

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII TORRE ALMIRANTE

Junho e Julho - 2024



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

2.139

Patrimônio Líquido

R\$ 240.087.787,89

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.159,509502

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.

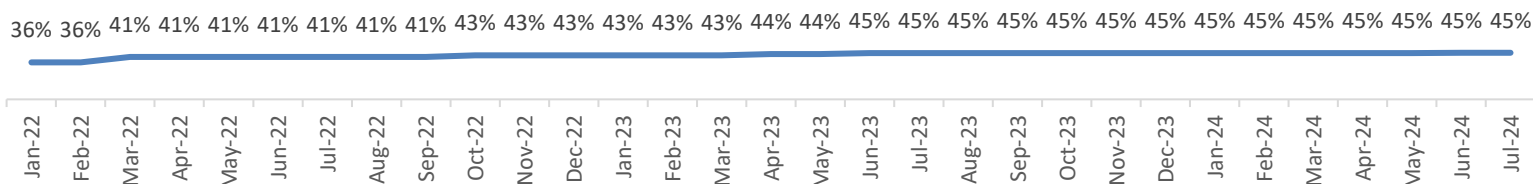
NOTA DA ADMINISTRADORA

Assista ao vídeo do imóvel: [Clique Aqui.](#)

Os últimos meses foram marcados pela notícia em que a maior ocupante do Torre Almirante, a WeWork, encontra-se inadimplente em diversos imóveis de São Paulo e Rio de Janeiro. Conforme últimos Fatos Relevantes publicados na data de distribuição de rendimentos do Fundo em questão, ou seja, nos últimos dias úteis dos meses, a Administradora informou a referida inadimplência.

No presente momento há uma negociação amigável sendo realizada pela Locadora e Locatária em prol de chegar a um consenso que faça sentido tanto ao Fundo, quanto aos cotistas. A Administradora manterá os cotistas e o mercado atualizados quanto a esse assunto.

Conforme já havia sido mencionado pela Administradora, dada a redução da vacância, conforme gráfico abaixo, que vem ocorrendo desde o ano de 2022, e consequentemente o aumento da receita mensal¹, o prejuízo do Fundo encerrou-se no 1º semestre de 2024. Portanto, a Administradora divulgou sua primeira distribuição de rendimento depois de anos sem distribuição mensal de rendimentos na competência de Junho de 2024.



Por último, a Administradora ainda informa que está otimista, dado a expectativa de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro² e que acredita, dada a concretização do plano, que empresas brasileiras e multinacionais, que já foram locatárias do Centro do Rio de Janeiro, possam vir a retomar ao Rio de Janeiro e/ou Brasil e, consequentemente, ao Centro do Rio de Janeiro dado que o bairro está localizado perto do Porto e do Fórum da Justiça do Rio de Janeiro.

¹O 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). Por fim, vale ressaltar que o impacto não leva em consideração no cálculo a carência e o desconto contratualmente previstos e em linha com o praticado na região.

²<https://revista.buildings.com.br/as-lajes-corporativas-e-o-fim-do-home-office-sao-tema-de-evento/> <https://engepred.com.br/noticias/engepred/centro-do-rio-de-janeiro-em-foco/>

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 44,65%.

