

FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Junho e Julho 2024



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%, 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”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

17/03/2003

Quantidade de Emissões

3

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

2,50% ao mês sobre a receita operacional líquida

02 Representantes de Cotistas

R\$3.000,00 cada.

Área Locável do Empreendimento

56.429,46 m²

Cotistas

2.423

Patrimônio Líquido

R\$ 265.575.794,30

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.167,293365

Quantidade de Cotas

122.538

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

¹A Administradora fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal de R\$ 65.000,00.

NOTA DA ADMINISTRADORA

A Administra informa que divulgou 03 Fatos Relevantes nos últimos meses, conforme abaixo:

- [23/07/2024](#): Solicitação de cotistas detentores de mais que 5% do Fundo para alteração do fee da Administradora;
- [08/08/2024](#): Proposta de Acordo da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 185.000.000,00;
- [20/08/2024](#): Proposta para compra do ativo no valor de R\$ 120.000.000,00.

No presente momento a Administradora está em negociação com as partes envolvidas e irá cumprir com o prazo regulatório, caso entenda pertinente, para a publicação da Assembleia Geral Extraordinária.

Ocupação do Fundo



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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Brises Asa Carioca



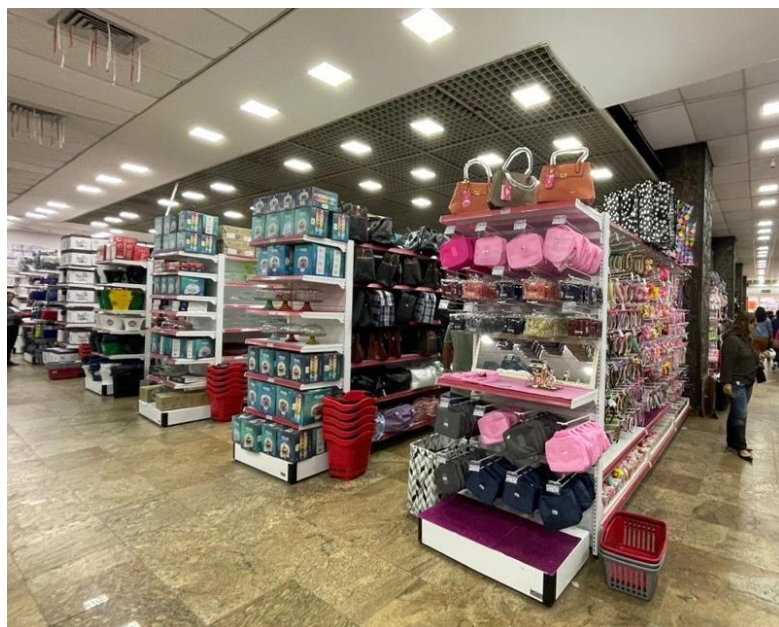
Brises Asa Rio Branco



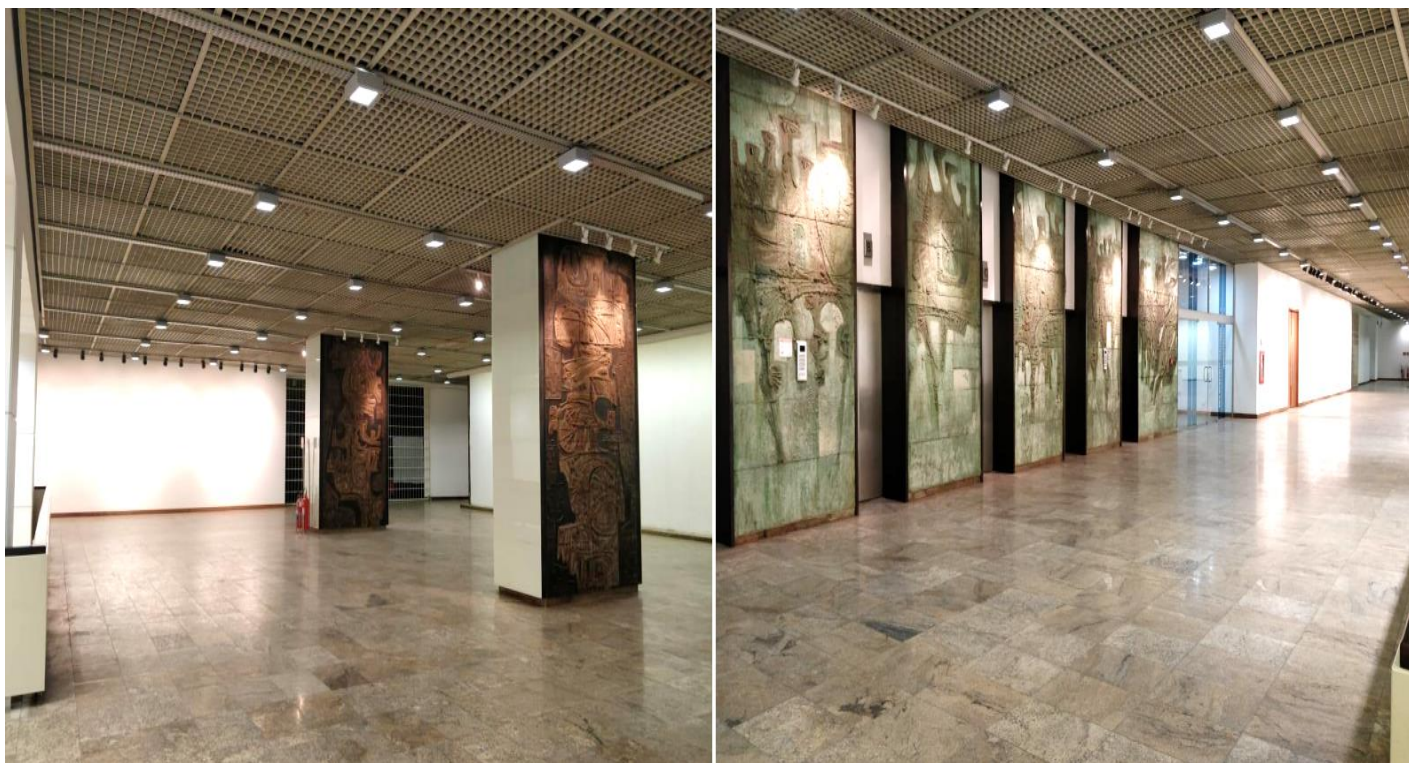
Fachada pronta: Bittencourt Silva

FOTOS CASAS DA MAMÃE

Loja



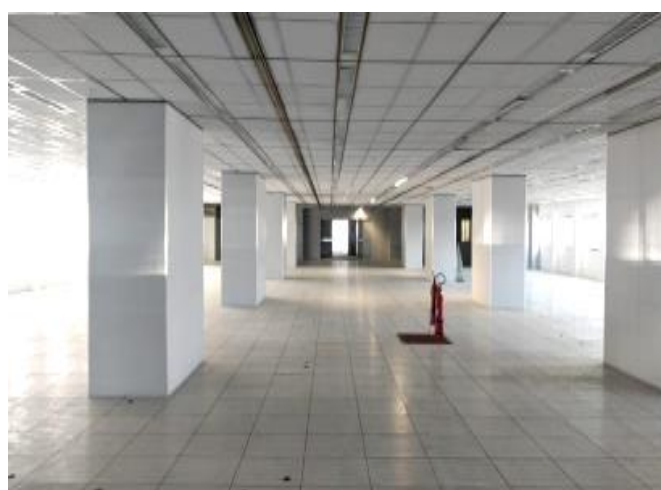
Sobreloja



Auditório



Pavimentos Tipo



OBRAS

A alta vacância e despesas do Fundo, em conjunto com a Ação de Produção Antecipada de Provas judicializada pela Lume Engenharia Ltda., conforme Cronologia Judicial, a Administradora decidiu por encerrar **todos** os contratos de prestação de serviço de obra veiculados com a construtora Ferrari Leite e 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 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, 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

