

FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

CNPJ nº 05.562.312/0001-02 - Código de Negociação B3: FAMB11
("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de Administradora do Fundo ("Administradora"), e proprietária do imóvel localizado na Avenida Rio Branco nº 174, Cidade e Estado do Rio de Janeiro – RJ ("Imóvel"), comunica aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. Recebeu uma proposta de aquisição da totalidade do Imóvel ("Proposta de Aquisição") no montante total de R\$ 120.000.000,00¹ (cento e vinte milhões de reais), enviada pela **VITALIS – PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**, inscrita sob o CNPJ nº 09.190.578/0001-22, cujo inteiro teor se encontra no **Anexo I** deste Fato Relevante.
- II. Ademais, a Administradora esclarece que verificou e abonou a representatividade do proponente, reconhecendo, assim, a legitimidade do remetente da referida Proposta de Aquisição.
- III. Sendo o que cumpria para o momento, a Administradora manterá os cotistas do Fundo e o mercado em geral informados a respeito dos desdobramentos de tal solicitação e, caso entenda pela aplicabilidade e validade da Proposta, a sua eventual aprovação que deverá ser submetida aos cotistas.

A Administradora esclarece que permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

¹ O valor contempla o *fee* de 3% devido ao intermediador da venda.

ANEXO I

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

A/C

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM

Praia de Botafogo, 501 5º andar

Rio de Janeiro, RJ CEP 22250-040

Att: Sr. _____

Ref.: Proposta para aquisição da totalidade do Edifício Almirante Barroso, localizado na Avenida Rio Branco, 174, Centro, Rio de Janeiro/RJ, com entrada suplementar pela Avenida Almirante Barroso, 25, Centro, Rio de Janeiro/RJ, de propriedade do FUNDO FAMB11B, CNPJ 05.562.312/0001-02

Prezados senhores,

Empresa Vitalis – PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, sociedade com sede em endereço Avenida Rio Branco nº147 – sala 1.101, 1.101, 1.103, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.190.578/0001-22, vem respeitosamente pela presente, apresentar mediante os termos e condições seguintes, proposta de compra para aquisição da totalidade dos imóveis que compõe o Edifício Almirante Barroso, localizado no Rio de Janeiro/RJ, de propriedade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o número 05.562.312/0001-02, representado por VSas. Na qualidade de administrador, conforme abaixo:

I – OBJETO

Esta proposta tem como objetivo apresentar as principais condições comerciais e legais para a aquisição do imóvel **Edifício Almirante Barroso, no Rio de Janeiro/RJ, localizado na Avenida Rio Branco, 174, Centro, Rio de Janeiro/RJ, com entrada suplementar pela Avenida Almirante Barroso, 25, Centro, Rio de Janeiro/RJ**, em sua totalidade.

II – PREÇO DE COMPRA, FORMA DE PAGAMENTO E CONSIDERAÇÕES

- a) Sujeito a termos e condições indicadas abaixo, o preço de compra para a aquisição do imóvel é de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).
- b) A comissão de venda no valor correspondente a 3% do valor venal, paga à empresa ALEX COUTINHO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.395.745/0001-19, será suportada pelos Promitentes compradores e deduzida do valor total proposto, à vista, conforme cláusula (c) a seguir.

- c) À vista, no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda, através de transferência eletrônica, diretamente na conta a ser indicada por essa Administradora.

III – PREMISSAS DA PROPOSTA

Esta proposta baseia-se nas informações mais recentes divulgadas pelo administrador em relação ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO, e essas informações são consideradas verdadeiras, consistentes e completas.