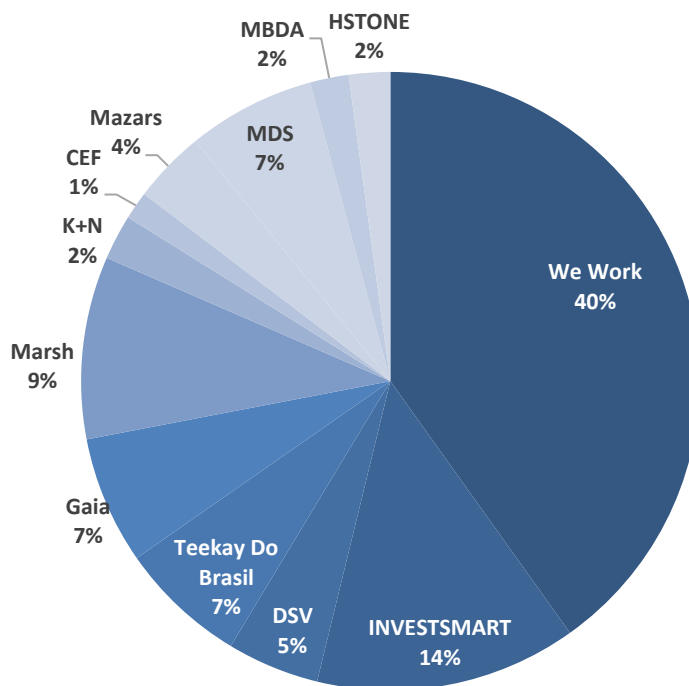
Locatários

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

Quadro de Ocupação Atual

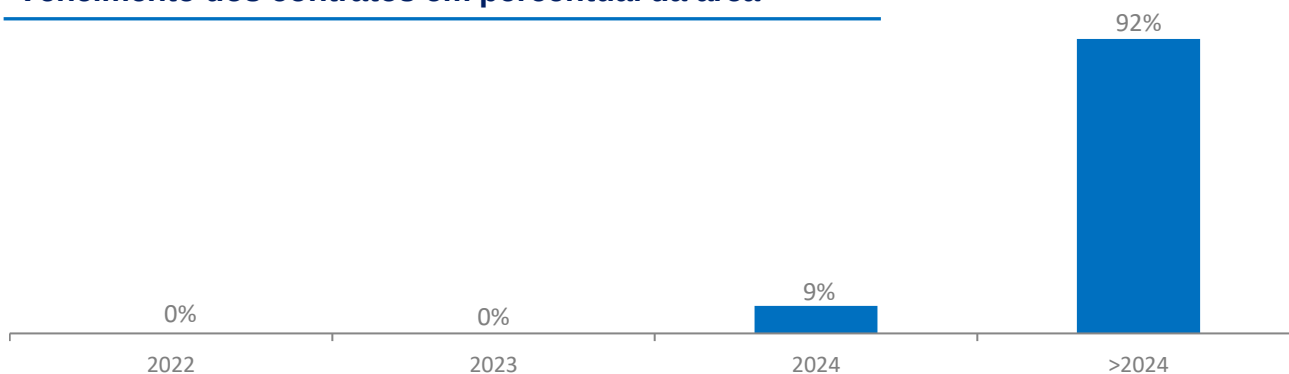
Andar			
36	Ocupado		
35	Ocupado		
34	Ocupado		
33	Ocupado		
32	Ocupado		
31	Ocupado		
30	Ocupado		
29	Ocupado		
28	Ocupado		Ocupado
27	Vago		
26	Ocupado		
25	Ocupado		
24	Ocupado		
23	Ocupado		
22	Ocupado		Ocupado
21	Vago	Ocupado	Ocupado
20	Vago		
19	Vago		
18	Vago		
17	Vago		
16	Vago		
15	Vago		
14	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 Locatários ⁱ

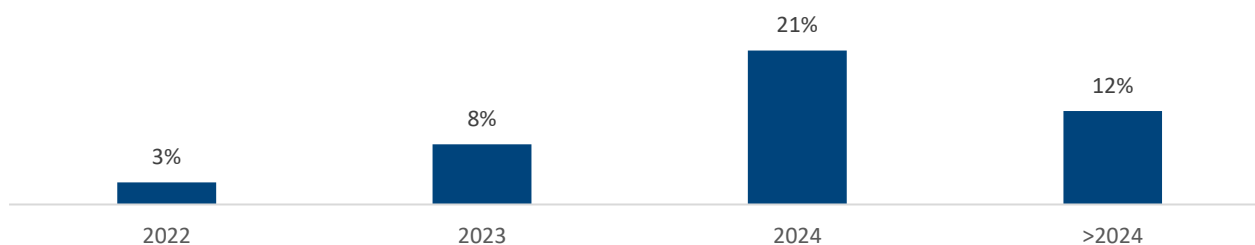


ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada.

