

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII TORRE ALMIRANTE

Dezembro 2022



TORRE ALMIRANTE

SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Ocupação dos Locatários
09	Fotos do Empreendimento
13	Demonstração de Resultados
14	Distribuição Mensal
15	Mercado Secundário
16	Updates
18	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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 cadastre-se em nosso [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 Fundoⁱ

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gerenciador

Cushman

Taxa de Gerenciamento

1.00% ao mês sobre as receitas de aluguel

Área Locável do Empreendimento

41.811,00 m²

Cotistas

2.645

Patrimônio Líquido

R\$ 250.446.109,75

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.252,679149

Quantidade de Cotas

111.177,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

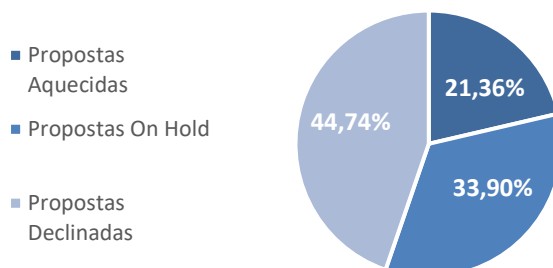
ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 corrigido pelo IGPM. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

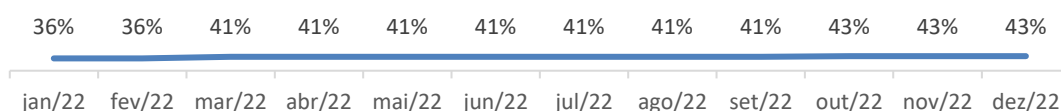
O ano de 2022 apresentava grandes desafios para o cenário de lajes corporativas. Além de todo o contexto que envolvia a pandemia da covid-19, que claramente deixou resquícios em todos os setores, também havia outro grande acontecimento que marcaria o ano: as eleições.

No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

Com relação ao Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante, foi realizado um trabalho ativo com o sócio do empreendimento e com brokers renomados do mercado com o objetivo de reduzir a vacância do Fundo e, conseqüentemente, fazer jus ao valor da dívida e, assim, iniciar, quando possível, a distribuição de rendimentos, conforme propostas proativas apresentadas ao longo do ano de 2022, conforme gráfico abaixo, total de 83.218m²:



Ao longo do ano de 2022 não houve nenhuma rescisão contratual e foram realizadas 03 (três) novas locações, perfazendo uma área total de 2.856m² e reduzindo a vacância do início do ano em 7p.p de 64% para 57%. Abaixo, a evolução do indicador do percentual de ocupação do Fundo:



NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme já mencionado anteriormente e, com o mesmo intuito mencionado acima, a Administradora também tem revisto os valores de despesas praticados no empreendimento em conjunto com sócio do edifício e com a Administradora Predial realizando novas licitações contratuais.

Com relação ao bairro no qual se encontra o edifício Torre Almirante, a expectativa é de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro¹.

<https://revista.buildings.com.br/as-lajes-corporativas-e-o-fim-do-home-office-sao-tema-de-evento/>

: <https://engepred.com.br/noticias/engepred/centro-do-rio-de-janeiro-em-foco/>

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 42,78%.

Locatários

Caixa Econômica Federal (Agência)

