

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII TORRE ALMIRANTE

Novembro - 2025



TORRE ALMIRANTE

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

1.902

Patrimônio Líquido

R\$ 239.633.569,73

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.105,162398

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 mercado de fundos de investimento imobiliários avançou 15,28% YTD, tendo data base o fechamento de outubro. Os fundos de lajes corporativas continuam sendo o segmento mais descontado do ano, resultado de uma maior incerteza de projetos de locação, influenciados pela dinâmica macroeconômica atual.

A visão e as perspectivas para 2026 para o mercado de fundos de investimento imobiliários ainda dividem opiniões no início deste ano, dado que (i) há boas possibilidades de investimento diante em ativos que seguem excessivamente descontados em relação a seu valor patrimonial e de que (ii) não há métricas práticas de perspectiva de queda na Selic com um discurso ainda resguardado do BACEN, mesmo com uma inflação mais moderada e ano eleitoral, onde historicamente o mercado tende a estar mais receoso.

Continuamos a fazer a gestão da propriedade, estando em constante contato com: (1) locatários, para suprimos todas suas demandas; e (2) corretores, para trabalharmos a vacância do imóvel.

Estamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas, via canal oficial do RI

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 53,66%.

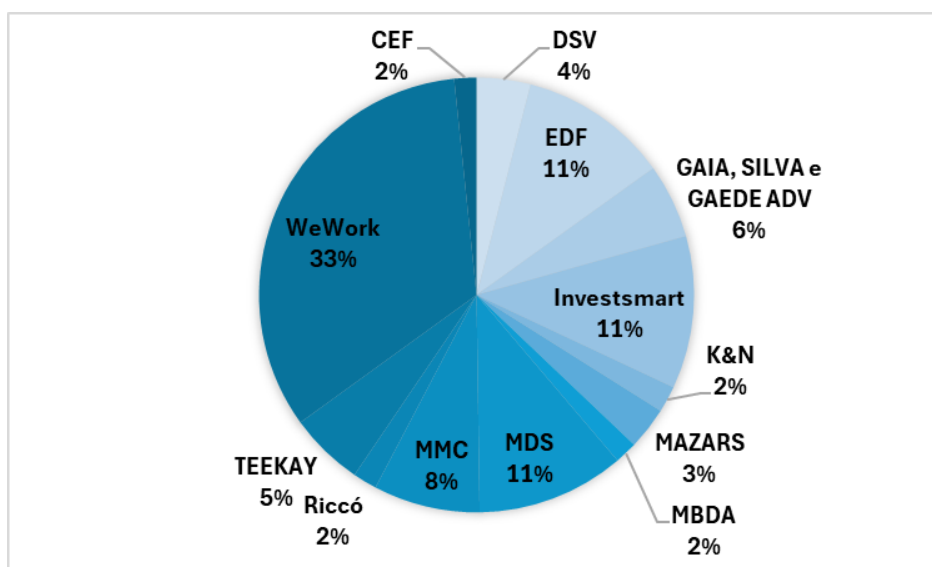
Locatários

Alterra Piranema	Edf En Do Brasil Participações	Kuehnenagel Serviços Logísticos
Cabrera Consultoria Contábil E Tributária	Gaia Silva Gaede Associados	Marsh Corretora De Seguros
Caixa Econômica Federal (Agência)	Hstone Comércio E Instalação De Móveis Eireli	Mbda Brasil
Dsv Air Sea Brasil	Investsmart Agentes Autônomos De Investimentos	Mds Corretora E Administradora De Seguros
		Wework Serviços De Escritório

