

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição do imóvel, que consiste em um prédio comercial onde estão instalados: (i) escritórios administrativos da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ("CEF"); e (ii) 2 (duas) agências bancárias da CEF. A aquisição do Imóvel pelo FUNDO visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de contrato celebrado com a CEF.

Início do Fundo

17/03/2003

Quantidade de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

2,50% ao mês sobre a receita operacional líquida

Área Locável do Empreendimento

56.429,46m²

Cotistas

1.783

Patrimônio Líquido

R\$ 386.075.370,88

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.683,93

Quantidade de Cotas

104.800

Nota da Administradora

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 empreendimento tem 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.



Locatários

Caixa Econômica Federal

- Escritórios administrativos
- Duas agências bancárias

Mês de reajuste

março

O aluguel é reajustado pelo IGPM

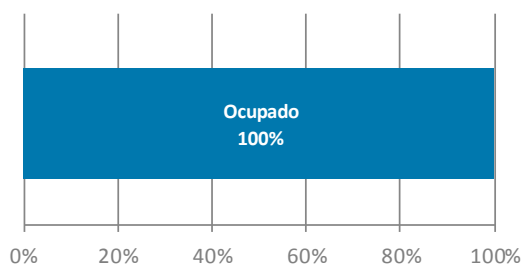
Vencimento do contrato

Em 09/2012 a Caixa enviou uma notificação manifestando o interesse na renovação automática do contrato que venceu em novembro de 2012.

O Fundo respondeu a notificação informando que tem interesse na renovação amigável do Contrato de Locação, desde que conste expressamente do instrumento que formalizar tal renovação, a existência da ação revisional.

Atualmente, o contrato está prorrogado por prazo indeterminado.

Ocupação do Fundo



No final do último mês, a taxa de ocupação no fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16
Receitas	3.613.849	3.770.865	4.063.927	4.063.554	4.069.590	4.068.513
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.599.893	3.744.794	4.034.619	4.034.621	4.034.619	4.034.622
Financeiras	13.956	26.072	29.308	28.933	34.971	33.891
Despesas	(240.867)	(337.364)	(418.189)	(349.757)	(386.781)	(323.049)
Reserva de contingência	(169.000)	(171.666)	(153.550)	(183.680)	(159.029)	(110.000)
Ajustes ¹	(30.636)	(186)	(299.014)	(15.596)	(247.005)	(322.826)
Resultado Líquido	3.173.346	3.261.650	3.193.174	3.514.522	3.276.776	3.312.638

¹ajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização. O fundo nunca teve renda mínima garantida.

Reserva de Contingência: no final de julho, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.038.924,03.

Distribuição

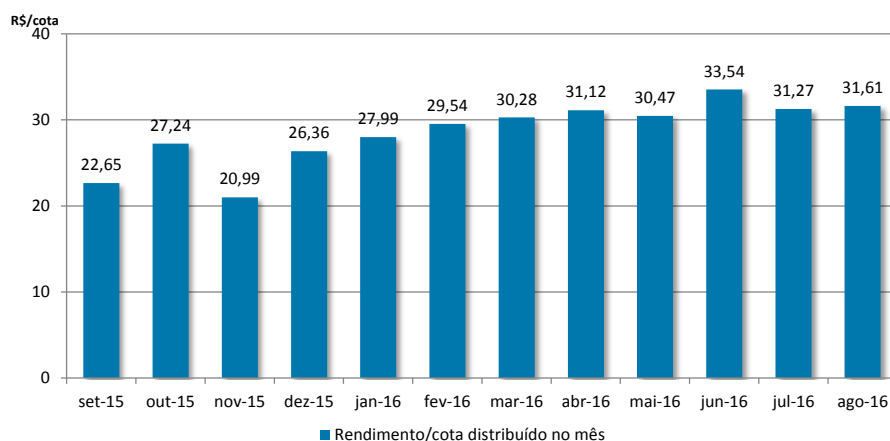
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Data base: 29/07/2016

Data de pagamento: 11/08/2016

Rendimento: R\$ 31,61

Mês de referência: julho



Mercado Secundário

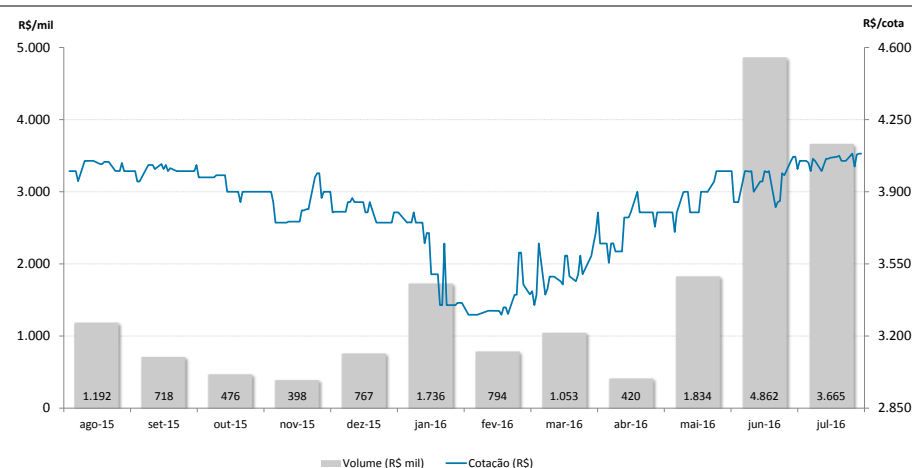
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde março de 2013.