Marsh

Kuehne + Nagel

DSV

MDS

WeWork

Gaia, Silva, Gaede & Associados

Teekay do Brasil

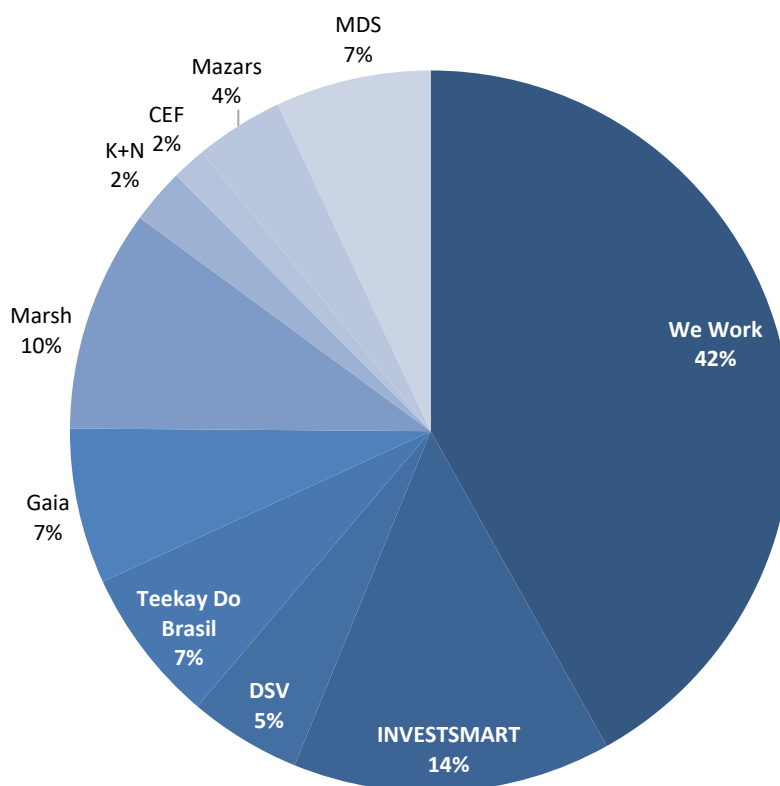
InvestMart (Bank Rio)

Mazars

Quadro de Ocupação Atual

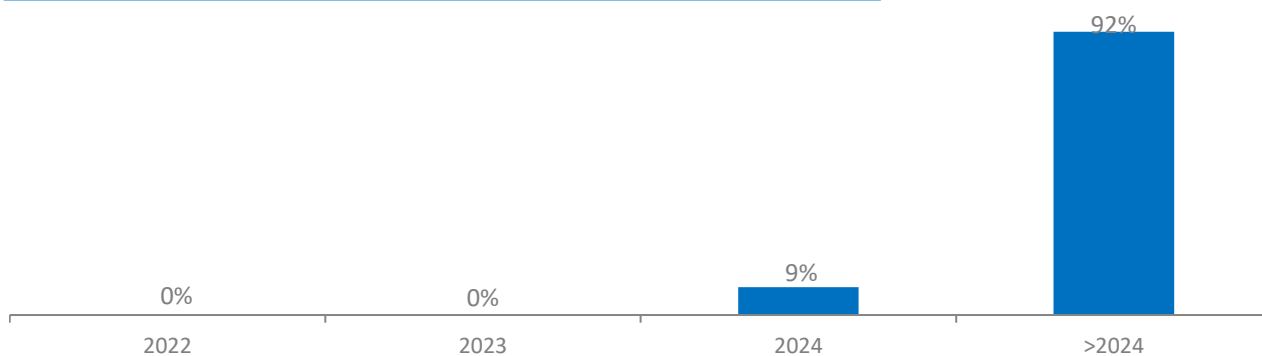
Andar	
36	Ocupado
35	Ocupado
34	Ocupado
33	Ocupado
32	Ocupado
31	Ocupado
30	Ocupado
29	Ocupado
28	Ocupado
27	Vago
26	Ocupado
25	Ocupado
24	Ocupado
23	Ocupado
22	Ocupado
21	Vago
20	Vago
19	Vago
18	Vago
17	Vago
16	Vago
15	Vago
14	Vago
13	Vago
12	Vago
11	Vago
10	Vago
9	Vago
8	Vago
7	Vago
6	Vago
5	Vago
4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

Ocupação dos Locatários ⁱ

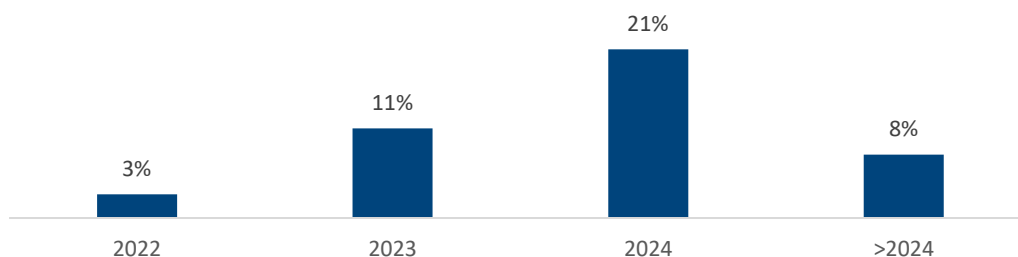


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada.