Vencimento dos contratos em percentual da área



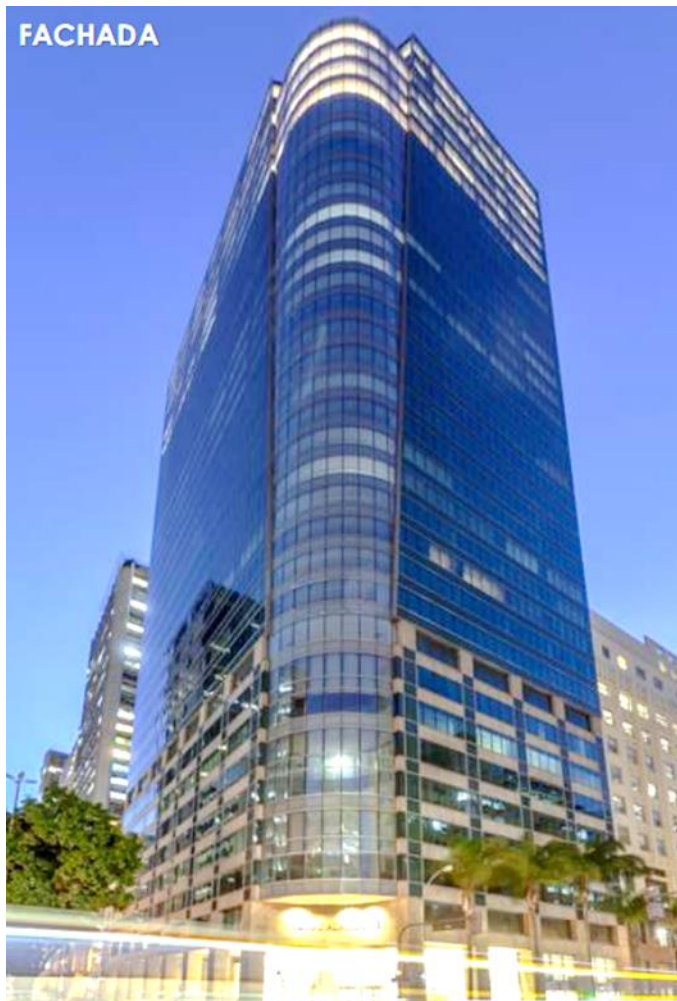
Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



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 contados 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 revisados. 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



