

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

# FII TORRE ALMIRANTE

Abril - 2026



TORRE ALMIRANTE

# INFORMAÇÕES

## Objeto e Perfil do Fundo

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

## Sobre o imóvel

Por ocasião das 3 (três) primeiras emissões de cotas, a aquisição pelo Fundo compreendeu a compra de 40% do Imóvel e 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.

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.

## Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações se cadastre no [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

# PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Início do Fundo**

19/11/2004

**Quantidade de Emissões**

3

**Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração**

0,383% aa sobre o Patrimônio do Fundo<sup>i</sup>

**Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Gerenciador**

Cushman

**Área Locável do Empreendimento**

41.811,00 m<sup>2</sup>

**Cotistas**

1.852

**Patrimônio Líquido**

R\$ 227.740.336,36

**Valor Patrimonial/Cota**

R\$ 2.048,448297

**Quantidade de Cotas**

111.177

**Tipo Anbima**

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> À razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo. Observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 corrigido pelo IGPM.

# NOTA DA ADMINISTRADORA

Os fundos de lajes corporativas continuam sendo o segmento mais descontado do ano, resultado de uma maior incerteza de projetos de locação, influenciados pela dinâmica macroeconômica atual.

A visão e as perspectivas para 2026 para o mercado de fundos de investimento imobiliários ainda dividem opiniões no início deste ano, dado que (i) há boas possibilidades de investimento diante em ativos que seguem excessivamente descontados em relação a seu valor patrimonial e de que (ii) não há métricas práticas de perspectiva de queda na Selic com um discurso ainda resguardado do BACEN, mesmo com uma inflação mais moderada e ano eleitoral, onde historicamente o mercado tende a estar mais receoso.

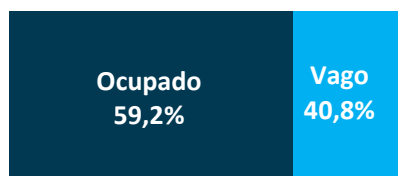
Continuamos a fazer a gestão da propriedade, estando em constante contato com: (1) locatários, para suprimos todas suas demandas; e (2) corretores, para trabalharmos a vacância do imóvel.

Estamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas, via canal oficial do RI.

## Mês de reajuste em percentual da área

| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 12% | 0%  | 16% | 0%  | 50% | 0%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 7%  | 7%  | 3%  | 0%  | 7%  | 2%  |

## Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 59,2%.

