



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII Torre Almirante**  
(ALMI11)

**Informativo Mensal Setembro 2021**

# 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](#).

<sup>i</sup> 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 <sup>i</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
3.317

**Patrimônio Líquido**  
R\$228.954.055,08

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$2.059,365292

**Quantidade de Cotas**  
111.177,0000

**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
- INVESTSMART

## 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 Agosto/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 31,85%.

## Fotos do Empreendimento



# Fotos Apresentação Edifício



## Demonstração de Resultados

	<b>Fev/21</b>	<b>Mar/21</b>	<b>Abr/21</b>	<b>Mai/21</b>	<b>Jul/21</b>	<b>Aug/21</b>
Propriedades para Investimento	27.669	8.163.882	121.086	-172.671	415.850	-86.880
Outros Ativos Financeiros	3.972	3.202	9.065	9.658	6.561	18.128
Despesas Operacionais	-95.525	-97.579	-94.650	-103.413	-139.958	-94.146
Lucro (prejuízo) líquido no período	-63.883	8.069.504	35.501	-269.360	282.453	-162.898
Ajustes <sup>i</sup>	-21.554	-8.150.853	-51.202	350.799	45.266	-15.814
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-16.872	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-134.331</b>	<b>-60.172</b>	<b>5.476</b>	<b>102.616</b>	<b>320.570</b>	<b>-157.535</b>

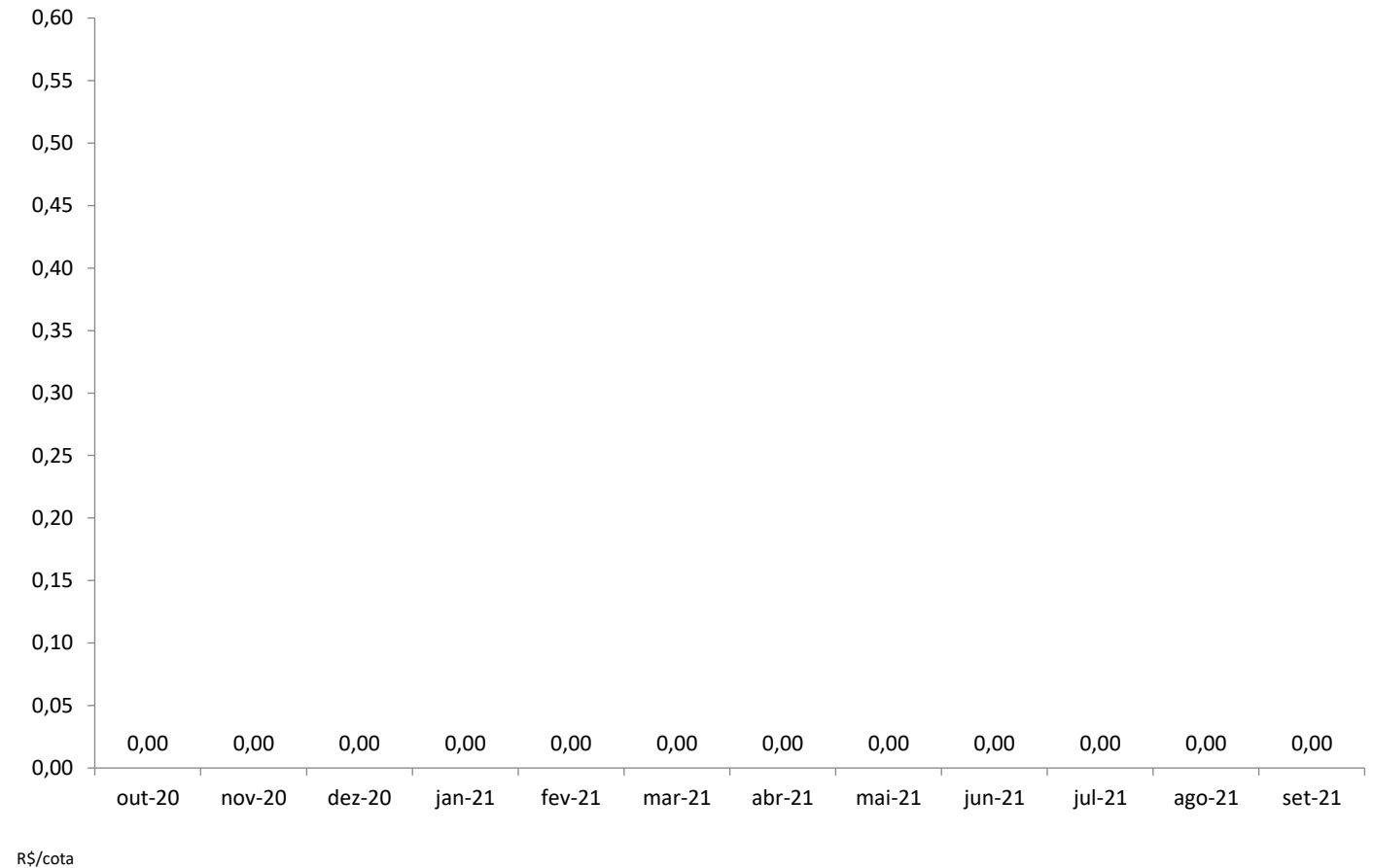
i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência:** No final do mês de Agosto/2021, 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: 31/08/2021**
- **Data de pagamento: 20/09/2021**
- **Rendimento: 0**
- **Mês de referência: Jun/21**



