

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII TORRE ALMIRANTE

Fevereiro - Abril 2024



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.

Assista ao vídeo do imóvel: [Clique Aqui.](#)

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 Fundoⁱ

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gerenciador

Cushman

Área Locável do Empreendimento

41.811,00 m²

Cotistas

2.195

Patrimônio Líquido

R\$ 240.486.232,70

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.163,093380

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

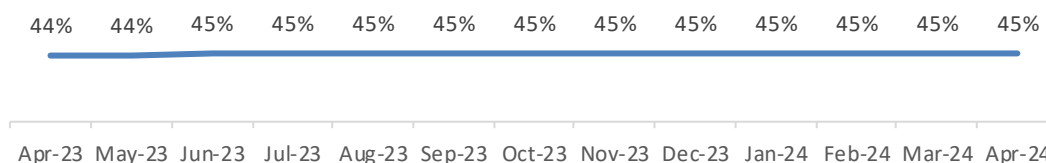
Assista ao vídeo do imóvel: [Clique Aqui.](#)

O Ano de 2024 iniciou com uma boa expectativa com relação aos Fundos de Investimento Imobiliários se comparados ao ano anterior de 2023, dada a perspectiva e indicativos da redução da taxa de juros. Além disso, a expectativa é ainda melhor para o FII's de Tijolo por conta da perspectiva de retorno aos escritórios, diminuição do trabalho remoto e consumo em shopping centers - o que leva a crer o retorno da economia nos grandes centros comerciais.

No mais, a cidade do Rio de Janeiro, na qual o imóvel do referido Fundo se encontra, obteve um excelente ano de 2023 no âmbito turístico e econômico através das medições como o PIB e do faturamento de pequenas e médias empresas, bem como das novas e otimistas perspectivas futuras de médios e grandes investidores e incentivos da Prefeitura.

Desde o ano das Olimpíadas, 2016, a cidade não registra uma ocupação hoteleira tão positiva quanto em 2023 que foi de 71,1%, de acordo com dados dos HotéisRIO. Já com relação ao setor econômico, a referida cidade foi eleita a 2ª cidade mais rica do Brasil de acordo com o Produto Interno Bruto (PIB) dos Municípios, divulgado pelo IBGE, em Dezembro de 2023. Isso se deve ao fato de que houve um crescimento de 33% em indústrias interessadas em investir na cidade com relação ao ano de 2022, o que gerou 6.600 empregos com carteira assinada e um investimento de cerca de R\$ 2 bilhões, estimado para ocorrer nos próximos cinco anos.

Ademais, para o site Bloomberg, com relação as novas perspectivas, a cidade se prepara para ser uma Vale do Silício na América Latina dado que o prefeito da cidade Eduardo Paes está persuadindo desenvolvedores, negociantes de criptomoedas e nômades digitais sobre o potencial da cidade, conforme a mesma matéria.



Dada a redução da vacância supracitada no ano de 2023, da mesma forma como ocorreu em 2022, a perspectiva é de que o prejuízo do Fundo diminua cada vez mais por conta do aumento da Receita e da Diminuição das Despesas (condomínio e IPTU) - que são pagas pelo Fundo -, pela entrada de novos locatários e o fim de suas carências contratuais de aluguel. 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, dada a alta vacância e, assim, retomar com a distribuição de rendimentos o quanto antes.

Por último, 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 RioCentro².

¹O valor do impacto na receita leva em conta o aumento da receita pelo aluguel da locatária, em conjunto com a diminuição das despesas antes arcadas pelo Fundo (Exemplo: Condomínio e IPTU). Por fim, vale ressaltar que o impacto não leva em consideração no cálculo a carência e o desconto contratualmente previstos e em linha com o praticado na região.

<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 44,65%.

