



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Almirante Barroso
(FAMB11B)

Informativo Mensal Agosto 2022

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

O fundo é detentor de 100% do Imóvel comercial localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O Imóvel conta com 126 vagas de estacionamento, 22 elevadores e 4 escadas rolantes. Além disso, conta com um Centro Cultural composto por: teatro; 2 salas de cinema com 90 lugares e 100 lugares cada; 2 salas de exposição; galeria e atelier.

O empreendimento está 100% vago desde 22 de Janeiro de 2021 e o Fundo não distribui rendimento aos cotistas desde a retenção da distribuição prevista para ocorrer em Dezembro/2020.

Cadastre-se no Mailing

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

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
17/03/2003

Quantidade de Emissões
1

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

**02 Representantes de
Cotistas**
R\$ 3.000,00 cada

Taxa de Administração
2,50% ao mês sobre a receita
operacional líquidaⁱ

**Área Locável do
Empreendimento**
56.429,46m²

Cotistas
2.900

Patrimônio Líquido
R\$320.819.115,09

Valor Patrimonial/Cota
R\$3.061,251098

Quantidade de Cotas
104.800

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

ⁱ A Administradora fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal de R\$ 65.000,00.

Nota da Administradora

O Fundo não distribui rendimentos desde a retenção da distribuição prevista para ocorrer em Dezembro/2020 por conta da rescisão da antiga locatária em 100% do imóvel em Janeiro/2021.

Ainda, vale ressaltar que a Administradora, desde que houve a rescisão da antiga locatária, está em contato com os principais *brokers* do mercado com o objetivo de comercializar o imóvel o mais rápido possível em prol de gerar valor aos seus cotistas.

Por último, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito da Ação Revisional da Aluguel de 2010, bem como aos valores indenizatórios no âmbito da Ação de Consignação de Chaves, no qual o processo encontra-se em fase de perícia.

Ocupação do Fundo

Vacância
100%

Até a presente data, a taxa de vacância do Fundo é de 100%.

Obras

Fato Relevante sobre o Atraso em Obras divulgado no dia: 27/04/2022:

A Administradora informou que houve atraso nas obras de revitalização da fachada e da modernização do imóvel e que, devido a esse atraso, foi assinado pelo Fundo o 6º aditamento ao contrato de prestação de serviços pelo regime de empreitada global junto a construtora prorrogando o prazo de execução das referidas obras para a data de 31/07/2022.

Entretanto, conforme Cronologia Judicial, a subcontratada da obra **Lume Engenharia Ltda.** ajuizou uma Ação de Produção Antecipada de Provas visando a produção antecipada de prova pericial de engenharia, no intuito de se identificar supostos desajustes contratuais, bem como o valor da execução das obras excedentes já realizadas e, consequentemente, o montante a ser pago pelo que já teria executado além do escopo de contratação. Por isso, as obras não foram encerradas no prazo esperado de 31/07/2022. No entanto, a Administradora está tomando todas as medidas possíveis no âmbito judicial e informará ao mercado acerca de novidades através da Cronologia Judicial.

Quadro de Controle de Gastos da Obra

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato	Cronograma	
				Financeiro	Físico
1 - RETROFIT FACHADA	19,675,806.68	18,980,514.60	695,292.08	96.47%	97.00%
2 - SPDA	977,359.16	812,474.04	164,885.12	83.13%	80.00%
TOTAL DESPESAS	20,653,165.84	19,792,988.64	860,177.20		

Atualizações Recentes

Próximos passos (serviços a serem concluídos até 30/09/2022):

