



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII Edifício Almirante Barroso**  
(FAMB11B)

Informativo Mensal Setembro 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 líquida<sup>i</sup>

**Área Locável do  
Empreendimento**  
56.429,46m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
2.867

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 320.093.073,43

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$ 3.054,323220

**Quantidade de Cotas**  
104.800,0000

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> 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. Previsão de encerramento: 31/10/2022.

## Atualizações Recentes

### Fachada Bittencourt Silva:

- Sem atividade

### Fachada Carioca:

- Reinstalação das cerâmicas que ficaram desalinhadas nos pavimentos 21º ao 31º pav – Pilares 9 e 10.
- Instalação de 03 topos dos pilares que faltavam (cobertura)
- Instalação das grades para impedir a entrada de pombos no 30º e 31º Pavimentos
- Instalação de cerâmica no pilar 19 (junto a casa de máquinas) do 4º ao 31º Pavimentos
- Limpeza na esplanada

### Fachada Rio Branco:

- Instalação de cerâmica no pilar 19 (junto a casa de máquinas) do 4º ao 31º Pavimentos
- Limpeza na esplanada

### Fachada Almirante Barroso:

- Assentamento das cerâmicas na parte inferior dos 10 pilares
- Assentamento do rodapé em granito dos 10 pilares

### Asa Carioca:

- Sem atividade

### Asa Rio Branco:

- Sem atividade

|                      | Valor Contratado  | Valor Pago        | Saldo de Contrato | Cronograma |        |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|--------|
|                      |                   |                   |                   | Financeiro | Físico |
| 1 - RETROFIT FACHADA | R\$ 19,675,806.68 | R\$ 19,201,290.66 | R\$ 474,516.03    | 97.59%     | 97.80% |
| 2 -SPDA              | R\$ 977,359.16    | R\$ 812,474.04    | R\$ 164,885.12    | 83.13%     | 94.00% |
| TOTAL DESPESAS       | R\$ 20,653,165.84 | R\$ 20,013,764.70 | R\$ 639,401.14    |            |        |



