



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Almirante
(ALMI11)

Informativo Mensal Maio 2022

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

É exclusivamente a aquisição de até 100% do empreendimento Torre Almirante e a locação, no mercado imobiliário, da fração ideal que passar a ser detida pelo Fundo. A aquisição 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 Fundo é proprietário de 40% do Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, Rio de Janeiro/RJ.

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

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.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

¹Observado 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.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
19/11/2004

Quantidade de Emissões
3

Taxa de Administração
0.383% aa sobre o Patrimônio do Fundo i

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
41.611,00 m²

Cotistas
3.057

Patrimônio Líquido
R\$249.754.437,61

Valor Patrimonial/Cota
R\$2.246,457789

Quantidade de Cotas
111.177,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

A Administradora, conforme informado nos Fatos Relevantes de [08/04/2022](#) e [28/04/2022](#), bem como consta em detalhes na [Cronologia de Ações Judicial](#), o Fundo efetuou 02 depósitos judiciais que totalizam, até a presente data, o valor total de R\$ 2.513.354,64, no âmbito dos processos das Execuções Fiscais que visam a cobrança de ITBI - que aparentemente ocorreu no período da celebração da promessa de compra e venda em 2004 – a Administradora em conjunto com os advogados do caso estão tomando as devidas providências, a fim de demonstrar nos referidos Embargos à Execução, a improcedência das cobranças.

Ademais, no âmbito do cenário de *Real Estate*, a Administradora informa que o 1º semestre de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor, principalmente nas lajes corporativas¹, tendo em vista o empreendimento ter reduzido a vacância nesse período, bem como ter sido palco de diversas visitas para locação. Ainda, a Administradora informa que está trabalhando duramente em conjunto 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.

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

Mês de reajuste em percentual da área ocupada

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

A carteira é reajustada pelo IPCA e pelo IGPM.

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 40,08%.

Staking Plan

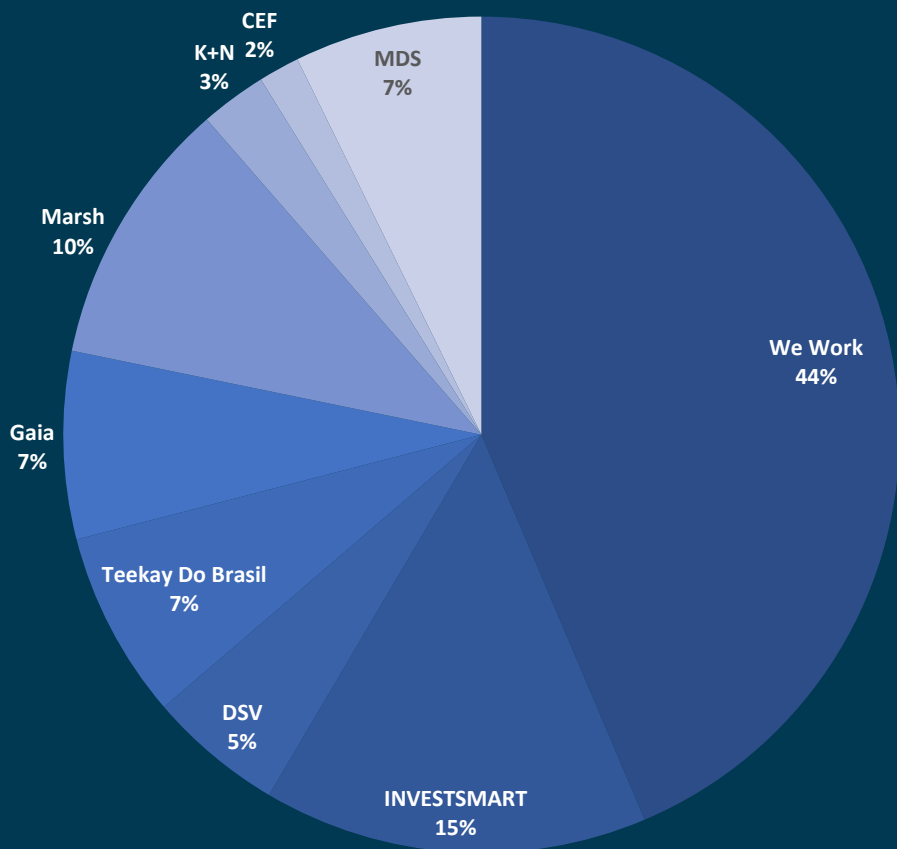
Locatários

- Caixa Econômica Federal (Agência)
- DSV
- Gaia, Silva, Gaede & Associados
- INVESTSMART (Bank Rio)
- KUEHNE + NAGEL
- MARSH
- MDS
- TEEKAY
- WeWork

