

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII TORRE ALMIRANTE

Fevereiro 2023



TORRE ALMIRANTE

SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Ocupação dos Locatários
09	Fotos do Empreendimento
14	Demonstração de Resultados
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 se cadastre no [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

Informe de Rendimentos 2022

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2022 já estão disponíveis exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#) e no [tutorial em vídeo](#).

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

Área Locável do Empreendimento

41.811,00 m²

Cotistas

2.565

Patrimônio Líquido

R\$ 224.603.756,71

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.020,235811

Quantidade de Cotas

111.177

Tipo Anbima

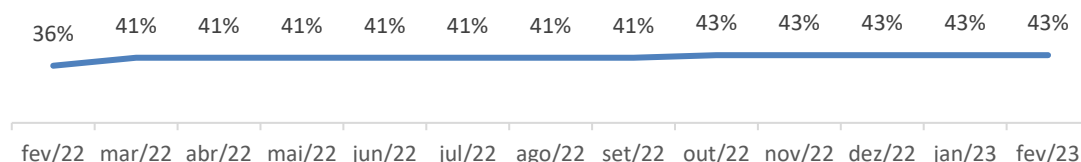
Renda Gestão Passiva

ⁱ 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

Conforme já mencionado, o ano de 2022 apresentou grandes desafios para o mercado de Fundos Imobiliários. Além de todo o contexto que envolveu a pandemia da covid-19, que claramente deixou resquícios em todos os setores, houve também a guerra entre Rússia e Ucrânia, aumento da taxa de juros global, eleição brasileira e Copa do Mundo. O ano de 2023 começou, ainda, com algumas das incertezas supracitadas como, por exemplo, a alta da taxa de juros e a guerra, além de um novo governo e as incertezas sobre as políticas macroeconômicas, dado a atual estruturação de equipe. Essas políticas são essenciais para a estabilidade de Fundos Imobiliários, que é afetado pela alta de juros.

Com relação ao imóvel Torre Almirante, apesar de 2022 ter sido um ano desafiador no âmbito de novas locações – dado as incertezas quanto ao trabalho presencial e ao “home office” –, especialmente no Centro do Rio de Janeiro, bairro no qual o edifício se encontra, 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 manter os atuais inquilinos. Com isso, não houve nenhuma rescisão contratual e foram realizadas 03 (três) novas locações, perfazendo uma área total de 2.856m² e aumentando a ocupação do início do ano em 7p.p de 36% para 43%. Abaixo, a evolução do indicador do percentual de ocupação do Fundo:



Dado a redução da vacância supracitada no ano de 2022, a perspectiva é de que o prejuízo do Fundo diminua cada vez mais, dado o aumento da Receita e a Diminuição das Despesas (condomínio e IPTU) - que são pagas pelo Fundo -, por conta dos novos contratos de locação e o fim das carências das novas locações previstas para ocorrer em 2023.

O ano de 2023 iniciou agitado com relação a visitas e prospecções de novas locações. Inclusive, diferentemente de 2022, as demandas que apareceram estão vislumbrando locações com metragens expressivas, o que era raro ocorrer após a pandemia do Covid-19. Dessa forma, a Administradora está otimista, dado a expectativa de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro¹, bem como um levantamento realizado pela Jones Lang LaSalle (“JLL”), especializada em consultoria imobiliária comercial, a capital fluminense teve, pelo 4º trimestre consecutivo (fim de 2022), queda na taxa de vacância, sendo a atual taxa (38,1%) a menor desde o 3º trimestre de 2018.

<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/>

Além disso, com o objetivo de gerar valor ao Fundo e aos seus cotistas, a Administradora tem realizado um trabalho ativo com a Administradora Predial do prédio, em conjunto com o sócio do imóvel, a fim de diminuir as despesas do imóvel, dado a alta vacância e, assim, retomar com a distribuição de rendimentos o quanto antes.

