

FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Novembro 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, locado a empresa NetPark, 2 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, locada a empresa Casas da Mamãe. Com as duas locações realizadas em 2023 e 2022, respectivamente, a ocupação do Fundo passou a ser de 10,69%.

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

Ocupação do Fundo



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

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

2.210

Patrimônio Líquido

R\$ 262.521.190,51

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.142,365556

Quantidade de Cotas

122.538

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

¹ A Administradora fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal de R\$ 35.000,00.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme [Ata de Apuração](#), as pautas deliberadas para aprovação em [Assembleia Geral Extraordinária de cotistas](#) (“AGC”), na qual teve como objeto aprovar:

- 1) O acordo apresentado pela Caixa Econômica Federal (“Acordo CEF”), para encerramento de todas as ações judiciais em curso, no valor de R\$ 163.000.000,00, a ser efetuado em favor do Fundo, no prazo de até 30 dias corridos da assinatura e peticionamento do Acordo CEF no judiciário;
- 2) A venda do único ativo do Fundo (“Proposta Vitalis”) pelo valor líquido de R\$ 117.000.000,00 no prazo de 60 dias a contar do início da Due Dilligence, podendo as partes prorrogarem por mais 30 dias, se julgarem necessário, em caso de aprovação da pauta 1.

Ademais, dada a aprovação de ambas as propostas (1 e 2), a Administradora fica automaticamente autorizada a liquidar o Fundo após concretização do Acordo CEF e da Proposta Vitalis.

Até a presente data, a Administradora esclarece que:

- 1) O pagamento em favor do Fundo do Acordo CEF foi realizado, conforme [Fato Relevante](#), em moeda corrente nacional, e será distribuído conforme regulamentação aplicável;
- 2) Recebeu pedido de convocação para realização de uma nova Assembleia Geral Extraordinária (“Nova AGC”), enviada por representantes de cotistas, conforme [Fato Relevante](#), para deliberar quanto a desaprovação da Proposta Vitalis referente a venda do único ativo do Fundo, que teve como fundamento o que segue ao lado: *“nenhum obstáculo para que o FUNDO, através de consulta a seus cotistas, desista da proposta, do mesmo modo que não há obrigação do proponente “Vitalis – Promoção e Desenvolvimento” em seguir com a aquisição do imóvel, enquanto não tenha sido celebrada a Escritura Definitiva”*.

Diante do pedido de convocação supracitado no item 2, a Administradora esclarece que apurará o teor da solicitação e, se entender pertinente, atenderá ao Pedido de Convocação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados desta data, conforme regulamentação aplicável, pois esclarece que:

- a) O obstáculo existe, conforme proposta anexa a [Assembleia Geral Extraordinária de cotistas](#), e que é o prazo supracitado de 60 dias após início da Due Diligence, podendo as partes, em comum acordo, prorrogar por mais 30 dias;
- b) Conforme vínculo da pauta de venda do ativo “Proposta Vitalis” a aprovação do “Acordo CEF”, ambas aprovadas por 45,78% da maioria das cotas em Quórum Qualificado e 99.95% das cotas em Quórum Simples, respectivamente, conforme [Ata de Apuração](#), a Administradora entende que possui deliberalidade para aguardar o prazo expirar – o que ainda não ocorreu;
- c) Está em contato com a proponente compradora para que a escritura de compra e venda seja assinada o quanto antes, permitindo que o Fundo seja amortizado e liquidado ainda dentro do exercício de 2024, evitando, assim, custos regulatórios de um novo exercício;
- d) Caso a venda do ativo da Proposta Vitalis não se concretize no prazo, a Administradora apurará quanto do valor efetuado ao Fundo pela Caixa Econômica Federal, referente ao “Acordo CEF”, de R\$ 163.000.000,00, será retido para cobrir os custos de manutenção do imóvel no ano de 2025, tais como IPTU e demais despesas.

