



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Torre Almirante
(ALMI11)

Informativo Mensal Agosto 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
2.808

Patrimônio Líquido
R\$250.045.571,07

Valor Patrimonial/Cota
R\$2.249,076437

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](#), informa que 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 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. 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.

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.

Em meados deste mês, 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: <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

Ocupado
42,78%

Vago
57,22%

Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de **42,78%**.

Staking Plan

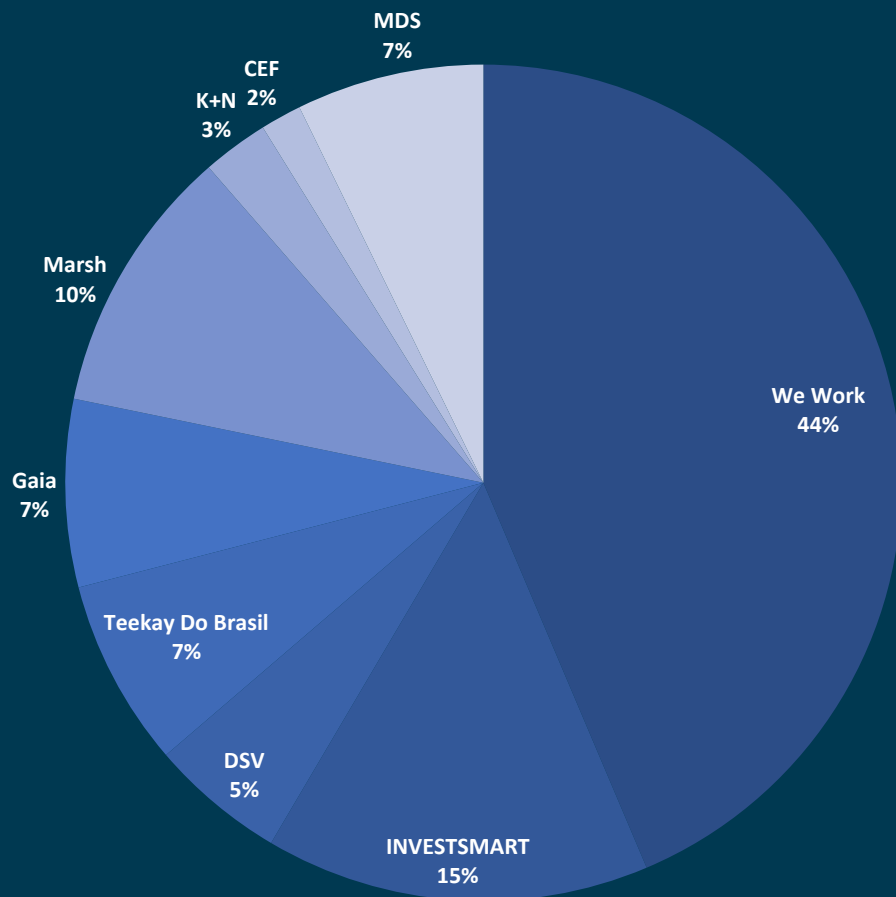
Locatários

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

Quadro de Ocupação Atual

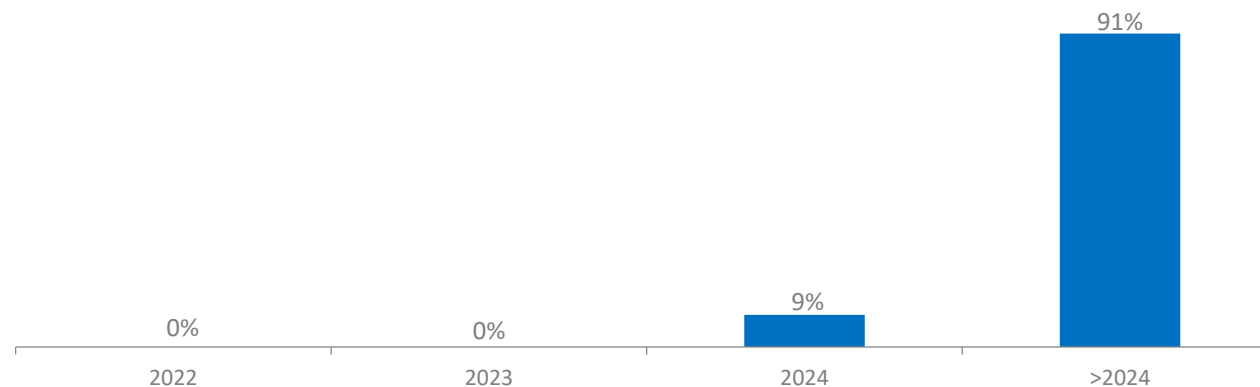
Andar	
36	Ocupado
35	Ocupado
34	Ocupado
33	Ocupado
32	Ocupado
31	Ocupado
30	Ocupado
29	Ocupado
28	Ocupado Vago
27	Vago
26	Ocupado
25	Ocupado
24	Ocupado
23	Ocupado
22	Ocupado Vago
21	Vago Ocupado
20	Vago
19	Vago
18	Vago
17	Vago
16	Vago
15	Vago
14	Vago
13	Vago
12	Vago
11	Vago
10	Vago
9	Vago
8	Vago
7	Vago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

