



ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

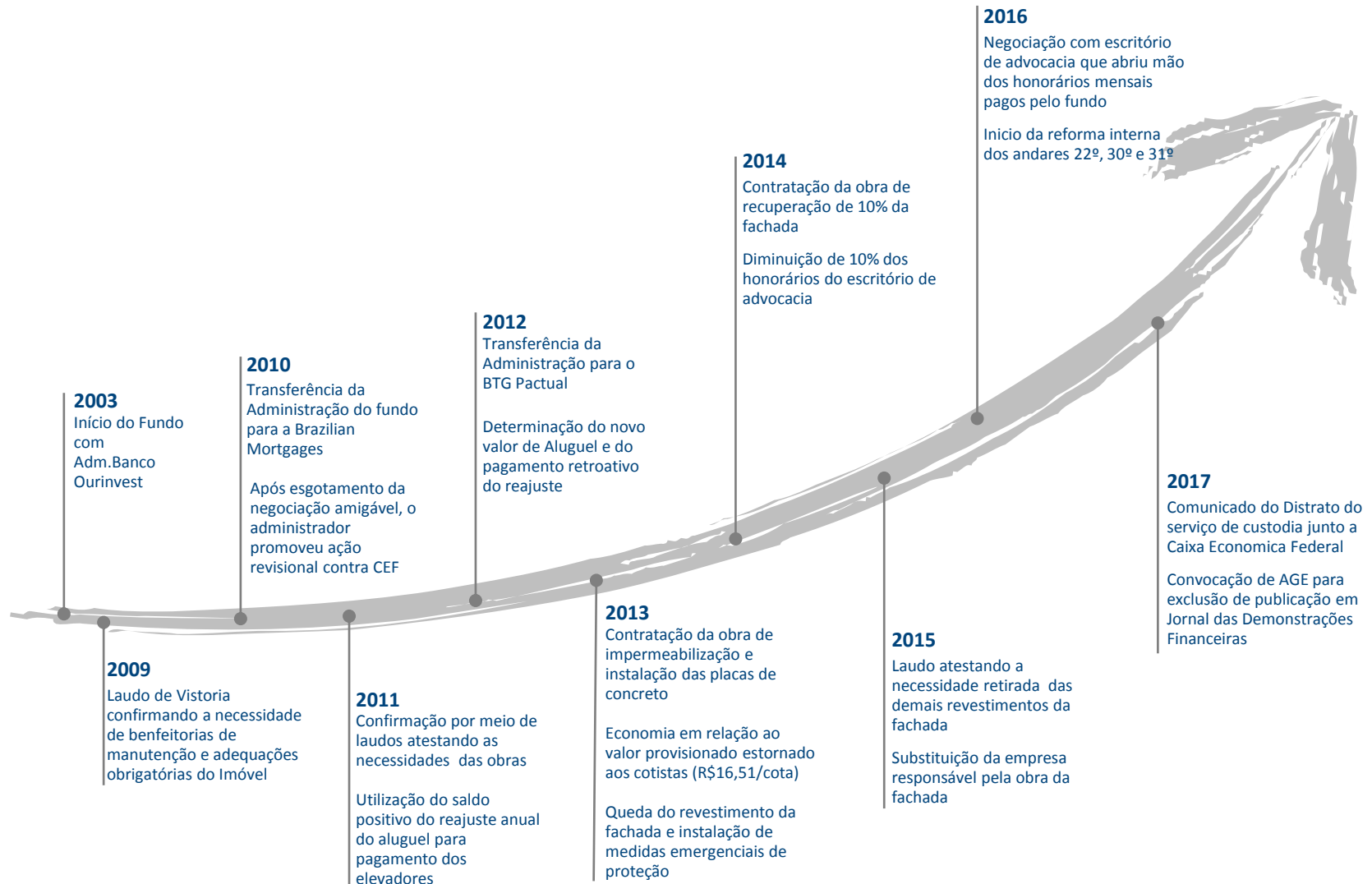
FII ALMIRANTE BARROSO

Janeiro de 2017

Para informações adicionais, leia atentamente os Avisos Adicionais no final da apresentação.

FII Edifício Almirante Barroso

Timeline



Edifício Almirante Barroso

Obras

ELEVADORES

Troca de todas as cabines dos 21 elevadores.

EMPRESAS:
Atlas Schindler
Irmãos Sampaio



Recuperação dos Poços de Elevador

01) Instalação de tela para divisão entre poços.

02) Instalação escada (tipo marinheiro) para acesso aos poços.

Edifício Almirante Barroso

Obras

ELEVADORES



Recuperação da Casa de Máquinas.

- 01) Antes
- 02) Depois recomposição do piso e troca da eletrocalha
- 03) Instalação de Cantoneiras
- 04) Pintura
- 05) Adequação de iluminação

EMPRESAS:
Irmãos Sampaio



Edifício Almirante Barroso

Obras

IMPERMEABILIZAÇÃO

EMPRESAS:
Constat Engenharia



Recuperação das mantas de Impermeabilização na Esplanada e Cobertura

- 01) Retirada da proteção mecânica e manta deteriorada
- 02) Instalação da nova manta e teste de estanqueidade.
- 03) Proteção mecânica

Edifício Almirante Barroso

Obras

GUARDA CORPO

EMPRESAS:
Daflon

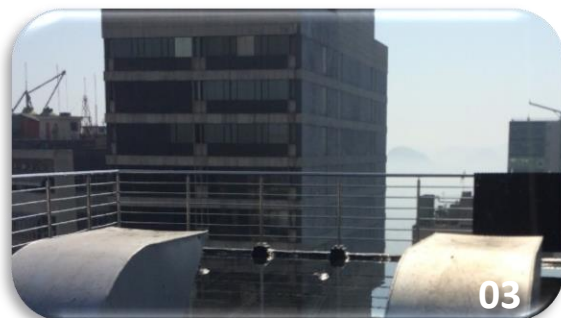


Substituição do Guarda Corpo na Esplanada e Cobertura

01 e 02) Gradil corroído por ferrugem e com seção interrompidas.

