

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 líquidaⁱ

Área Locável do Empreendimento

56.429,46m²

Cotistas

2.842

Patrimônio Líquido

R\$ 486.413.672,27

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 4.641,35

Quantidade de Cotas

104.800

02 Representantes de Cotistas

R\$3.000,00 cada

ⁱ Enquanto vigorar o contrato com a Caixa a Administradora fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00.

Cadastre-se no Mailing

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

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
 - Escritório administrativo
 - Duas agências bancárias

Mês de reajuste

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	100%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	0%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento do contrato

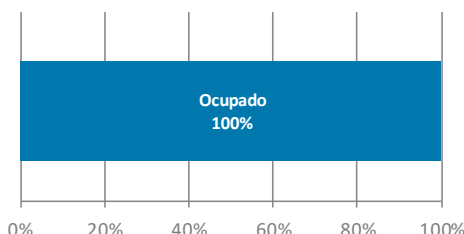
Em 09/2012 a Caixa enviou uma notificação manifestando o interesse na renovação automática do contrato que venceu em novembro de 2012.

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.

No dia 03/10/2018 a Caixa enviou notificação informando a intenção de desocupar o imóvel. A data de desocupação ainda está pendente de definição.

Ocupação do Fundo



No final do mês de Novembro/18, a taxa de ocupação no Fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Receitas	4.251.345	4.252.617	4.255.349	4.273.258	4.255.405	4.264.249
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.247.959	4.247.970	4.247.972	4.265.769	4.247.975	4.247.971
Financeiras	3.386	4.647	7.376	7.489	7.430	16.278
Despesas	(224.634)	(735.479)	(431.990)	(490.224)	(608.090)	(99.842)
Reserva de contingência	(172.769)	(168.903)	(101.329)	(500.000)	(500.000)	(500.000)
Benfeitorias	(28.746)	(23.202)	(86.029)	(25.782)	-	-
Ajustes ⁱ	3.593	324.960	(76.194)	(51.515)	(174.536)	9.620
Resultado Líquido	3.828.789	3.649.993	3.559.807	3.205.738	2.972.779	3.674.028

ⁱajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização.

Reserva de Contingência: No final de Novembro/2018, fundo possuía R\$ 2.803.591,20 na reserva de contingência.

Distribuição

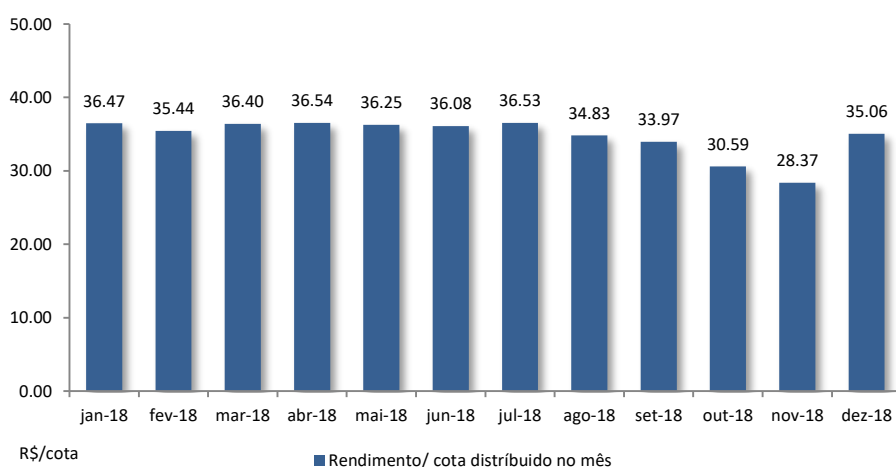
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior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

Data base: 30/11/2018

Data de pagamento: 13/12/2018

Rendimento: R\$ 35,0575

Mês de referência: Novembro/2018



Mercado Secundário

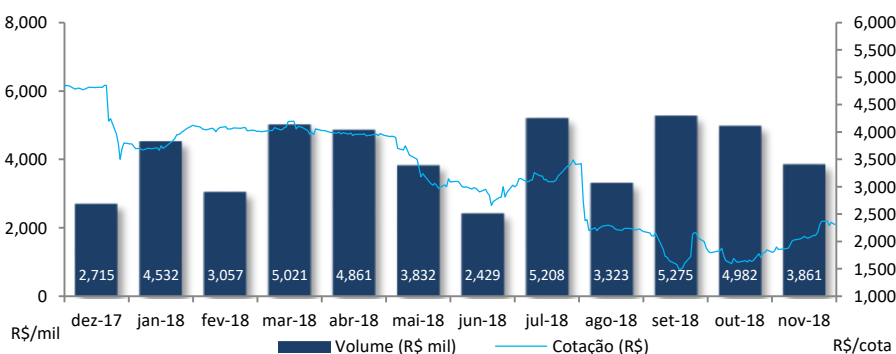
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de balcão da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.819

Cotação de fechamento: R\$ 2.312,00

Volume: R\$ 3.861.363,00

Mês de referência: Novembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

02/08/2018 – Foi proferida Decisão Administrativa da Prefeitura do Rio de Janeiro reduzindo em aproximadamente 55% (cinquenta e cinco por cento) a alíquota de IPTU do Edifício Almirante Barroso a partir de 2018.

