Mês

Receitas do Fundo

- Locação de Escritórios:

De acordo com o Contrato de Locação celebrado com a PETROBRÁS, 99,3% do empreendimento Torre Almirante foi locado, a partir de outubro 2004, para a PETROBRÁS por R\$ 65,85/m². Os valores contratados de locação a partir de outubro de 2004 resultarão em receita bruta de cerca de R\$ 2,5 milhões mensais para a totalidade do empreendimento

		Andares Baixos	Andares Intermediários	Andares Altos	Andares Altos (Especiais)	Total Potencial
Aluguel	P/ m ²	65,85	65,85	65,85	65,85	-
	Total (R\$ x 1.000)	885	822	611	217	2.535

Em função da locação integral dos escritórios da Torre Almirante para a PETROBRÁS, não foi considerado vacância de ocupação no novo estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo.

Vacância de Escritórios Estimada		
1 ^o Semestre	2 ^o Semestre	Estabilizada 2 ^o Ano
0,00 %	0,00 %	0,00 %

¹ O período mencionado em todas nossas análises representa o período de operação do FII

- **Locação de Lojas:** Valor contratado junto à PETROBRÁS de R\$ 65,85/m² para 2.616m² + R\$104,00/m² para a Loja C de 299m², resultando em receita bruta de locação de R\$ 172 mil mensais para as lojas locadas para a Petrobrás e R\$ 31 mil mensais para a Loja C que considera o valor original do estudo de viabilidade de R\$104/m².
- **Merchandising:** Não considerada. O contrato de locação com a PETROBRÁS já inclui a livre utilização da sinalização do imóvel pelo Inquilino.
- **Estacionamento:** Não considerada. O contrato de locação com a PETROBRÁS já inclui a livre utilização das vagas de estacionamento do Imóvel pelo inquilino.

Despesas do Fundo

- **Despesas Com Administração**

Despesas com Administração	
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 2.750,00/Mês
Auditoria	R\$ 1.000/Mês
Custódia	0,4% aa s/PL Fundo
Publicações Legais	R\$ 1.000/Mês
Assembléias Semestrais	R\$ 1.000/mês
Outras Despesas Administrativas	R\$ 2.000/Mês
Administração ²	0,383% aa s/PL Fundo
Dispêndios ³	1,0% do valor do imóvel/ano
Despesas Com Administração Predial	0,50% sobre a Receita Bruta do FII

- **Despesas Variáveis**

Despesas Variáveis	
Custos Com Unidades Vagas	R\$ 8,00/m² x mês
Reserva de Contingências	R\$ 0,30/m² x mês

Receita Garantida durante Obras + 1 ano

- **Contrato** A estruturação do Fundo contempla um contrato de locação de espaços de fachada do empreendimento para a Rio do Brasil, para que estas empresas possam explorar comercialmente estes espaços durante todo o período de construção e até 01 ano pós-obras do imóvel.
- **Valor do Contrato** O valor de locação mensal dos espaços para a Rio do Brasil será definido em função do saldo total integralizado nominal de quotas do Fundo até o mês anterior e será equivalente a **1,023%** deste saldo, acrescido de todas as despesas do fundo e deduzida de todas as receitas operacionais e financeiras do Fundo.

Cenários de Taxa Interna de Retorno ao Quotista do Fundo

Cenário 1	Colocação de todas as 03 emissões - R\$ 104,7 milhões	TIR de 12,60% aa
Cenário 2	Colocação das duas primeiras emissões - R\$ 78,5 milhões	TIR de 12,51% aa
Cenário 3	Colocação da primeira emissão - R\$ 52,4 milhões	TIR de 12,25% aa

Estes cenários consideram um crescimento real nos valores de locação de 1% ao ano, sendo corrigidos nas revisões e renovatórias (3% a cada três anos a contar de janeiro de 2005), conforme o Laudo de Colliers International, página 177 do Prospecto e, revalidado por documento complementar – ANEXO I.