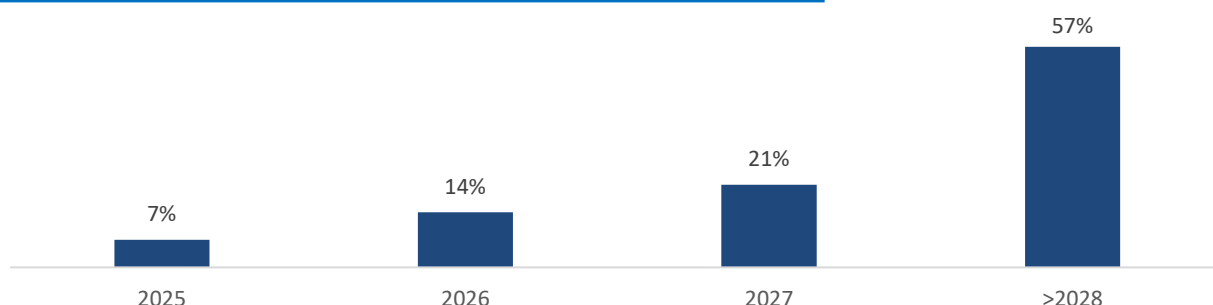
Quadro de Ocupação Atual

Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado		
34	Ocupado		
33	Ocupado		
32	Ocupado		
31	Ocupado		
30	Ocupado		
29	Ocupado		
28	Ocupado		Ocupado
27	Ocupado		
26	Ocupado		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Ocupado		Ocupado
21	Vago	Ocupado	Ocupado
20	Ocupado		
19	Ocupado		
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		

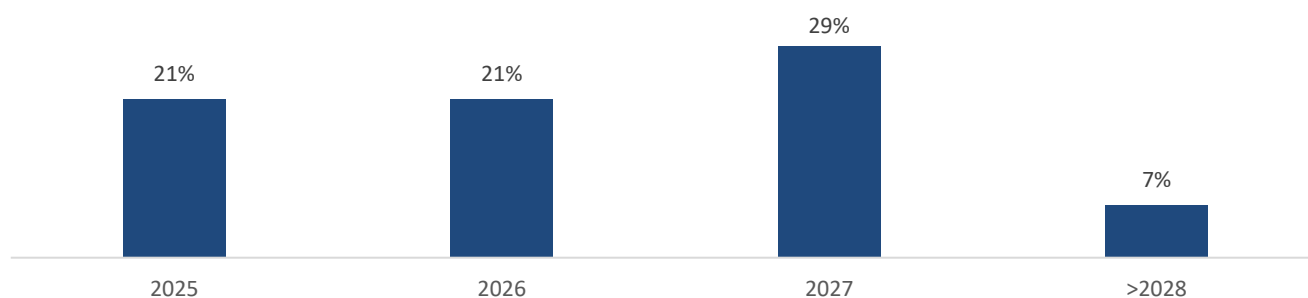
Ocupação dos Locatários ⁱ



Vencimento dos contratos em percentual da área



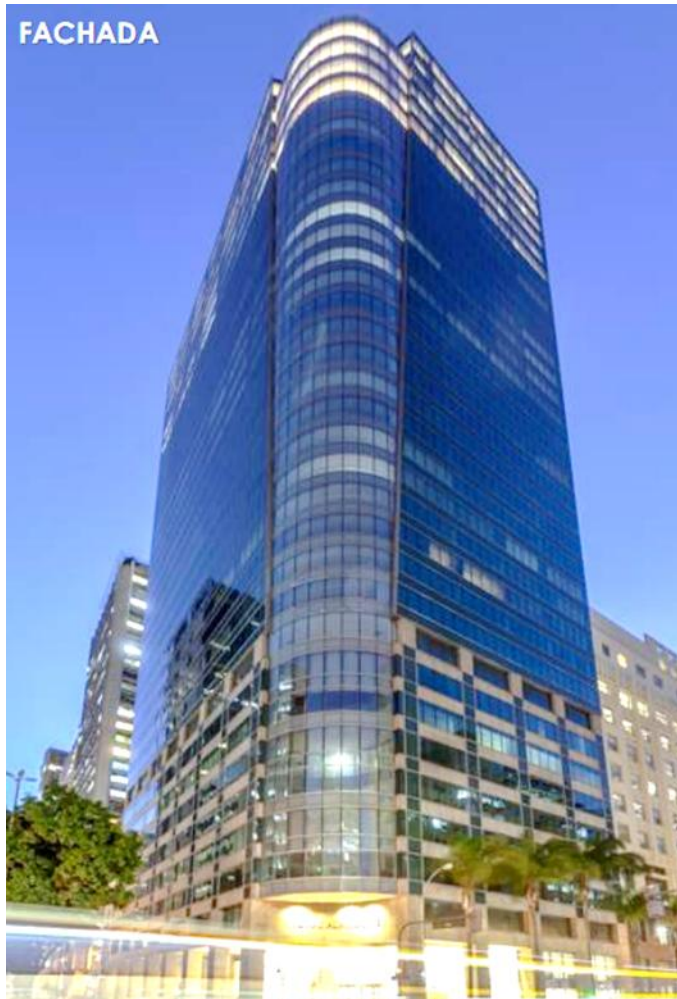
Revisional dos Contratos em percentual da área