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

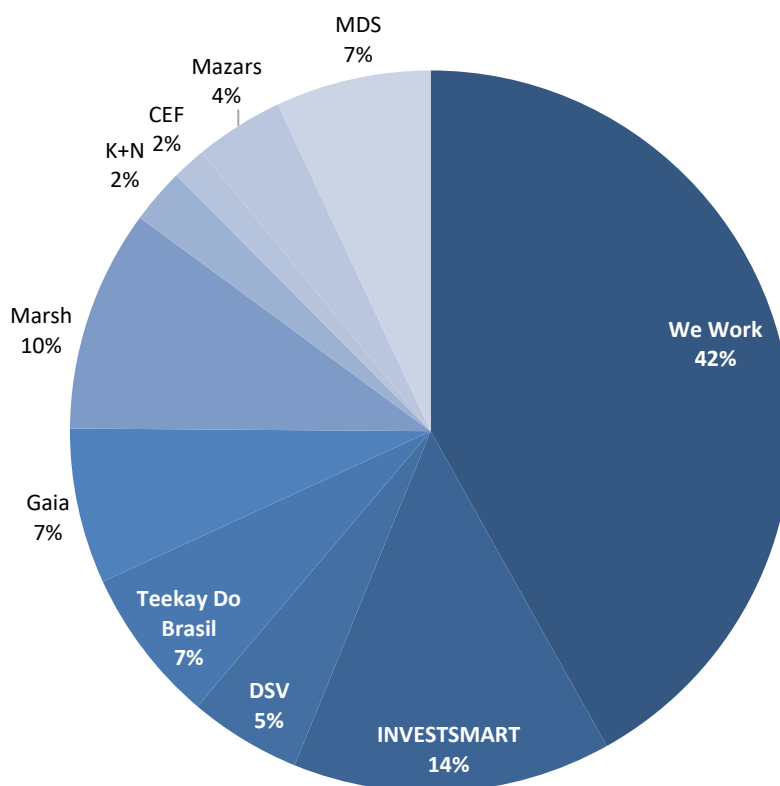
InvestMart (Bank Rio)

Mazars

Quadro de Ocupação Atual

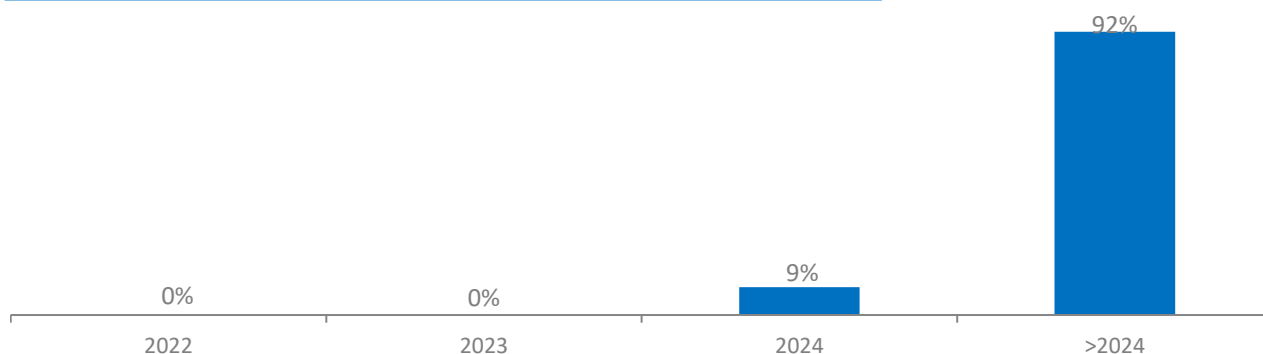
Andar	
36	Ocupado
35	Ocupado
34	Ocupado
33	Ocupado
32	Ocupado
31	Ocupado
30	Ocupado
29	Ocupado
28	Ocupado Vago
27	Vago
26	Ocupado
25	Ocupado
24	Ocupado
23	Ocupado
22	Ocupado Ocupado
21	Vago Ocupado
20	Vago
19	Vago
18	Vago
17	Vago
16	Vago
15	Vago
14	Vago
13	Vago
12	Vago
11	Vago
10	Vago
9	Vago
8	Vago
7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