# Mercado Secundário

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

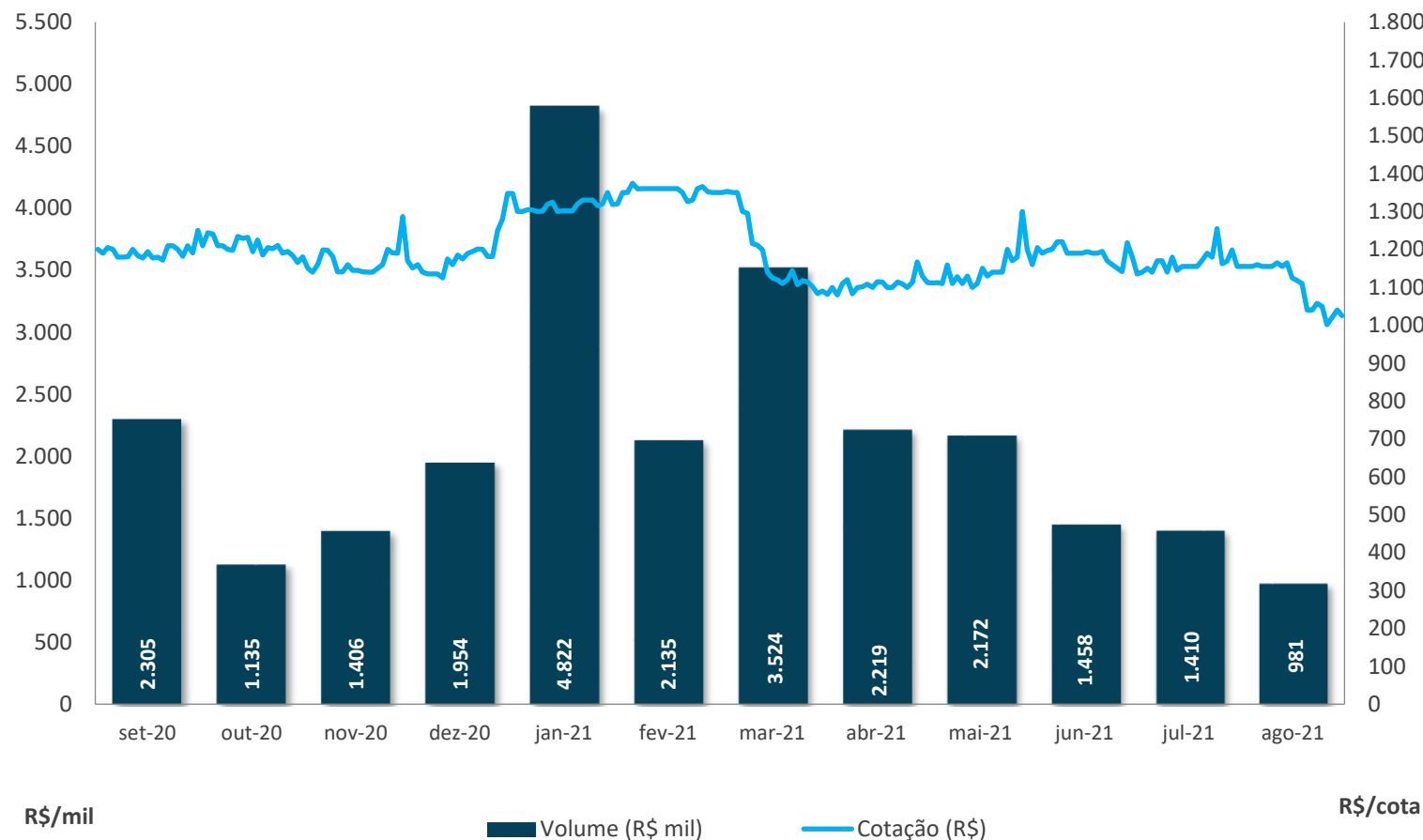
**Cotas negociadas: 887**

**Cotação de fechamento: R\$1.015,00**

**Volume: R\$981.424,35**

**Mês de referência: Aug/21**

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



# Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

## 3ª Trimestre 2021

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

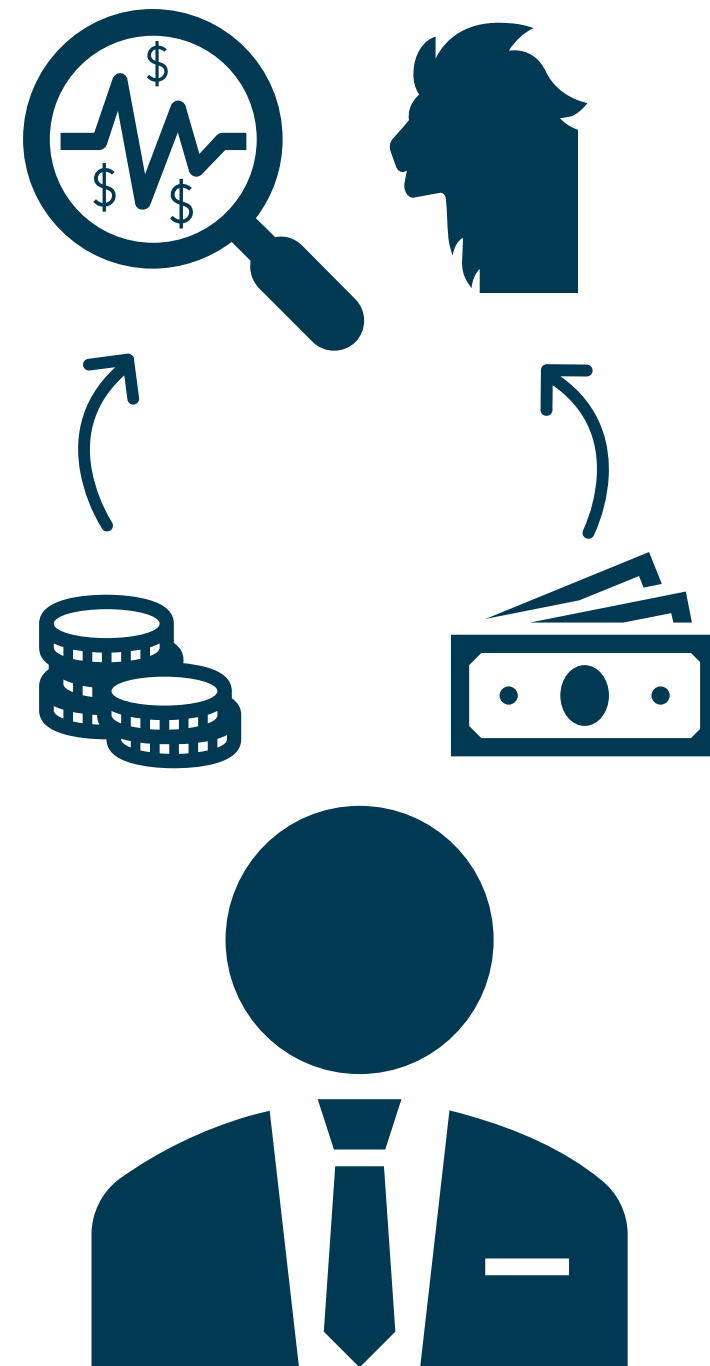
A Administradora disponibilizará aos investidores (“Pessoa Jurídica”) os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao 3º trimestre de 2021, cumprindo a Instrução Normativa nº 1215 da Receita<sup>1</sup>, da seguinte formas:

**1** **Via Digital:** Os Informes serão disponibilizadas através do [Novo Portal](#) do Investidor. O acesso ao Portal do Investidor para os cotistas será feito seguindo o cronograma abaixo:

- a. **Para os cotistas que não possuíam acesso ao Portal do Cotista, mas possuem e-mail cadastrado junto à B3 ou junto à Escrituradora:** A partir do dia 20 de outubro de 2021 será enviado um e-mail de primeiro acesso para o e-mail cadastrado junto as instituições mencionadas;
- b. **Para os cotistas que não se enquadrarem na categoria exibida no tópico “a.”:** Poderão acessar um formulário de solicitação de acesso ao novo Portal do Investidor.

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: [ir.psf@btgpactual.com](mailto:ir.psf@btgpactual.com).

<sup>1</sup> Até o dia 20/10/2021 (considerando 20 dias depois do fechamento do trimestre).



# Updates

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**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 m<sup>2</sup> de área locável. Considerando a Nova Locação, a vacância do Imóvel, passará a ser de 65,10% (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.

# 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