Negociação no mês de julho

Cotas negociadas: 903

Cotação de fechamento: R\$ 4.085,00

Volume: R\$ 3.665.352



Obras

Em 28 de agosto de 2013, a Administradora publicou Fato Relevante acerca do início das obras para a realização de impermeabilização do Edifício Almirante Barroso.

Em 27 de setembro de 2013, a Administradora publicou Fato Relevante, informando que a Caixa Econômica Federal, na qualidade de locatária do imóvel integrante do ativo do Fundo, entrou em contato com a Administradora para informar a ocorrência de um problema relacionado à queda de revestimento na fachada do imóvel. Em função de referido acontecimento foi providenciada, junto a uma empresa qualificada, a instalação de redes de proteção, como medida emergencial de segurança.

Em 10 de setembro de 2014, a Administradora publicou novo Fato Relevante, informando a realização de teste de percussão para detectar a metragem quadrada a ser recuperada na fachada, bem como a celebração de contrato com a empresa Constat Engenharia Ltda para obra na fachada ("Constat"). Foi identificada a necessidade de reparação de cerca de 10% da fachada via lixamento da armadura existente e preenchimento com argamassa polimérica. A Administradora optou por contratar a "Constat" para a obra no valor de R\$1.899.891,49, sendo a forma de pagamento um sinal de 22%, com os demais pagamentos conforme medição da obra. Em setembro de 2014, foi iniciada a recuperação estrutural e retirada do revestimento original da fachada do edifício.

Em janeiro de 2015, a Administradora iniciou tratativas com a Constat para o complemento dos serviços anteriormente contratados, que incluem obras na fachada e de impermeabilização, com previsão de término em novembro de 2015, de forma a trabalhar com um único cronograma com a referida empresa.

Os serviços contratados por meio deste aditivo, no valor de R\$1.298.204,42, iniciaram-se em fevereiro de 2015 e passaram a ser acompanhados por um cronograma unificado.

Em abril de 2015, a Administradora e a empresa Constat se envolveram em intensas tratativas para celebrar novo aditivo, voltado a complementar serviços de impermeabilização e fachada, no valor de R\$ 637.869,66 (seiscentos e trinta e sete mil oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

Em julho de 2015, foi celebrado novo aditivo, voltado a complementar os serviços de fachada, no valor de R\$ 327.299,64 (trezentos e vinte e sete mil duzentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos).

Em agosto de 2015, foi iniciada uma segunda fase com relação à reforma do edifício. Houve a contratação de profissionais para a elaboração de laudos técnicos. O objetivo é possibilitar ao Administrador o entendimento global do estado do edifício. Após a análise desses laudos, será possível mapear com mais precisão os próximos passos necessários à conservação do imóvel e prolongamento da vida útil deste.

Em setembro de 2015, houve a celebração de um aditivo adicional com a Constat no valor de R\$330.420,04. Assim como os demais aditivos, este foi baseado na necessidade de manter o ritmo da obra e complementar os itens correlacionados aos contratos, de forma a garantir atuação imediata do Administrador para reparar itens de segurança do edifício.

Em novembro de 2015, celebramos um distrato com a empresa Constat. Dando continuidade aos serviços que estavam sendo prestados na fachada, a empresa ENGEMARQ foi contratada em dezembro pelo valor de R\$ 2.885.838,68 para retirada total dos elementos que compõem a fachada. No momento, aguardamos a elaboração do novo projeto de fachada. Cumpre ressaltar que a retirada total do revestimento da fachada é essencial para a recomposição da vida útil do edifício e até mesmo para a segurança deste.

Este Administrador está, também, analisando os laudos produzidos em relação aos serviços internos do edifício.

Em razão de determinação do Ministério Público do Trabalho ("MPT") à CEF, Fundo e CEF têm discutido cronograma para atender a exigência do MPT para a inclusão de um banheiro próprio a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) por andar no edifício.

O quadro abaixo contabiliza as obras em andamento no Edifício Almirante Barroso desde 2009 até a data de dezembro/15, incluindo a troca dos elevadores, a impermeabilização e a fachada.

Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar ⁱ
23.023.527,06	20.725.068,24	2.298.458,82

ⁱOs saldos a realizar devem ser corrigidos por INCC-M após um ano de contrato.