Ocupação dos Locatários ⁱ

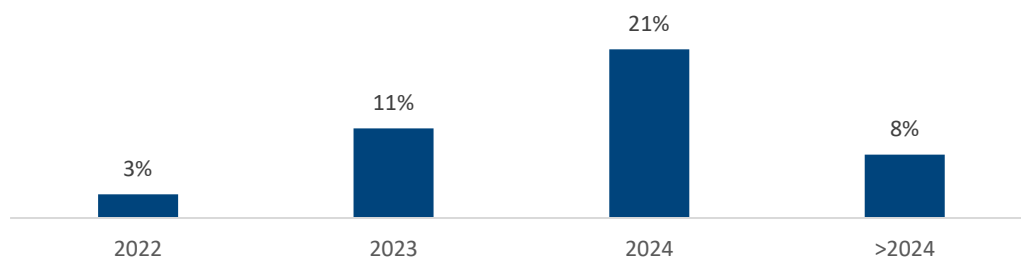


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada.

Vencimento dos contratos em percentual da área



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



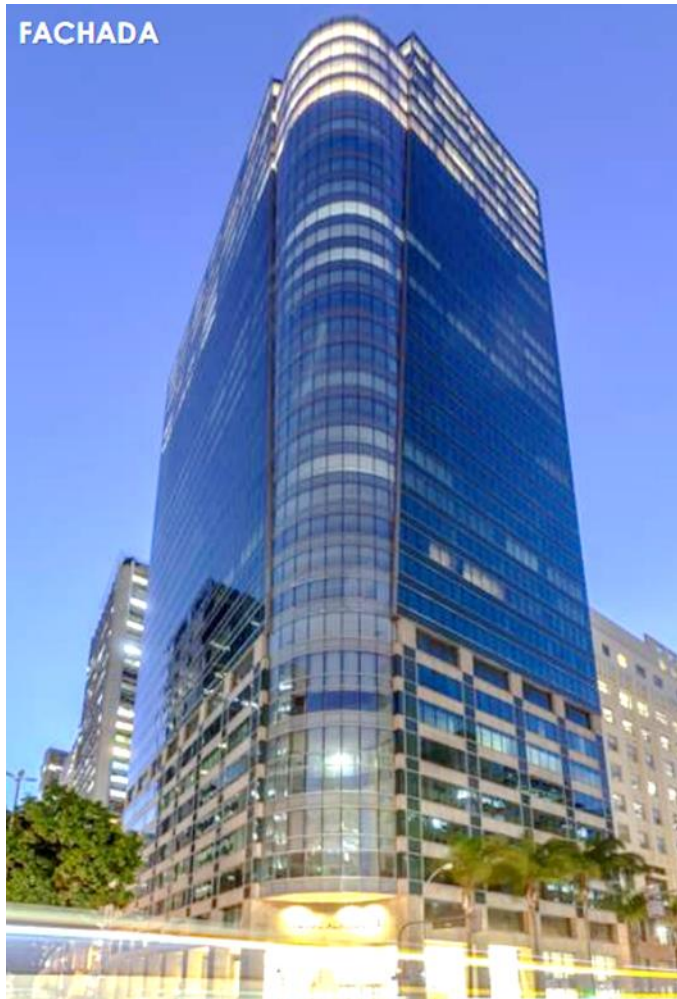
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual da área foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados 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 revisou o contrato de locação incluindo a possibilidade de expansão.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

