



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Almirante
(ALMI11)

Informativo Mensal Novembro 2020

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.

Cadastre-se no Mailing

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

ⁱ 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
41.611,00 m²

Cotistas
3.978

Patrimônio Líquido
R\$221.976.515,83

Valor Patrimonial/Cota
R\$1.996,60

Quantidade de Cotas
111.177

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



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.

Locatário

- Caixa Econômica Federal (Agência)
- TEEKAY
- MARSH
- We Work
- Gaia, Silva, Gaede & Associados

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
10%	0%	33%	0%	58%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	10%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo



No final do mês de Outubro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 31,85%.

Fotos do Empreendimento



Fotos Apresentação Edifício



Demonstração de Resultados



	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	out/20
Propriedades para Investimento	604.358	-459.229	-198.461	130.805	169.291	303.024
Outros Ativos Financeiros	10.627	14.121	28.243	13.651	4.253	4.494
Despesas Operacionais	-101.939	-80.128	-78.450	-97.364	-77.398	-82.364
Lucro (prejuízo) líquido no período	513.045	-525.236	-248.669	47.092	96.145	225.155
Ajustes ⁱ	-651.351	-212.579	-76.131	-76.318	-75.770	-132.782
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-124.116	-724.400	-310.997	-15.423	34.178	106.175

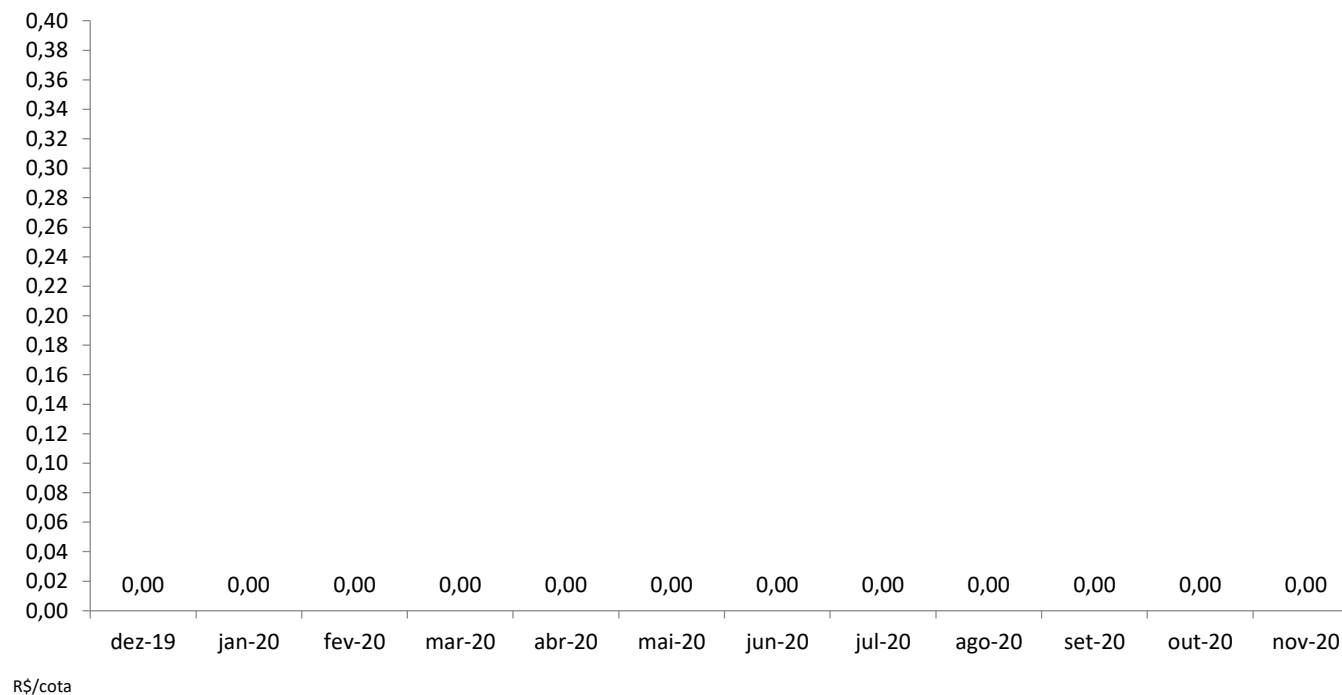
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 0,00.

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil 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:** n/a
- **Data de pagamento:** n/a
- **Rendimento:** 0,00
- **Mês de referência:** Set/2020