# Fotos do Empreendimento

Loja Carioca





# Fotos do Retrofit

*Brises Asa Carioca*



*Brises Asa Rio Branco*



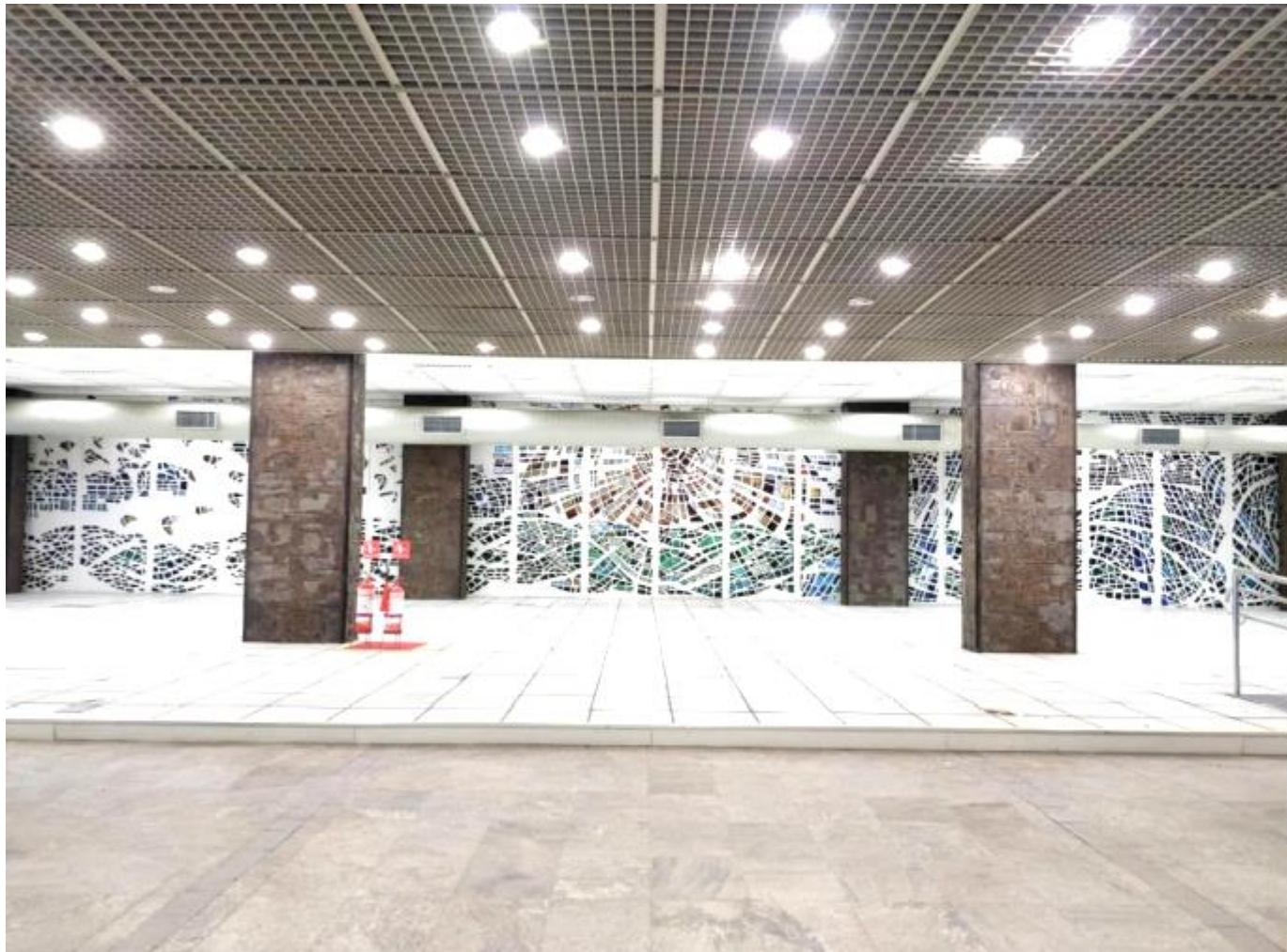