- **ASPECTOS JURÍDICOS RELACIONADOS AO IMÓVEL** 44
Sem alteração
- **O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**..... 48
Sem alteração
- **LOCAÇÃO DE ESPAÇOS E GARANTIA DE RENDIMENTO AO FUNDO** 51
Sem alteração

6. A COORDENADORA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL **página 053**

- **Histórico da CAIXA** 55
Sem alteração
- **Principais Atividades da CAIXA** 56
Sem alteração
- **Administração** 69
Sem alteração
- **Controle Acionário** 72
Sem alteração

7. FATORES DE RISCO **página 073**

- **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos** 75

Passa a ter a seguinte redação com a inclusão de novo parágrafo:

“Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

Em adição a esse histórico de instabilidade no Brasil, não há como prever quais diretrizes das políticas econômica e monetária serão adotadas nos próximos anos pelo governo federal e, qual será o impacto dessas medidas sobre o Fundo.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as

condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo.”

- Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário e ao Empreendimento 75
Sem alteração
- Riscos Relativos ao Imóvel e ao Mercado Imobiliário 77

O subitem “**Concentração da carteira**” passa a ter a seguinte redação:

“Concentração da carteira

O Fundo destinará, inicialmente, todos os recursos recebidos na subscrição de suas quotas para aquisição do Imóvel a ser locado. *Mesmo que se considere que o Imóvel possui todos os atributos de um dos mais modernos prédios comerciais do Brasil, existe a possibilidade de que, em função de fatores alheios à vontade dos administradores do Fundo, tais como a não ocorrência da esperada revitalização do centro do Rio, por exemplo, o prédio não tenha a aceitação esperada pelo mercado imobiliário, com reflexos na desvalorização do Imóvel. Além do risco patrimonial decorrente da concentração da aplicação dos recursos do Fundo em um único imóvel, existe, ainda, o risco da concentração da carteira de locações em função do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial – TORRE ALMIRANTE”, firmado com a PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRAS.*

Embora o contrato firmado com a PETROBRAS estabeleça a locação de 99,3% da área locável pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir de 01.10.2004, isto significa que o Imóvel terá praticamente um único locatário, aumentando assim o risco do Fundo se comparado com uma situação em que se tivesse diversos locatários. Não havendo garantia de que o Imóvel estará sempre locado, a possibilidade de vacância, especialmente neste caso, implicaria em que quase todas as despesas condominiais e tributos deverão ser suportadas pelo Fundo, o que comprometeria o fluxo de caixa previsto, diminuindo sobremaneira os rendimentos a serem distribuídos entre os quotistas do Fundo que ficariam restritos à receita de locação da loja situada no térreo do empreendimento, não abrangida no referido contrato. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica do Imóvel impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Adicionalmente, o Contrato de Locação do Imóvel entre a instituição administradora do Fundo e o inquilino estipula determinadas penalidades aplicáveis ao locador e ao locatário em casos de infração às suas provisões. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas do Contrato de Locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.”

O subitem “**Exposição do Fundo a Riscos de Crédito**” passa a ter a seguinte redação:

“Exposição do Fundo a Riscos de Crédito

Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pela PETROBRAS, proporcionalmente aos 99,3% da área locável, a título de locação Imóvel. Assim, por todo tempo em que o Imóvel estiver locado à PETROBRAS, o Fundo estará, nesta mesma proporção, exposto aos riscos de crédito daquela empresa.

Na eventualidade de não renovação do Contrato de Locação do Imóvel à PETROBRAS ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação do Imóvel, não sendo a instituição administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, na locação do Imóvel o Fundo deverá suportar os riscos de crédito dos futuros locatários.”

- Informações contidas neste Prospecto 78
Sem alteração

8. ANEXOS

página 079

- Deliberação da Instituição Administradora 81
Sem alteração
- Regulamento do Fundo 89
Sem alteração
- Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade Econômica 111
Atualizado conforme descrito neste documento e ANEXO I.
- Declaração da SOMA 259
Sem alteração
- Guia de Recolhimento da Taxa de Fiscalização 263
Sem alteração
- Contrato de Distribuição / Minuta do Contrato de Adesão 267
Sem alteração
- Contrato de Custódia de Quotas 297
Sem alteração
- Modelo do Boletim de Subscrição 305

A nota de rodapé passa a ter a seguinte redação:

“DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITEI O REGULAMENTO, **O PROSPECTO E EVENTOS SUBSEQUENTES DO FUNDO**; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS QUOTAS OBJETO DESTA SUBSCRIÇÃO TERÃO SUA PROPRIEDADE AUTOMATICAMENTE TRANSFERIDA, FIDUCIARIAMENTE, PARA A CBLC – COMPANHIA BRASILEIRA DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA, EM CONTA INDIVIDUALIZADA EM NOME DO SUBSCRITOR CONSTANTE DESTA BOLETIM – E SERÃO NEGOCIÁVEIS NA SOCIEDADE OPERADORA DO MERCADO DE ATIVOS – SOMATIVOS. DECLARO, AINDA, CONHECER E CUMPRIR OS REGULAMENTOS INTERNOS DA CBLC – COMPANHIA BRASILEIRA DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA E DA SOCIEDADE OPERADORA DO MERCADO DE ATIVOS – SOMATIVOS.”

Íntegra do documento:

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE ALMIRANTE**

Código do Ativo	Emissor		
	Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante		
Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição	
Administrador	CNPJ/MF		
BANCO OURINVEST S.A.	78.632.767/0001-20		
Endereço	Cidade	UF	
Avenida Paulista, 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares	São Paulo	SP	

Características da Distribuição

Distribuição pública, no mercado de balcão não organizado, de 104.700 (cento e quatro mil e setecentas) quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Torre Almirante ("FUNDO"), com 03 (três) emissões, em uma única série, pelo preço unitário de R\$ 1.000,00, a ser integralizado à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens imóveis ou direitos sobre eles, perfazendo o montante total de R\$ 104.700.000,00 (cento e quatro milhões e setecentos mil reais). A 1ª emissão será composta de 52.350 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta) quotas, no valor de R\$ 52.350.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais), e as demais emissões de 26.175 (vinte e seis mil, cento e setenta e cinco) quotas cada, no valor de R\$ 26.175.000,00 (vinte e seis milhões, cento e setenta e cinco mil reais) cada uma. As emissões foram registradas junto à Comissão de Valores Mobiliários sob os nºs CVM/SER/RFI-2004/027, CVM /SER/RFI-2004/0 e /SER/RFI-2004/0 , em 27/05/2004, ___/___/2004 e ___/___/2004 , respectivamente.

Nome do Subscritor		CPF/CNPJ	
Carteira de Identidade	Órgão Emissor	Endereço	nº/compl
Bairro	Cidade	UF	CEP
Telefone	Ramal	E-mail	
Nome do Representante/Procurador (anexar instrumento de delegação de poderes)			CPF
Carteira de Identidade	Órgão Emissor	Telefone	E-mail

Preço de Subscrição (por quota)	Quantidade de Quotas Subscritas / Reservadas	Emissão	Total (R\$)
R\$ 1.000,00		1ª	
		2ª	
		3ª	

Valor da integralização em moeda corrente	Valor da integralização em bens imóveis objeto do Fundo
R\$	R\$

Coordenador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Débito em Conta Corrente – Integralização CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
Crédito em Conta Corrente – Rendimentos CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)

Autenticação da Instituição Participante

Inserir nome da Instituição [MATRÍCULA E NOME do responsável]	Inserir nome da Instituição [MATRÍCULA E NOME do responsável]
--	--

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITEI O REGULAMENTO, O PROSPECTO DO FUNDO E OS EVENTOS SUBSEQUENTES; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS QUOTAS OBJETO DESTA SUBSCRIÇÃO TERÃO SUA PROPRIEDADE AUTOMATICAMENTE TRANSFERIDA, FIDUCIARIAMENTE, PARA A CBLIC – COMPANHIA BRASILEIRA DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA, EM CONTA INDIVIDUALIZADA EM NOME DO SUBSCRITOR CONSTANTE DESTA BOLETIM – E SERÃO NEGOCIÁVEIS NA SOCIEDADE OPERADORA DO MERCADO DE ATIVOS – SOMATIVOS. DECLARO, AINDA, CONHECER E CUMPRIR OS REGULAMENTOS INTERNOS DA CBLIC – COMPANHIA BRASILEIRA DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA E DA SOCIEDADE OPERADORA DO MERCADO DE ATIVOS – SOMATIVOS.