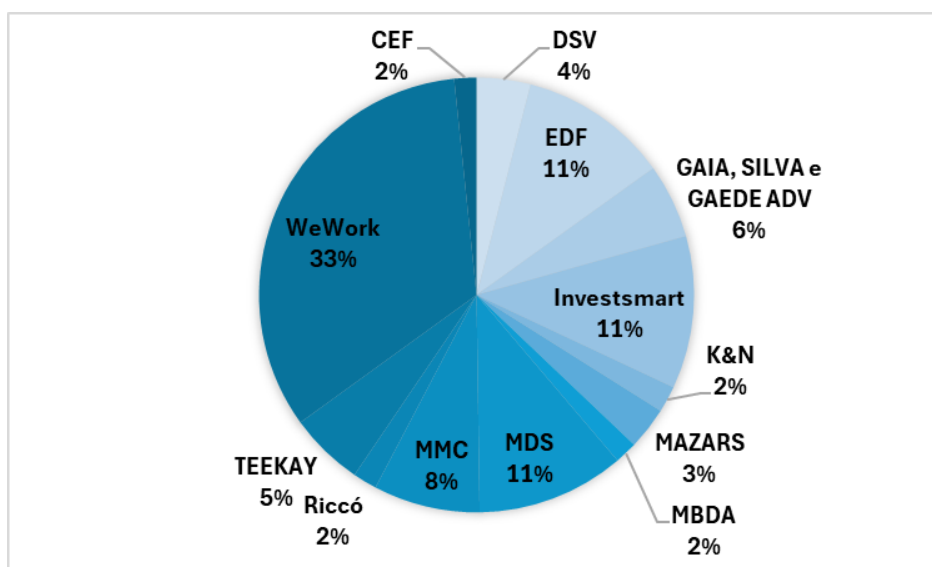
## Locatários

|                                           |                                                |                                           |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Altera Piranema                           | Edf En Do Brasil Participações                 | Kuehnenagel Serviços Logísticos           |
| Cabrera Consultoria Contábil E Tributária | Gaia Silva Gaede Associados                    | Marsh Corretora De Seguros                |
| Caixa Econômica Federal (Agência)         | Hstone Comércio E Instalação De Móveis Eireli  | Mbda Brasil                               |
| Dsv Air Sea Brasil                        | Investsmart Agentes Autônomos De Investimentos | Mds Corretora E Administradora De Seguros |
|                                           |                                                | Wework Serviços De Escritório             |

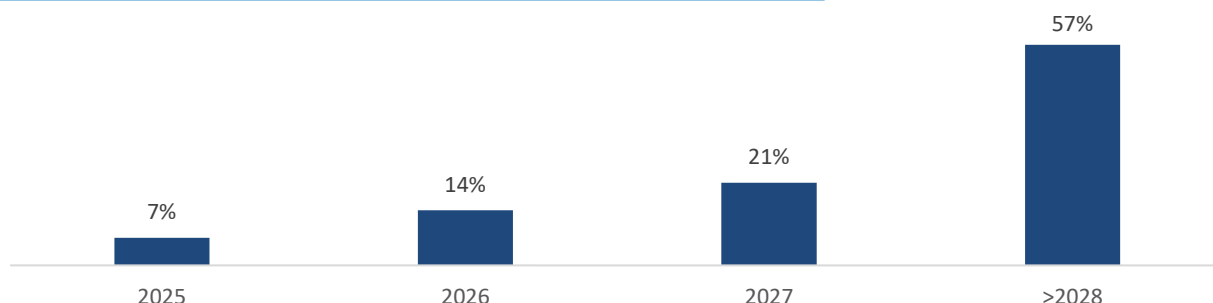
## Quadro de Ocupação Atual

| Andar  |         |         |         |
|--------|---------|---------|---------|
| 36     | Ocupado |         |         |
| 35     | Ocupado |         |         |
| 34     | Ocupado |         |         |
| 33     | Ocupado |         |         |
| 32     | Ocupado |         |         |
| 31     | Ocupado |         |         |
| 30     | Ocupado |         |         |
| 29     | Ocupado |         |         |
| 28     | Ocupado |         | Ocupado |
| 27     | Ocupado |         |         |
| 26     | Ocupado |         |         |
| 25     | Ocupado |         |         |
| 24     | Ocupado |         |         |
| 23     | Ocupado |         |         |
| 22     | Ocupado |         | Ocupado |
| 21     | Vago    | Ocupado | Ocupado |
| 20     | Vago    |         |         |
| 19     | Vago    |         |         |
| 18     | Vago    |         |         |
| 17     | Vago    |         |         |
| 16     | Vago    |         |         |
| 15     | Vago    |         |         |
| 14     | Vago    |         |         |
| 13     | Vago    |         |         |
| 12     | Vago    |         |         |
| 11     | Vago    |         |         |
| 10     | Vago    |         |         |
| 9      | Vago    |         |         |
| 8      | Vago    |         |         |
| 7      | Vago    |         |         |
| 6      | Vago    |         |         |
| 5      | Vago    |         |         |
| 4      | Vago    |         |         |
| 3      | Vago    |         |         |
| TERREO | Ocupado |         |         |