- **Fachada Bittencourt Silva:**
Troca dos vidros do guarda-corpo da esplanada danificados durante as obras
- **Revisão final dos EPS Fachada Carioca:**
Conclusão dos alinhamentos das cerâmicas – Pilares 9 e 10.
Conclusão dos topos dos pilares
Troca dos vidros do guarda-corpo danificados durante as obras
Instalação das grades para impedir a entrada de pombos no 30º e 31º Pavimentos Fachada Rio Branco:
Troca dos vidros do guarda-corpo da esplanada danificados durante as obras Fachada Almirante Barroso:
Chapisco, emboço, assentamento das cerâmicas e rodapés nos pilares (Entrada Principal)
Troca dos vidros do guarda-corpo da esplanada danificados durante as obras
Revisões nos alinhamentos das cerâmicas nas fachadas ventiladas
Conclusão dos topos dos pilares
- **Revisão dos contra marcos Asa Carioca:**
Retoque verniz no topo das asas. Asa Rio Branco:
Retoque verniz no topo das asas. Serviços que não serão concluídos até 30/09/2022: Fachada Carioca
Instalação das películas dos vidros das varandas (Proglass – subcontratada Lume)
Limpeza e manutenção das esquadrias da varanda (Subcontratada Lume)
Instalação de alisares, baguetes, perfil L (Subcontratada Lume)
Instalação de grades nas casas de maquinas (subcontratada Lume) 18 Fachada Rio Branco
Instalação dos vidros e películas das esquadrias da varanda (Proglass – subcontratada Lume)
Limpeza e manutenção das esquadrias da varanda (Subcontratada Lume)
Instalação de alisares, baguetes, perfil L, vidros e esquadrias (Subcontratada Lume)
Instalação de grades nas casas de maquinas (subcontratada Lume) Fachada Bittencourt Silva
Limpeza e manutenção das esquadrias do térreo (Subcontratada Lume)
Troca dos vidros blindados quebrados das esquadrias do Pav Terreo (subcontratada Lume)
Instalação dos alisares das esquadrias (subcontrada Lume) Fachada Almirante Barroso
Instalação de alisares, baguetes, perfil L, vidros e esquadrias (Subcontratada Lume)