*Fachada pronta: Bittencourt Silva*





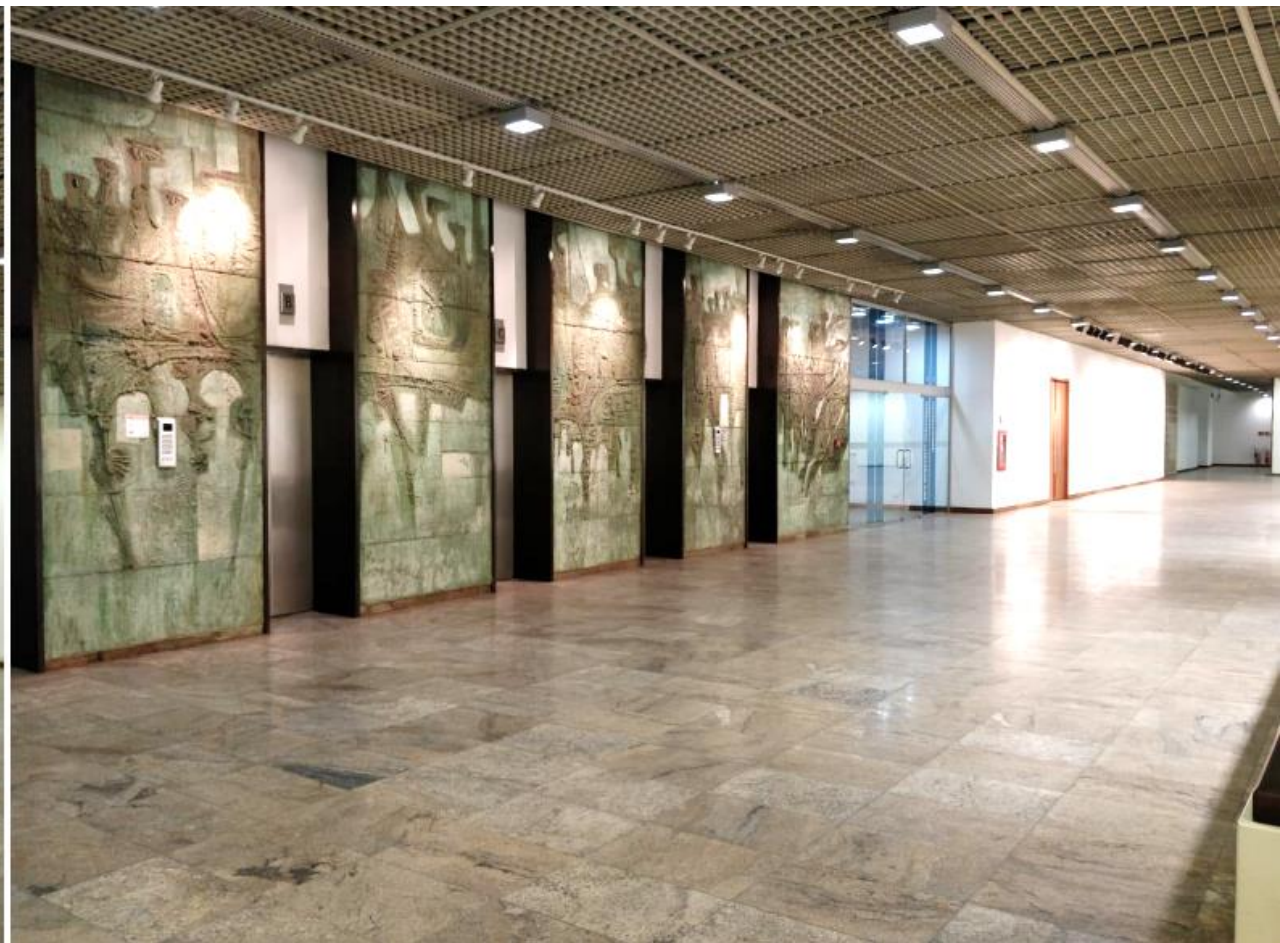
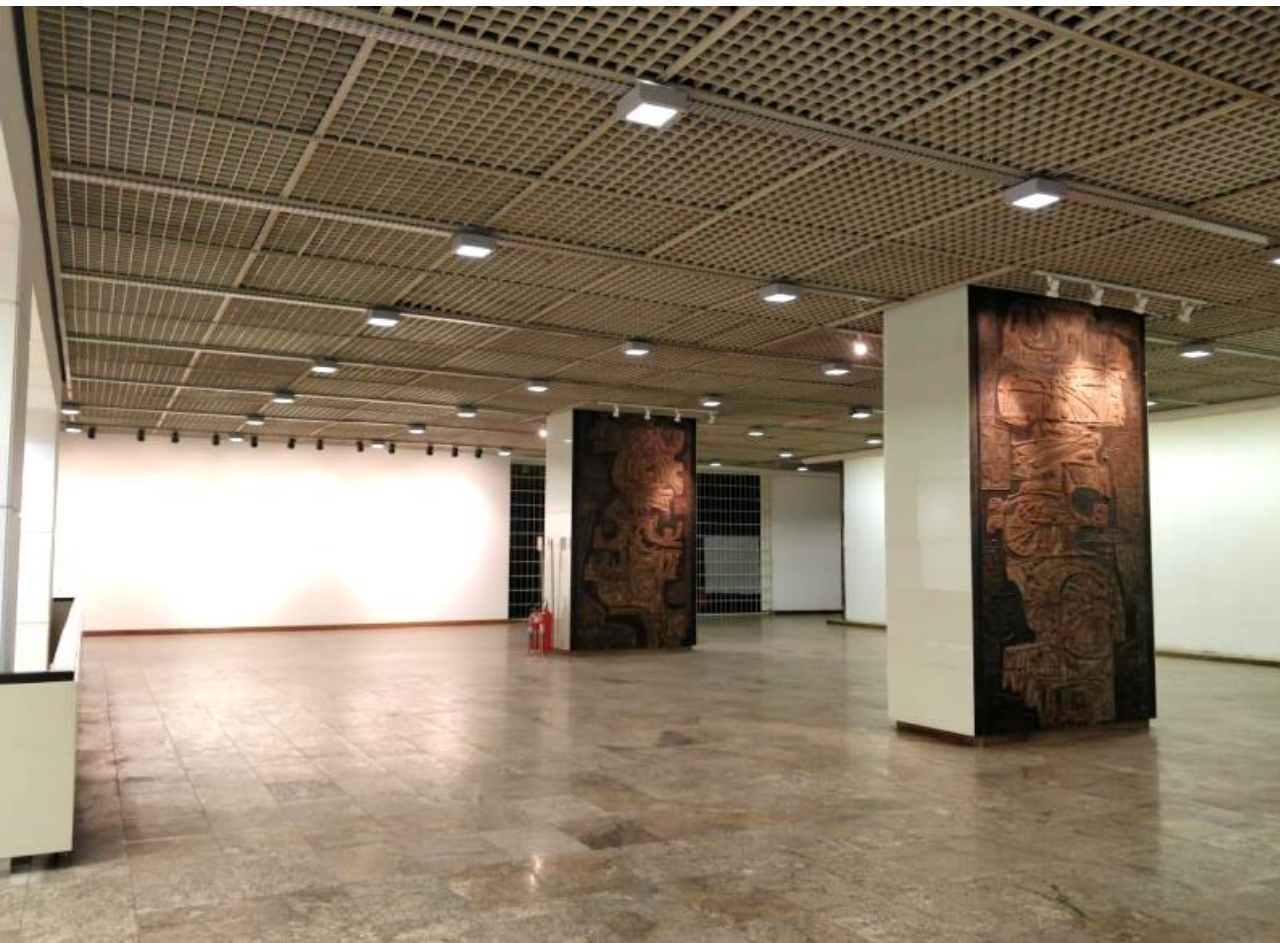
# Fotos do Empreendimento