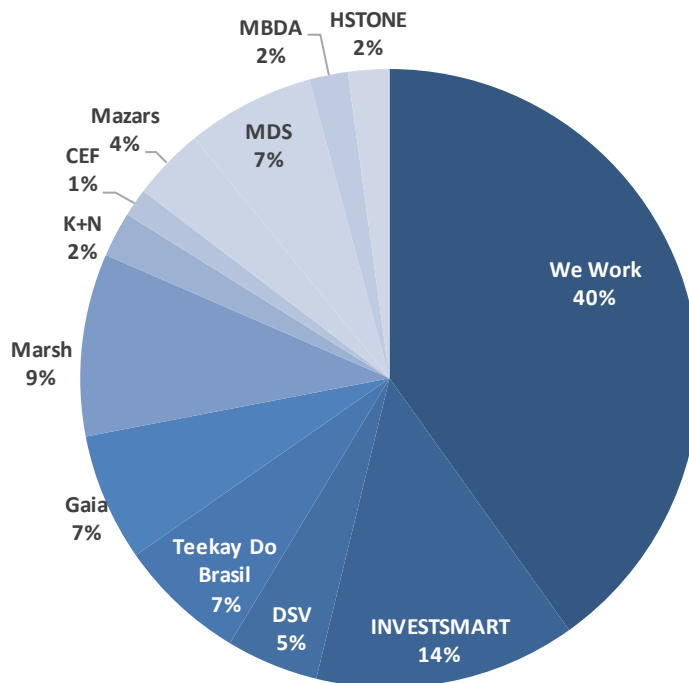
Locatários

Caixa Econômica Federal (Agência)	Marsh	Kuehne + Nagel
DSV	MDS	WeWork
Gaia, Silva, Gaede & Associados	Teekay do Brasil	InvestMart (Bank Rio)
Mazars	Riccó	MBDA

Quadro de Ocupação Atual

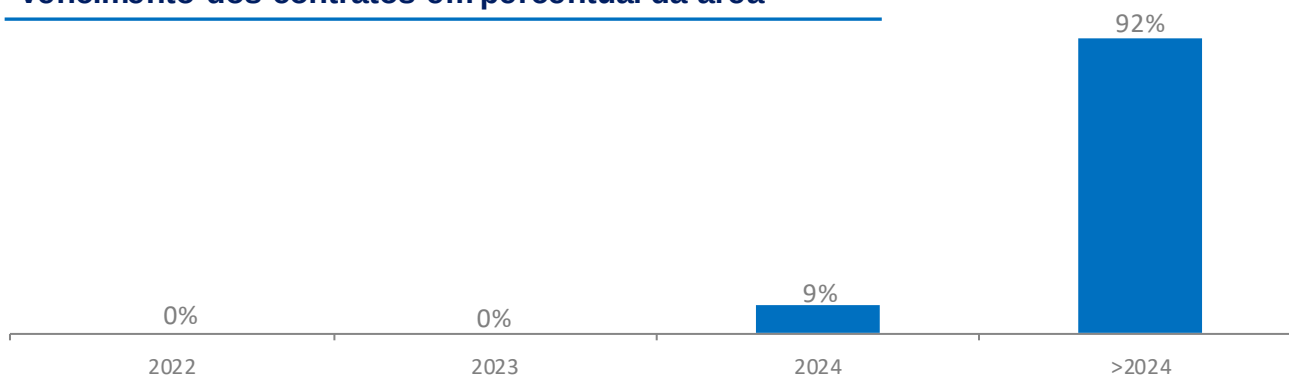
Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado		
34	Ocupado		
33	Ocupado		
32	Ocupado		
31	Ocupado		
30	Ocupado		
29	Ocupado		
28	Ocupado		Ocupado
27	Vago		
26	Ocupado		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Ocupado		Ocupado
21	Vago	Ocupado	Ocupado
20	Vago		
19	Vago		
18	Vago		
17	Vago		
16	Vago		
15	Vago		
14	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 ⁱ

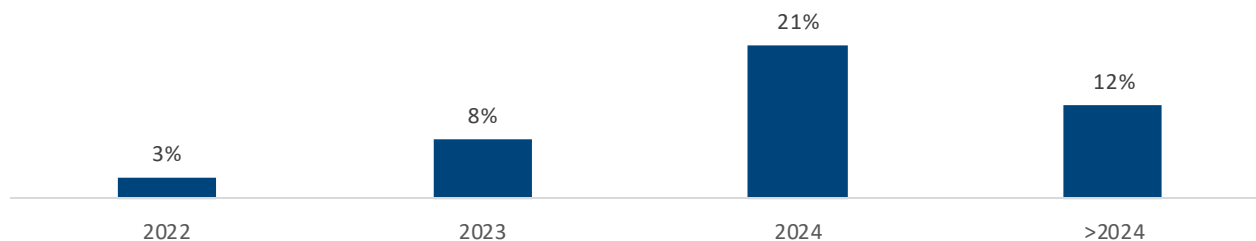


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada.