Quadro de Ocupação Atual

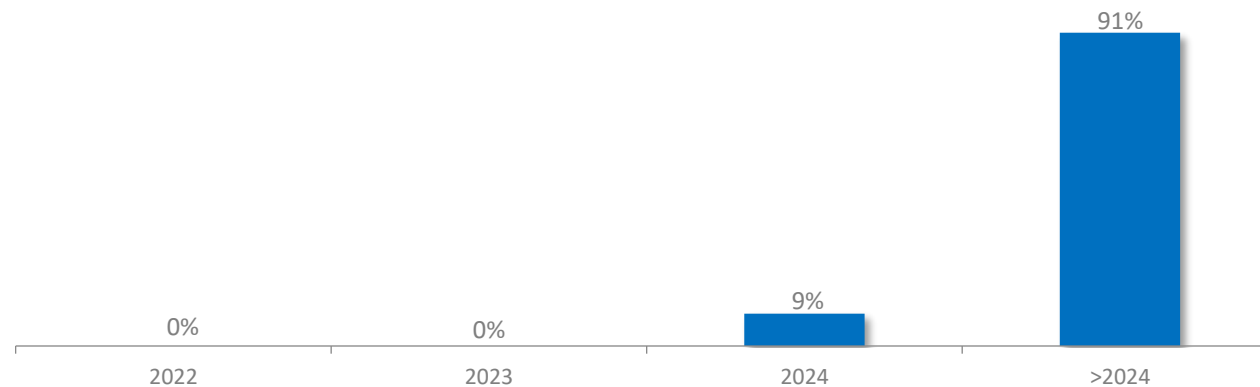
Andar	Ocupação
36	Ocupado
35	Ocupado
34	Ocupado
33	Ocupado
32	Ocupado
31	Ocupado
30	Ocupado
29	Ocupado
28	Ocupado
27	Vago
26	Ocupado
25	Ocupado
24	Ocupado
23	Ocupado
22	Ocupado
21	Vago
20	Vago
19	Vago
18	Vago
17	Vago
16	Vago
15	Vago
14	Vago
13	Vago
12	Vago
11	Vago
10	Vago
9	Vago
8	Vago
7	Vago
6	Vago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