Por fim, a Administradora informa que manterá os cotistas e o mercado a par dos próximos passos, sejam eles referentes a formalização da escritura de compra e venda ou não.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Brises Asa Carioca



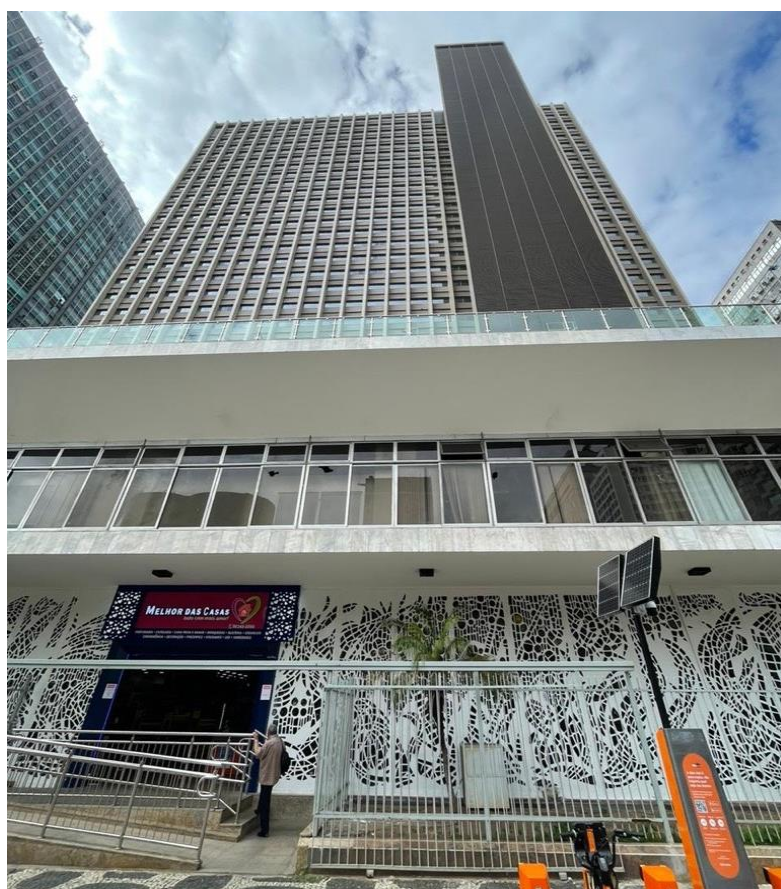
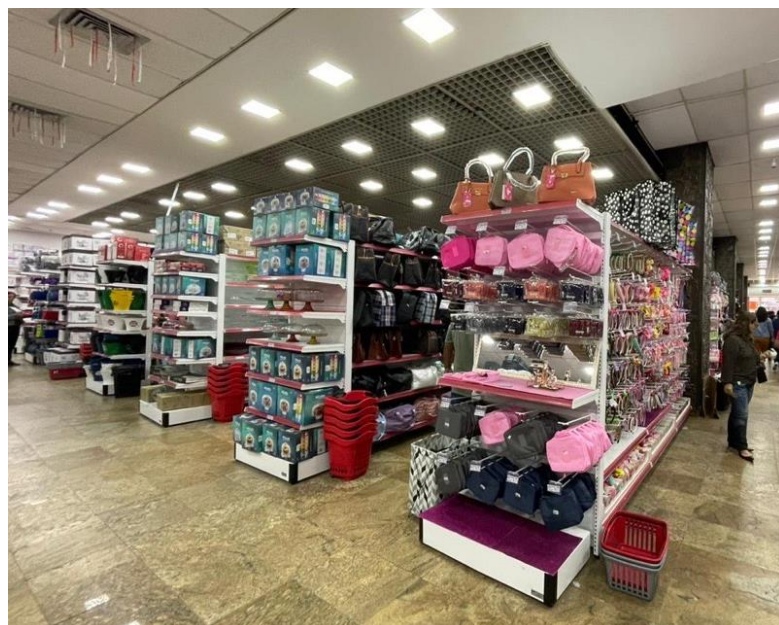
Brises Asa Rio Branco