Loja Rio Branco





Sobreloja



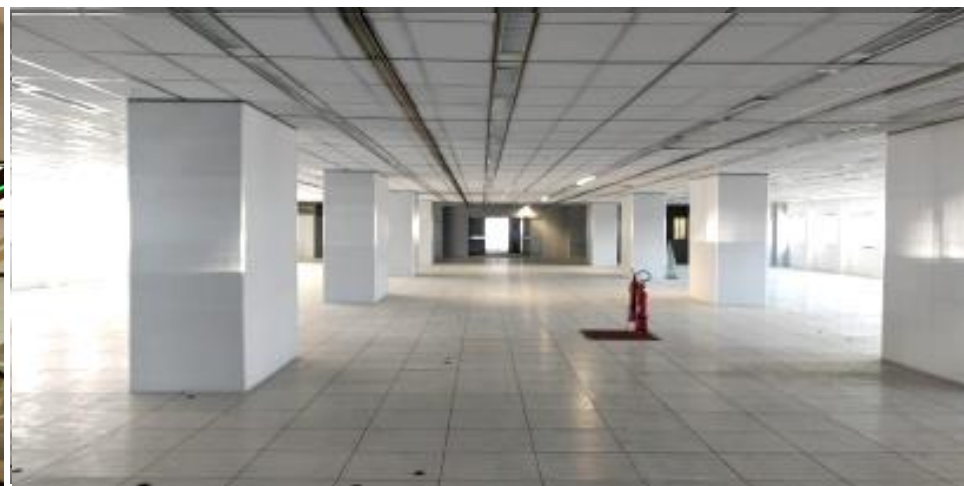


Auditório



# Fotos do Empreendimento

Pavimentos Tipo





## Demonstração de Resultados

|                                     | Mar/22          | abr/22          | mai/22          | Jun/22          | Jul/22          | Ago/22          |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Propriedades para Investimento      | -729.646        | -1.175.968      | -992.479        | -892.862        | -1.090.637      | -666.069        |
| Outros Ativos Financeiros           | 101.961         | 94.327          | 187.924         | 66.998          | 91.571          | 104.826         |
| Despesas Operacionais               | -98.761         | -225.285        | -196.075        | -159.957        | -230.242        | -164.799        |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | -726.446        | -1.306.952      | -1.003.487      | -985.821        | -1.229.307      | -726.042        |
| Ajustes <sup>i</sup>                | 774.821         | 845.057         | 1.348.604       | 805.092         | 963.183         | 674.424         |
| Reserva de Contingência             | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>Resultado Líquido</b>            | <b>-149.214</b> | <b>-751.237</b> | <b>-443.121</b> | <b>-411.962</b> | <b>-655.449</b> | <b>-148.810</b> |

