

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
CNPJ nº 05.562.312/0001-02

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO**, inscrito no CNPJ sob o nº 05.562.312/0001-02 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

- 1) Deliberar pelo acordo extrajudicial apresentado pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04 (“CEF”), no valor de R\$ 163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais), conforme proposta constante no Anexo I da Consulta Formal, com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 30 dias corridos do petiçãoamento em caráter irrevogável e irretroatável, após a assinatura do Acordo CEF, para plena quitação das obrigações de inadimplência no Imóvel e, conseqüente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso com relação ao Fundo (“Acordo CEF”)¹.
- 2) Se aprovado o item “1” acima, deliberar pela proposta apresentada pela Vitalis – Promoção e Desenvolvimento, inscrita sob o CNPJ nº 09.190.578/0001-22 para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel, conforme proposta constante no Anexo II da Consulta Formal, no valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“Valor de Venda”), do qual será descontado o *fee* de comissão devido que perfaz o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo certo que o valor representa 2,5% (dois virgula cinco por cento) sobre o Valor de Venda, de forma que o valor a ser recebido pelo Fundo será de R\$ 117.000.000,00 (cento e dezessete milhões de reais), com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 02 (dois) meses do “de acordo” do Fundo à Proposta Vitalis, considerando os prazos de “*due dilligence*” (“Proposta Vitalis”). Caso ocorra a **aprovação dos itens 1 e 2**, uma vez que o Fundo não terá qualquer ativo ou passivo, **a Administradora fica automaticamente autorizada a liquidar o Fundo**.
- 3) Aprovar a alteração do valor mínimo mensal da Taxa de Administração prevista no Art. 10 do Regulamento, conforme redação abaixo:

Artigo 10 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), calculada sobre a receita operacional líquida do Fundo. Entende-se por “receita operacional líquida” a somatória de todas as receitas auferidas pelo Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) atualizada anualmente, no mês de agosto, segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

¹ O Acordo CEF não compreende o valor devido, pela CEF, ao escritório Moreira Lima & Pollo Advogados, a título de honorários de sucumbência, tampouco os valores devidos, pelo Fundo, a título de honorários contratuais.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aceitação da Proposta Vitalis para venda do Imóvel, pois o Imóvel encontra-se com 90% de vacância desde a saída da CEF em janeiro de 2021, em uma localização desafiadora para locação, bem como possui padrão mono usuário- o que demandaria um valor de investimento alto para torná-lo competitivo para comercialização. Além disso, o Fundo encontra-se em prejuízo mensal por conta das despesas mensais serem superiores às suas referidas receitas, dado o IPTU anual do ativo ser de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), na data-base de 2024, o qual deverá ser acrescido de aproximadamente +7% para o ano de 2025.

Desta forma, a Administradora recomenda que os cotistas analisem o valor final da Proposta Vitalis para venda do Imóvel em conjunto com a proposta de Acordo CEF, o que gerará a liquidação do Fundo em um valor superior ao seu Valor do Mercado (data: 11/09/2024) em aproximadamente +37,77% e superior em aproximadamente +5,89% ao Patrimônio Líquido do Fundo.

Para melhor auxiliar os cotistas, segue [Material Complementar](#).

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberações, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

A Administradora se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



PROPOSTAS DE VENDA

FII ALMIRANTE BARROSO

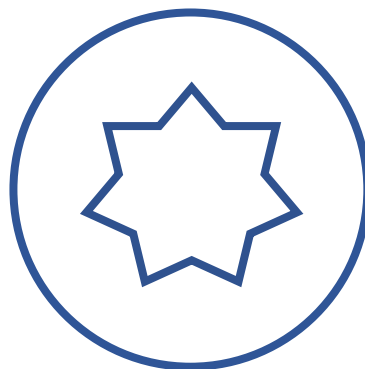


Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Fundo
Seção 1



2

Propostas
Seção 2



3

Proposta da
Administradora
Seção 3

Análise do Fundo



Seção 1



FII ALMIRANTE BARROSO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Perfil: Lajes Corporativas. **Localização:** Avenida Rio Branco, 174. Centro. Rio de Janeiro, RJ.

Área Construída: 54.144m² (sem considerar o Estacionamento);

Valor do Laudo (data-base Set/2023)*: R\$ 261.400.000 (R\$ 2.133,22/cota).

Valor Patrimonial (data-base Ago/2024): R\$ 263.857.300 (R\$ 2.153,27/cota).

Valor Mercado Secundário¹: R\$ 62.494.380 (R\$ 510/cota);

Valor Mercado Secundário²: R\$ 202.800.390* (R\$ 1.655/cota).

*Var. %: + 225% desde o 1º Fato Relevante referente ao Acordo da CEF;

¹ Fechamento da cota no dia 08/08/2024 (último pregão antes do Fato Relevante de 08/08/2024 referente ao Acordo CEF);

² Fechamento da cota no dia 11/09/2024.