Assinatura do Subscritor ou Responsável Legal

--	--

CARACTERÍSTICAS DA DISTRIBUIÇÃO – INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO DAS QUOTAS

1. A oferta de quotas para a constituição do FUNDO se dará através de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), nas condições especificadas neste boletim de subscrição.
2. A subscrição das quotas deverá ser feita no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da concessão do respectivo registro de emissão pela CVM;
3. As quotas poderão ser subscritas pelos investidores no mercado de balcão não organizado, nas agências da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em todo o País.
4. A integralização das quotas deverá se dar à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, mediante débito em conta corrente do adquirente das quotas, mantida junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ou em bens imóveis ou direitos sobre eles, na forma do Regulamento. Assim, os investidores deverão autorizar o débito em conta corrente de sua própria titularidade, sendo a liquidação da compra efetuada no mesmo momento.
5. A colocação da totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão é condição necessária para a efetiva constituição e funcionamento do FUNDO. Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª emissão, o FUNDO não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pela subscrição obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.
6. Uma vez subscrita a totalidade das quotas necessárias para a constituição da 1ª (primeira) emissão, serão aceitos pedidos de reservas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a subscrição das emissões seguintes - 2ª e 3ª - nesta ordem. Durante o período de recebimento das reservas, as importâncias recebidas serão depositadas em conta corrente especialmente aberta para arrecadar os recursos do Fundo junto à CAIXA, sendo observadas as seguintes disposições:
 - a) as reservas estarão limitadas ao montante das 2ª e 3ª emissões. Caso o volume de reservas atinja o montante da segunda emissão antes de encerrado o prazo máximo de 30 (trinta) dias concedido para o recebimento de reservas, os novos pedidos serão direcionados para a terceira emissão. Em sendo atingido o montante da terceira emissão antes de encerrado o mencionado prazo, as reservas não mais serão aceitas;
 - b) não poderá haver desistência por parte dos interessados na subscrição/reserva;
 - c) apurados os montantes das reservas e das sobras disponíveis de quotas da segunda e/ou terceira emissões, se for o caso, o líder do lançamento autorizará a liberação das importâncias correspondentes às subscrições a serem efetuadas por intermédio de cada consorciado; e,
 - d) encerrado o prazo para o recebimento de reservas, as subscrições serão confirmadas e, se houver sobras de quotas disponíveis, as mesmas serão objeto da distribuição pública observadas as condições estabelecidas no *artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03*.
7. Se, ao final do prazo de colocação da 2ª ou 3ª emissões, as subscrições efetuadas não forem suficientes para atingir o lote de quotas necessário para complementação da respectiva emissão, a mesma não será efetivada, sendo os recursos obtidos na integralização restituídos aos seus titulares, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela subscrição.
8. As quotas a serem emitidas terão direito a voto e participarão dos resultados auferidos pelo fundo nos termos do disposto no Regulamento.
9. Somente depois de integralizadas e o FUNDO devidamente constituído as quotas poderão ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela Sociedade Operadora do Mercado de Ativos - SOMATIVOS.
10. Não há limitação à subscrição de quotas do FUNDO, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando excetuada a aquisição pelo empreendedor do FUNDO, ou sócio do empreendimento ou pessoa a ele ligada, nos termos da Lei nº 9.779/99, individualmente, que poderá subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio do FUNDO.
11. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Instituição coordenadora do lançamento e custodiante das quotas Nome: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Endereço: Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3,4, Brasília-DF.	Instituição administradora do fundo e responsável pela escrituração das quotas Nome: BANCO OURINVEST Endereço Av. Paulista nº 1.728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, São Paulo, SP.
---	--

Assinatura do Subscritor ou Responsável Legal	
---	--

• Matrículas do Imóvel	309
Sem alteração	
• Promessa de Venda e Compra do Imóvel	491
Sem alteração	
• Contrato de Locação de Espaço	549
Sem alteração	
• Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Voluntário	559
Sem alteração	
• Carta Emerging Markets Real Estate Funds	609
Sem alteração	
• Carta de Fiança Bancária apresentada pela Racional Engenharia	613
Sem alteração	

ANEXO AO DOCUMENTO “EVENTOS SUBSEQUENTES”

ANEXO I

- Carta da Colliers International Realty Advisors – CIRA de 13 de Setembro de 2004, referente ao Laudo de Avaliação do Imóvel Torre Almirante, contendo a “Análise Financeira-Econômica do Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante – Revisada em 13.09.2004”.

ANEXO I

Carta da Colliers International Realty Advisors – CIRA de 13 de Setembro de 2004