Vencimento dos contratos em percentual da área



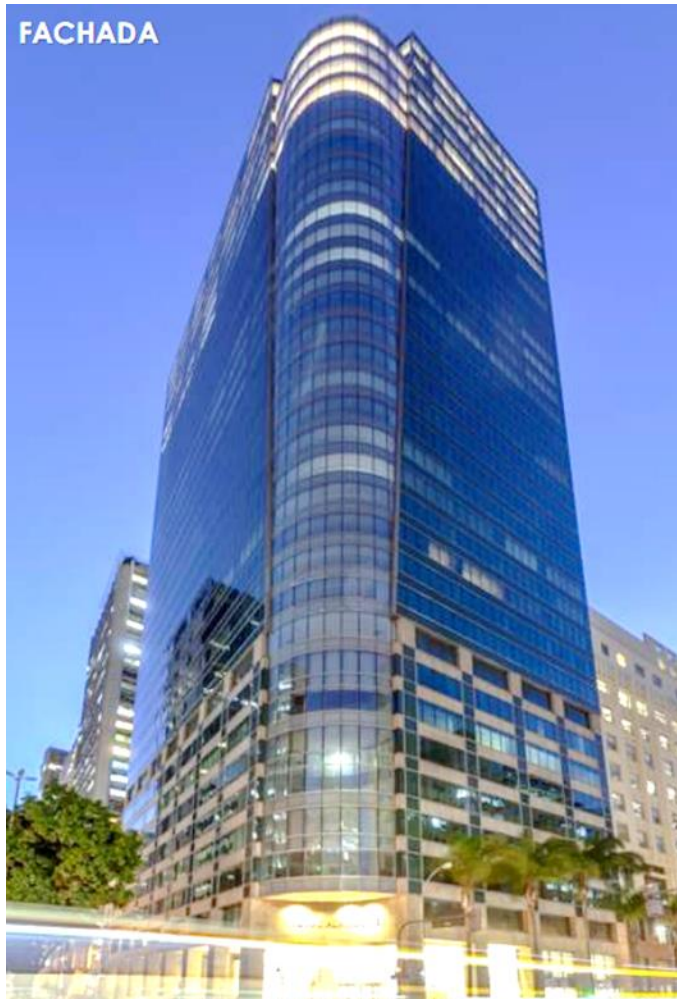
Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



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 revistos. 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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