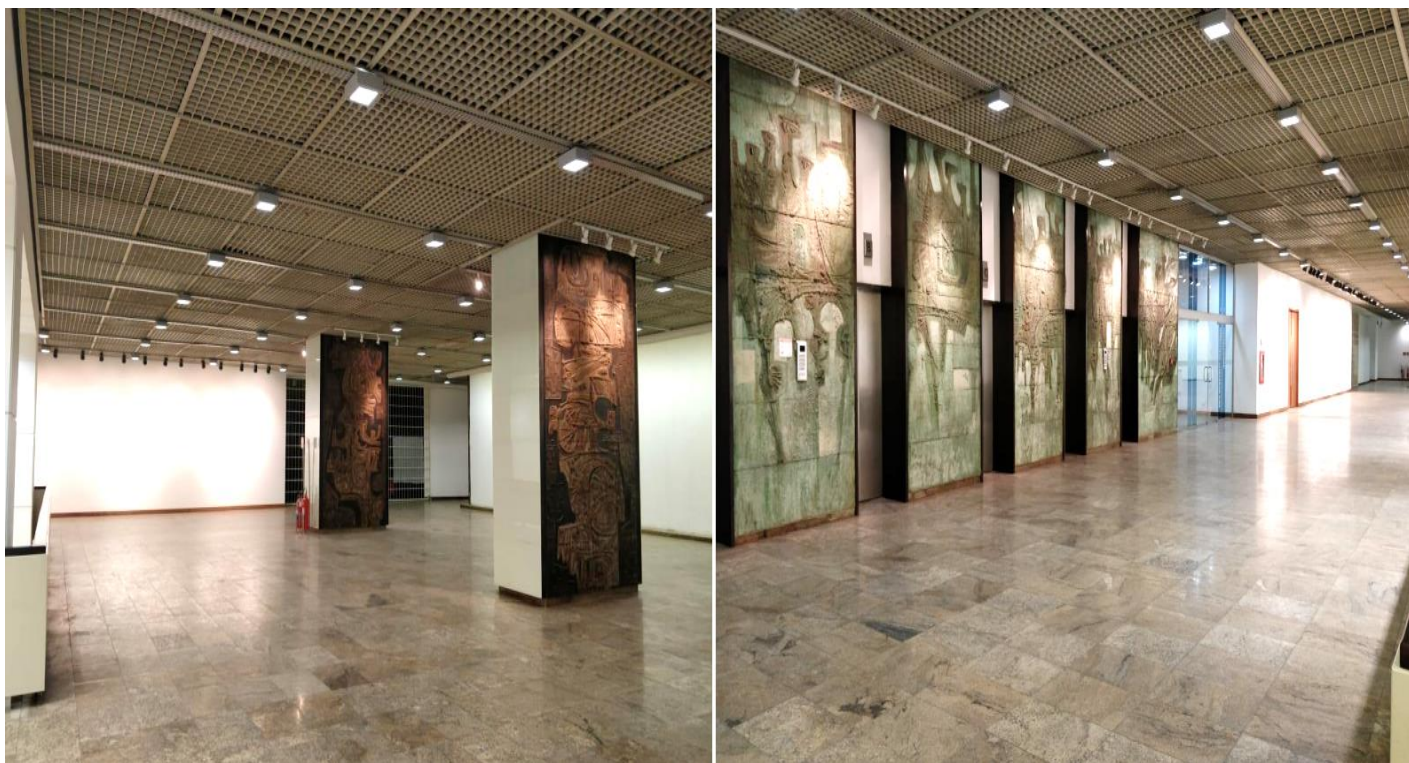
Fachada pronta: Bittencourt Silva

FOTOS CASAS DA MAMÃE

Loja



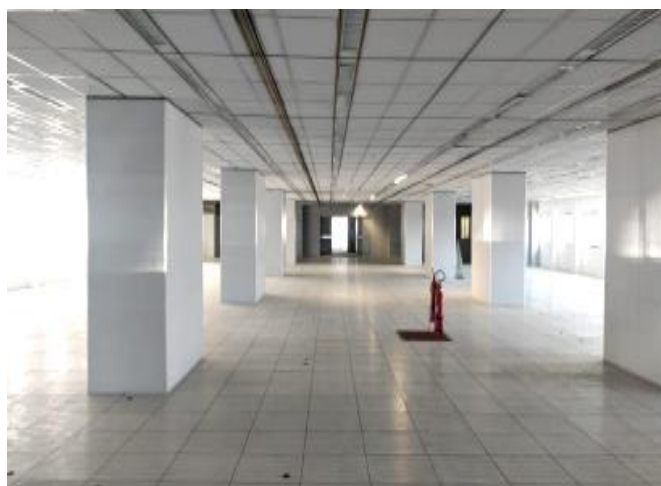
Sobreloja



Auditório



Pavimentos Tipo



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24
Propriedades para Investimento	-597.544	-744.770	-816.505	-613.882	-572.985	162.394.259
Outros Ativos Financeiros	37.644	43.668	41.716	39.663	54.986	-312.226
Despesas Operacionais	-76.779	-135.865	-106.738	-127.120	-116.771	-78.884
Lucro (prejuízo) líquido no período	-636.679	-836.967	-881.526	-701.340	-634.770	162.003.150
Ajustesi	663.581	687.231	718.905	355.779	-201.755	-214.010
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	26.902	-149.737	-162.621	-345.561	-836.525	161.789.140

