

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

CNPJ/MF N.º 05.562.312/0001-02

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DO DIA 19 DE JUNHO DE 2019

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO** (“Fundo”), convocou, em 03 de junho de 2019, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 19 de junho de 2019, às 15:00h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar e por vídeo conferência na sede da Administradora na Praia de Botafogo, 501, 6º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, que terá as seguintes ordens do dia.

- (i) Aprovar o retrofit da fachada do Imóvel integrante do patrimônio líquido do Fundo, escolhendo entre as duas opções abaixo:
- a) Reaproveitar as esquadrias das torres, painéis das asas e grades do térreo; ou
 - b) Novas esquadrias das torres, painéis das asas e grades do térreo.
- (ii) Caso aprovado o retrofit em alguma das opções apresentadas, aprovar o orçamento estimado para o retrofit, escolhendo alguma das 3 (três) empresas cotadas conforme abaixo:

Empresas	Manutenção das Esquadrias	Novas Esquadrias
Contec	15,035,847.18	16,903,513.72
Engearq	14,930,216.74	15,182,014.32
Ferrari Leite	16,110,546.91	18,369,628.47

- (iii) Aprovar a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) durante o segundo semestre de 2019, com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais) mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo.



PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora propõe a aceitação dos itens (i) e (ii) pois entende que o retrofit da fachada se faz necessário para manter o imóvel funcional e atualizado aos atuais padrões de mercado com o objetivo de contribuir para a comercialização do ativo bem como preservar o patrimônio do Fundo.

Além disso, a Administradora também propõe a aprovação do item (iii) dado que a retenção do valor de R\$ 1.350.000,00 mensalmente é necessária para viabilizar o pagamento das obras do retrofit da fachada. Caso o referido item seja aprovado, a Administradora esclarece que irá recolher o imposto de renda sobre o valor não distribuído de R\$ 1.350.000,00 de acordo com a tributação de cada cotista.

Ademais, a Administradora disponibiliza a apresentação anexa elaborada pela Gerpro Gerenciamento de Projetos, gerenciadora responsável pelas obras do Edifício Almirante Barroso, para auxiliar os cotistas no processo decisório dos itens (i) e (ii).

Informações Gerais:

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014. As deliberações dos itens (i), (ii) e (iii) deverão ser tomada por maioria de votos dos cotistas presentes.

Os documentos pertinentes às deliberações constantes da ordem do dia estão disponíveis na página da Administradora na internet (www.btpactual.com).

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)



Tomada de Preço para Retrofit Fachada_TP FII-AB 003_2019

FII – EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

Premissas



Prazo de execução da obra: 12 meses



Tomada de preços do tipo menor preço e técnica em regime de empreitada global



Todas as oito empresas visitaram o local e tiveram conhecimento da complexidade técnica inerente à execução dos serviços



Foram disponibilizados todos os projetos e especificações técnicas referentes ao processo



As empresas obtiveram esclarecimentos e informações necessárias e suficientes para a elaboração de sua proposta técnica-comercial



Todas as planilhas de orçamento foram analisadas e todas as empresas tiveram a oportunidade de revisar os preços unitários, conforme indicação das divergências apontadas pela Gerpro

Premissas

Reaproveitamento das esquadrias e troca de todos os vidros por vidro laminado, conforme norma



Manutenção e pintura dos painéis das asas



Pintura e manutenção das grades de acesso a agencia largo da carioca



Escopo



Torre

- Fachada ventilada nos pilares, fachada em massa nas demais áreas, manutenção das esquadrias com troca de todos os vidros, adequação ao projeto de ar condicionado com criação de varandas para as casas de máquina e limpeza e recuperação dos vitrais

Esplanada

- Limpeza e jateamento da passarela adjacente à fachada, pintura das grades dos abrigos dos equipamentos existentes, recomposição da impermeabilização dos ralos tipo abacaxi

Embasamento e Térreo

- Manutenção do revestimento em mármore e granito existente (polimento, rejuntamento e estucagem), troca dos vidros das janelas das varandas com aplicação de película, manutenção e limpeza dos guarda-corpo, manutenção das esquadrias do térreo e troca dos vidros blindados quebrados com aplicação de película, colocação de forro metálico nas marquises e teto do acesso da Rua Almirante Barroso, pintura das grades de proteção da agência Largo da Carioca e e limpeza e recuperação dos vitrais.

Escopo Alternativo



Torre

- Substituição das esquadrias existentes
- Substituição dos painéis das asas

Embasamento e Térreo

- Substituição das grades de proteção da agência Largo da Carioca

Avaliação Técnica e comercial



- 8 empresas analisadas.
- Avaliação feita considerando-se diferentes critérios (técnica e preço).
- O fator de seleção da empresa levou em consideração a pontuação na escala, associada à análise de riscos dessa contratação.

Avaliação Técnica e comercial



Empresas Participantes:

Mattos Engenharia.

Lopez Marinho.

Concrejato.

Contec Barra Construções Ltda.