Mercado Secundário

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

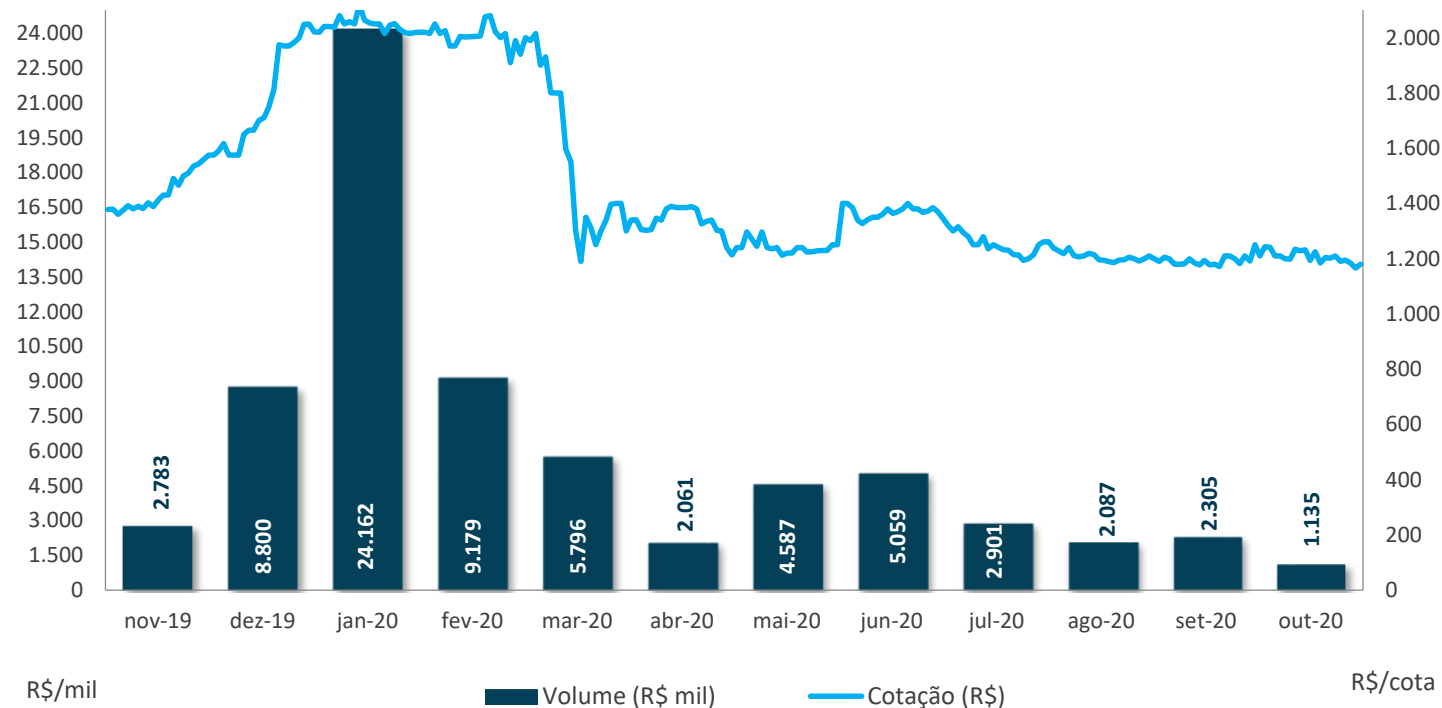
Cotas negociadas: 946

Cotação de fechamento: R\$1.180,32

Volume: R\$1.134.789,44

Mês de referência: out/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Novembro 2020

Updates

25/11/2019 – Fato Relevante informando que foi assinado um novo contrato de locação, com a atual locatária, Teekay do Brasil Serviços Marítimos LTDA, referente a 1.246,20 m² de área locável no 25° andar, a partir de 15/11/2019. Considerando a nova locação citada a vacância do imóvel, irá para 78,56%.

27/12/2019 – Fato Relevante informando que um novo contrato de locação com a locatária Gaia, Silva, Gaede & Associados foi assinado. Considerando esta nova locação, a vacância do imóvel será reduzida para 75,56%.

01/04/2020 – Fato Relevante Assinou um novo Contrato de Locação, com a locatária MARSH CORRETORA DE SEGUROS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.038.592/0002-06 referente a 1.781,38 m² de área locável, localizado no 23° e parte do 22° andar do Imóvel, com prazo de 10 (dez) anos contados a partir de 15/03/2020 com carência e descontos em linha com o praticado na região.

20/05/2020 – Termo de Apuração da AGO onde foram recebidos votos de Cotistas representando, aproximadamente, 15,32% (quinze inteiros e trinta e dois centésimos por cento) das Cotas, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou aprovada por unanimidade dos votos recebidos.

31/05/2020 - We Work O Fundo objetivando a manutenção de uma relação saudável com suas locatárias, em razão dos desdobramentos da pandemia de Covid-19, acordou o postergamento nos prazos de pagamento de aluguéis, em contrapartida foi assinado um aditivo para aumento do prazo de contrato.

30/06/2020 - Fato Relevante referente à ação renovatória de aluguel ajuizada em 2009 contra a Caixa Econômica Federal (“Locatário”), foi proferida a decisão judicial autorizando o levantamento, pelo Fundo, de parte do valor depositado pelo Locatário, no montante de R\$ 23.258,02 (vinte três mil duzentos e cinquenta e oito reais e dois centavos).

30/09/2020 – 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 1.276,01 m² de área locável. Considerando a Nova Locação, a vacância do Imóvel, passará a ser de 68,15% (sessenta e oito inteiros e quinze centésimos por cento) da área locável.



Links Úteis:

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

Processos Judiciais

Mandado de Segurança 0156378-25.2013.8.19.0001 ("MS"): discutiu-se em referido MS a possibilidade de o Município do Rio de Janeiro exigir encargos moratórios incidentes sobre o ITBI supostamente recolhido a destempo pelo Fundo à aquisição do imóvel. O Fundo sagrou-se vencedor da demanda, que foi arquivada em definitivo em 14 de dezembro de 2018.

Renovatórias Caixa: Há três ações renovatórias em andamento, movidas pela CEF, todas na 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro, RJ: (a) 001046-64.2009.4.02.5101, ajuizada em 2009, em que foi proposto o valor de aluguel de R\$ 43.270,61; (b) 0006168-58.2014.4.02.5101, com proposta de valor de locação de R\$ 70.000,00 a partir de 11.11.2014; e (c) 5028464-13.2019.4.02.5101, que teve início em Julho de 2019 e também discute valor de locação. O Fundo obteve decisões favoráveis nas duas primeiras ações, que estão atualmente em fase de cumprimento de sentença.

Retificação de Registro Imobiliário (0124217-11.2003.8.19.0001 (2003.001.126603-4): A ação ajuizada tem por objetivo retificar as medidas atualmente registradas no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, referentes ao imóvel localizado na

Links Úteis:

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

<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.



