

### 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.

#### 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, CNPJ:59.281.253/0001-23

#### Gerenciador

HINES

#### Taxa de Gerenciamento

1.00% ao mês sobre as receitas de aluguel

#### Área Locável do Empreendimento

41.468,60m<sup>2</sup>

#### Cotistas

4.072

#### Patrimônio Líquido

R\$ 190.934.675,21

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.717,39

#### Quantidade de Cotas

111.177

#### Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 corrigido pelo IGPM.

### Cadastre-se no Mailing

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

### 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.



### Locatários

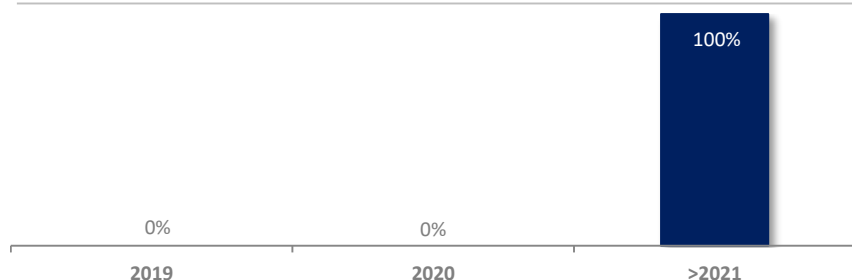
- Caixa Econômica Federal (Agência)
- We Work
- TEEKAY

### Mês de reajuste em percentual da área ocupada

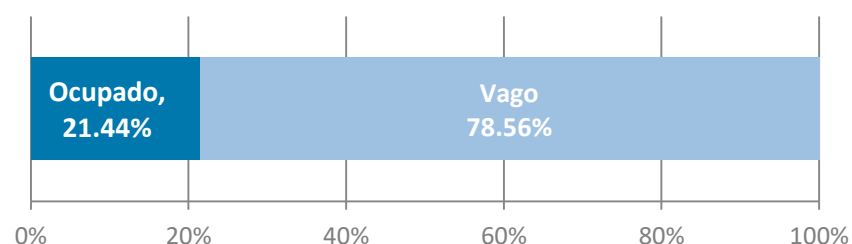
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	82%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	14%	4%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

### Vencimento dos Contratos em percentual de área ocupada



### Ocupação do Fundo



**06/11/2018** - Fato Relevante informando a troca do prestador dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. pelo BTG Pactual Serviços Financeiros a partir do dia 14 de Novembro de 2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.

**07/11/2018** – Fato Relevante comunicando o encerramento da 2ª Emissão do Fundo, na qual foram subscritas e integralizadas as 6.477 cotas, perfazendo o montante total colocado de R\$ 7.603.998,00.

**06/12/2018** – Fato Relevante informando que as 1.396 cotas colocadas durante o Direito de Preferência da 2ª Emissão do Fundo foram liberadas para negociação no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão a partir do dia 10/12/2018

**19/03/2019** - Foi convocada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária para aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 e a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas.

**17/04/2019** – Foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que, por unanimidade dos cotistas presentes, aprovou sem quaisquer restrição as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. A aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, exclusivamente para fins de investimento da reserva de liquidez do Fundo, nos limites permitidos pela regulamentação em vigor e de acordo com o regulamento do Fundo, foi aprovada por unanimidade dos cotistas presentes, mas nos termos da regulamentação em vigor, em razão do quórum de presentes a matéria (ii) não será implementada.

**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 m<sup>2</sup> de área locável no 25º andar, a partir de 15/11/2019. Considerando a nova locação citada a vacância do imóvel, irá para 78,56%.