Ocupação dos Locatáriosⁱ

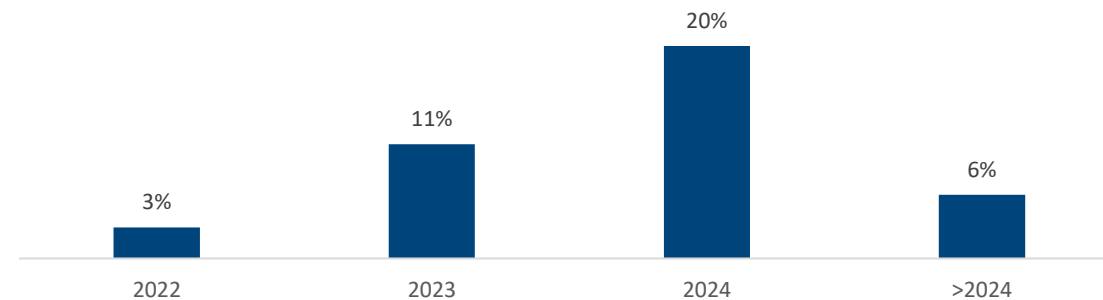


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área



Revisonal dos Contratos em percentual da áreaⁱ



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



Fotos do Empreendimento

Entrada



Fotos do Empreendimento

Entrada

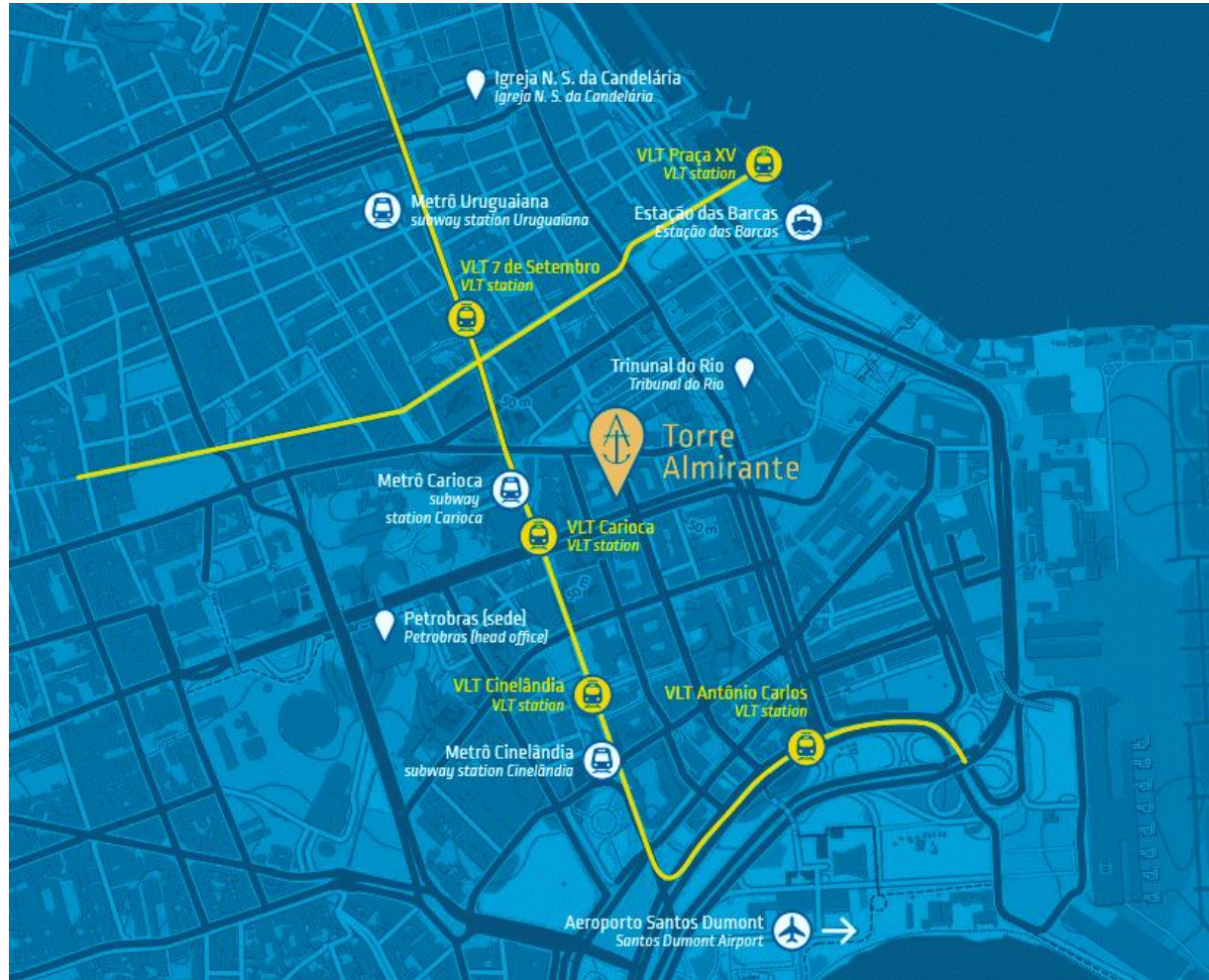


Fotos do Empreendimento

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/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22
Propriedades para Investimento	105.177	184.725	183.308	-787.819	166.961
Outros Ativos Financeiros	27.291	32.213	35.273	40.875	62.294
Despesas Operacionais	-109.118	-102.045	-109.828	-107.745	-107.765
Lucro (prejuízo) líquido no período	23.350	114.893	108.754	-854.690	121.464
Ajustes ⁱ	137.122	133.107	-55.606	946.339	118.062
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	181.649	271.707	76.855	115.356	263.233

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 0.00.

