



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Almirante
(ALMI11)

Informativo Mensal Setembro 2022

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.

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.

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](#).

¹ 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.

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
41.811,00 m²

Cotistas
2.778

Patrimônio Líquido
R\$250.158.727,48

Valor Patrimonial/Cota
R\$2.250,094241

Quantidade de Cotas
111.177,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



A Administradora informa que o Fundo assinou 01 (um) novo contrato de locação para uma área de 710,40 m² (setecentos e dez vírgula quarenta metros quadrados) que correspondente a parte do 22º andar do Imóvel (“Nova Locação”). A Nova Locação terá um impacto positivo na receita¹ do Fundo de, aproximadamente, 4,50%, sem levar em consideração a carência e o desconto em linha com o praticado na região.

Ainda, em complemento ao parágrafo acima, a Administradora informa que o início do 2º semestre de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com a permanência do aquecimento no setor em continuidade ao que vinha sendo praticado no 1º semestre do mesmo ano dado que foi reduzida a vacância do Fundo em 7p.p de 64% para 57%. Durante esse período, a Administradora tem trabalhado arduamente em conjunto com o sócio do empreendimento e com *brokers* renomados do mercado com o objetivo de reduzir a vacância do Fundo e, consequentemente, fazer jus ao valor da dívida e, assim, iniciar, quando possível, a distribuição de rendimentos, conforme propostas proativas apresentadas até a presente data em 2022 (apresentada no gráfico “Comercialização 2022”).

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.

No mês passado, a Administradora tomou conhecimento da Recuperação Judicial de uma de suas locatárias e está monitorando o caso. Vale informar que a locatária está com a garantia locatícia em dia, bem como está adimplente com suas obrigações.

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 RioCentro².

¹ O 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).

²

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

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

Mês de reajuste em percentual da área ocupada

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

A carteira é reajustada pelo IPCA e pelo IGPM.

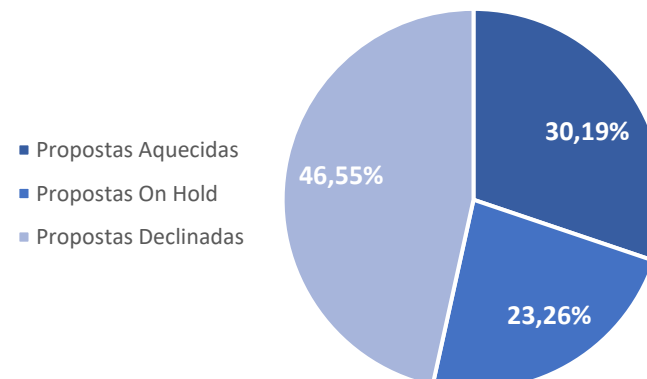
Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 42,78%, considerando a nova locação.