Vencimento dos contratos em percentual da área



Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



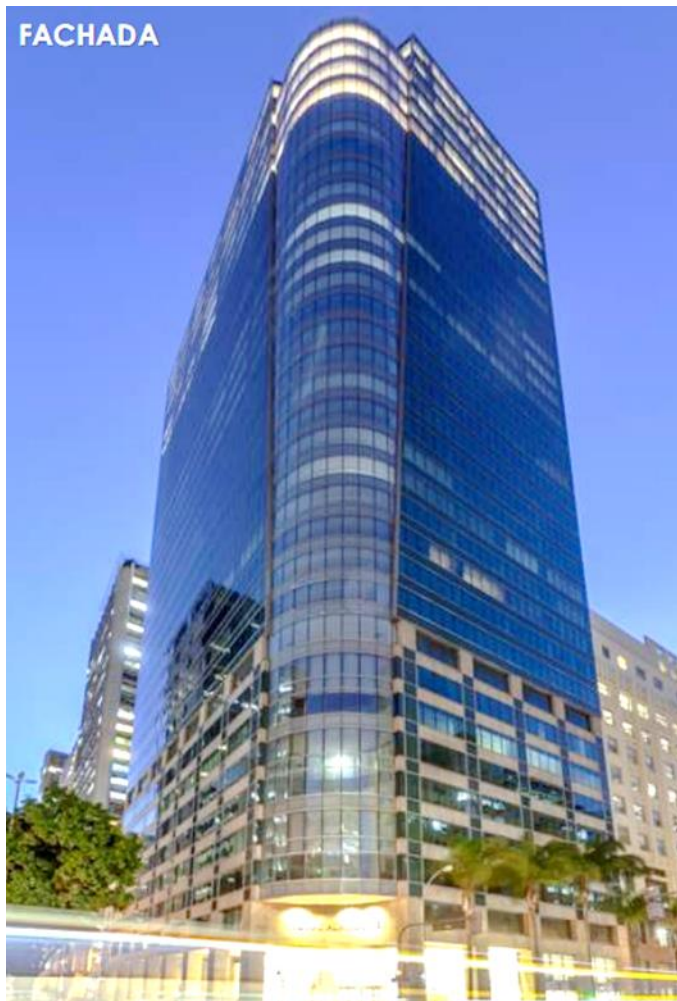
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revisados. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

*7 inquilinos, que totalizam 8.354 m², poderiam ter exercido o direito à revisional entre 01/2020 e 12/2021, mas não o fizeram. Dessa forma, estes contratos e suas áreas foram apresentados em 2022.

No mês de Abril/2022, 4% da área locada revisionou o contrato de locação incluindo a possibilidade de expansão.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