FACHADA



AUDITÓRIO



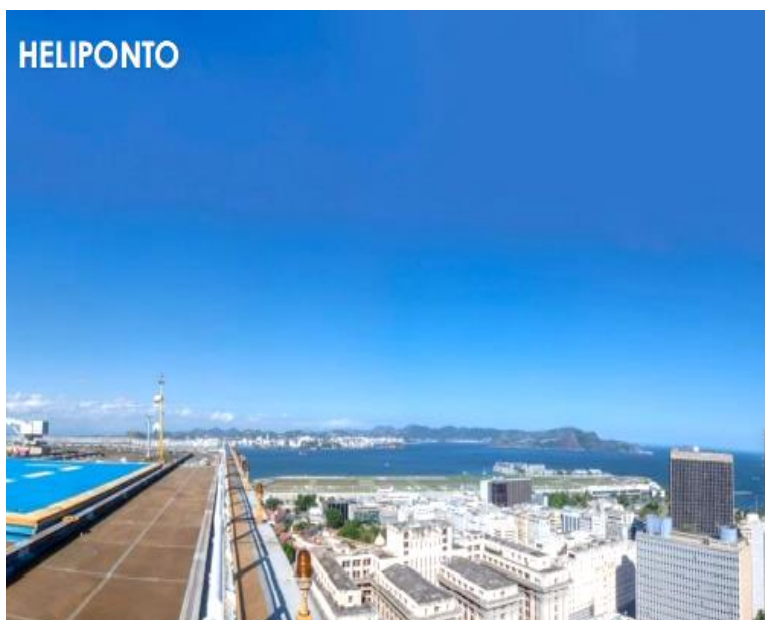
GARAGEM

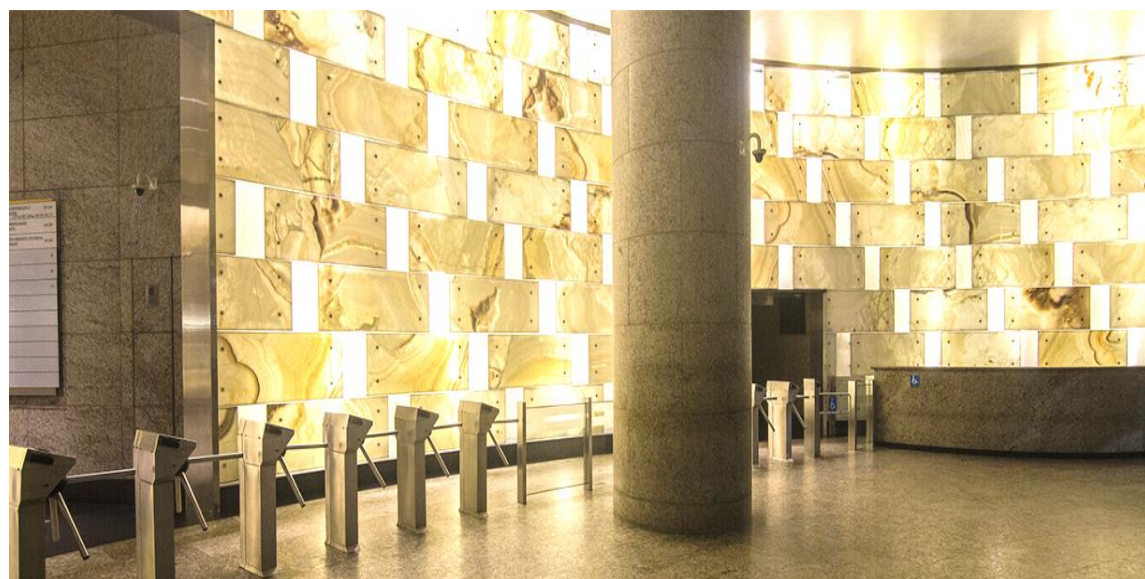


HALL DE ELEVADORES



HELIPONTO



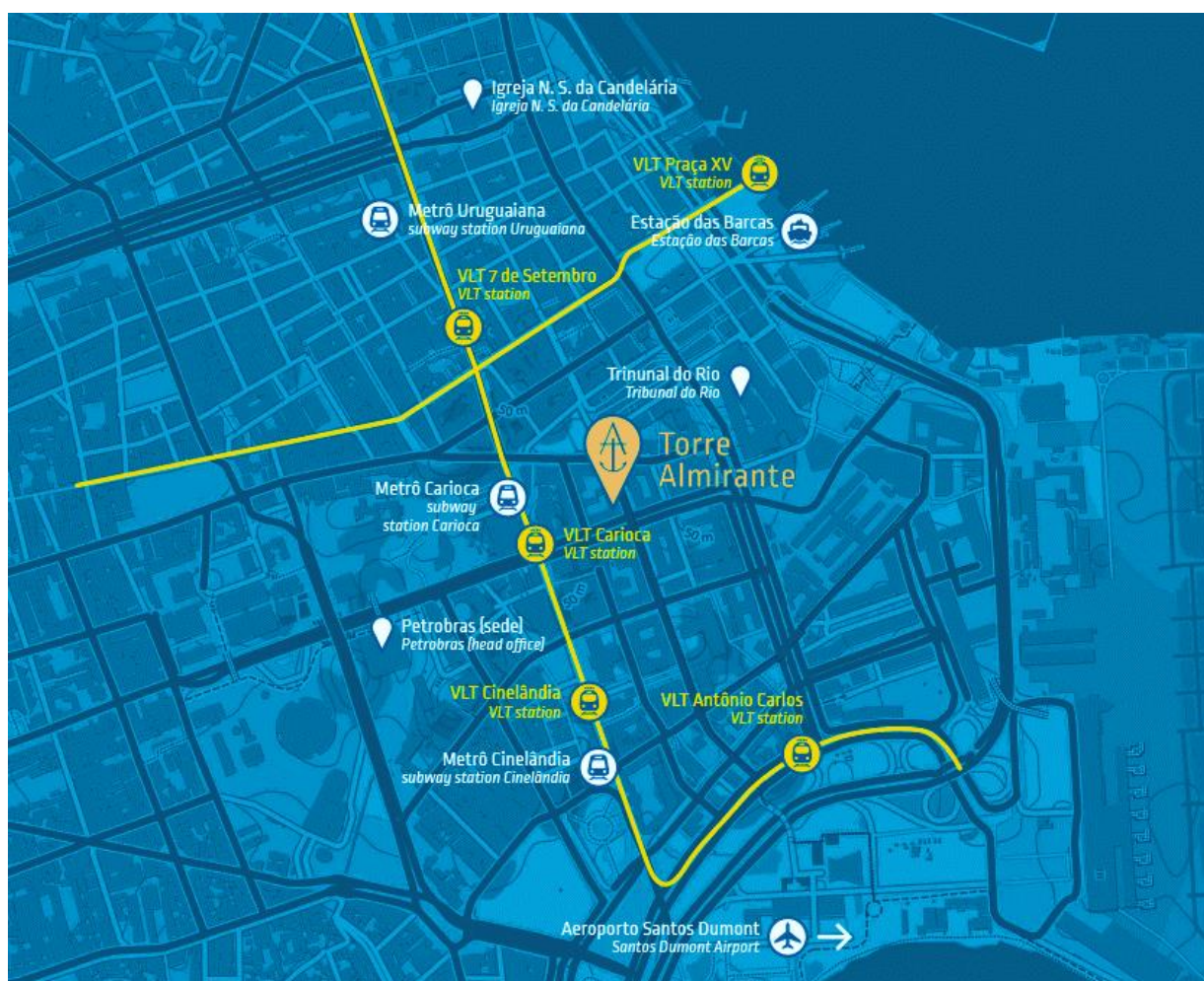


Entrada do imóvel

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

	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23
Propriedades para Investimento	230.176	84.666	204.878	-25.980.353	295.682
Outros Ativos Financeiros	31.834	32.039	22.981	35.439	39.244
Despesas Operacionais	-107.902	-107.853	-103.438	-118.218	-114.147
Lucro (prejuízo) líquido no período	154.108	8.853	124.422	-26.063.132	220.779
Ajustesi	-7.074	-7.074	147.133	26.194.845	127.586
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	168.21	22.955	292.732	152.890	369.542