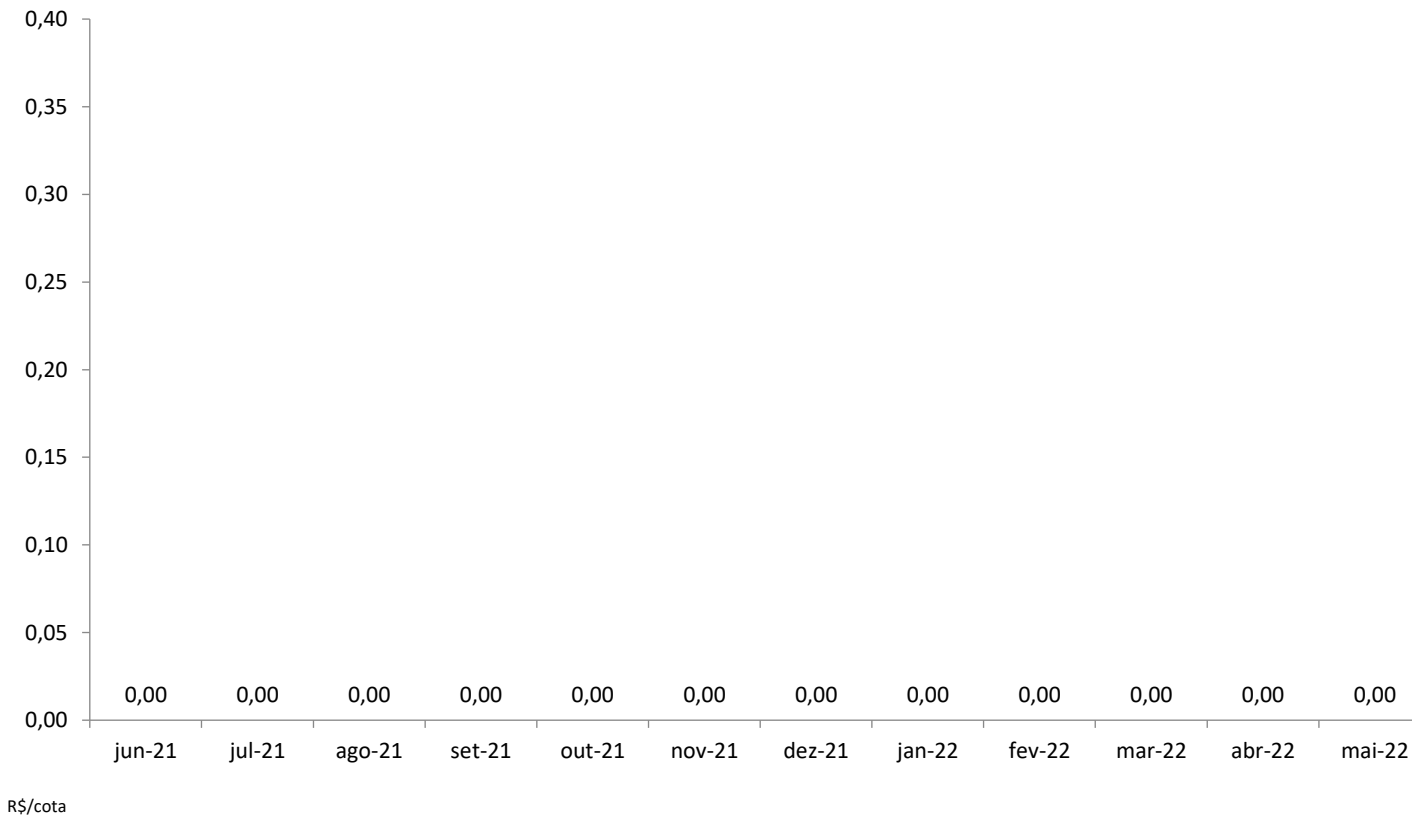
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá 21% de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base:** -
- **Data de pagamento:** -
- **Rendimento:** 0,00
- **Mês de competência:** Abr/22
- **Mês de pagamento:** Mai/22



¹A Administradora informa que o Fundo não vem auferindo lucros. Desta forma, não há distribuição dos 95% dos resultados auferidos no regime de caixa conforme previsto na Lei 9.779/1999.