FACHADA



AUDITÓRIO



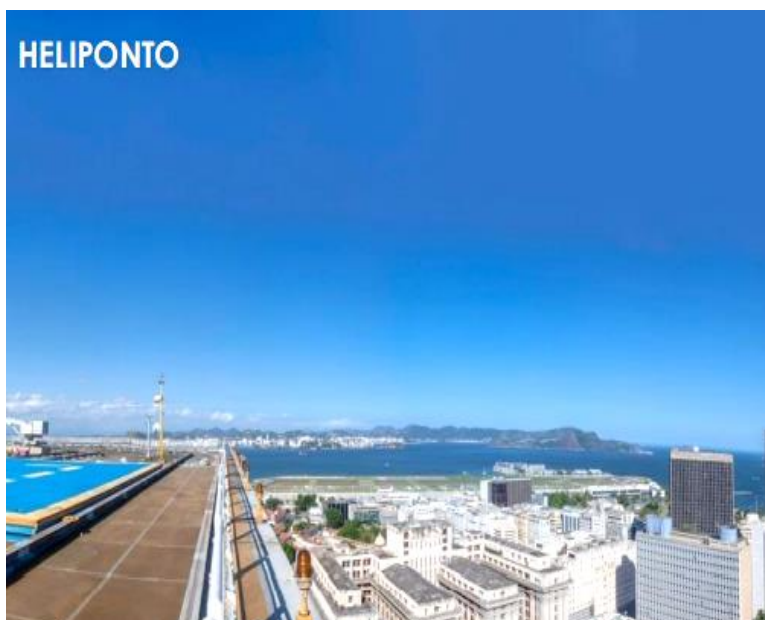
GARAGEM

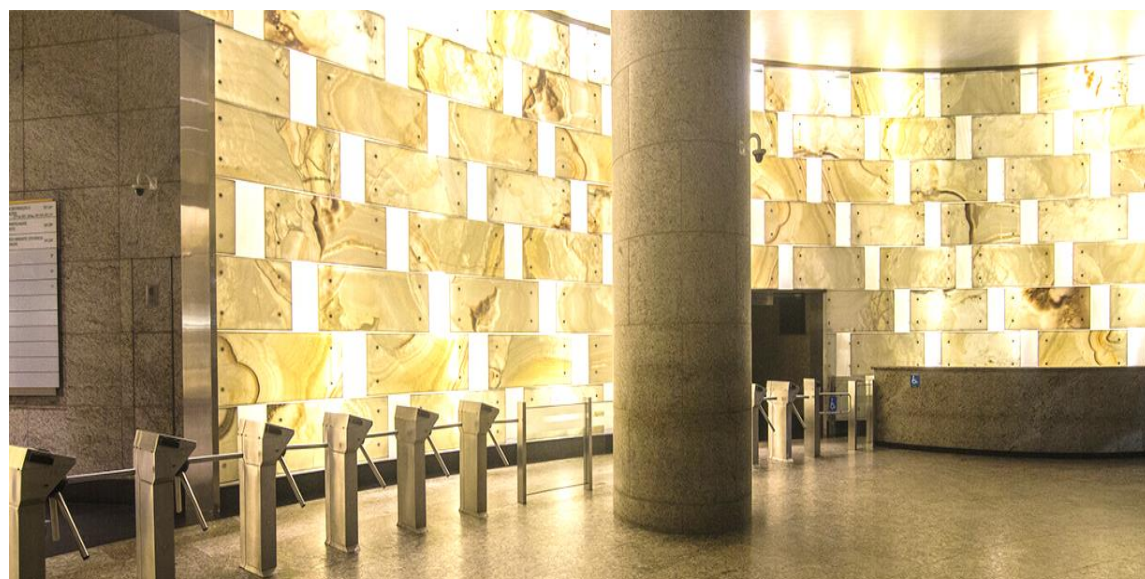


HALL DE ELEVADORES



HELIPONTO



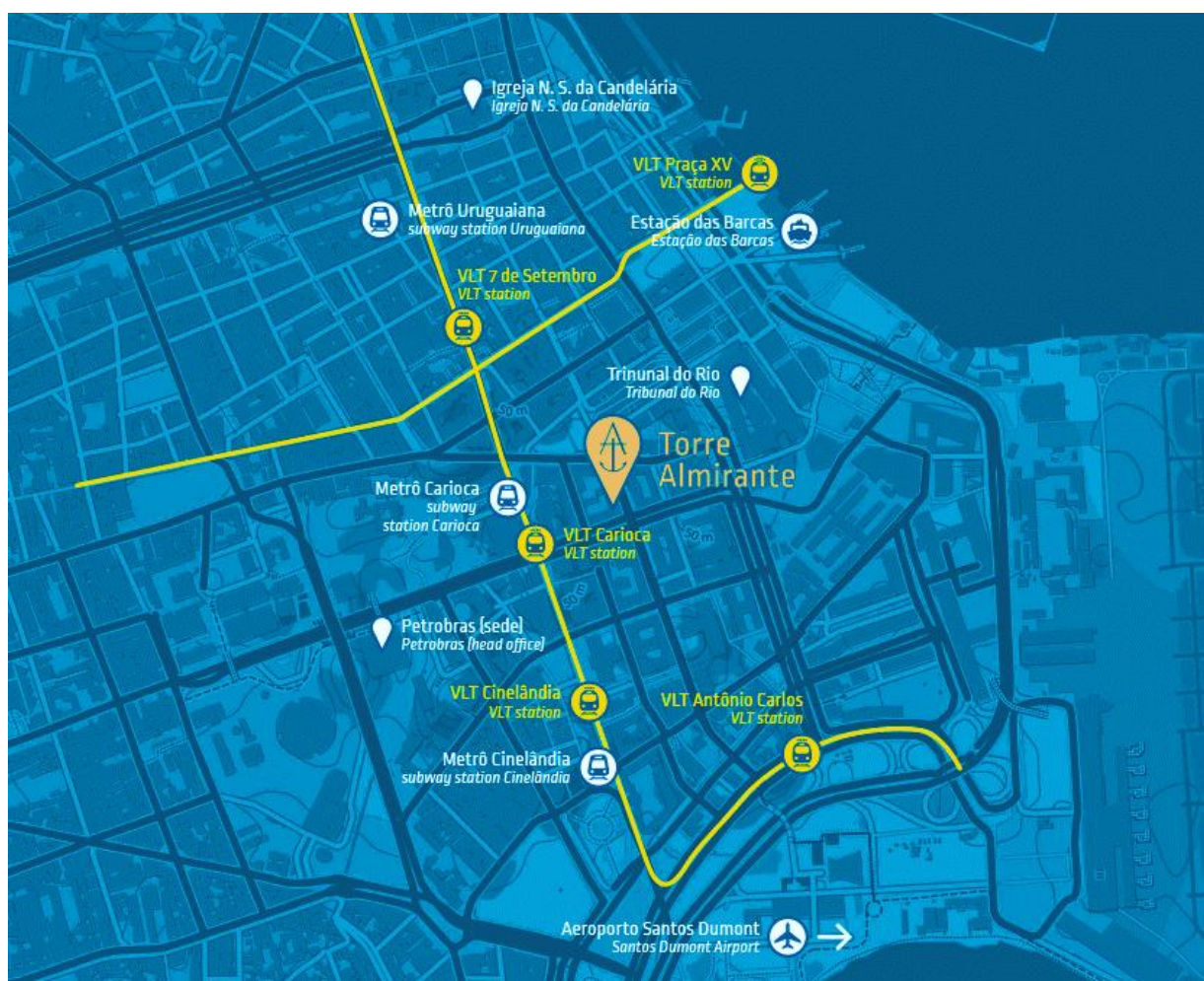


Entrada do imóvel

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

	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Propriedades para Investimento	-1.090.637	-666.069	230.176	84.666	204.878
Outros Ativos Financeiros	91.571	104.826	31.834	32.039	22.981
Despesas Operacionais	-230.242	-164.799	-107.902	-107.853	-103.438
Lucro (prejuízo) líquido no período	-1.229.307	-726.042	154.108	8.853	124.422
Ajustesi	963.183	674.424	-7.074	-7.074	147.133
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-655.449	-148.810	168.210	22.955	292.732