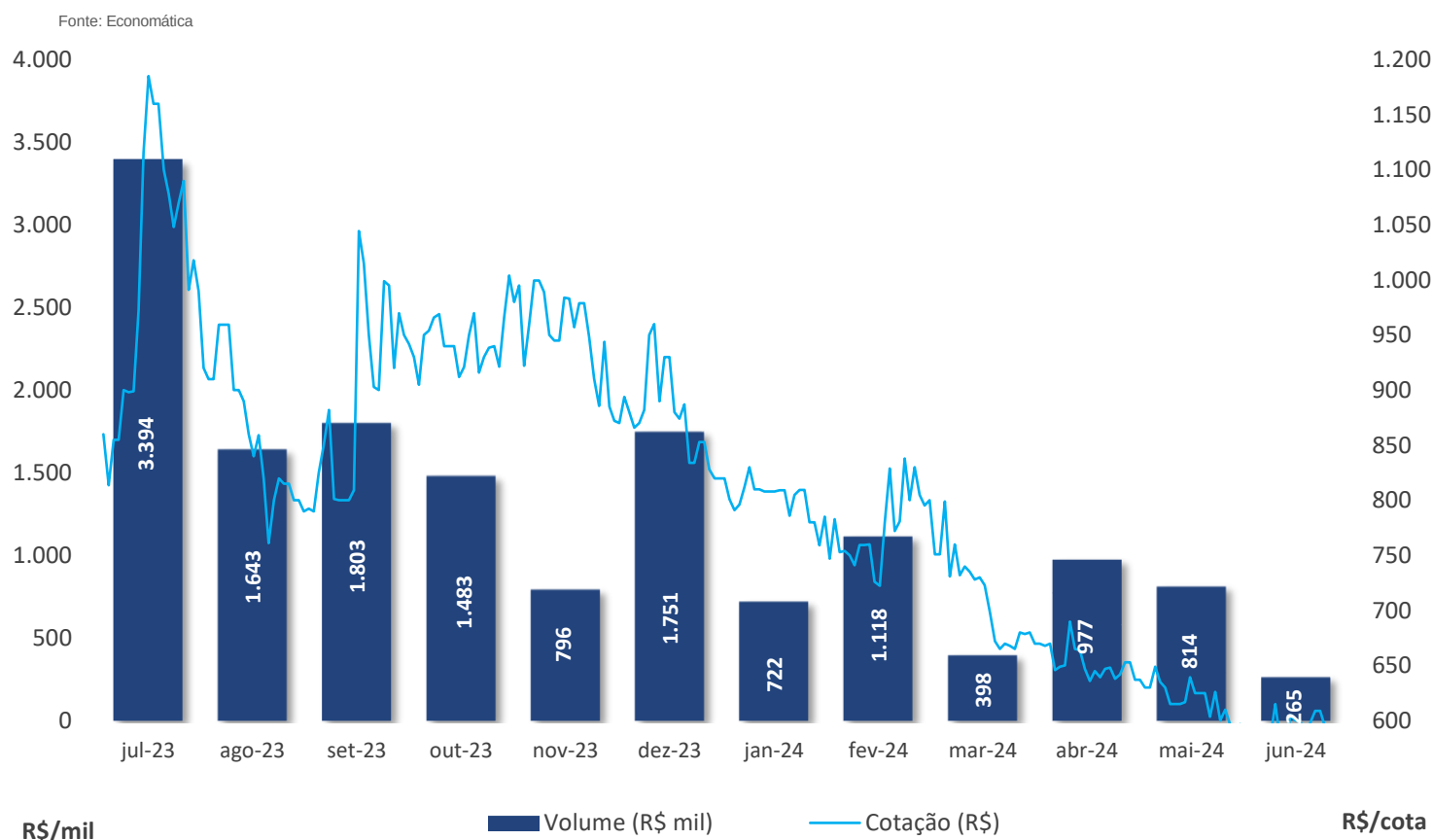
	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24
Propriedades para Investimento	-1.022.936	-359.426	-1.014.936	-662.196	-597.544	-744.770
Outros Ativos Financeiros	5.203	732	27.663	54.484	37.644	43.668
Despesas Operacionais	-107.923	-96.951	-116.839	-81.612	-76.779	-135.865
Lucro (prejuízo) líquido no período	-1.125.656	-455.645	-1.104.112	-689.324	-636.679	-836.967
Ajustesi	468.406	-78.758	665.111	653.462	663.581	687.231
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-657.249	-534.403	-439.001	-35.862	26.902	-149.737

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:** 449
- **Cotação de fechamento:** R\$ 587,00
- **Volume:** R\$ 264.756,28
- **Mês de referência:** Jun/24



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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 - FIs 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](https://www.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.

