

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

Março 2023



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ocupação do Fundo
07	Fotos do Empreendimento
12	Obras
14	Demonstração de Resultados
16	Mercado Secundário
17	Updates
20	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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 e 1 loja no térreo, que foi locada para a empresa Casas da Mamãe no fim do ano de 2022. A loja inaugurou no mesmo ano. Além disso, o Fundo locou o espaço de Estacionamento para a empresa NetPark no dia 30/03/2023. Dessa forma, a ocupação do Fundo passou a ser de 10,69%, ao invés de 100% vago, conforme Fato Relevante da mesma data.

O Fundo não distribui rendimentos desde a retenção da distribuição prevista para ocorrer em Dezembro/2020 por conta da rescisão da antiga locatária **CAIXA ECONÔMICA DEFERAL** (“**CEF**”) em 100% do imóvel em Janeiro/2021.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

Informe de Rendimentos 2022

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2022 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, até o dia 28 de fevereiro de 2023, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#) e no [tutorial em vídeo](#).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

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

02 Representantes de Cotistas

R\$3.000,00 cada.

Área Locável do Empreendimento

56.429,46 m²

Cotistas

2.755

Patrimônio Líquido

R\$ 312.891.394,43

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.985,604909

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

Conforme informado no último mês, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito da Ação Revisional de Aluguel de 2010, em que foi agendado o julgamento no último dia 07 de março de 2023, e que fora adiado. Dessa forma, a Administradora informará os cotistas e ao mercado acerca dos próximos passos assim que tiver as demais informações do conteúdo final da Ação Judicial. Além da Ação Judicial supracitada, o Fundo também está em vias judiciais através da Ação de Produção de Provas contra CEF (“Antiga Locatária”), com o objetivo de fazer jus aos valores indenizatórios no âmbito da Ação de Perícia Antecipada, que o Fundo ingressou após a devolução do imóvel por parte da Antiga Locatária, visando receber os valores indenizatórios, dado o estado no qual a mesma entregou o edifício de volta ao Fundo. O processo encontra-se em fase de perícia.

Conforme já mencionado, o ano de 2022 apresentou grandes desafios para o mercado de Fundos Imobiliários. Além de todo o contexto que envolveu a pandemia da covid-19, que claramente deixou resquícios em todos os setores, houve também a guerra entre Rússia e Ucrânia, aumento da taxa de juros global, eleição brasileira e Copa do Mundo. Em continuidade, o ano de 2023 começou, ainda, com algumas das incertezas supracitadas como, por exemplo, a permanência na alta da taxa de juros e a guerra, além de um novo governo e as incertezas sobre as políticas macroeconômicas, dado a atual estruturação de equipe. Essas políticas são essenciais para a estabilidade de Fundos Imobiliários, que é afetado pela alta de juros.

Com relação ao imóvel Almirante Barroso, a Administradora informou que locou uma área privativa de loja de 3.708,33 m² no pavimento do térreo do edifício para a empresa em nome de “Casas da Mamãe” (“Locatária”), que inaugurou no ano de 2022, bem como a área de 2.040 m² do subsolo para a empresa “NetPark” (“Gerenciadora do Estacionamento”) no último dia 30, perfazendo uma ocupação de 10,69% no Edifício. Ainda, vale ressaltar que a Administradora, desde que houve a rescisão da CEF, 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 ao fundo e aos seus cotistas.

Dessa forma, a perspectiva da Administradora é que 2023 seja um ano ainda melhor no âmbito de novas locações, dado, inclusive, a expectativa de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro¹.

Além disso, com o objetivo de gerar valor ao Fundo e aos seus cotistas, a Administradora tem realizado um trabalho ativo com a Administradora Predial do prédio, a fim de diminuir as despesas do imóvel, dado a alta vacância e, assim, retomar com a distribuição de rendimentos o quanto antes.