Fotos do Empreendimento

Loja Carioca



Fotos do Retrofit

Brises Asa Carioca



Brises Asa Rio Branco

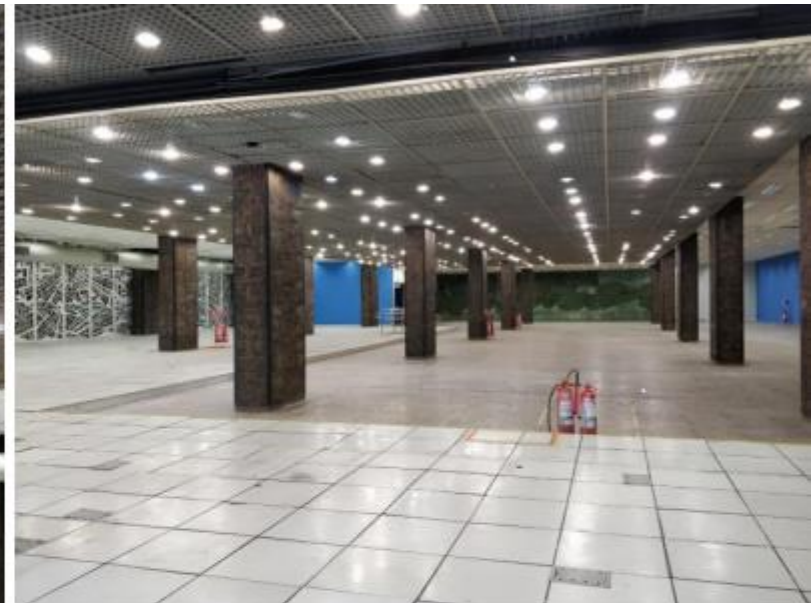
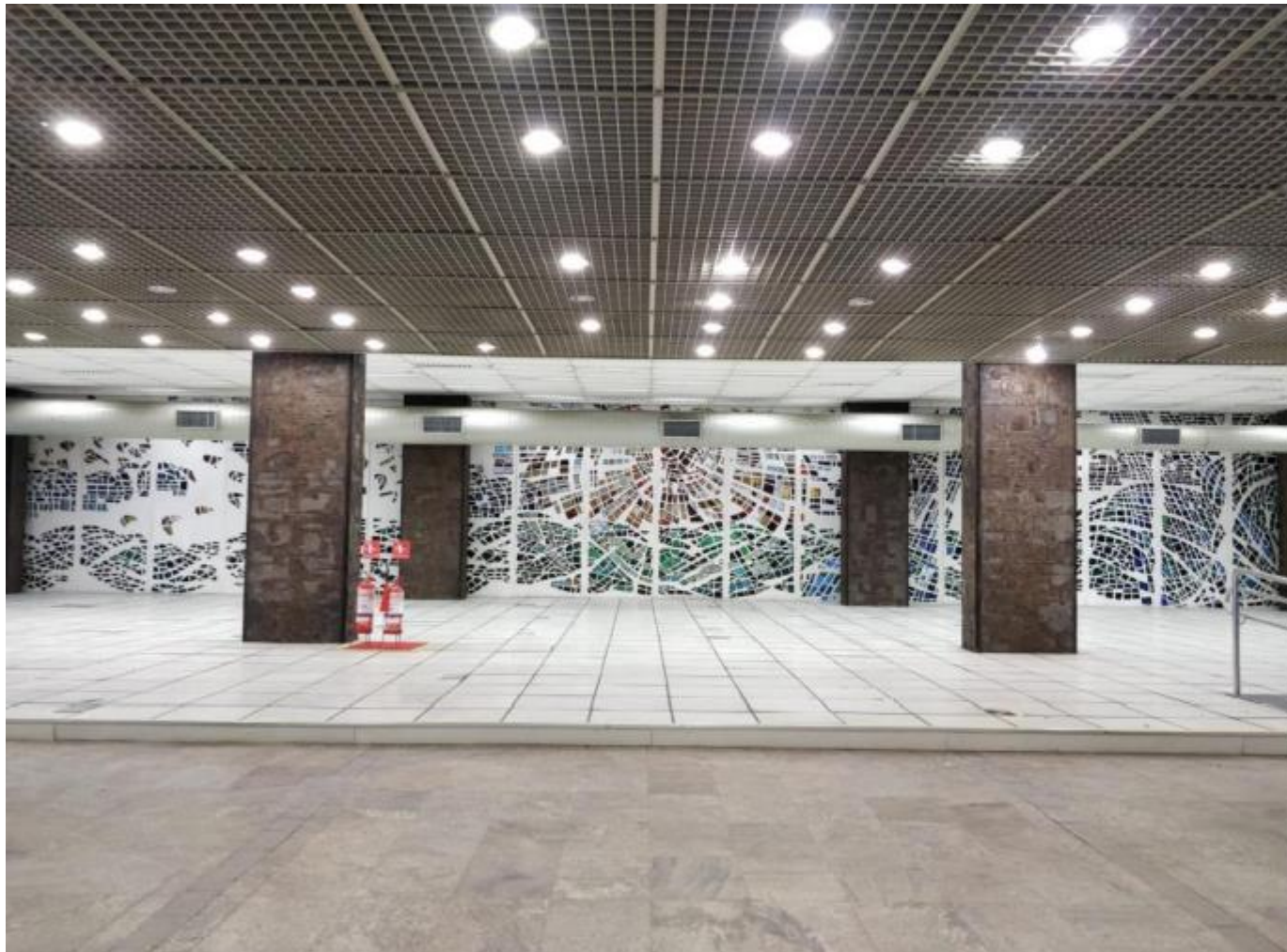