Mercado Secundário

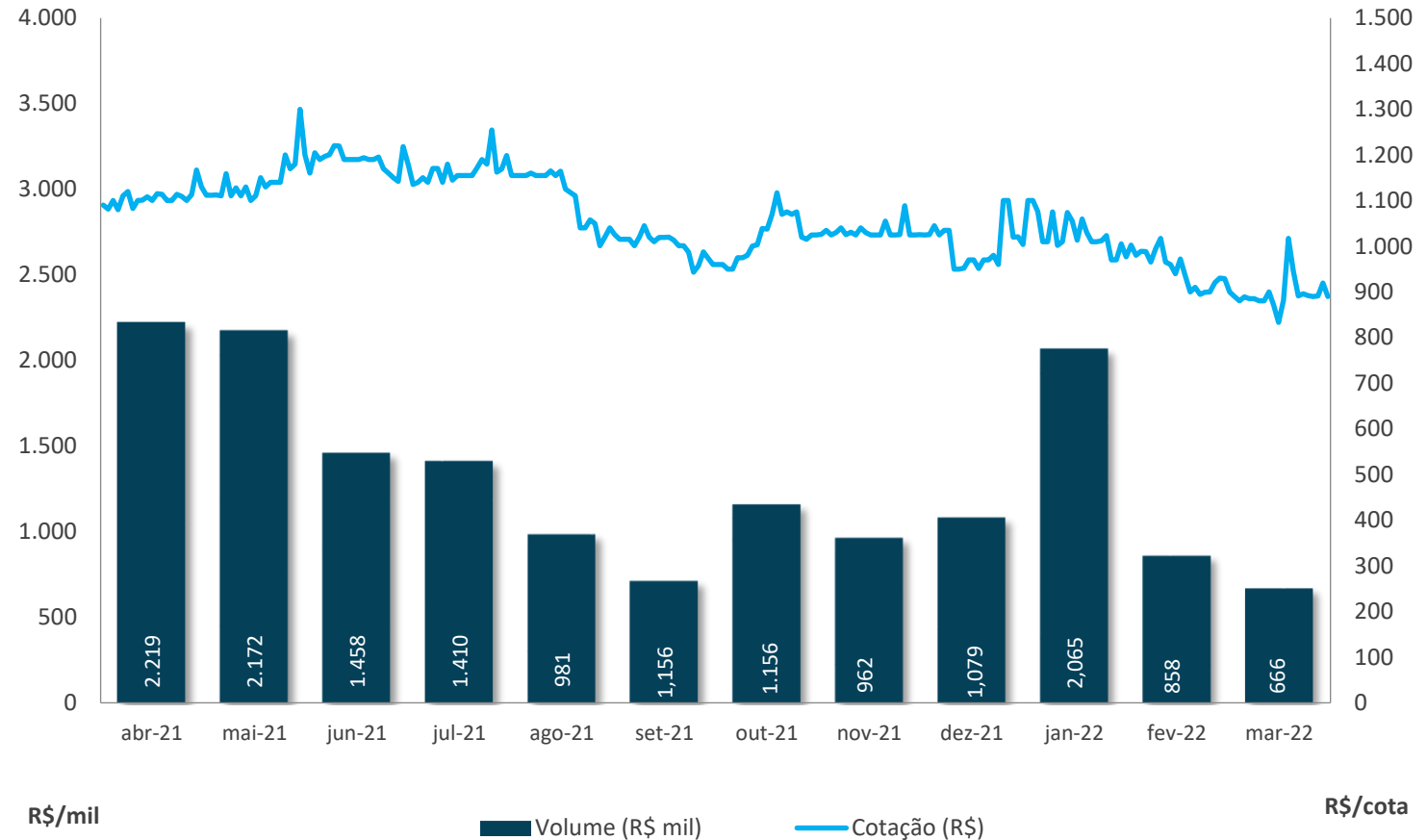
As cotas do FII Torre Almirante (ALMI11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 752

Cotação de fechamento: R\$910,00

Volume: R\$666.969,96

Mês de referência: Mar/22



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates

28/04/2022 – [Fato Relevante](#) informando que, em complemento ao FR 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.



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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.

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.



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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.



btg pactual