Ocupação dos Locatáriosⁱ

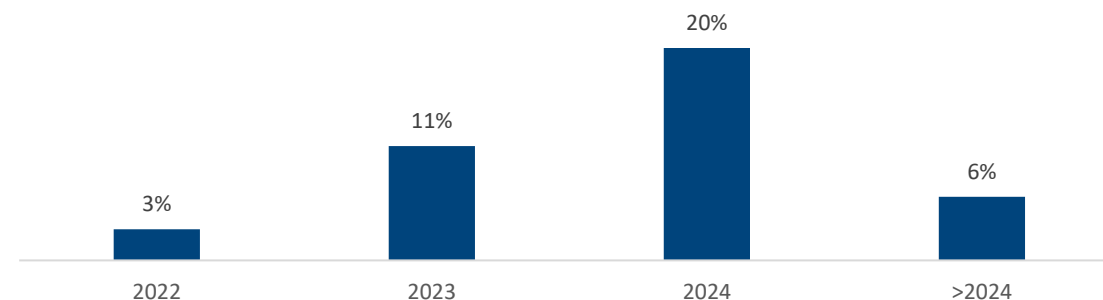


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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



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



	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22
Propriedades para Investimento	-787.819	166.961	112.785	261.145	-1.090.637
Outros Ativos Financeiros	40.875	62.294	26.598	25.118	91.571
Despesas Operacionais	-107.745	-107.765	-185.911	-112.690	-230.242
Lucro (prejuízo) líquido no período	-854.690	121.464	-49.503	173.573	-1.229.307
Ajustes ⁱ	946.339	118.062	-62.019	-3.412	963.183
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	115.356	263.233	-100.464	191.338	-655.449

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Julho/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:

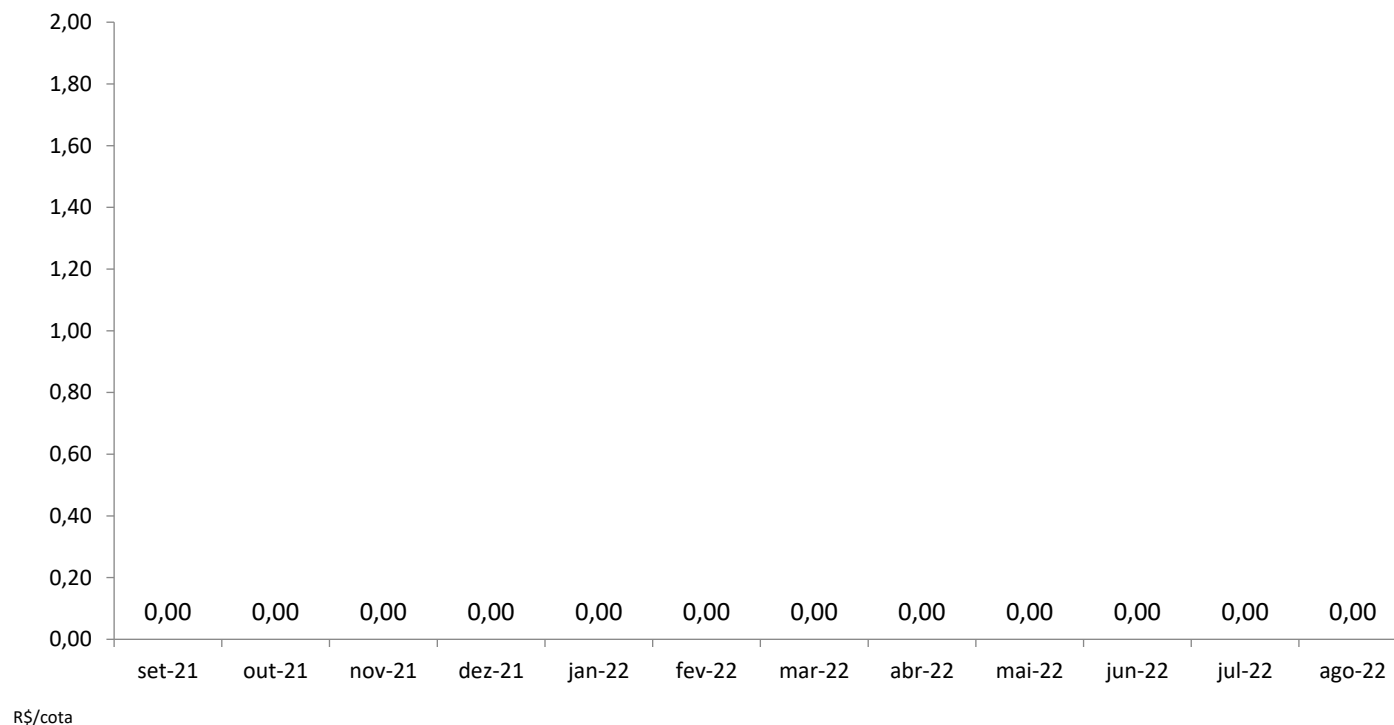
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306401/TORRE_ALMIRANTE_FII