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

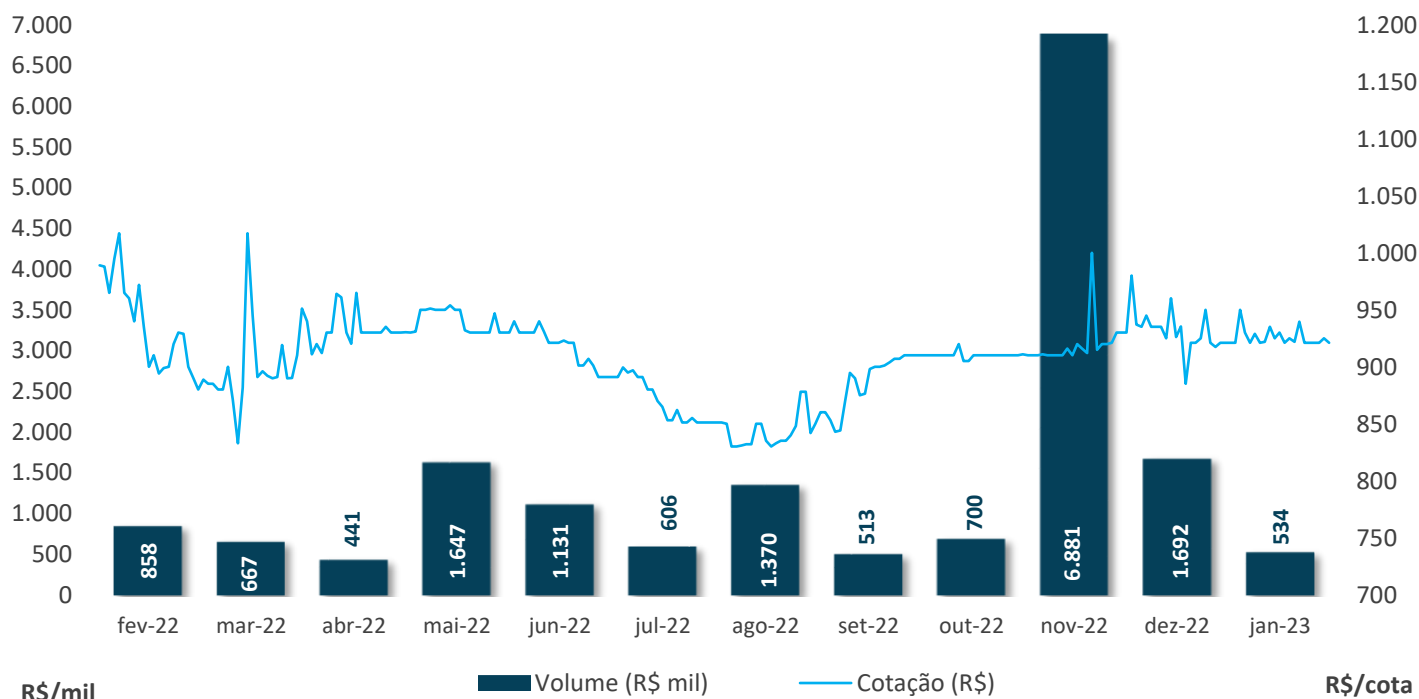
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306401/TORRE_ALMIRANTE_FII

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 580
- **Cotação de fechamento:** R\$910,00
- **Volume:** R\$533.998,08
- **Mês de referência:** JAN/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

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, contratados 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](#)

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.