- A administração atua proativamente na renovação dos contratos conforme seus vencimentos, buscando manter a ocupação do imóvel, além das revisões contratuais para adequar os valores dos aluguéis ao mercado atual, protegendo a rentabilidade do fundo e o valor do ativo para os cotistas.
- O cálculo acima de revisionais e vencimentos considera só as áreas ocupadas para maior precisão. A revisão do aluguel pode ser solicitada a partir de 3 anos, permitindo ajustar os valores ao mercado. Revisionais pendentes aparecem no gráfico, mostrando o potencial de atualização futura.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

FACHADA



AUDITÓRIO



GARAGEM

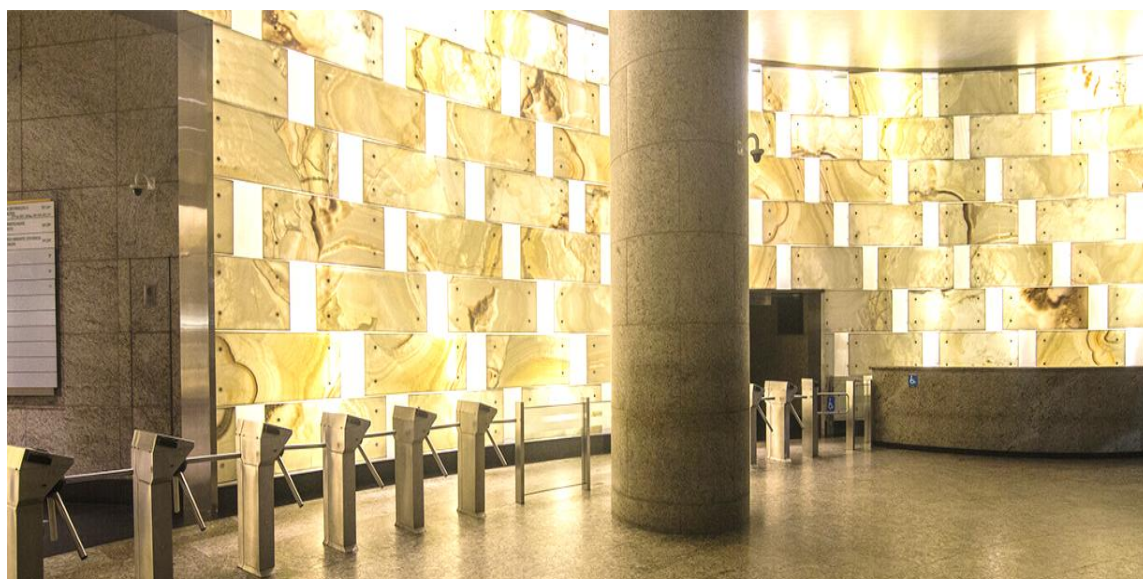
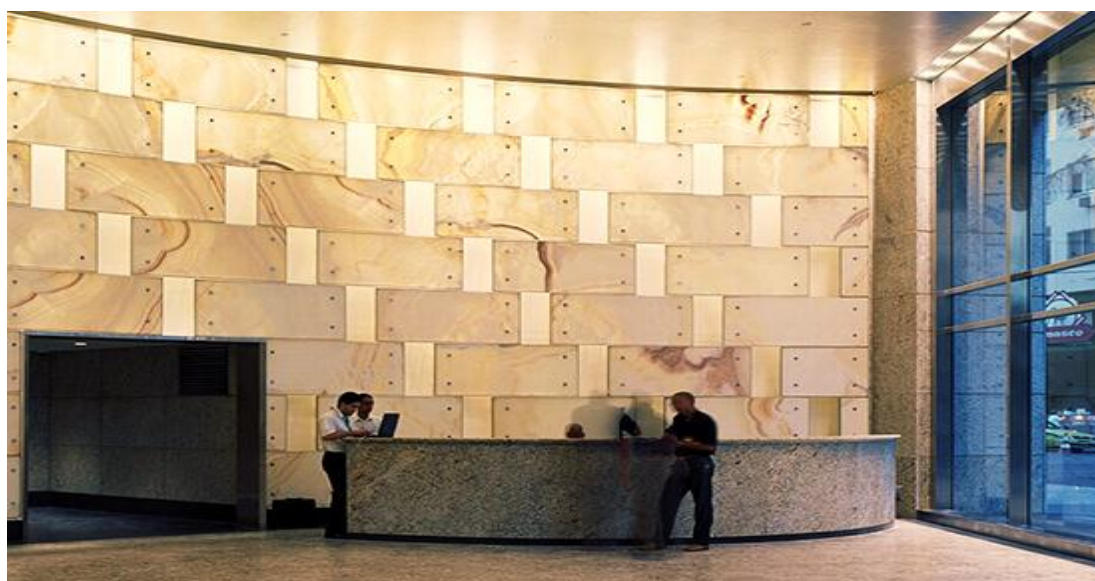