Comercialização 2022

Total de 79.982m² em 2022



Informativo Mensal Setembro 2022

Staking Plan

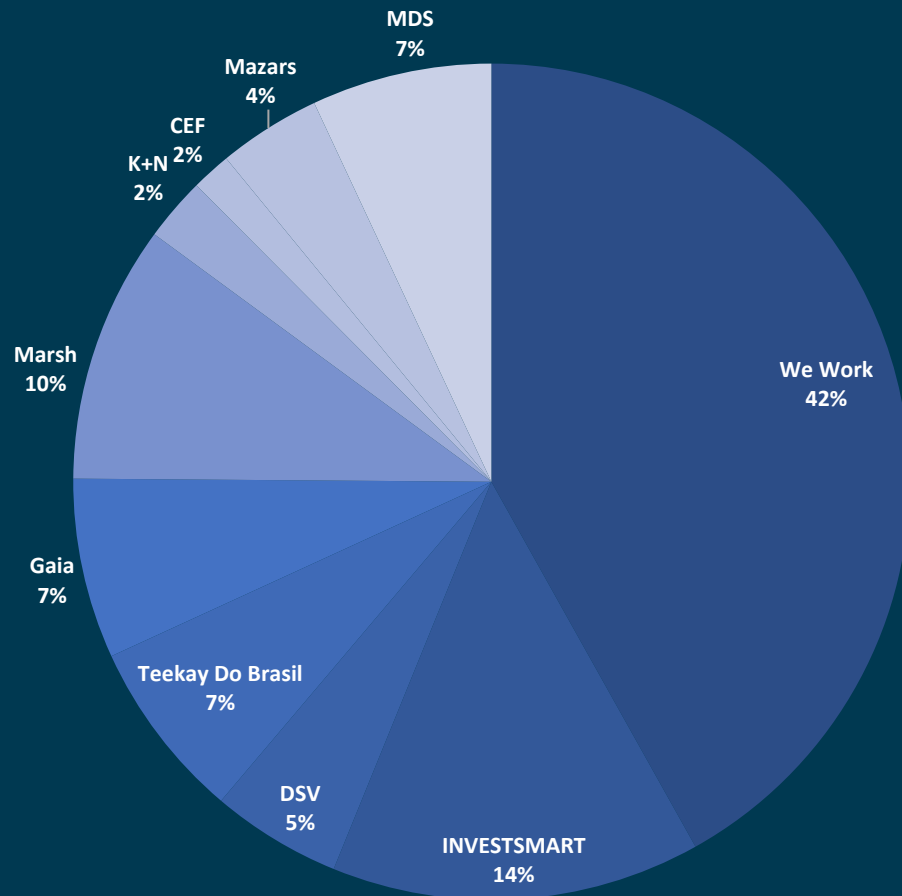
Locatários

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

Quadro de Ocupação Atual

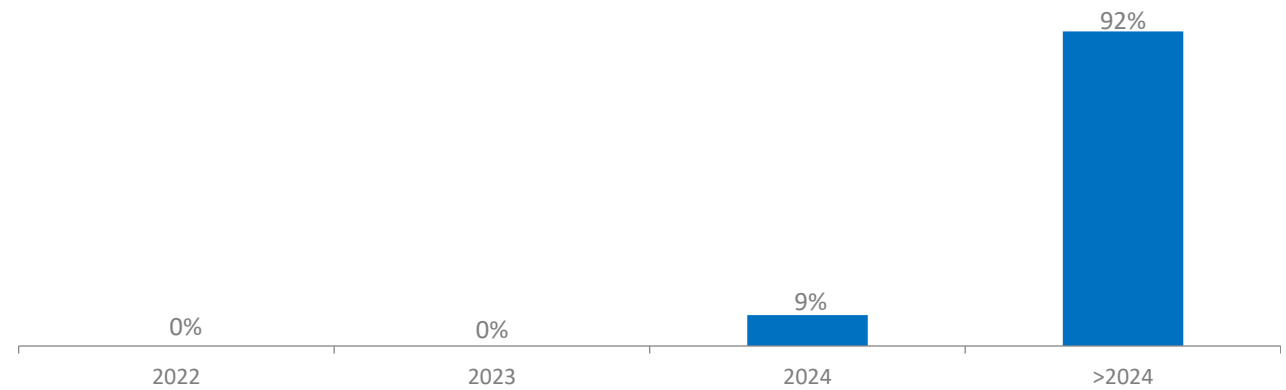
Andar		
36	Ocupado	
35	Ocupado	
34	Ocupado	
33	Ocupado	
32	Ocupado	
31	Ocupado	
30	Ocupado	
29	Ocupado	
28	Ocupado	Vago
27	Vago	
26	Ocupado	
25	Ocupado	
24	Ocupado	
23	Ocupado	
22	Ocupado	Ocupado
21	Vago	Ocupado
20	Vago	
19	Vago	
18	Vago	
17	Vago	
16	Vago	
15	Vago	
14	Vago	
13	Vago	
12	Vago	
11	Vago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

Ocupação dos Locatáriosⁱ

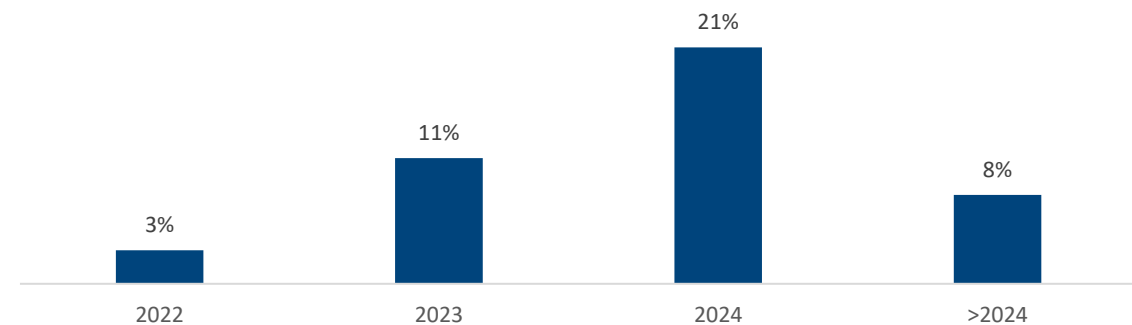


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área



Revisional 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 contatos 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