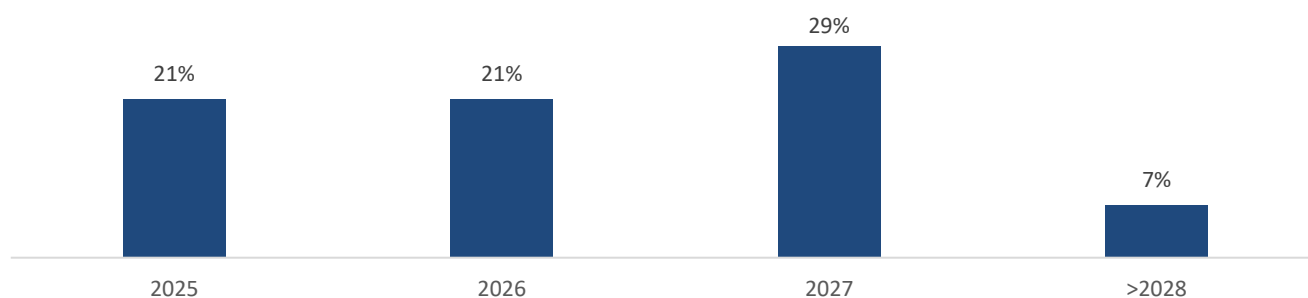
## Ocupação dos Locatários <sup>i</sup>



## Vencimento dos contratos em percentual da área



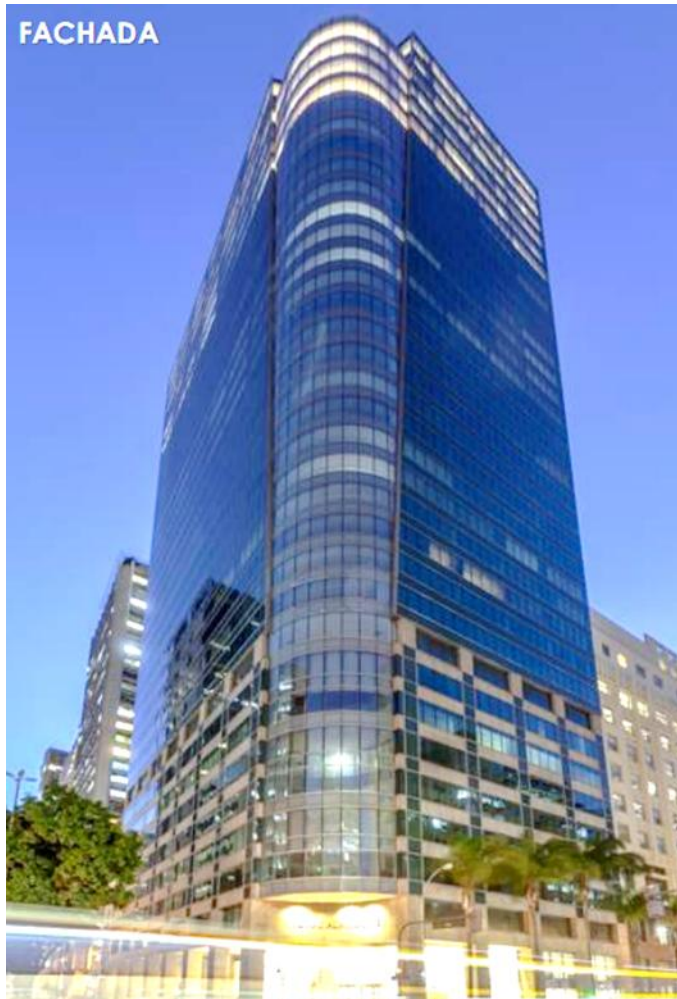
## Revisional dos Contratos em percentual da área



- A administração atua proativamente na renovação dos contratos conforme seus vencimentos, buscando manter a ocupação do imóvel, além das revisões contratuais para adequar os valores dos aluguéis ao mercado atual, protegendo a rentabilidade do fundo e o valor do ativo para os cotistas.
- O cálculo acima de revisionais e vencimentos considera só as áreas ocupadas para maior precisão. A revisão do aluguel pode ser solicitada a partir de 3 anos, permitindo ajustar os valores ao mercado. Revisionais pendentes aparecem no gráfico, mostrando o potencial de atualização futura. Já os contratos built-to-suit têm regras específicas, oferecendo flexibilidade na gestão.