¹ <https://revista.buildings.com.br/as-lajes-corporativas-e-o-fim-do-home-office-sao-tema-de-evento/>
<https://engepred.com.br/noticias/engepred/centro-do-rio-de-janeiro-em-foco/>

Ocupação do Fundo

Vacância 89,31%

10,69%

Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 10,69%.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Brises Asa Carioca



Brises Asa Rio Branco

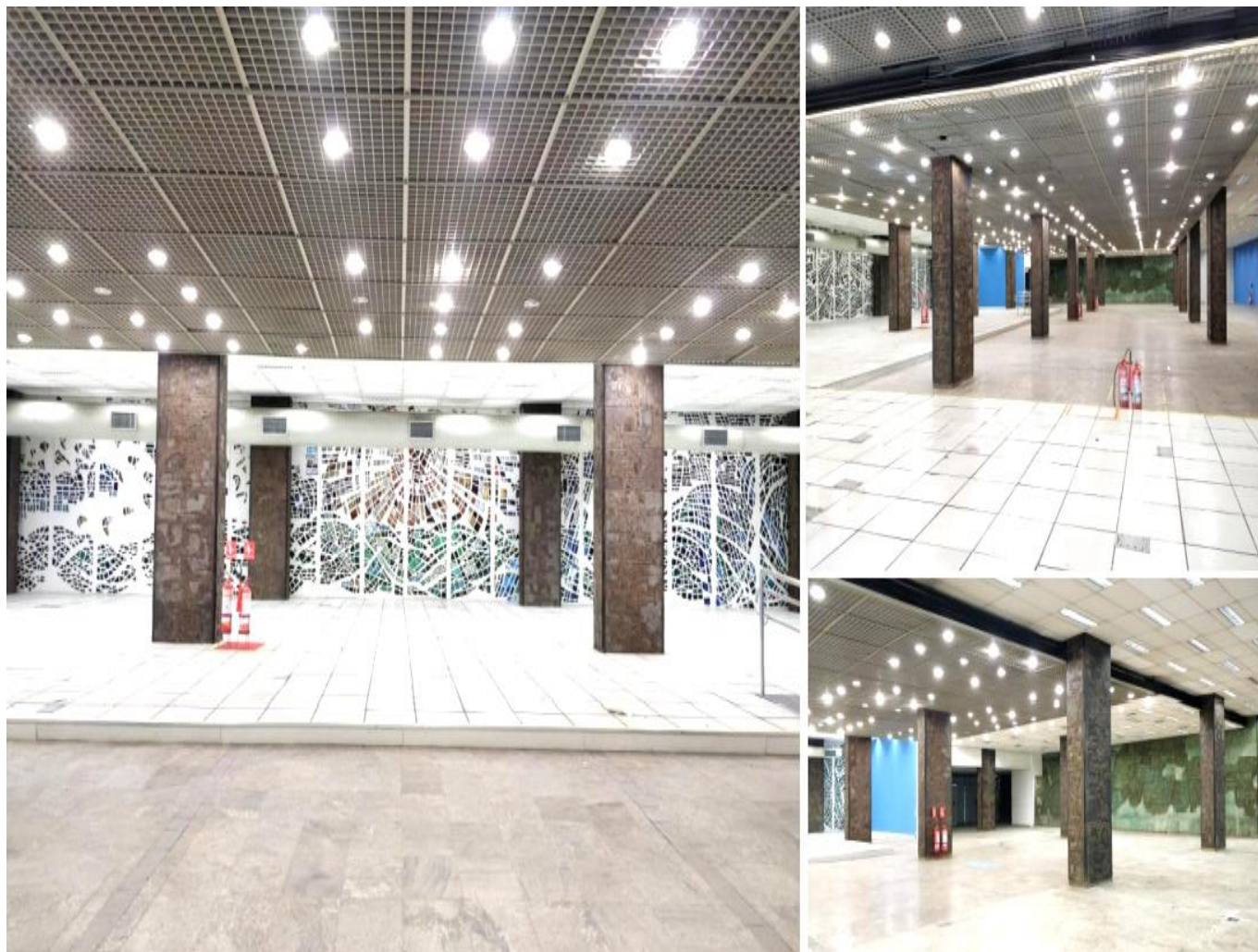


Fachada pronta: Bittencourt Silva

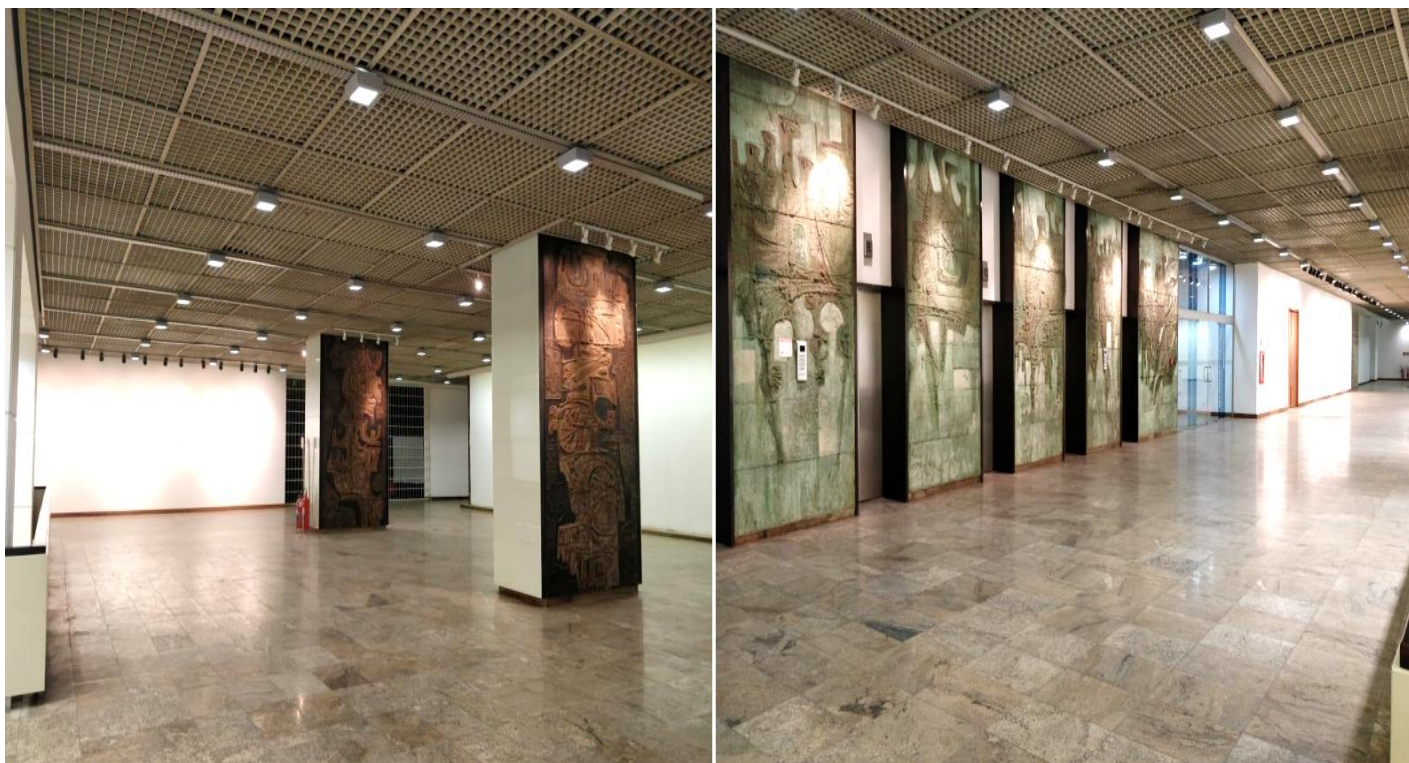
Loja Carioca



Loja Rio Branco



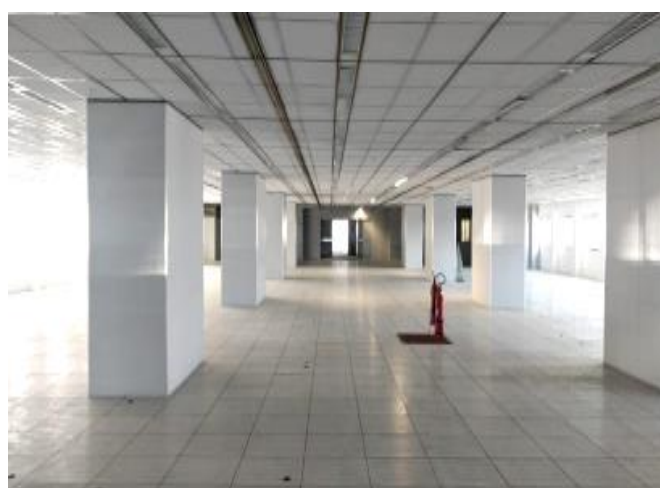
Sobreloja



Auditório



Pavimentos Tipo



OBRAS

Devido a alta vacância e – conforme Cronologia Judicial, na qual a Administradora informa que 