HALL DE ELEVADORES



HELIPONTO



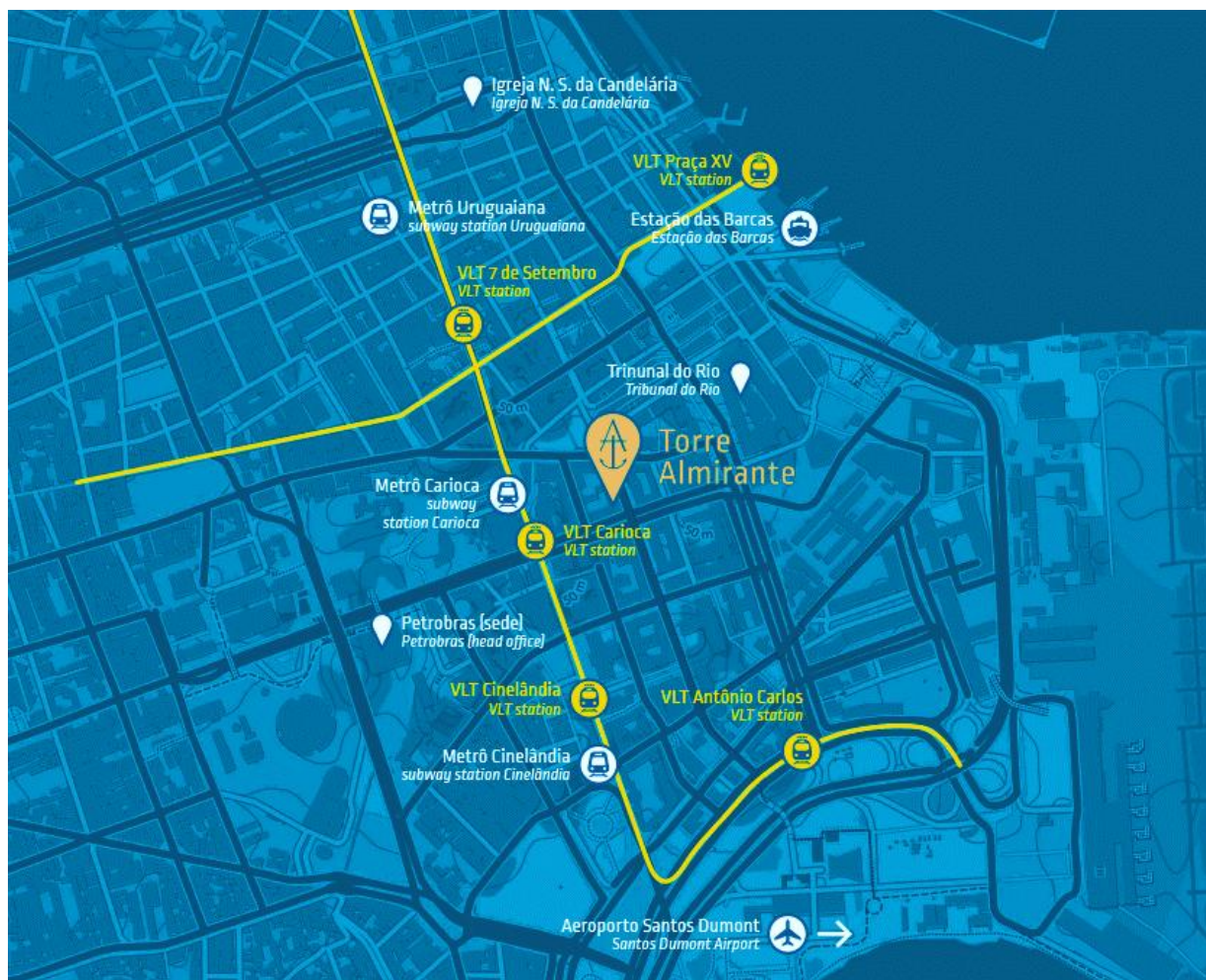


Entrada do imóvel

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/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
Propriedades para Investimento	438.975	426.433	461.573	387.067	579.659
Outros Ativos Financeiros	33.102	97.234	54.865	1.298	83.713
Despesas Operacionais	-124.510	-130.538	-121.318	-124.436	-122.431
Lucro (prejuízo) líquido no período	347.568	393.130	395.120	263.929	540.941