## Demonstração Consolidada de Resultados

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Receitas	452.816	368.475	415.924	413.744	418.901	406.901
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	422.532	332.398	383.516	383.516	383.516	383.516
Financeiras	30.284	36.077	32.409	30.228	35.385	23.385
Despesas	(449.144)	(461.863)	(539.307)	(422.695)	(355.292)	13.054
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-
Ajustes <sup>i</sup>	(301.873)	(33.551)	(29.983)	(36.033)	(35.811)	(1.953.429)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(298.201)</b>	<b>(126.939)</b>	<b>(153.366)</b>	<b>(44.985)</b>	<b>27.798</b>	<b>(1.533.475)</b>

i Ajustes referentes a retenção para futura imobilização e despesas operacionais.

## Distribuição

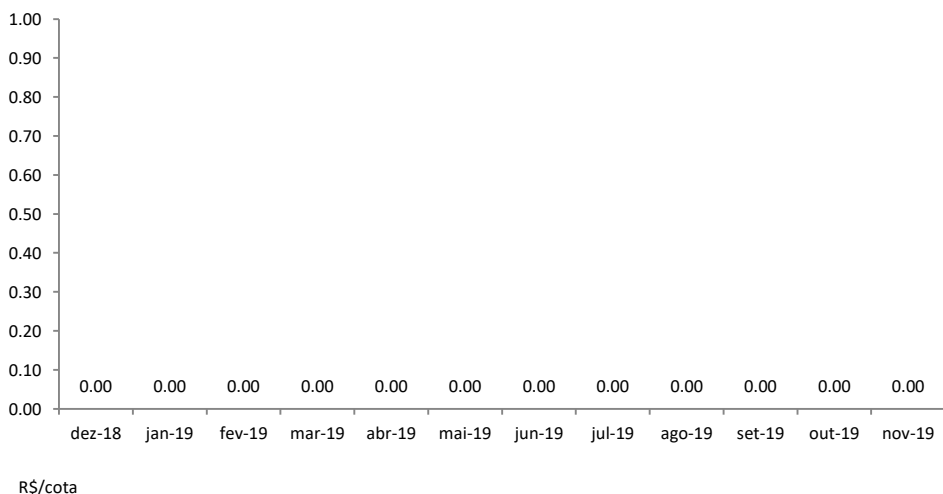
O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

Data base: n/a

Data de pagamento: n/a

Rendimento: R\$ 0,0000

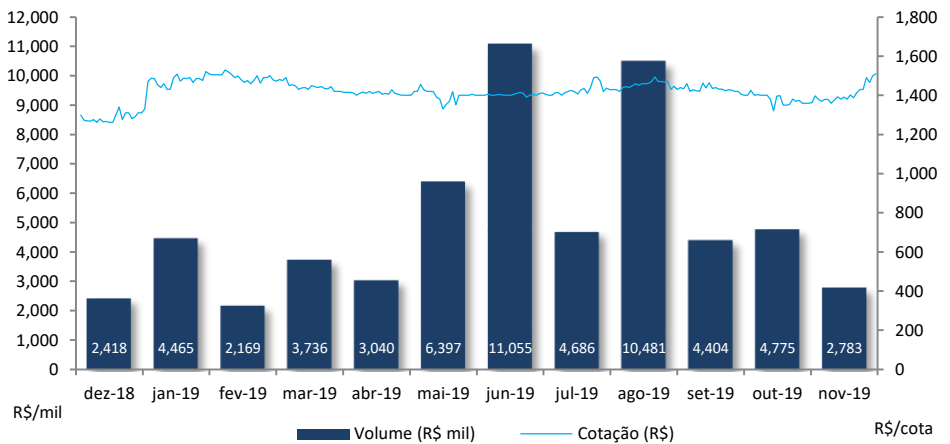
Mês de referência: Novembro/2019



## Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 1.965  
**Cotação de fechamento:** R\$ 1.559,00  
**Volume:** R\$ 2.782.868  
**Mês de Referência:** Novembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Fotos



Lobby



Acesso Elevadores



Auditório



Andar Tipo

## 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.

## Processos Judiciais

**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 Rua Almirante Barroso, nº 81, onde se encontra construído o Edifício Torre Almirante e onde havia, antigamente, o Edifício Andorinhas.

O cronograma das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

- [Cronologia](#)

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

## Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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.