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, conseqüentemente, o montante a ser pago pelo que já teria sido executado além do escopo de contratação -, a Administradora decidiu por encerrar os contratos com a construtora e com a gerenciadora **Gerpro**, e receber a obra parcialmente completa no dia 15/10/2022.

A contratação de novas empresas para fabricação e instalação das grades das áreas técnicas, esquadrias e vidros das fachadas, troca de vidros quebrados e limpeza geral dos pavimentos será realizada ao longo do tempo. Portanto, os cotistas serão informados acerca dos próximos passos.

Visto esses detalhes, o Fundo não chegou a 100% do cronograma físico e nem ao financeiro de obra, já que os serviços que não foram executados foram descontados em medição, conforme abaixo.

	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%	99.00%
TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 23,386,732.48	R\$ 22,743,858.98	R\$ 642,873.49		

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Feb/23
Propriedades para Investimento	-1.175.470	-911.714	-664.774	-2.627.594	-1.000.934	-615.546
Outros Ativos Financeiros	88.145	74.550	142.532	65.671	72.577	69.572
Despesas Operacionais	-166.119	-107.657	-135.788	-103.574	-104.426	-101.130
Lucro (prejuízo) líquido no período	-1.253.444	-944.821	-658.030	-2.665.496	-1.032.784	-647.103
Ajustes	855.780	573.859	643.419	2.143.705	685.681	-129.428
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-148.810	-370.962	-84.171	-567.483	-351.463	-776.532