Informativo Mensal Agosto 2022

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:** 29 de julho de 2022
- **Data de pagamento:** -
- **Rendimento:** -
- **Mês de competência:** Jul/22
- **Mês de pagamento:** Ago/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.

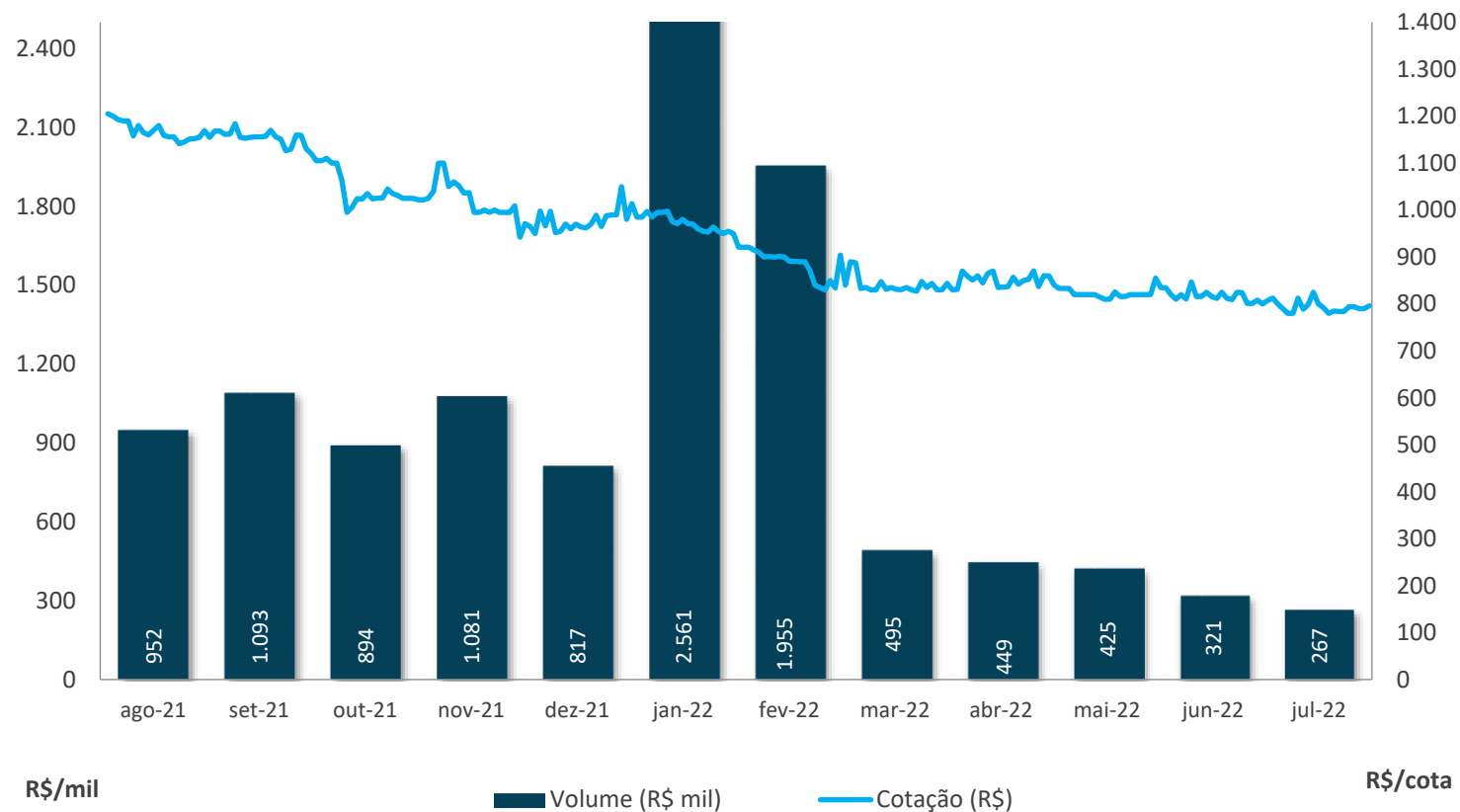
Cotas negociadas: 335

Cotação de fechamento: R\$ 785,00

Volume: R \$266.886,76

Mês de referência: Jul/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Agosto 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.