A consumação da aquisição do imóvel sujeita a satisfação das seguintes condições:

- i. A conclusão satisfatória, a critério dos Proponentes Compradores, da Auditoria (conforme definida abaixo);
- ii. Que nenhuma contingência considerada relevante pelos Promitentes Compradores tenha sido apontada durante a auditoria, conforme disposto no item 4 abaixo;
- iii. Que, na data da lavratura da Escritura Definitiva, o Imóvel esteja livre e desembaraçado de ônus ou gravames, sejam estes Judiciais ou extrajudiciais;
- iv. O acordo mútuo em relação a Escritura Definitiva, contendo os termos e condições finais da aquisição do Imóvel, que deverão conter as declarações e garantias costumeiras às transações de natureza e porte similares à presente; e
- v. Que a aquisição do Imóvel seja aprovada pelos comitês internos dos Promitentes Compradores e pelos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO**, nos termos de seu regulamento vigente na presente data.

IV –AUDITORIA

Com condição desta Proposta, os Promitentes compradores devem realizar uma auditoria técnica, legal, ambiental, trabalhista, tributária e financeira no Imóvel (Auditoria). Quaisquer divergências, passivos ocultos ou deficiências substanciais identificadas durante a Auditoria podem resultar, a qualquer momento.

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO** (incluindo seu Administrador) disponibilizarão todas as informações e documentos razoáveis e habituais em auditorias similares e que não possam ser de forma independente solicitadas pelos Promitentes Compradores. Os Promitentes Compradores estão empenhados em concluir a Auditoria dentro de até 60(sessenta) dias a partir da data em que tais informações e documentos sejam disponibilizadas, sendo certo que esse prazo poderá ser prorrogado por mais 30(trinta) dias, de comum acordo entre as partes.

V – EXCLUSIVIDADE

Mediante a aceitação desta proposta, o Administrador e o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO** comprometem – se a não vender o Imóvel, pelo prazo de validade, abaixo mencionado.

VI – VALIDADE

A proposta será válida por 30 (trinta) dias contadas da presente data, sendo certo que este prazo será automaticamente prorrogado até o término da Auditoria, caso a presente Proposta seja aceita pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO**, representado pelo seu Administrador.

VII – SEM CONFLITOS

Os promitentes Compradores declaram que, nesta data, não tem conhecimento de qualquer situação de conflito de interesses que possa impactar a efetivação da aquisição.

VIII – NOTIFICAÇÃO

Para propósito de envio de comunicações referentes a esta Proposta, os Promitentes Compradores informam o seguinte endereço:

Av. Rio Branco, 147 – salas 1.101, 1.102 e 1.103, Centro, Rio de Janeiro/RJ

CEP: 20040-006

A/C: _____

e-mail: _____

IX – DIVERSOS

Em caso de aceitação dos termos e condições desta proposta, solicitamos que assinem uma das vias na página de assinaturas e remetem a versão assinadas aos Promitentes Compradores.

Após o recebimento da versão assinada desta Proposta, os Promitentes Compradores enviarão imediatamente a lista de Auditoria contendo todas as informações e documentos razoáveis a habituais para a conclusão da Auditoria e tomar]ao todas as medidas para efetivar a aquisição do Imóvel de acordo com os termos e condições aqui contidos.

Para evitar dúvidas, esta Proposta não constitui uma obrigação vinculante por parte de qualquer signatário abaixo de proceder com a aquisição do imóvel, sendo certo que nenhuma obrigação existirá a menos e até que a Auditoria tenha sido concluída e a Escritura Definitiva tenha sido celebrada, com exceção da Clausula de Exclusividade que será vinculada a partir do aceite da Presente Proposta. Se a aquisição pelos Promitentes Compradores não for consumada por qualquer motivo, o **FUNDO DE**

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO, o seu Administrador, os seus cotistas ou terceiros

não terão o direito de pleitear qualquer perda, dano, lucros cessantes ou reembolso de despesas a qualquer título ou, ainda, de requerer a consumação da aquisição.

Esta proposta é regida pela lei brasileira.

A presente Proposta poderá ser assinada por meio de assinaturas eletrônicas, conforme o disposto na Medida Provisória 2.200-2/2001.

Colocamo-nos à sua disposição para prestar quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

De acordo, em 14 de agosto de 2024.

Por BTG Pactual SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ALMIRANTE BARROSO**.