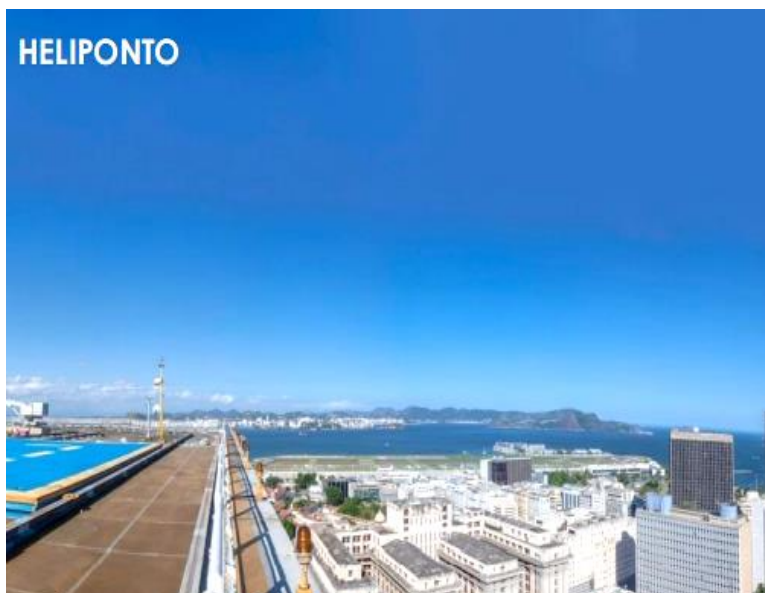
GARAGEM

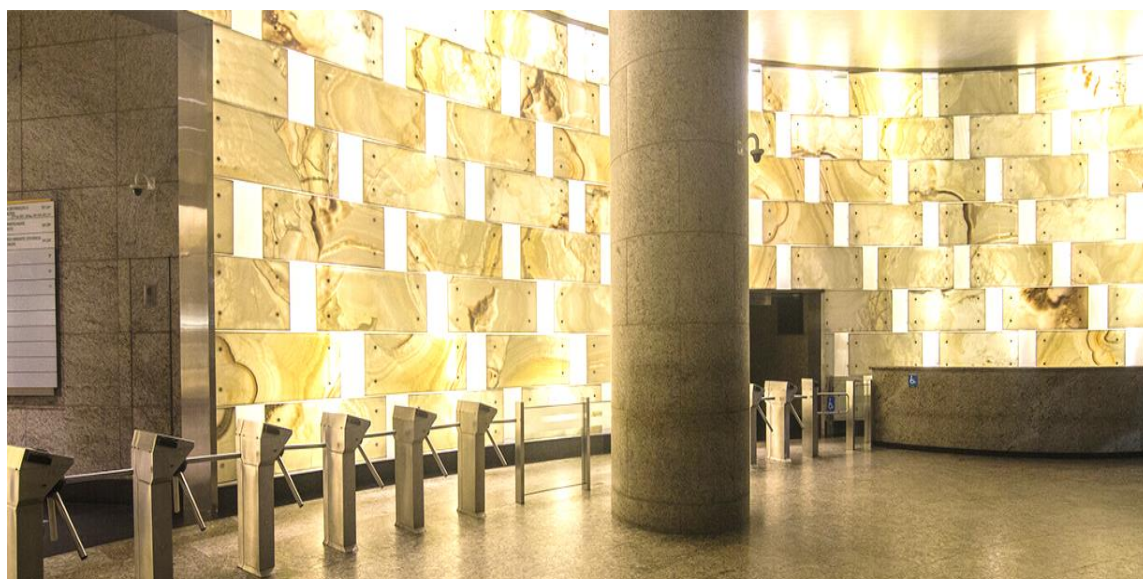


HALL DE ELEVADORES



HELIPONTO



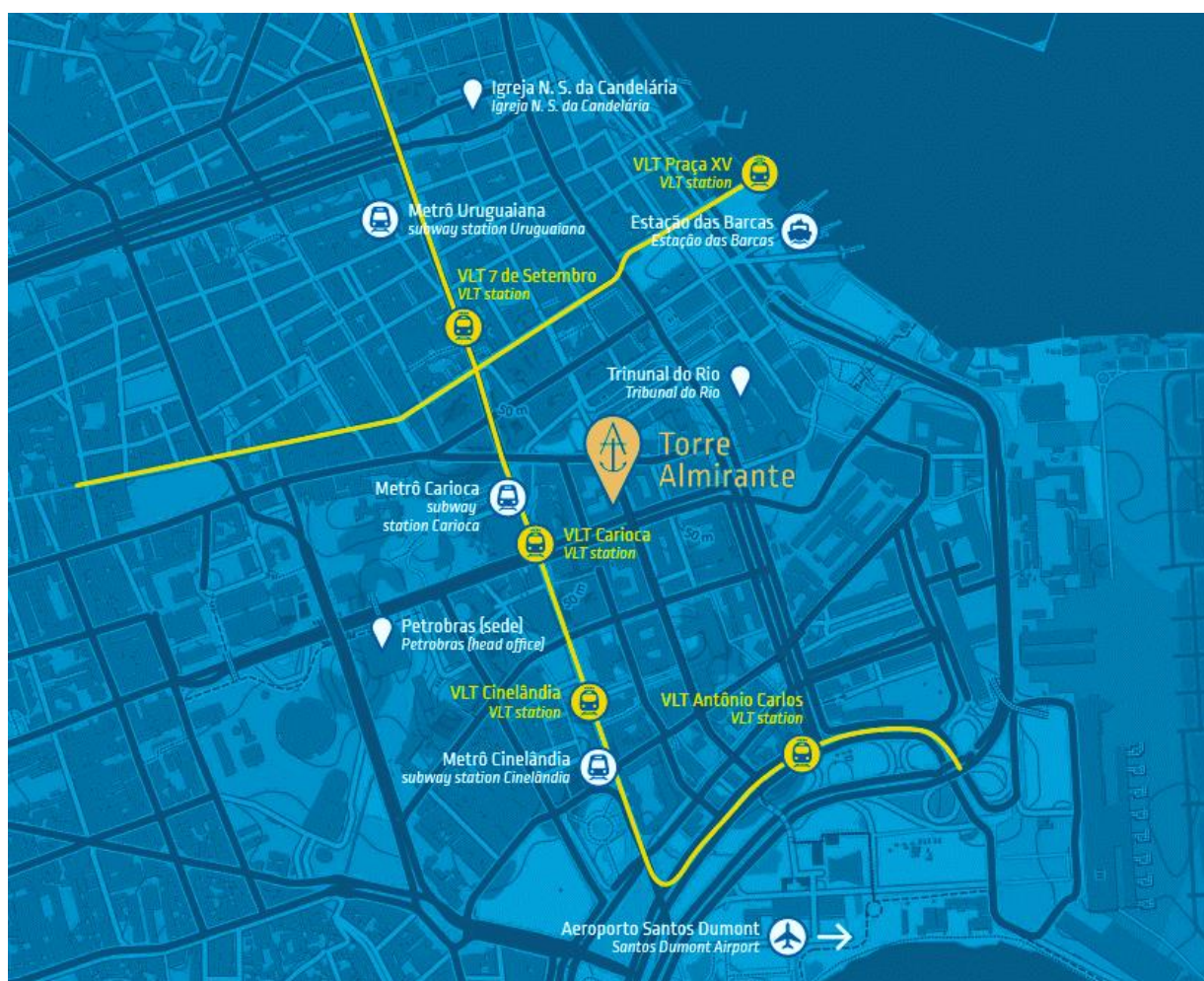


Entrada do imóvel

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

	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24
Propriedades para Investimento	352.109	346.724	445.289	342.874	396.984
Outros Ativos Financeiros	62.028	66.823	68.817	121.336	-248.187
Despesas Operacionais	-115.208	-116.004	-117.129	-115.194	-115.199