- **Informações conforme Draft da Minuta de Laudo de Avaliação 2023*:**
 - **Padrão Econômico:** Baixo
 - **Liquidez do Imóvel para Locação/Venda:** Média
 - **Análise do imóvel e mercado (SWOT):**
 - **Pontos Fortes:** Boa Localização e acesso;
 - **Pontos Fracos:** Imóvel necessita reparos e alto investimento;
 - **Ameaças:** Imóvel com vacância de 89% e Fundo com capital até final de 2024 e o mercado do Centro do Rio de Janeiro não estar aquecido.

*Valor do Laudo de Avaliação realizado pela Colliers com date-base de 2023.

Para maiores informações, acesse: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=732032&cvm=true>

FII ALMIRANTE BARROSO

PROCESSOS JUDICIAIS NO IMÓVEL

. Ação Revisional de Aluguel (0023109-25.2010.4.02.5101)

Autor: FII // Réu: CEF
Status: Remetidos ao STJ
Objetivo: Aumentar o aluguel da CEF em 2010.
Valor aproximado da dívida da CEF: R\$ 166MM

. Requerimento de Tutela Antecipada c/ Obrigação de Fazer (5007829-74.2020.4.02.5101)

Autor: FII // Réu: CEF
Status: Remetidos ao STJ
Objetivo: Requerimento de tutela antecipada em caráter antecedente visando assegurar o direito do FII em acessar o imóvel locado à CEF à época para dar início imediato à etapa final das obras de 2020.
Valor aproximado da dívida da CEF: R\$ 720K.

. Ação de Execução de Título Extrajudicial (5002741-21.2021.4.02.5101)

Autor: FII // Réu: CEF
Status: Remetidos ao STJ
Objetivo: Cobrar os o valor faltante da dívida executada correspondente aos 25 dias de atraso no cumprimento da obrigação contratual de pagar o aluguel de dezembro/2020.
Valor aproximado da dívida da CEF: R\$ 2MM.

. Ação de Produção Antecipada de Provas (5005967-97.2022.4.02.5101)

Autor: FII // Réu: CEF
Status: Aguardando realização da prova pericial complementar
Objetivo: Visa a realização de prova pericial imobiliária no Edifício para apurar o estado do imóvel ao final do Contrato de Locação com a CEF, e os prejuízos suportados pelo Fundo em vista dos reparos e custos envolvidos na obra de reforma.

* Os valores indicados não incluem os honorários contratuais de êxito devidos ao escritório Moreira Lima & Pollo Advogados.

* Para maiores informações dos processos, acesse: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=723187&cvm=true>

Propostas



Seção 2



Resumo das Propostas

Propostas	Proponente	Valor de Aquisição (R\$)	Forma de Pagamento
Acordo	Caixa Econômica Federal	R\$ 163.000.000,00 ¹	À vista: Em até 30 dias após Acordo nos Autos das Ações Judiciais
Venda	Vitalis	R\$ 116.400.000,00 ²	À Vista: Em até 60 dias para conclusão da <i>Due Dilligence</i>
TOTAL:		R\$ 279.400.000,00	

¹ Será deduzido do valor o montante de "Acordo" devido em cada Ação Judicial, conforme slide anterior;

² O valor já está líquido do pagamento do fee para o broker.

	Valor (R\$)	Variação* (%)
Valor Patrimônio Líquido	R\$ 263.857.300	+ 5,89%
Valor de Mercado	R\$ 202.800.390	+37,77%

* A variação (%) considera o valor total da Proposta de Acordo e Venda (R\$ 279.400.000,00).

Proposta da Administradora



Seção 3



Conclusão

— Proposta da Administradora

- A Administradora propõe a aceitação da Proposta Vitalis para venda do Imóvel, pois o Imóvel encontra-se com 90% de vacância desde a saída da CEF em janeiro de 2021, em uma localização desafiadora para locação, bem como possui padrão mono usuário - o que demandaria um valor de investimento alto para torná-lo competitivo para comercialização. Além disso, o Fundo encontra-se em prejuízo mensal por conta das despesas mensais serem superiores às suas referidas receitas, dado o IPTU anual do ativo ser de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), na data-base de 2024, o qual deverá ser acrescido de aproximadamente +7% para o ano de 2025.
- Desta forma, a Administradora recomenda que os cotistas analisem o valor final da Proposta Vitalis para venda do Imóvel em conjunto com a proposta de Acordo CEF, o que gerará a liquidação do Fundo em um valor superior ao seu Valor do Mercado (data: 11/09/2024) em aproximadamente +37,77% e superior em aproximadamente +5,89% ao Patrimônio Líquido do Fundo.
- Por fim, incentivamos V.Sas. entrarem em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