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO

FACHADA



AUDITÓRIO



GARAGEM

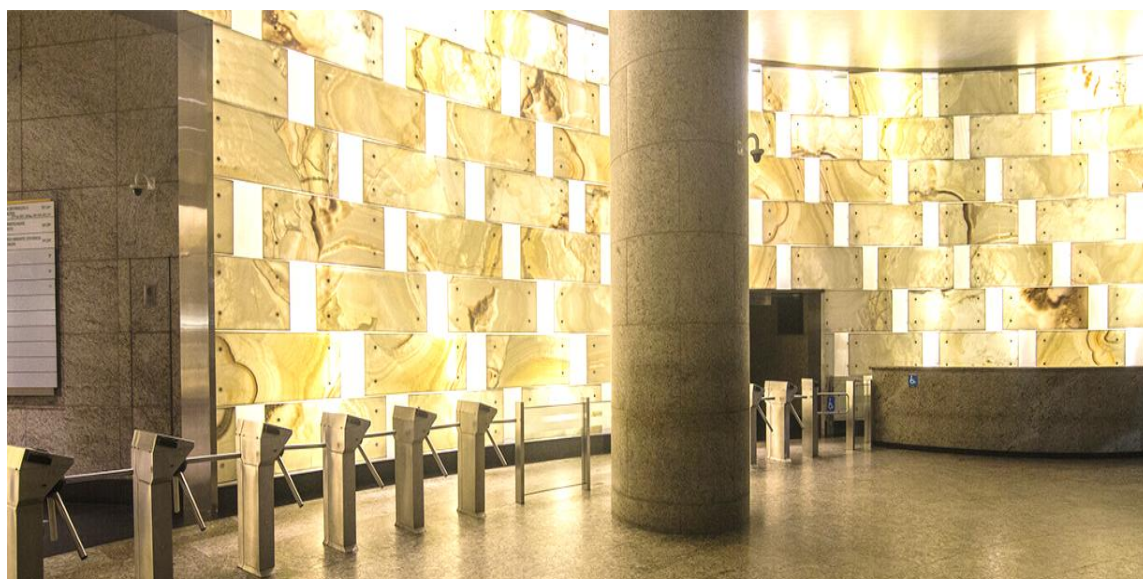
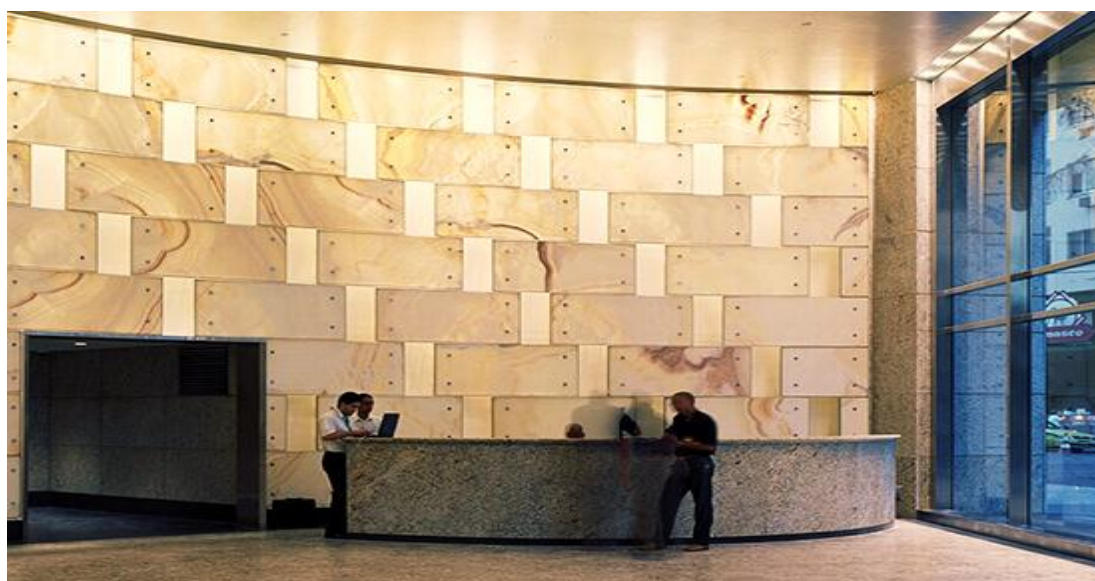