Fachada pronta: Bittencourt Silva



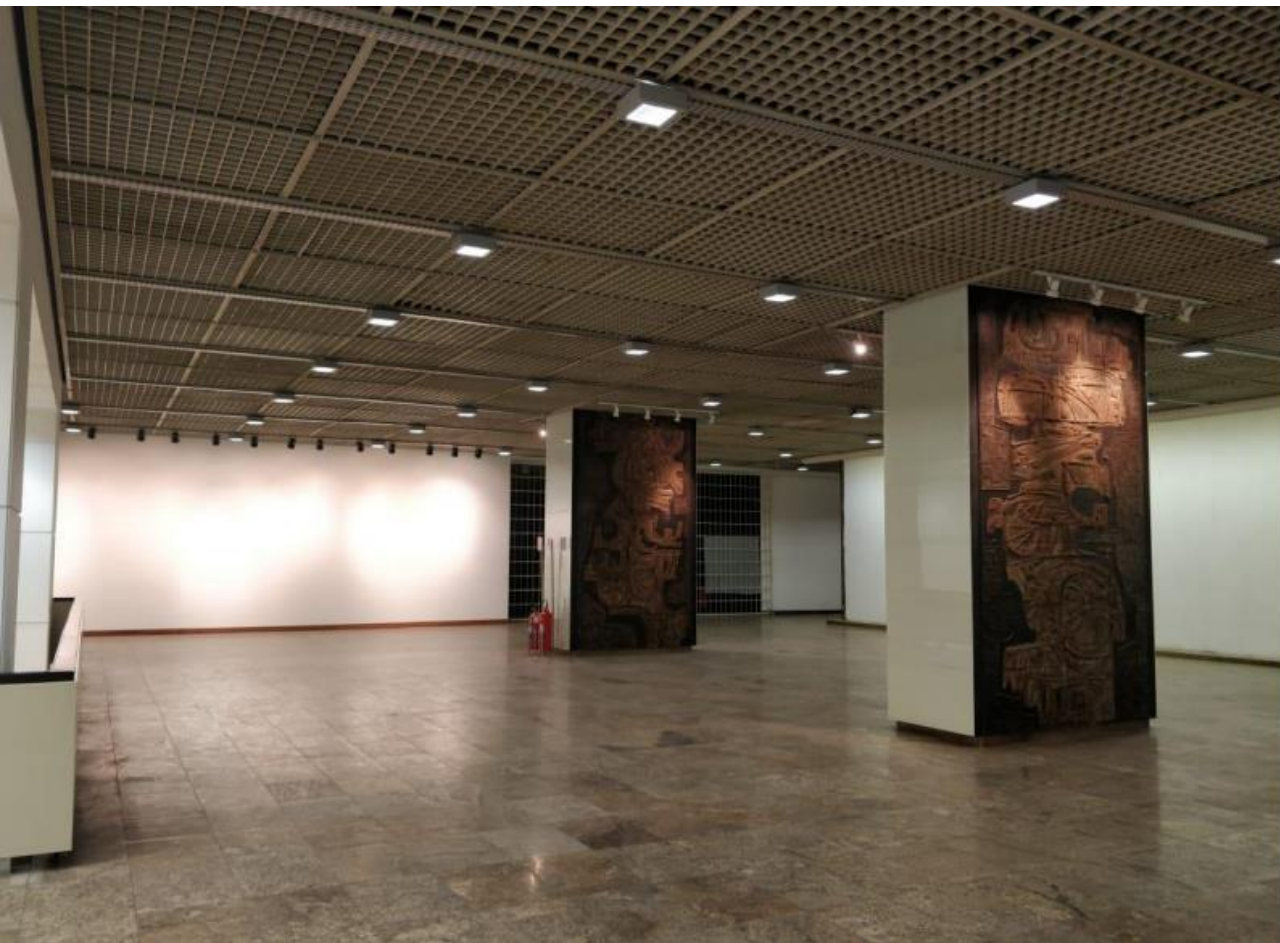
Fotos do Empreendimento

Loja Rio Branco



Fotos do Empreendimento

Sobreloja

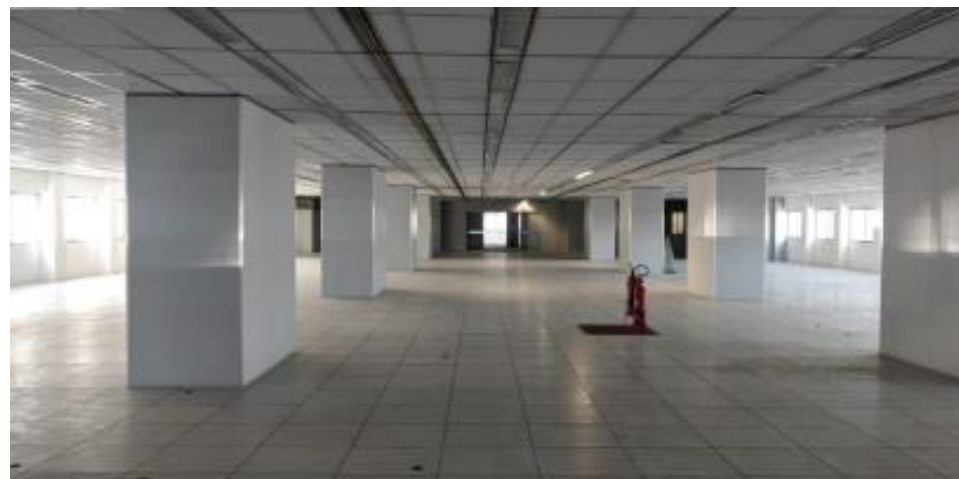
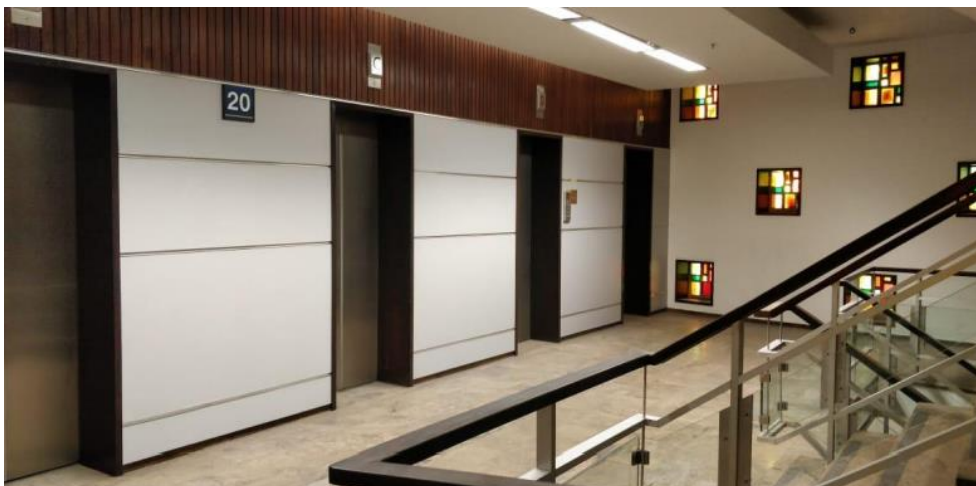


Auditório



Fotos do Empreendimento

Pavimentos Tipo



Demonstração de Resultados

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Propriedades para Investimento	-1.100.445	-729.646	-1.175.968	-992.479	-892.862	-1.090.637
Outros Ativos Financeiros	201.685	101.961	94.327	187.924	66.998	91.571
Despesas Operacionais	-226.729	-98.761	-225.285	-196.075	-159.957	-230.242
Lucro (prejuízo) líquido no período	-1.126.132	-726.446	-1.306.952	-1.003.487	-985.821	-1.229.307
Ajustes ⁱ	-5.953.099	774.821	845.057	1.348.604	805.092	963.183
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-7.396.812	-149.214	-751.237	-443.121	-411.962	-655.449