FACHADA



AUDITÓRIO



GARAGEM

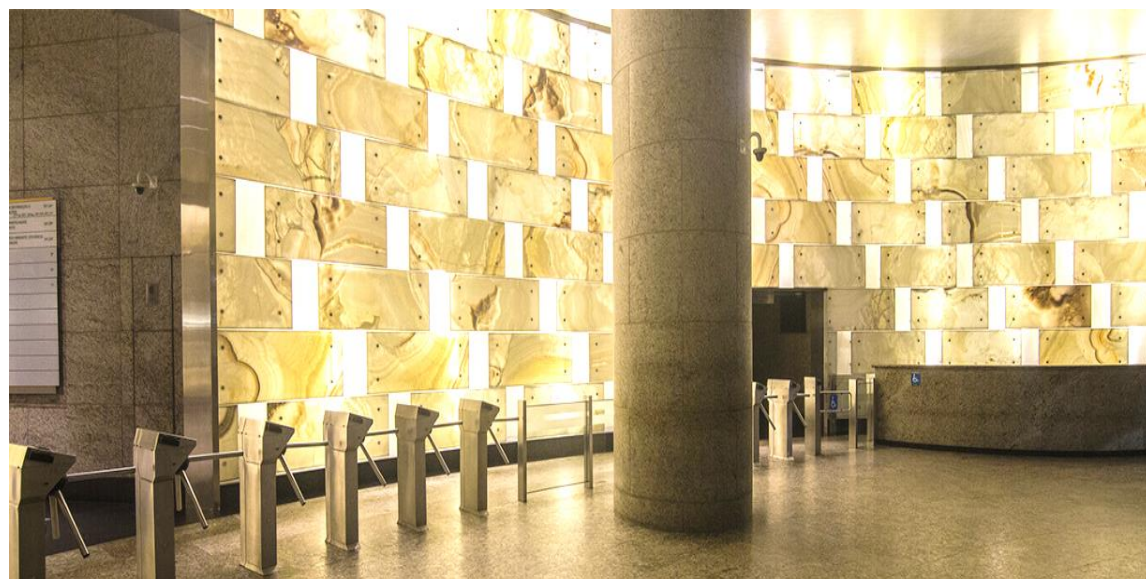


HALL DE ELEVADORES



HELIPONTO



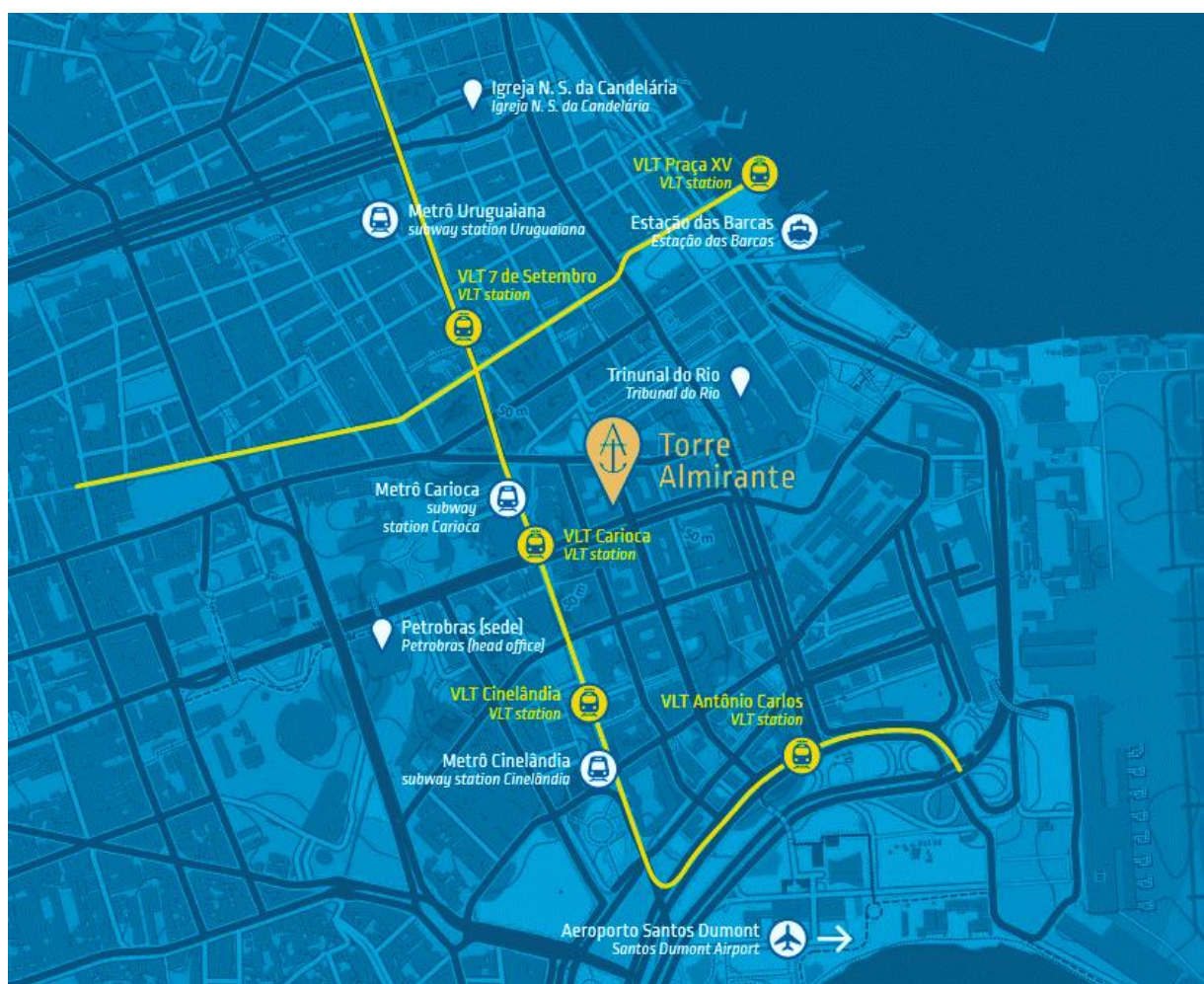


Entrada do imóvel

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

	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Feb/24	Mar/24
Propriedades para Investimento	186.695	375.021	640.081	408.961	352.109
Outros Ativos Financeiros	51.258	95.294	68.109	57.395	62.028
Despesas Operacionais	-119.733	-360.213	-400.151	-115.423	-115.208
Lucro (prejuízo) líquido no período	118.220	12.758.102	308.039	350.933	298.929
Ajustesⁱ	15.932	-12.617.089	130.588	-5.342	18.466