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



	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	166.961	112.785	261.145	-1.090.637	-666.069
Outros Ativos Financeiros	62.294	26.598	25.118	91.571	104.826
Despesas Operacionais	-107.765	-185.911	-112.690	-230.242	-164.799
Lucro (prejuízo) líquido no período	121.464	-49.503	173.573	-1.229.307	-726.042
Ajustes ⁱ	118.062	-62.019	-3.412	963.183	674.424
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	263.233	-100.464	191.338	-655.449	-148.810

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,377,861.23.

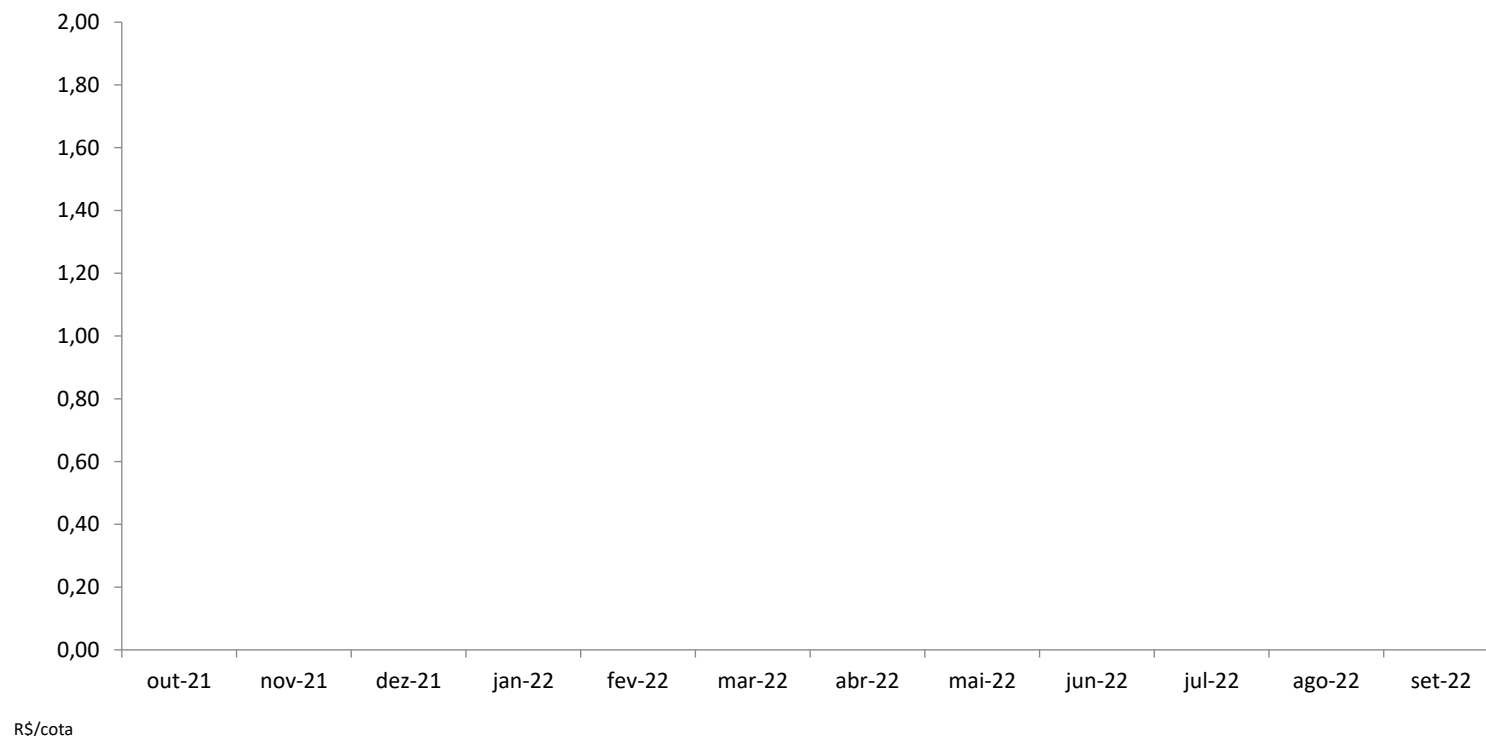
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês calendário, 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: -**
- **Mês de competência: Ago/22**
- **Mês de pagamento: Set/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.