Ajustes	31.535	31.535	31.535	27.309	-17.075
Reserva de Contingência	-	-	48.286	-	-
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	3,58	3,99	4,45	2,79	4,89
Resultado Líquido	398.345	443.907	494.183	310.480	543.109

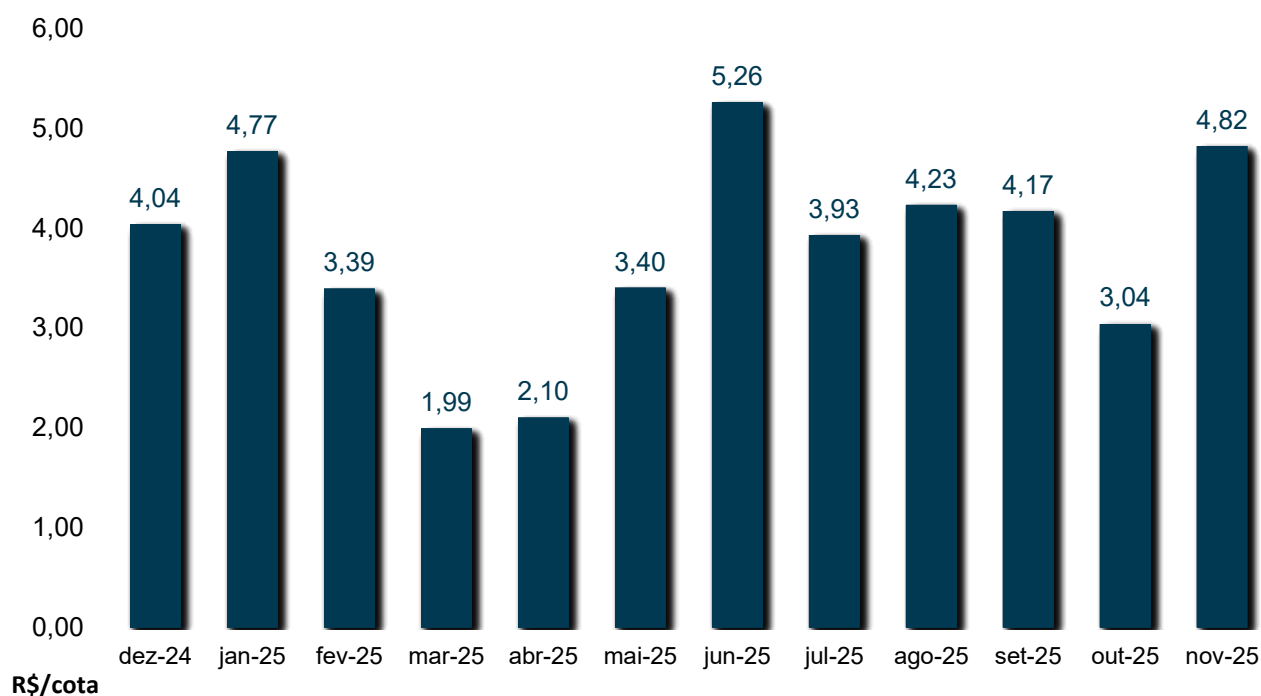
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base:** 28/11/2025
- **Data de pagamento:** 05/12/2025
- **Rendimento:** 4,82
- **Mês de competência:** Nov/25
- **Mês de pagamento:** Dez/25