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	155.329	162.189	459.804	366.768	338.572

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

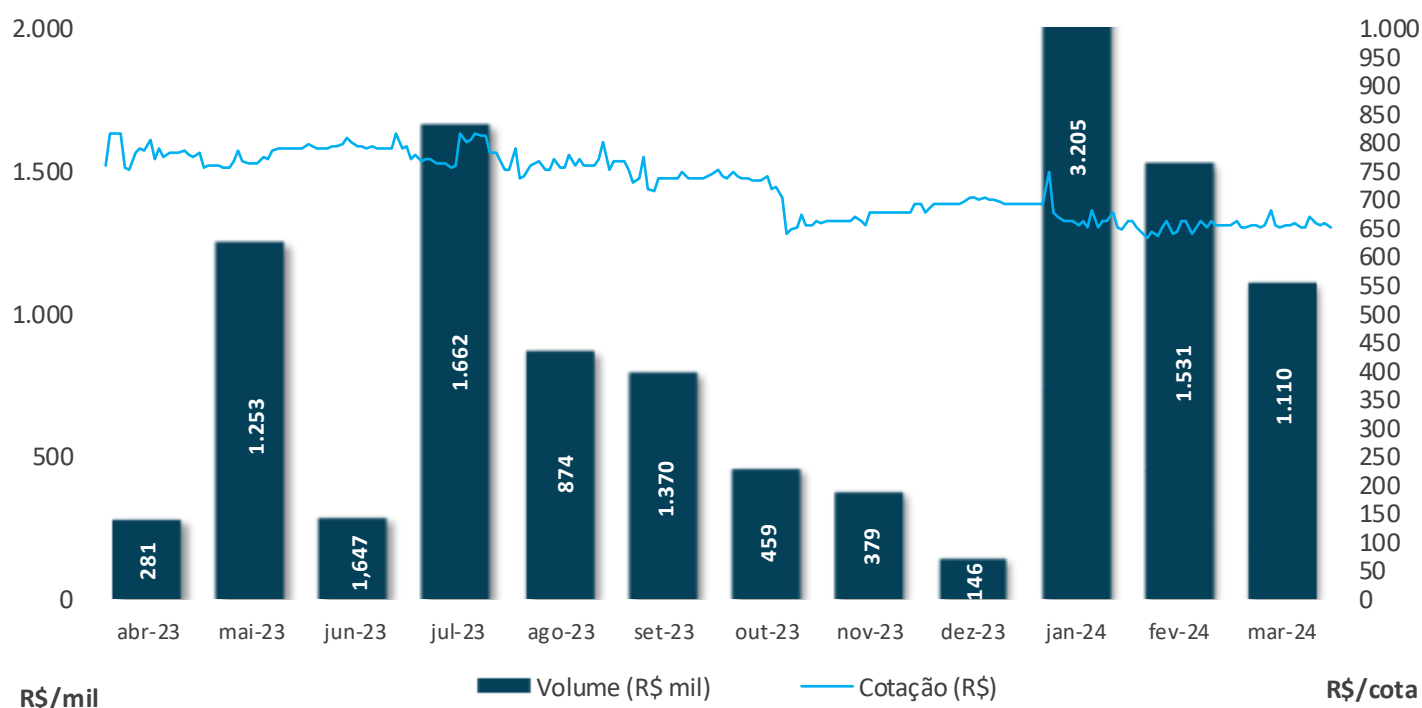
https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306401/TORRE_ALMIRANTE_FII

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 1.692
- **Cotação de fechamento:** R\$656,00
- **Volume:** R\$1.110.194,92
- **Mês de referência:** MAR/24

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, 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, contatados 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, consequentemente, 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.

