

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2024.

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO**, inscrito no CNPJ sob o nº 05.562.312/0001-02 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

- 1) Deliberar pelo acordo extrajudicial apresentado pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04 (“CEF”), no valor de R\$ 163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais), conforme proposta em anexo (Anexo I), com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 30 dias corridos do peticionamento em caráter irrevogável e irretratável, após a assinatura do Acordo CEF, para plena quitação das obrigações de inadimplência no Imóvel e, consequente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso com relação ao Fundo (“Acordo CEF”)¹.
- 2) Se aprovado o item “1” acima, deliberar pela proposta apresentada pela Vitalis – Promoção e Desenvolvimento, inscrita sob o CNPJ nº 09.190.578/0001-22 para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel, conforme proposta em anexo (Anexo II), no valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“Valor de Venda”), do qual será descontado o *fee* de comissão devido que perfaz o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo certo que o valor representa 2,5% (dois virgula cinco por cento) sobre o Valor de Venda, de forma que o valor a ser recebido pelo Fundo será de R\$ 117.000.000,00 (cento e dezessete milhões de reais), com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 02 (dois) meses do “de acordo” do Fundo à Proposta Vitalis, considerando os prazos de “*due dilligence*” (“Proposta Vitalis”). Caso ocorra a **aprovação dos itens 1 e 2**, uma vez que o Fundo não terá qualquer ativo ou passivo, **a Administradora fica automaticamente autorizada a liquidar o Fundo**.
- 3) Aprovar a alteração do valor mínimo mensal da Taxa de Administração prevista no Art. 10 do Regulamento, conforme redação abaixo:

Artigo 10 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), calculada sobre a receita operacional líquida do Fundo. Entende-se por “receita operacional líquida” a somatória de todas as receitas auferidas pelo Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) atualizada anualmente, no mês de agosto, segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

¹ O Acordo CEF não compreende o valor devido, pela CEF, ao escritório Moreira Lima & Pollo Advogados, a título de honorários de sucumbência, tampouco os valores devidos, pelo Fundo, a título de honorários contratuais.

Tendo em vista que o Imóvel é o único ativo da carteira do Fundo, de forma a assegurar o enquadramento do Fundo aos limites regulatórios e à manutenção de caixa necessário às despesas relacionadas às ações judiciais em curso a aprovação do item 2 está condicionada à aprovação do item 1. Ou seja, a alienação do Imóvel está condicionada à formalização do Acordo CEF.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

Os itens 1 e 3 serão aprovados mediante maioria dos votos dos Cotistas presentes (“Maioria Simples”).

O item 2 será aprovado por Quórum Qualificado, ou seja, por cotistas que representem cumulativamente (i) Maioria Simples e (ii) necessariamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM nº 472.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 30 de setembro de 2024.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 05.562.312/0001-02 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO**

**ANEXO I À CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO ENVIADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2024**

CÓPIA DA PROPOSTA DE ACORDO CEF

E-mail classificado como #EXTERNO.CONFIDENCIAL

Prezada Rafaela,

1. Após debates com o Colegiado da Diretoria Jurídica da CAIXA, detentora da alçada para esse processo, foi manifestado no sentido de que é possível o desmembramento da proposta para decotar a parte da verba honorária, prosseguindo-se no processo tão somente com relação à tal parcela junto aos advogados que representam os interesses do Fundo.
2. Todavia, quanto ao valor, o máximo possível é de R\$ 163 milhões em favor do fundo, eis que depositaremos a título de honorários de sucumbência a quantia de R\$ 22,82 milhões (14% sobre a condenação), o que totalizaria R\$ 185,82 milhões (R\$ 820 mil a mais do que a proposta inicial).
3. Assim, a fim de finalizar as demandas em torno do imóvel em questão, forneço essa última proposta como sendo o máximo possível por parte da governança da CAIXA, mantidas as demais condições veiculadas na oferta inicial.
4. Aguardo seu retorno para prosseguirmos com os trâmites de governança.

Atenciosamente,

Leonardo Faustino Lima

**ANEXO II À CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO ENVIADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2024**

CÓPIA DA PROPOSTA VITALIS

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) A 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

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 IMOBILIARIO 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**.

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO, inscrito no CNPJ sob o nº 05.562.312/0001-02 (“Fundo”)

Ref.: Resposta à Consulta Formal do Fundo enviada em 13 de setembro de 2024 (“Consulta”)

Em resposta à Consulta manifesto abaixo meu voto sobre:

1) Deliberar pelo acordo extrajudicial apresentado pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04 (“CEF”), no valor de R\$ 163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais), conforme proposta em anexo (Anexo I), com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 30 dias corridos do peticionamento em caráter irrevogável e irretratável, após a assinatura do Acordo CEF, para plena quitação das obrigações de inadimplência no Imóvel e, consequente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso com relação ao Fundo (“Acordo CEF”)¹.

☐	☐	SIM, aprovo a deliberação acima;
☐	☐	NÃO, não aprovo a deliberação acima;
☐	☐	Abstenho-me de votar.
☐	☐	Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável.

2) Se aprovado o item “1” acima, deliberar pela proposta apresentada pela Vitalis – Promoção e Desenvolvimento, inscrita sob o CNPJ nº 09.190.578/0001-22 para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel, conforme proposta em anexo (Anexo II), no valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“Valor de Venda”), do qual será descontado o fee de comissão devido que perfaz o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo certo que o valor representa 2,5% (dois virgula cinco por cento) sobre o Valor de Venda, de forma que o valor a ser recebido pelo Fundo será de R\$ 117.000.000,00 (cento e dezessete milhões de reais), com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 02 (dois) meses do “de acordo” do Fundo à Proposta Vitalis, considerando os prazos de “due diligence” (“Proposta Vitalis”). Caso ocorra a **aprovação dos itens 1 e 2**, uma vez que o Fundo não terá qualquer ativo ou passivo, **a Administradora fica automaticamente autorizada a liquidar o Fundo.**

☐	☐	SIM, aprovo a deliberação acima;
☐	☐	NÃO, não aprovo a deliberação acima;
☐	☐	Abstenho-me de votar.
☐	☐	Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável.

3) Aprovar a alteração do valor mínimo mensal da Taxa de Administração prevista no Art. 10 do Regulamento, conforme redação abaixo:

Artigo 10 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), calculada sobre a receita operacional líquida do Fundo. Entende-se por “receita operacional líquida” a somatória de todas as receitas auferidas pelo Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) atualizada anualmente, no mês de agosto, segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

☐	☐	SIM, aprovo a deliberação acima;
☐	☐	NÃO, não aprovo a deliberação acima;
☐	☐	Abstenho-me de votar.
☐	☐	Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

¹ O Acordo CEF não compreende o valor devido, pela CEF, ao escritório Moreira Lima & Pollo Advogados, a título de honorários de sucumbência, tampouco os valores devidos, pelo Fundo, a título de honorários contratuais.