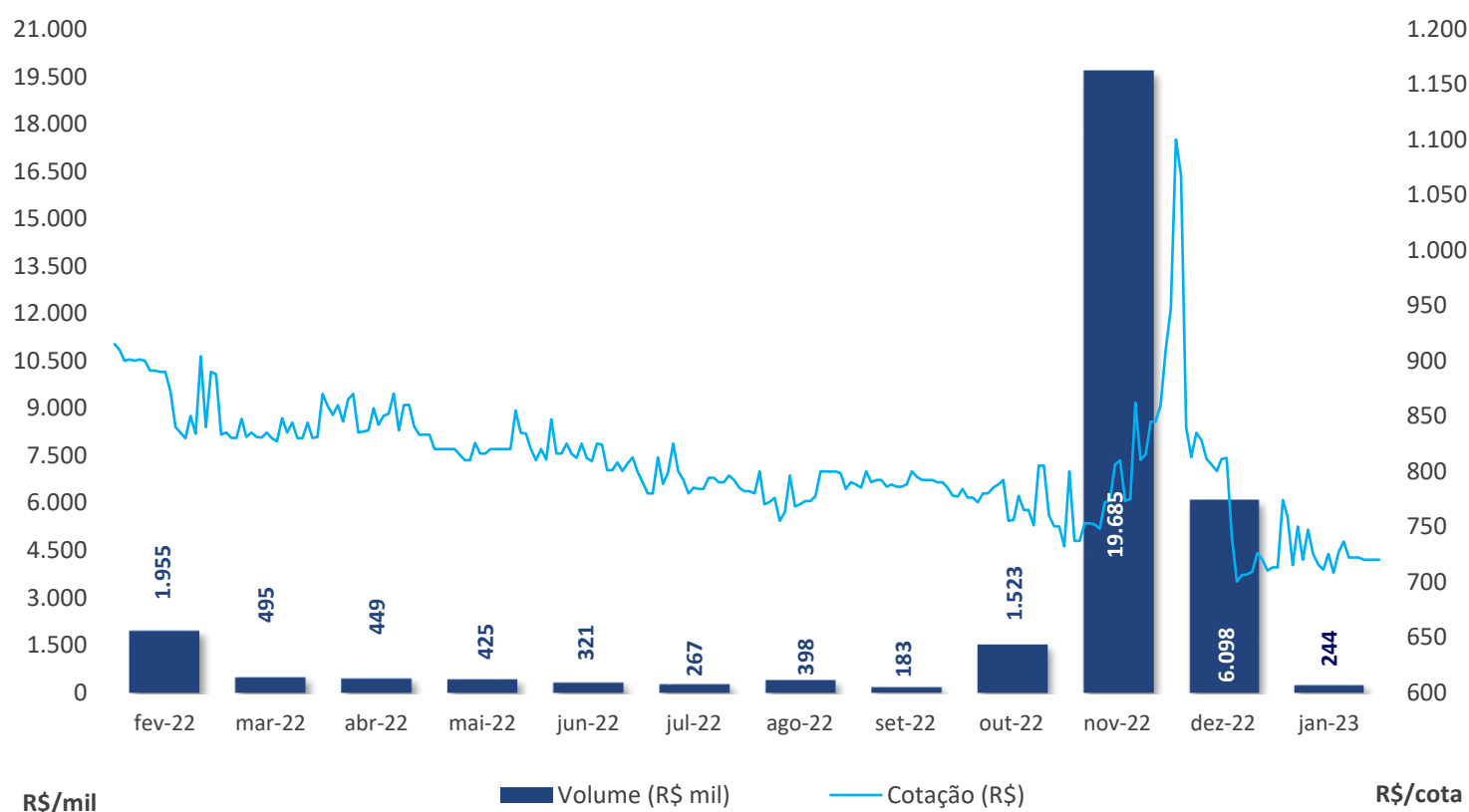
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306404/ALMIRANTE_BARROSO_FII

MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Almirante Barroso (FAMB11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 367
- **Cotação de fechamento:** R\$714,00
- **Volume:** R\$262.672,81
- **Mês de referência:** FEV/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

10/11/2022 - Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a **NRJ ESTACIONAMENTOS LTDA.**, referente a área do estacionamento do Imóvel, com prazo de 2 (dois) anos contados a partir de 01/04/2023. O referido estacionamento apresenta uma área total de 3.171,86m², com 120 vagas, ficando garantido a Locatária a exploração das vagas de estacionamento ociosas, caso o Imóvel seja locado. Com essa locação, a ocupação do Imóvel passará para 10,69%.

10/11/2022 - Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação, com a locatária **MAGAZINE ARMARINHO CASA DA MAMÃE LTDA.**, de nome fantasia Casas da Mamãe, para uma área privativa de loja de 3.708,33 m² no pavimento do térreo do edifício, aumentando a ocupação do Fundo para 6,90% da área locável.

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”);

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.

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](#)

i: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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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.