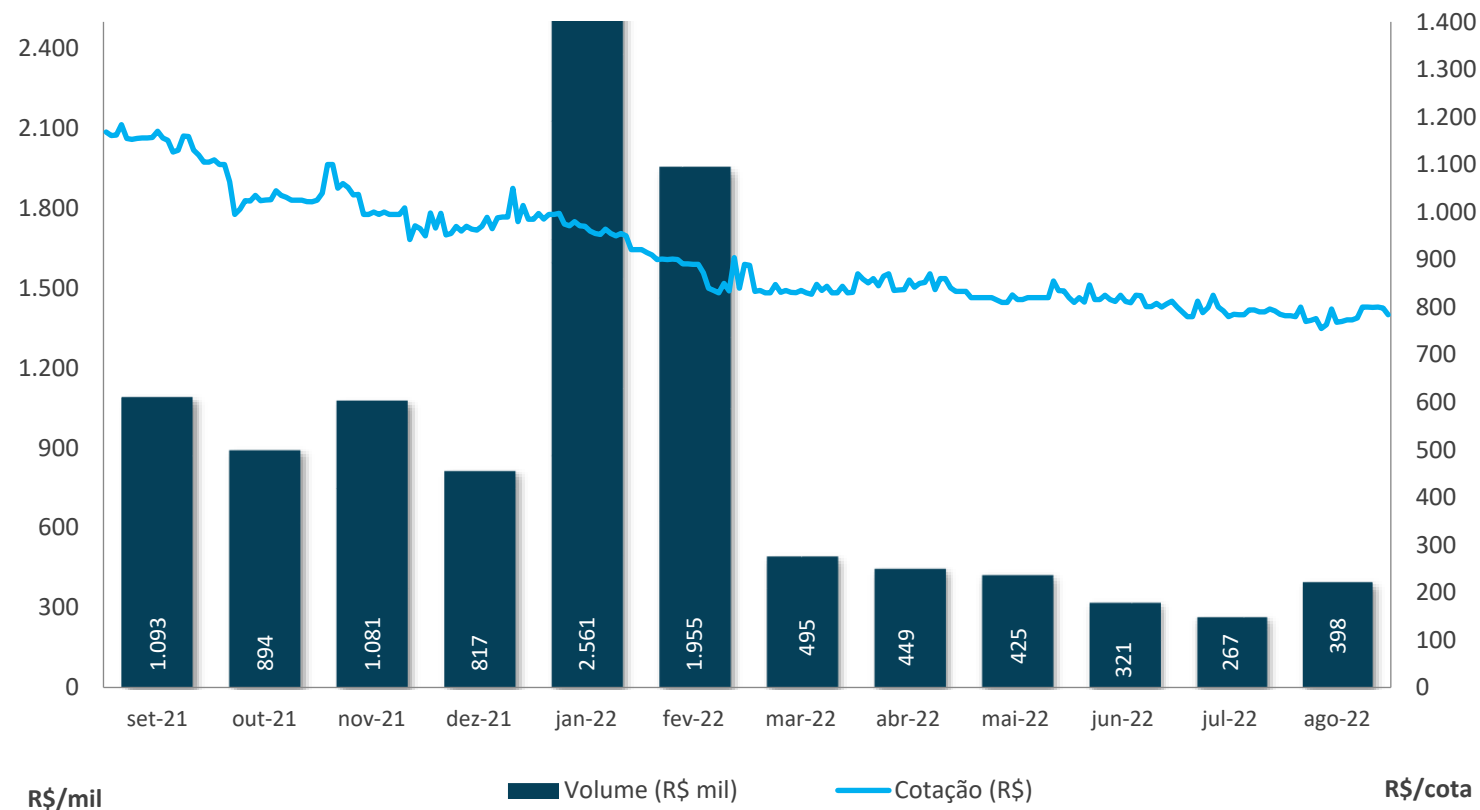
Cotas negociadas: 510

Cotação de fechamento: R\$788,04

Volume: R \$398.013,52

Mês de referência: Ago/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2022

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, 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.



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.