Lucro (prejuízo) líquido no período	298.929	297.544	396.977	349.017	33.599
Ajustesⁱ	18.466	18.466	6.647	-252.389	-289.065
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	338.572	337.186	424.801	117.805	-234.289

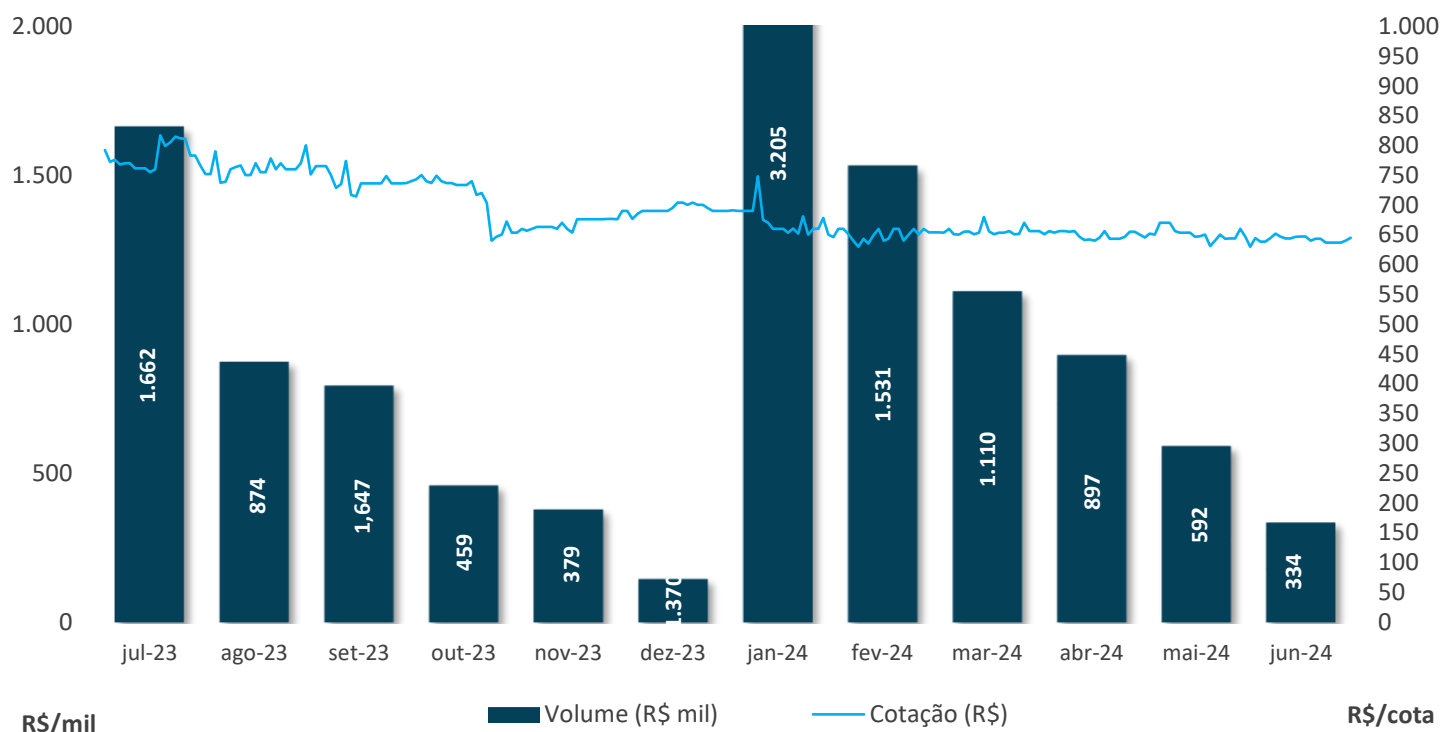
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306401/TORRE_ALMIRANTE_FII

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 522
- **Cotação de fechamento:** R\$ 645,00
- **Volume:** R\$ 334.409,68
- **Mês de referência:** Jun/24

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