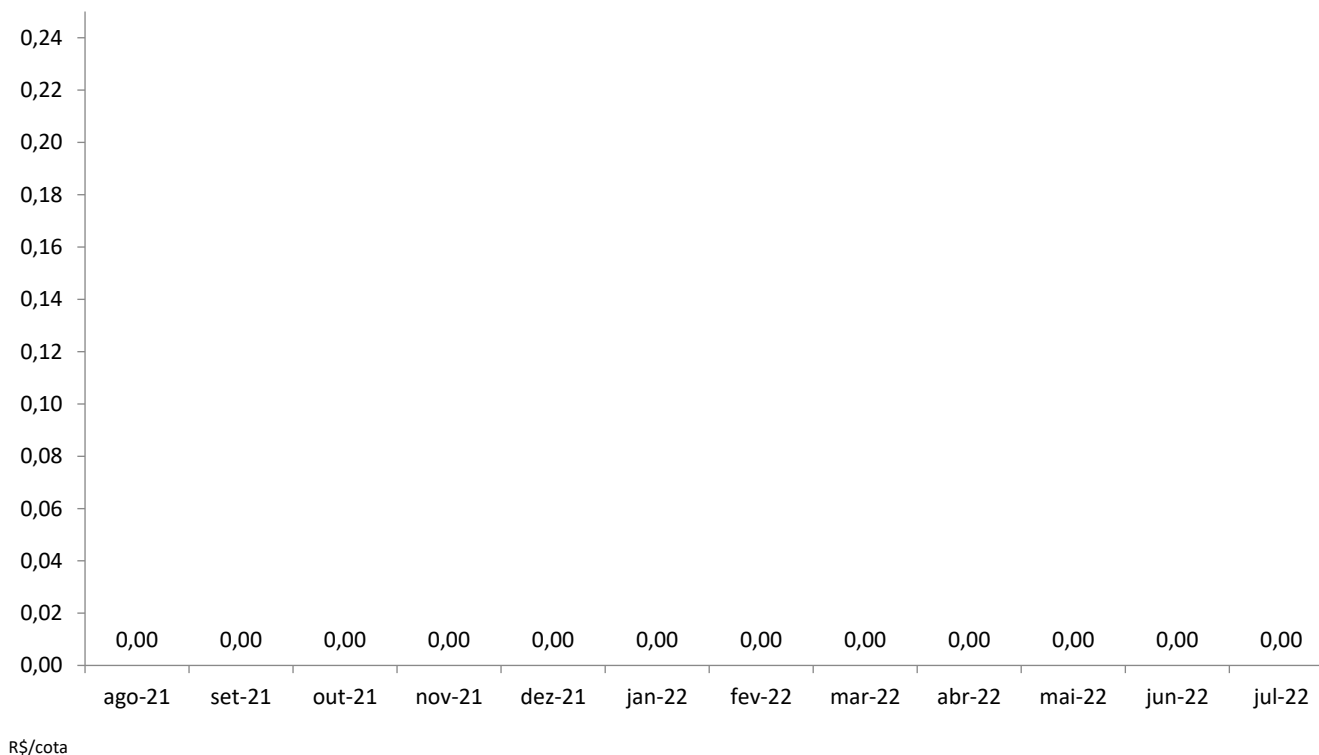
i Ajustes referentes as despesas operacionais

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.

Distribuição Mensal

O fundo distribuir 28/01/2022 de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

- **Data base: -**
- **Data de pagamento -**
- **Rendimento: 0**
- **Mês de referência: Ago/22**



22/01/2022 – Fato Relevante houve a saída da antiga locatária de 100% do Imóvel. O Fundo não distribui rendimento aos cotistas desde a retenção da distribuição prevista para ocorrer em Dezembro/2020.