HALL DE ELEVADORES



HELIPONTO



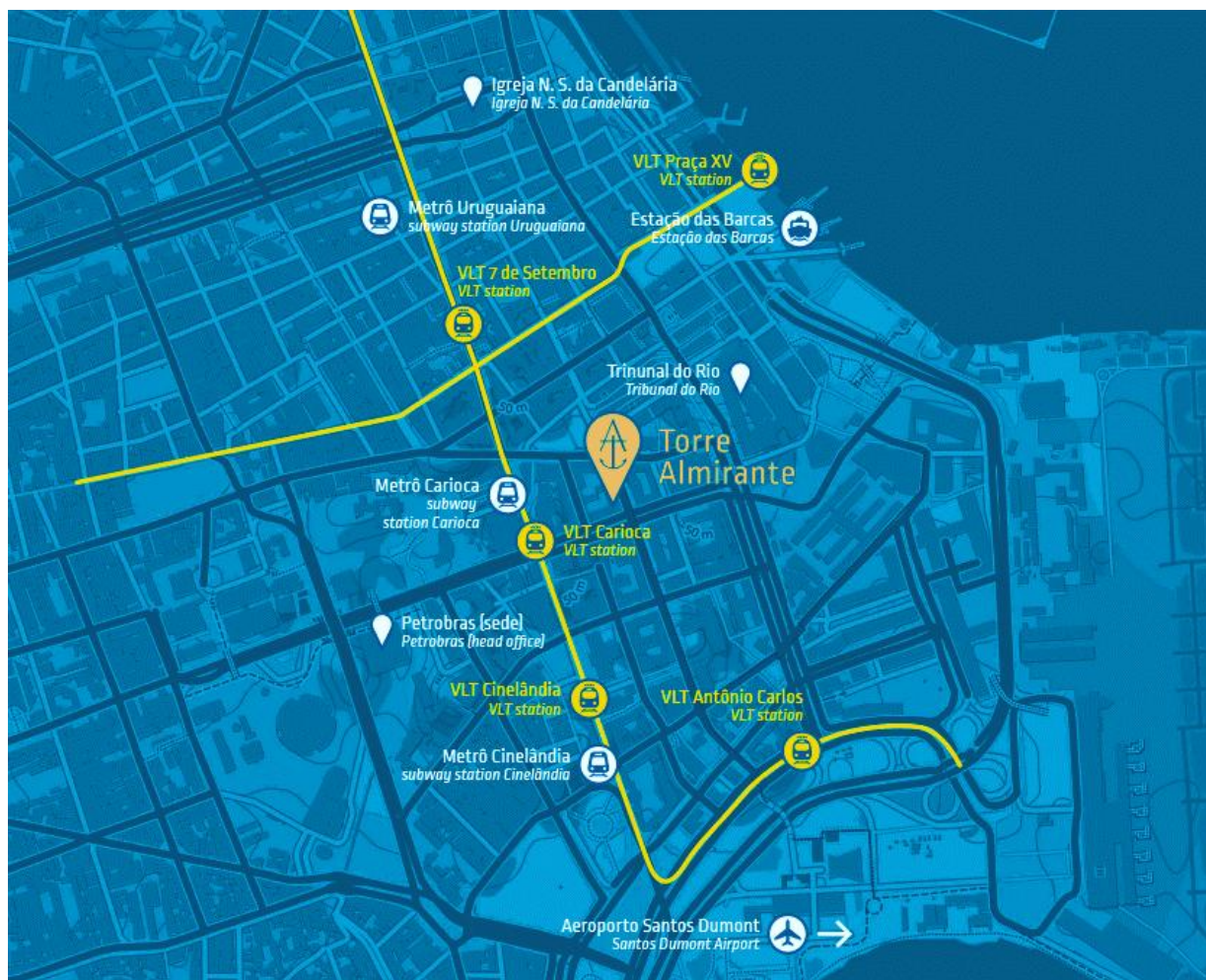


Entrada do imóvel

## O Andar Tipo



# LOCALIZAÇÃO



Mais do que design e tecnologia, o Torre Almirante está situado no coração do centro econômico do Rio de Janeiro.

Esta localização permite acesso rápido ao Aeroporto Santos Dumont e ao Aterro do Flamengo, ainda contando com os principais modais de transporte, como estação das barcas da Praça XV e VLT/Metrô estação Carioca.