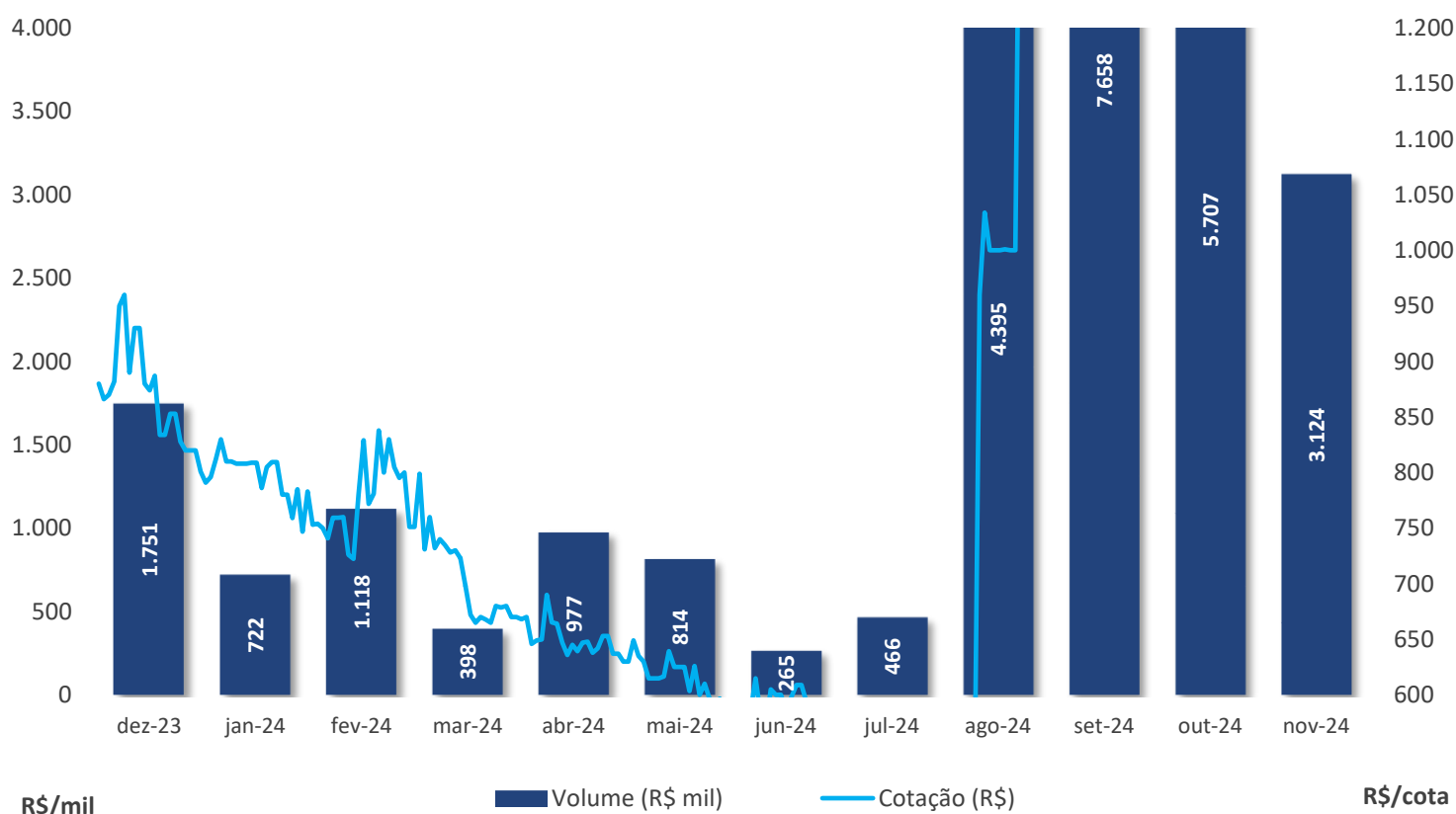
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306404/ALMIRANTE_BARROSO_FII

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas: 1.687**
- **Cotação de fechamento: R\$1.907,00**
- **Volume: R\$3.124.171,29**
- **Mês de referência: Nov/24**

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs 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.