Mercado Secundário

As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de balcão da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

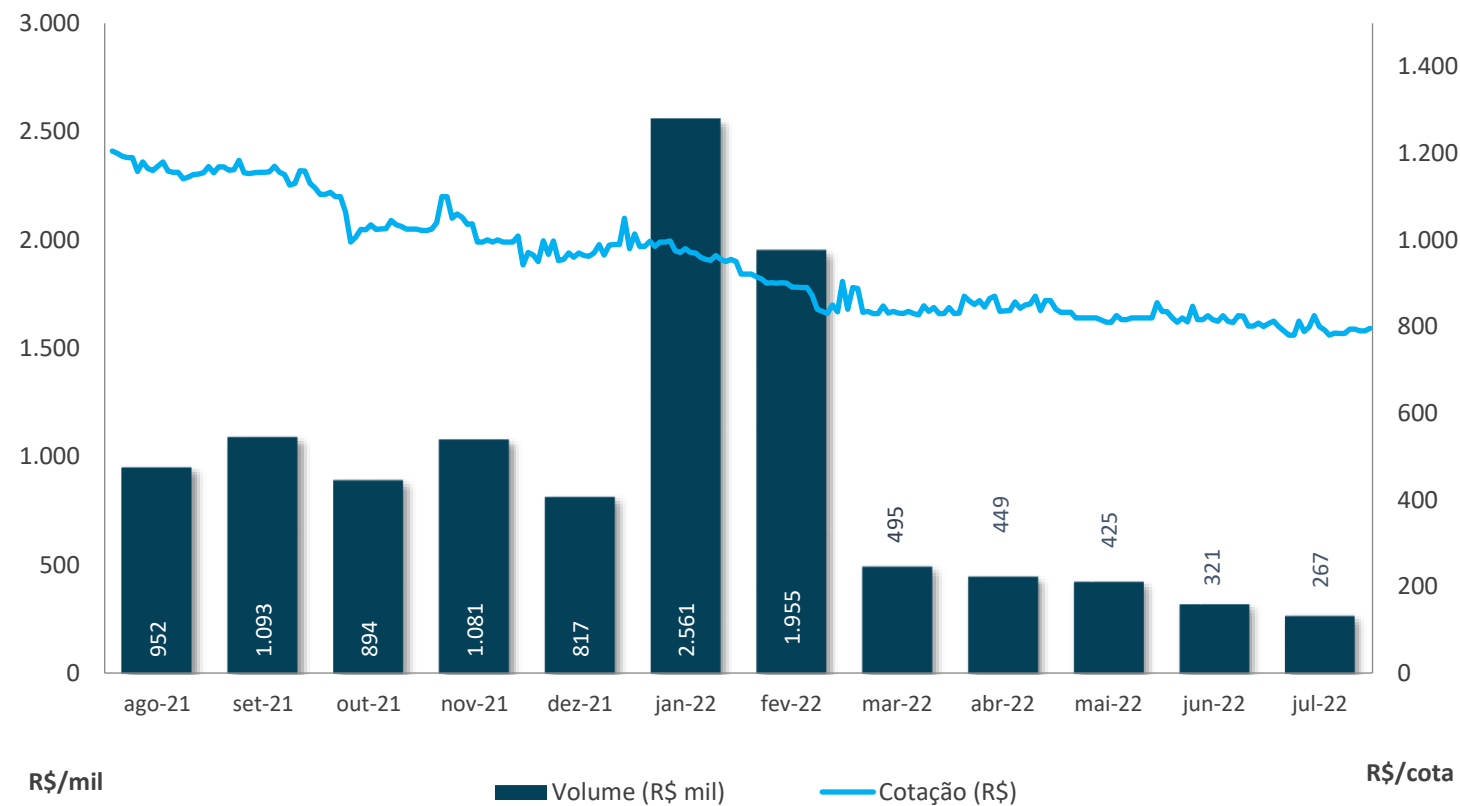
Cotas negociadas: 335

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

27/04/2022 - [Fato Relevante](#) informando que o Fundo assinou um aditamento ao contrato de prestação de objetivando a prorrogação do prazo de execução das referidas obras, para a data de 31/07/2022.

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.

Março 2022 – Em complemento ao Fato Relevante do sobre o Atraso em Obras divulgado no dia 29/09/2021, a Administradora informa que as obras ainda não foram finalizadas, conforme previsto.