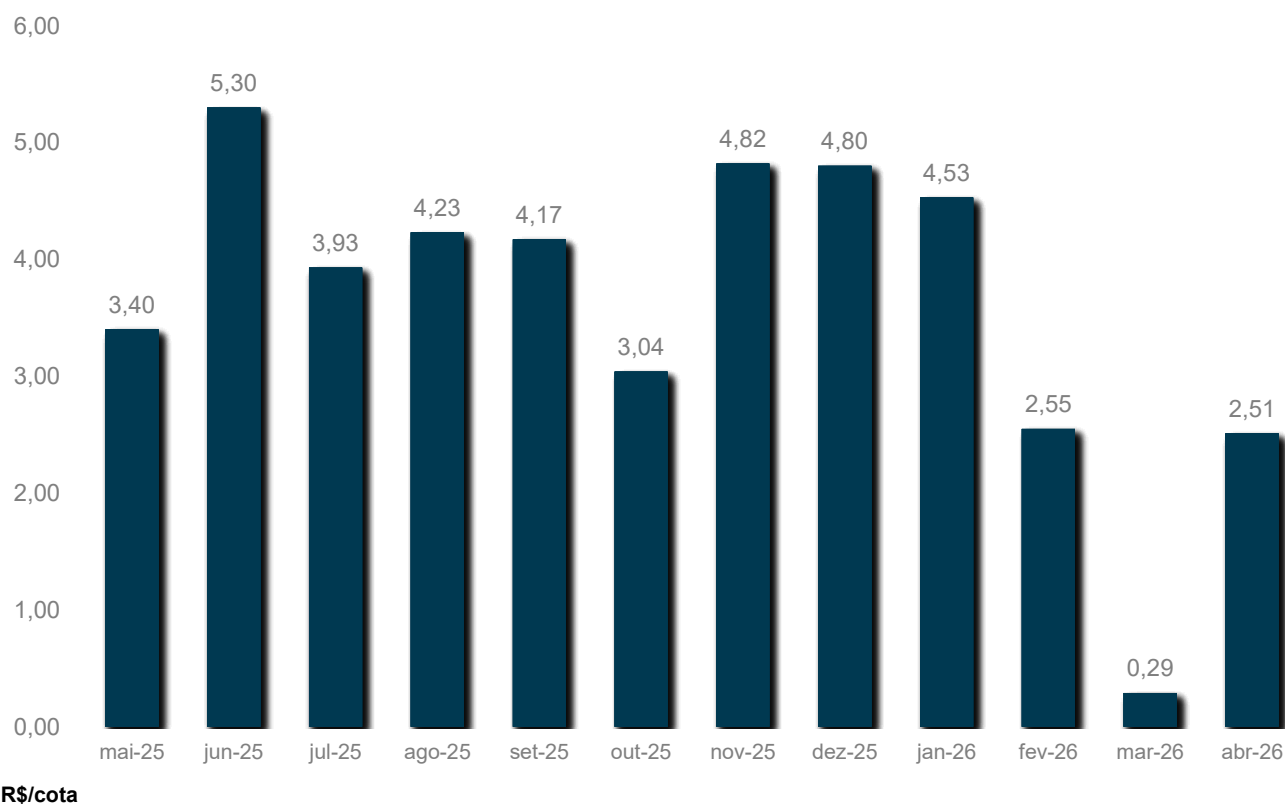
# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                                            | Dez/25         | Jan/26         | Fev/26         | Mar/26        | Abr/26         |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>                      | 539.453        | 770.899        | 882.752        | 754.503       | 757.852        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                           | 105.989        | 78.928         | 35.348         | 33.020        | 45.170         |
| <b>Despesas Operacionais</b>                               | -123.375       | - 402.392      | - 539.901      | -853.034      | -490.632       |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido no período</b>                 | -4.211.933     | -              | -              | -             | -              |
| <b>Ajustes</b>                                             | 4.752.769      | -              | -              | -             | -              |
| <b>Reserva de Contingência</b>                             | -              | -              | -              | -             | -              |
| <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$</b> | 5,04           | 4,02           | 3,43           | 0,29          | 2,80           |
| <b>Resultado Líquido</b>                                   | <b>560.079</b> | <b>447.434</b> | <b>381.958</b> | <b>32.946</b> | <b>312.390</b> |

# DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base:** 30/04/2026
- **Data de pagamento:** 14/05/2026
- **Rendimento:** 2,518506525
- **Mês de competência:** Abr/26
- **Mês de pagamento:** Mai/26