i Ajustes referentes as despesas operacionais

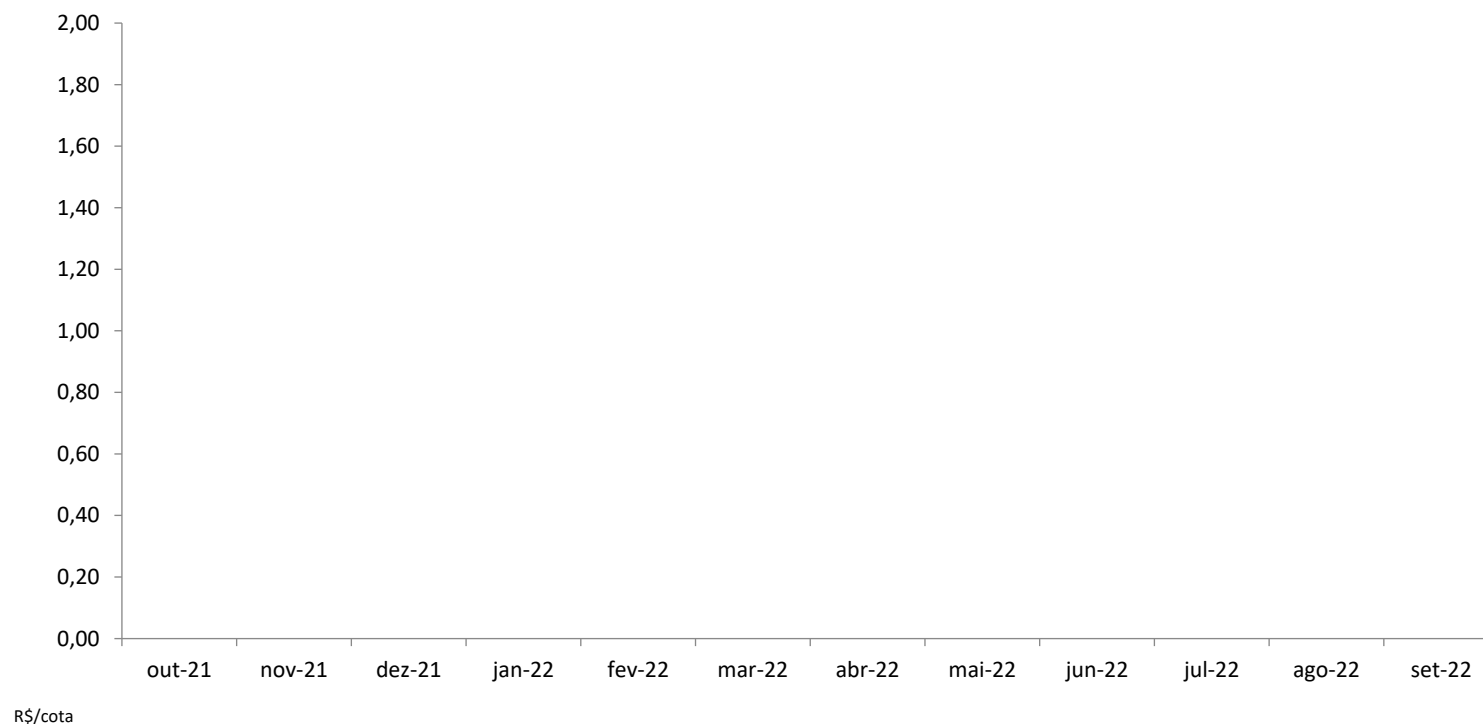
**Reserva de Contingência:** No final do mês de Agosto/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.377.861,23.