23/03/2022- [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor

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.

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(“Portal”);

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

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.

Update

07/10/2021 – [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

23/09/2021 – [Fato Relevante](#) informando que houve atraso nas obras de revitalização da fachada e da modernização do imóvel, o qual foi ocasionado, dentre outros fatores, pela pandemia do Covid-19 e trâmites processuais da ação judicial em curso envolvendo a antiga locatária do imóvel.

I. R\$ 267.497,67 (duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e sete centavos) referentes aos custos fixos.

II. R\$ 136.788,22 (cento e trinta e seis mil, setecentos e oitenta e oito reais e vinte e dois centavos) referentes aos custos variáveis.

III. R\$ 11.305,58 (onze mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e oito centavos) referentes aos reajustes contratuais da prorrogação do contrato.

Por fim, o valor contratual das Obras devido à Construtora teve um aumento de R\$ 415.591,48.

18/03/2021 - Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 22/01/2021 e a Cronologia das Ações Judiciais divulgada no Site da Administradora, por meio dos quais o mercado foi informado acerca da decisão liminar proferida que autorizou a entrega das chaves do Imóvel por parte da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (“Locatária”) e cessou os efeitos da locação do Imóvel em 21/01/2021 (“Data Fim da Locação”), a Administradora informa que as chaves foram entregues no dia 17/03/2021. Apesar da entrega ter ocorrido apenas em 17/03/2021, os efeitos da locação foram cessados na Data Fim da Locação, conforme determinado na própria decisão proferida.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

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.

Update

22/01/2021 – Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 01/12/2020, no qual foi informado que a locatária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (“Locatária”) não realizou a devolução integral do Imóvel, que estava prevista para acontecer dia 30/11/2020 e, conforme divulgado ao mercado por meio da Cronologia das Ações Judiciais divulgada no Site da Administradora, a Locatária entrou com Ação de Consignação de Chaves com Pedido de Tutela Antecipada visando obter a declaração de rescisão do contrato de locação a partir da consignação judicial das chaves do Imóvel em juízo (“Ação Judicial”). A Administradora informa que foi proferida decisão liminar autorizando a imediata entrega das chaves cessando-se os efeitos da locação, desta forma, o Fundo passa a ter uma vacância de 100%.

Adicionalmente, a Administradora informa que o Fundo ingressou com uma Ação de Execução para reaver o valor de aluguel referente a competência de dezembro de 2020, tendo em vista que a Locatária não havia formalmente desocupado o Imóvel.

Por fim, o Fundo cobrará os valores devidos pela Locatária até a referida entrega das chaves e está trabalhando ativamente com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

30/10/2020 – Fato Relevante a Administradora vem por meio deste informar como serão as próximas distribuições mensais de acordo com o regulamento do Fundo, até a rescisão do contrato de locação.

1. Na presente data, 30/10/2020, o Fundo irá distribuir R\$ 9,16 (nove reais e dezesseis centavos) por cota com pagamento aos cotistas no dia 13/11/2020.
2. No dia 30/11/2020 o Fundo irá reter 100% do valor recebido da CEF, não havendo, portanto, distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas em 11/12/2020.

Por fim, a Administradora ressalta que essa medida visa fazer frente as despesas do Fundo nos próximos meses em que o imóvel ficará 100% vago, visando proteger e resguardar o Fundo e o patrimônio dos cotistas.

01/12/2020 - Conforme informado nos Fatos Relevantes divulgados em 03/10/2018, 23/10/2020 e 30/10/2020, A Administradora vem informar que a locatária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (“CEF” ou “Locatária”) não realizou a devolução integral do Imóvel, que estava prevista para acontecer dia 30/11/2020. **A Entrega de chaves não ocorreu, pois, o imóvel não estava nos padrões de devolução. A Administradora está em contato com a CEF para a regularização desta situação o mais rápido possível.**

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

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.