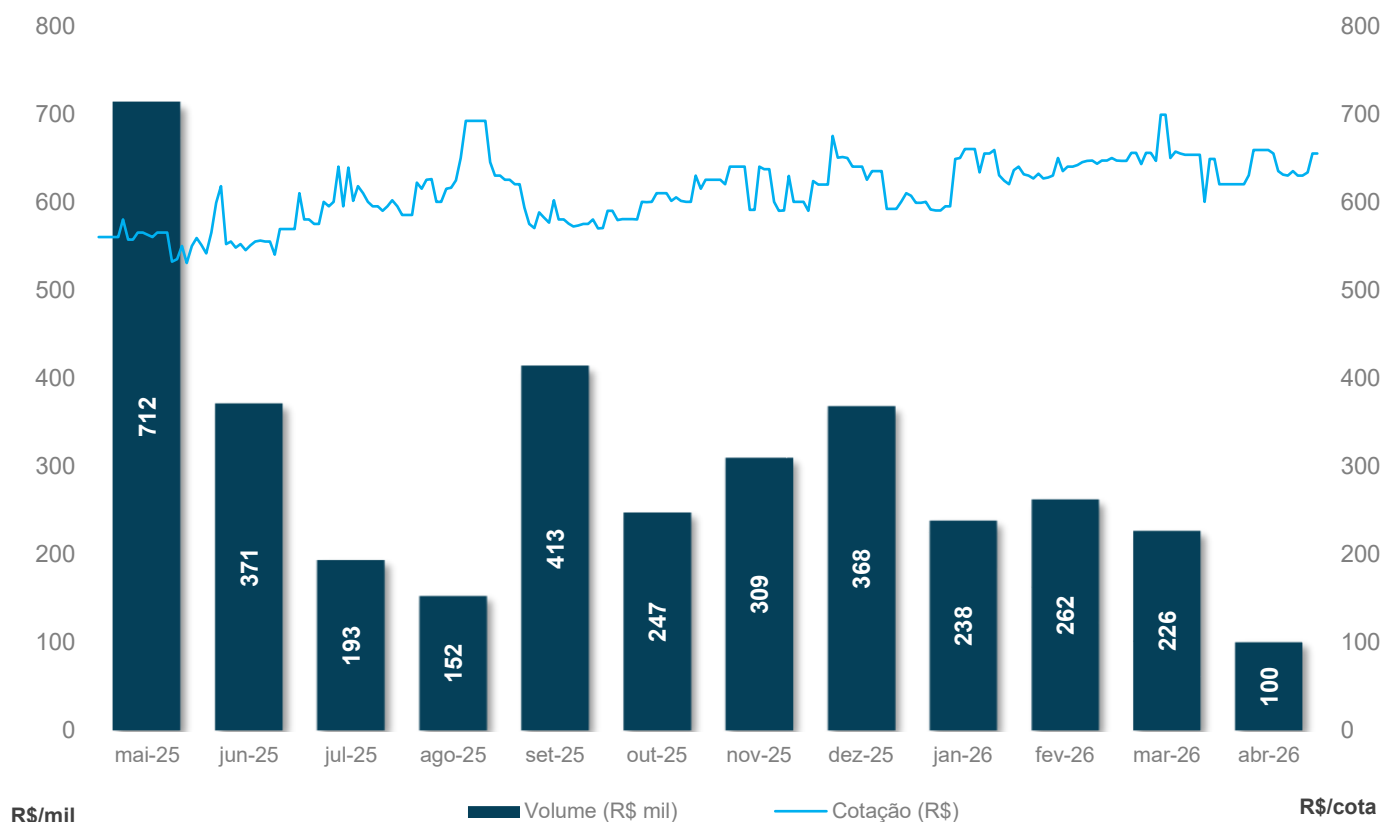


# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 154
- **Cotação de fechamento:** R\$ 633,33
- **Volume:** R\$ 99.863,30
- **Mês de referência:** Abr/26

Fonte: Economática



## Links Úteis:

[Site da Administradora](#)

[B3 - FIIs listados](#)

[Regulamento](#)

[Prospecto](#)

[Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável. A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. 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.

# DISCLAIMER

**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:

[www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria)

## Contato

### Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

[btgpactual.com](http://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.