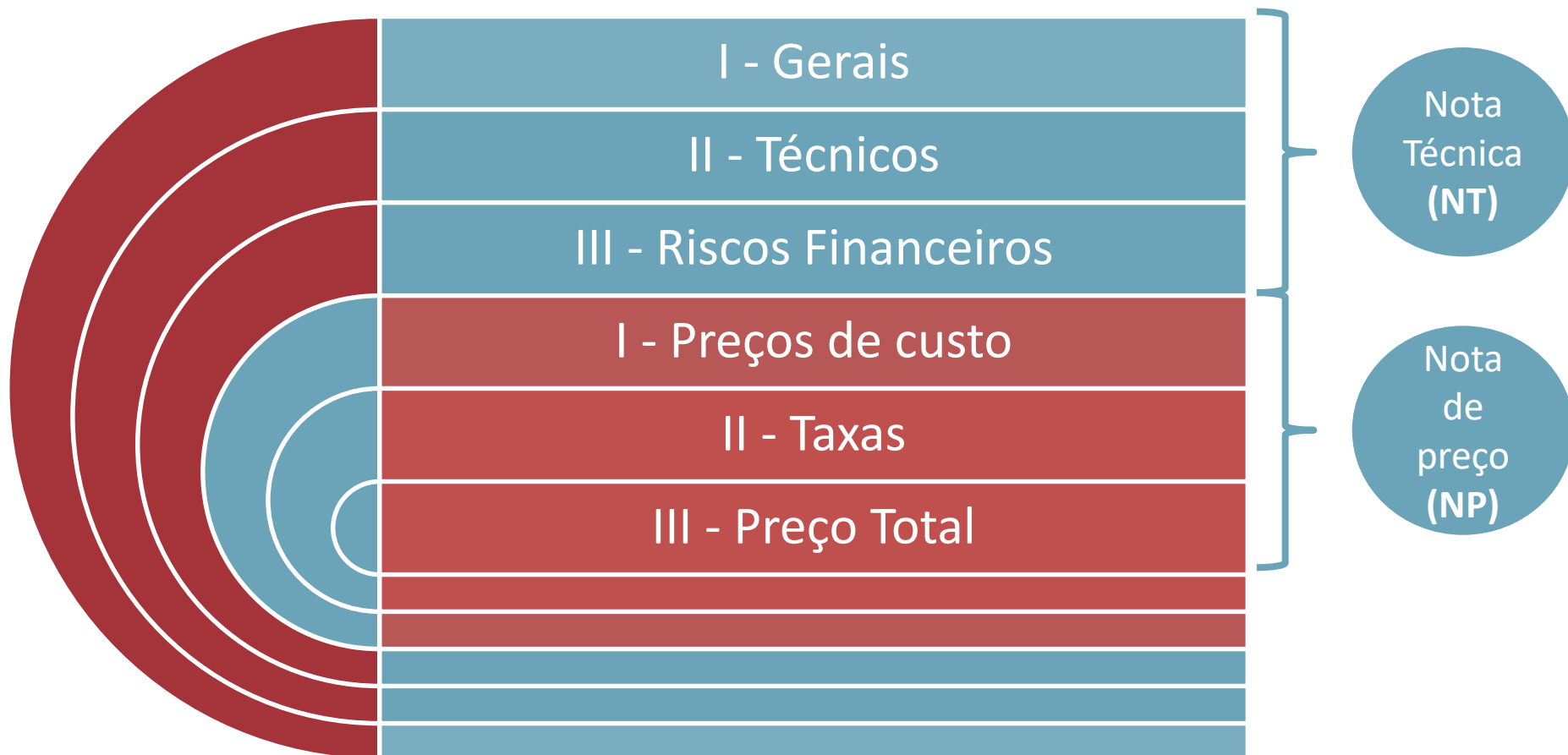
Engearq.

Ferrari Leite.

RCZ Engenharia.

Manu-Quality Engenharia.

Critérios de Avaliação





2ª Etapa da Tomada de Preço para Retrofit Fachada_TP FII-AB 003_2019

FII – EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

Premissas



Solicitada a revisão das propostas baseadas em diferentes cenários



Manutenção das esquadrias das torres (100% fixas)



Aquisição de novas esquadrias para as torres



Compra direta dos principais insumos, pelo BTG, sob a administração e controle da Gerpro



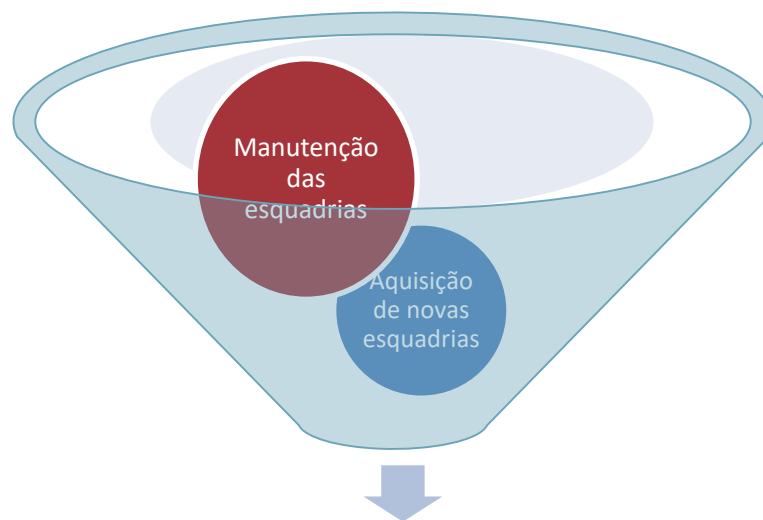
Foram convocadas as 3 construtoras finalistas, a saber: Contec, Engearq e Ferrari Leite

Processo de negociação das propostas



- 
- Reuniões com os fornecedores de insumos (CasaBlanca, Favenk, Portobello e Pró Alumínio)
 - Reuniões com as construtoras (Contec, Engearq e Ferrari Leite)
 - Elaboração de novo Mapa de cotação

Cenário I – Fornecimento integral pelas construtoras



Empresa	Manutenção		Novas		Diferença
Ferrari Leite	R\$	15.035.847,18	R\$	16.903.513,72	R\$ 1.867.666,54
Engearq	R\$	14.930.216,74	R\$	15.182.014,32	R\$ 251.797,58
Contec	R\$	16.110.546,91	R\$	18.369.628,47	R\$ 2.259.081,57