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

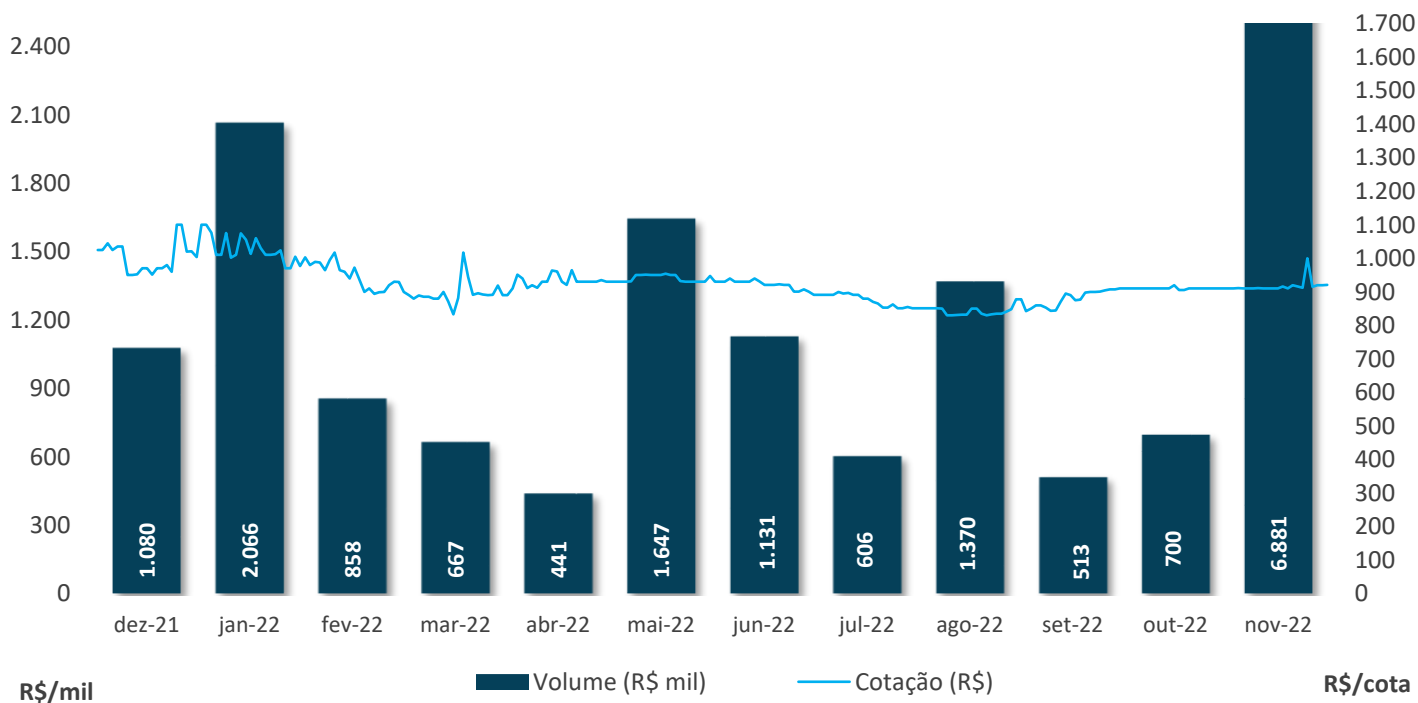
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306401/TORRE_ALMIRANTE_FII

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 7.170
- **Cotação de fechamento:** R\$930,00
- **Volume:** R\$6.880.618,29
- **Mês de referência:** NOV/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

10/10/2022 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a locatária **OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0002-00, para uma área de 768,67 m² que corresponde a parte dos conjuntos N-1101 e N-1102 situados no 11º andar do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 53,40%.

28/04/2022 – Fato Relevante informando que, em complemento ao Fato Relevante de 08/04/2022, o Fundo efetuou, na referida data um depósito judicial no montante de R\$ 2.468.385,62.

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

08/04/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo foi citado em duas Execuções Fiscais, que visam a cobrança de ITBI supostamente incidente quando da celebração da promessa de compra e venda com Rio do Brasil Projetos Ltda em 2004. Diante disso, considerando a necessidade de apresentação de Embargos à Execução, o Fundo efetuou depósito judicial na quantia de R\$ 44.969,02. Com isso, o resultado do Fundo será impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,40 por cota. Ademais, a Administradora informa que o andamento do processo supracitado será atualizado na Cronologia.

23/03/2022 - Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

16/03/2022 – Fato Relevante, informando que o Fundo assinou um contrato de duas novas locações, com duração de 05 anos, contatados a partir do momento da entrega de chaves. Com isso, o Fundo terá um impacto positivo de 15,37% na Receita em comparação com a distribuição referente ao mês de setembro de 2021.

10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

UPDATES

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor;

27/12/2021 - Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

01/10/2021 – Fato Relevante informando que o Fundo assinou um contrato de locação com **KUEHNE+NAGEL SERVICOS LOGÍSTICOS LTDA.**, o contrato terá duração de 05 anos, contados a partir do momento da entrega de chaves. Com isso, o Fundo terá um impacto positivo de 9,76% na Receita em comparação com a distribuição referente ao mês de setembro de 2021.

01/07/2020 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação, com a locatária **INVESTSMART AGENTES AUTÔNOMOS DE INVESTIMENTO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.438.577/0001-08, referente a 1.277,19 m² de área locável. Considerando a Nova Locação, a vacância do Imóvel, passará a ser de 65,10% da área locável.

28/04/2022 – Fato Relevante informando que, em complemento ao Fato Relevante de 08/04/2022, o Fundo efetuou, na referida data um depósito judicial no montante de R\$ 2.468.385,62.

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia de Ações Judiciais](#)

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

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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.