Processos Judiciais

Revisional: Tramita, na 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro ação revisional de aluguel movida pelo FII em face da CEF. As partes manifestaram-se acerca do cálculo apresentado pelo Contador Judicial a respeito do valor do aluguel provisório. Em 26 de Novembro de 2015, foi apontado pelo perito o valor da diferença a ser paga pela CEF a título de aluguel provisório, no montante de R\$ 8.115.496,62. Diante a manifestação contrária aos cálculos da CEF, juízo determinou o retorno dos autos ao Contador Judicial para reanálise das alegações. Contador Judicial reapresentou cálculos com mínima retificação do calculo anterior, discordando em parte da manifestação da CEF. Em 05 de maio de 2016, a CEF protocolou nova impugnação aos cálculos e o Juízo determinou nova remessa ao Contador Judicial. Aguarda-se manifestação da Contadoria. Em 03 de agosto de 2016 foi proferida a sentença confirmando liminar que determinou o pagamento dos alugueis provisórios, homologando os cálculos do perito judicial e julgando procedente o pedido do FII para fixar em R\$4.281.578,29 (quatro milhões, duzentos e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos), na data-base de 17/10/2010, o valor mensal do aluguel do imóvel em tela, na forma do laudo pericial homologado de fls. 749/756, devendo a CEF pagar ao autor as diferenças devidas durante a ação de revisão, incluídas aquelas já apuradas nos cálculos da Contadoria ora homologados, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, a serem corrigidas pelo IGP-M/FGV, conforme previsão contratual, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão, nos moldes do art. 69 da Lei n.º 8.245/91, bem como condenando a CEF ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. As partes poderão recorrer da sentença, sendo certo que a administração está estudando a necessidade/possibilidade de eventual recurso. A cronologia de referida ação, pode ser acompanhada pelo site do administrador.

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

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório

Informações Gerais

Em 04 de julho de 2016 foi deliberado por ato do administrador e divulgado por meio de Comunicado ao Mercado, a redução da taxa de administração prevista no Regulamento do Fundo, de forma que o Artigo 9º do Regulamento passou a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 9º - 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.”

O Ato do administrador com o regulamento vigente do fundo pode ser acessado nos sites do administrador, CVMWEB e BM&F Bovespa.

Em 11 de julho de 2016, enviamos aos cotistas a convocação para a assembleia presencial do Fundo, a ser realizada em 01 de agosto de 2016, porém de acordo com o Comunicado ao Mercado, disponibilizado em 14 de julho de 2016, a assembleia foi cancelada. E as deliberações constantes na ordem do dia da convocação acima citada serão deliberadas mediante processo de consulta formal que foi enviada pela Administradora aos cotistas, por correio em 22 de julho de 2016.

Esta carta consulta tinha por objeto as seguintes matérias:

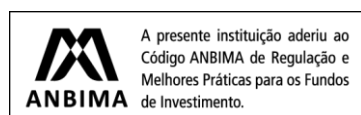
1. Aprovar a inclusão de novo artigo no Regulamento do Fundo, prevendo que (i) só poderão ser contratadas obras de natureza não obrigatória acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) através de assembleia geral de cotistas, mediante apresentação prévia de necessidades e orçamentos sujeitos à aprovação; e (ii) em caso de obras obrigatórias, não caberia à Assembleia autorizar sua execução, mas somente escolher a melhor proposta.
2. Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo, tendo em vista a alteração deliberada no item 1 acima;
3. Em atendimento ao Parágrafo Segundo do Artigo 21 do Regulamento do Fundo, deliberar sobre a necessidade ou não de reembolso pelos Representantes ao Fundo dos custos incorridos com a presente consulta formal.

Em 18 de agosto de 2016, divulgamos o termo de apuração e em 29 de agosto, reapresentamos de forma a complementá-lo, informando que após a análise das respostas válidas encaminhadas pelos cotistas do Fundo, postadas ou enviadas eletronicamente até 11 de agosto de 2016, foi apurado que os cotistas que representam 9,39% (nove inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do total de cotas emitidas responderam à Carta Consulta, quórum esse insuficiente para alteração de Regulamento, nos termos da Instrução CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, sendo que desse total: (i) por maioria de 98,06% (noventa e oito inteiros e seis centésimos por cento) dos votos, os cotistas aprovaram a inclusão de novo artigo no Regulamento do Fundo, prevendo que (i) só poderão ser contratadas obras de natureza não obrigatória acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) através de assembleia geral de cotistas, mediante apresentação prévia de necessidades e orçamentos sujeitos à aprovação; e (ii) em caso de obras obrigatórias, não caberia à Assembleia autorizar sua execução, mas somente escolher a melhor proposta; (ii) por maioria de 98,06% (noventa e oito inteiros e seis centésimos por cento) dos votos, os cotistas aprovaram a nova versão do Regulamento do Fundo, tendo em vista a alteração deliberada no item 1 acima; e (iii) por maioria de 80,49% (oitenta inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) dos votos, os cotistas reprovaram o reembolso pelos Representantes ao Fundo dos custos incorridos com a presente consulta formal.

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, consequentemente, 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.