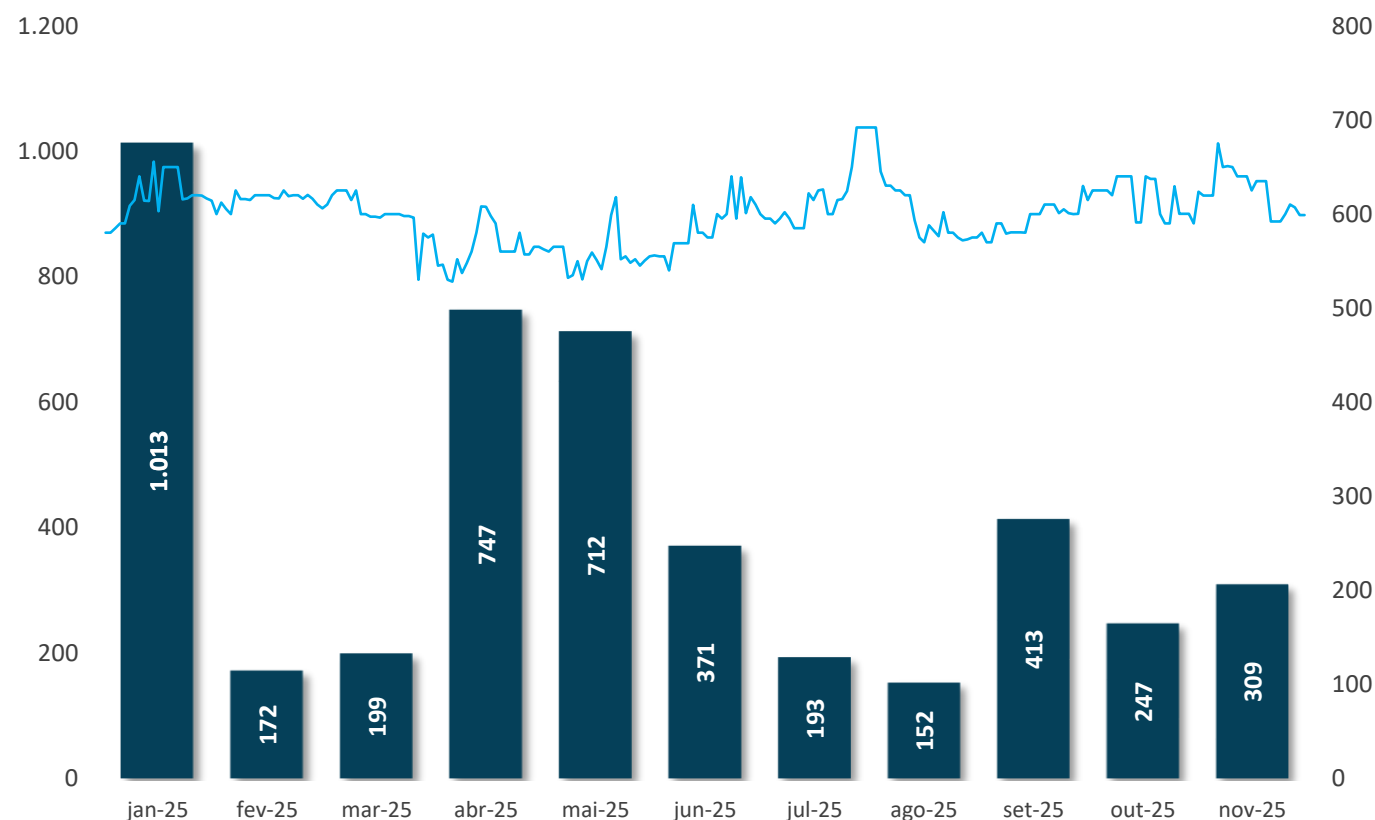


MERCADO SECUNDÁRIO

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\$675,00
- **Volume:** R\$309.186,12
- **Mês de referência:** NOV/25

Fonte: Economática



R\$/mil

Volume (R\$ mil)

Cotação (R\$)

R\$/cota

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.