**Informativo Mensal Setembro 2022**

# 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:** -
- **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.

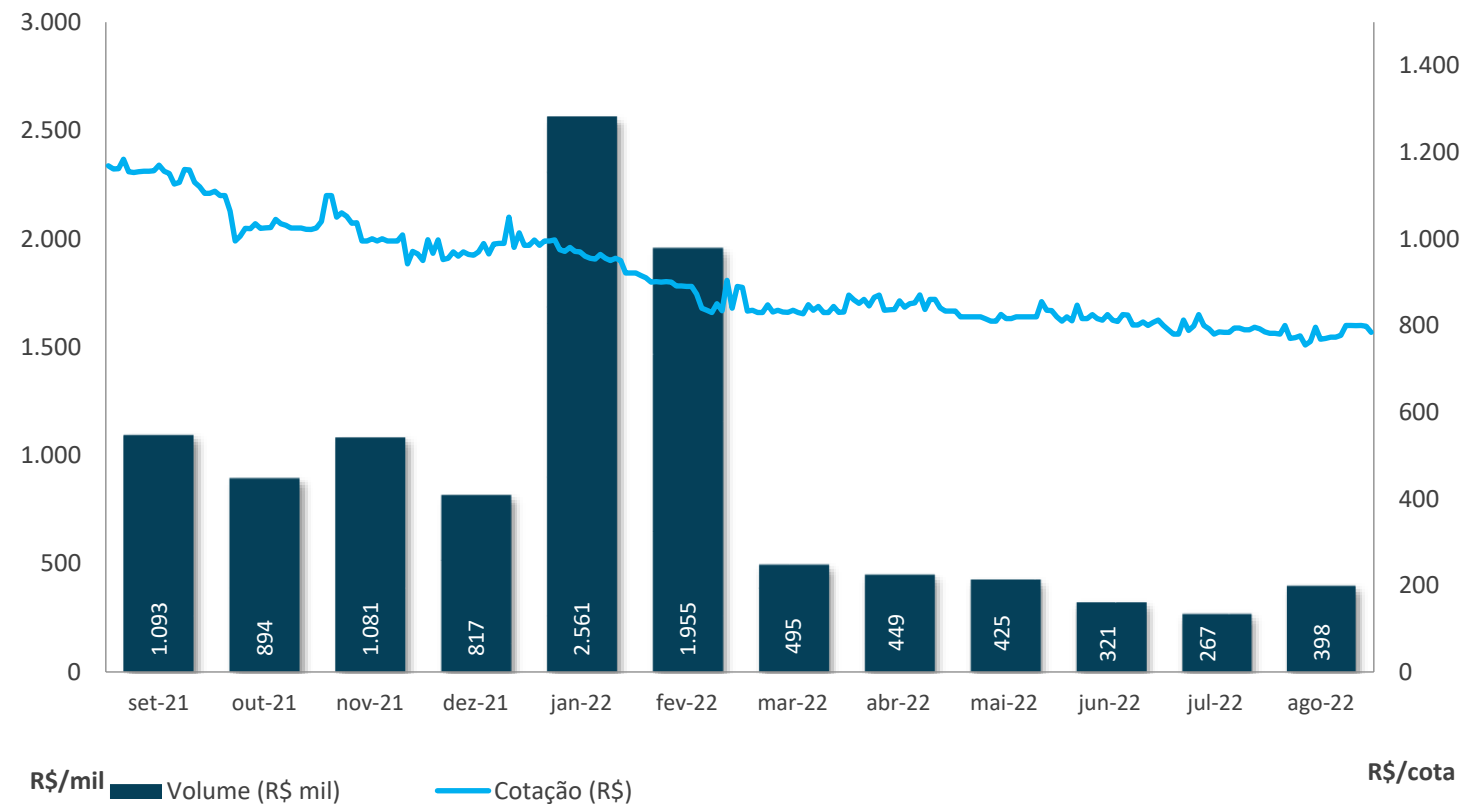
**Cotas negociadas:** 335

**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 Setembro 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](mailto: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.