10/09/2018 – Fato Relevante informando sobre a troca dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para o BTGPactual Serviços Financeiros S.A. a partir do dia 19 de Setembro de 2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.

12/09/2018 - Foi realizada a Assembleia Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram eleitos os Srs. Gabriel José Lindebaum e Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira como representantes dos cotistas do Fundo com a remuneração mensal de R\$ 3.000,00 para cada representante. Ademais, Por unanimidade de votos, os cotistas aprovaram a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o segundo semestre de 2018, com o objetivo de reter R\$ 500.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com a obra da fachada do imóvel objeto do Fundo, que atualmente encontra-se em fase de estudos. Administradora esclarece irá recolher o imposto de renda sobre o valor não distribuído de R\$ 500.000,00 de acordo com a tributação de cada cotista.

03/12/2018 - Fato Relevante informando que a Administradora em continuidade aos esforços para gerar valor para o Fundo, iniciou novo Processo Administrativo nº 04/66/304.388/2017 visando estender a redução dos valores de IPTU, aos anos anteriores a 2018. O Processo Administrativo foi analisado pela Prefeitura e, em primeira análise, foi proferida uma decisão favorável à redução do IPTU, determinando-se a devolução de R\$ 6.395.619,30 ao Fundo. No entanto, a decisão que determinou a restituição ainda pode ser objeto de revisão pela Prefeitura, motivo pelo qual o valor recebido ficará retido no Fundo, alocado em ativos de maior liquidez até que haja decisão definitiva quanto à restituição.

18/12/2018 - Foi realizada a Assembleia Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foi aprovada a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o primeiro semestre de 2019, com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com a obra da fachada do imóvel objeto do Fundo.

Obras

Em Julho de 2017 celebramos um aditivo a Ana Paula Souza de Mattos ME – Mattos Estruturas, de R\$ 635.631,38 para pontos adicionais de Recuperação Estrutural no 31º pavimento para finalizar a retirada dos mármores da fachada. Desde Agosto/17 esta obra estará paralisada.

Em Novembro de 2017 celebramos a troca da empresa que realiza o gerenciamento de Obras e Projetos. A GERPRO, nova empresa, assumirá em 01 de dezembro de 2017. Informamos que a Comissão de Cotista, vem acompanhando e indicando empresas para participar das licitações das obras.

Em Dezembro de 2017 iniciou os serviços de Gerenciamento de Projetos e Obra pela empresa GREPRO. Empresa Ana Paula Souza de Mattos ME – Mattos Estruturas está finalizando suas atividades de reforma interna. Para dar continuidade celebraremos a contratação com a empresa FRIMAX, que terão início de suas atividades em 08 de Janeiro de 2018.

Em Janeiro de 2018 Início da empresa FRIMAX ENGENHARIA com reforma dos Banheiros do 30º e 31º andar e, tratamento das fissuras em alvenaria.

Em Fevereiro de 2018 Ajuste no quadro de Obras, passando apenas a constar os serviços que estão em realização.

Em Maio de 2018 Realizamos conferência nas fórmulas da planilha e detectamos erros, que foram ajustados.

Quadro resumo de Obra – Novembro de 2018

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
1- Recuperação Estrutural e Obra Civil Int	R\$ 2,375,634.20	R\$ 2,322,727.88	R\$ 52,906.32
2- Banheiros	R\$ 371,937.10	R\$ 235,860.90	R\$ 136,076.20
3- Tratamento de fissuras	R\$ 208,818.13	R\$ 118,368.88	R\$ 90,449.25
TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 2,956,389.43	R\$ 2,676,957.66	R\$ 279,431.77

Processos Judiciais

Revisional: Tramita, na 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro ação revisional de aluguel movida pelo FII em face da CEF. Execução Provisória: (proc. nº 0508998-66.2016.4.02.5101). Em 28.11.2016 o Fundo ingressou com execução provisória da Sentença proferida nos autos da ação revisional a fim de receber a diferença entre o valor do aluguel fixado na sentença e o efetivamente pago pela CEF durante o período do processo.

Último status atualizado em 18.07.2018. Recebemos a decisão do juiz de primeira instância fixando os honorários periciais em R\$ 73.500,00, informamos ainda que em 09.07.2018, o Tribunal deu parcial provimento ao recurso (agravo) da CEF para estabelecer que a decisão que definiu o valor devido pela CEF a Título de diferença de aluguel provisório não pode ser alterada.

A cronologia completa da referida ação, pode ser acompanhada pelo site do administrador pelo link abaixo:

- [Cronologia](#)

(0283780-50.2017.8.19.0001): Último andamento em 01/10/2018, o FII Almirante Barroso e a Ré decidiram celebrar Instrumento Particular de Transação, Pagamento, Quitação e Outras Avenças (Acordo Extrajudicial), de modo a encerrar o litígio de forma irretroatável. Para a celebração do acordo foi pago à Ré e à sua Advogada o montante total de R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais).

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.

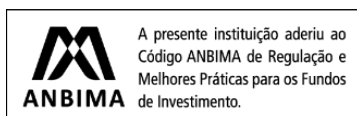
- [Site da Administradora](#)

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, 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.