03) Novo guarda corpo instalado na Cobertura.

04) Novo guarda corpo instalado na Esplanada.



Edifício Almirante Barroso

Obras

FACHADAS

EMPRESAS:

Constat Engenharia
Engearq Construções



Início da retirada dos mármores

01) Antes (Face Av. Almirante Barroso)

02) Colocação de tela de segurança e, retirada das placas soltas (Face Largo da Carioca x Av. Almirante Barroso)

Edifício Almirante Barroso

Obras

FACHADAS



EMPRESAS:
Constat Engenharia
Engearq Construções

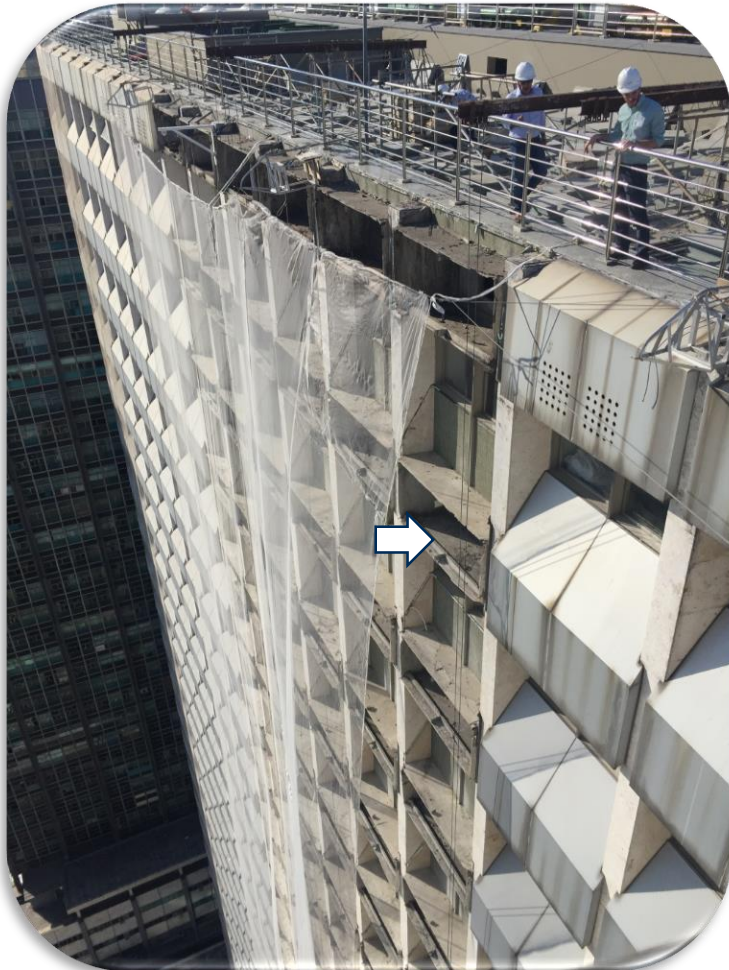
Patologias que foram encontradas, após retirada dos mármores

- 01) Armação com aço oxidado e corroído
- 02) Concreto com perda de resistência (esfarelando)
- 03) Pilares com “cabeça” danificada
- Revestimento (ACM) solto
- 04) Falhas na vedação provocando deterioração por tras do revestimento (ACM*)

Edifício Almirante Barroso

Obras

FACHADAS



EMPRESAS:
Engearq Construções

Retirada das caixas de ACM*.

Edifício Almirante Barroso

Obras

FACHADAS

EMPRESAS:
Engearq Construções

Com a retirada das caixas de ACM foram encontradas as patologias:

01) Furos que podem gerar infiltrações e deslocamento de pastilhas

02) Alvenarias incompletas

03) Degradação da borda de laje com armação exposta e deslocamento de pastilha

04) Deslocamento de pastilha

05) Fissura em alvenaria



Edifício Almirante Barroso

Obras

FACHADAS

EMPRESAS:
Engearq Construções



Com a retirada das caixas de ACM e dadas patologias encontradas estamos realizando estudo técnico e financeiro para retirada das lajes ou recomposição das mesmas.

Edifício Almirante Barroso

Obras

REFORMA INTERNA



EMPRESAS:
Mattos Estruturas



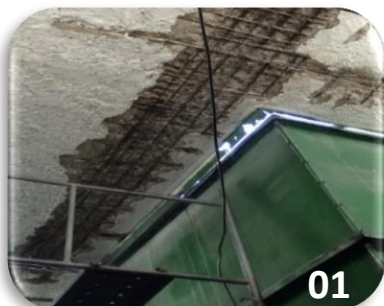
Recuperação estrutural do Jardim de Inverno (31º pav)

- 01) Escada e guarda corpo danificados
- 02) Retirada das pedras na parede lateral e, retirada dos pisos
- 03) Armação dos degraus expostas e com perda de seção
- 04) Recomposição da armação e concretagem
- 05) Impermeabilização

Edifício Almirante Barroso

Obras

REFORMA INTERNA



EMPRESAS:
Mattos Estruturas

Recuperação estrutural Fosso de refrigeração e Torre de Resfriamento (31º pav)

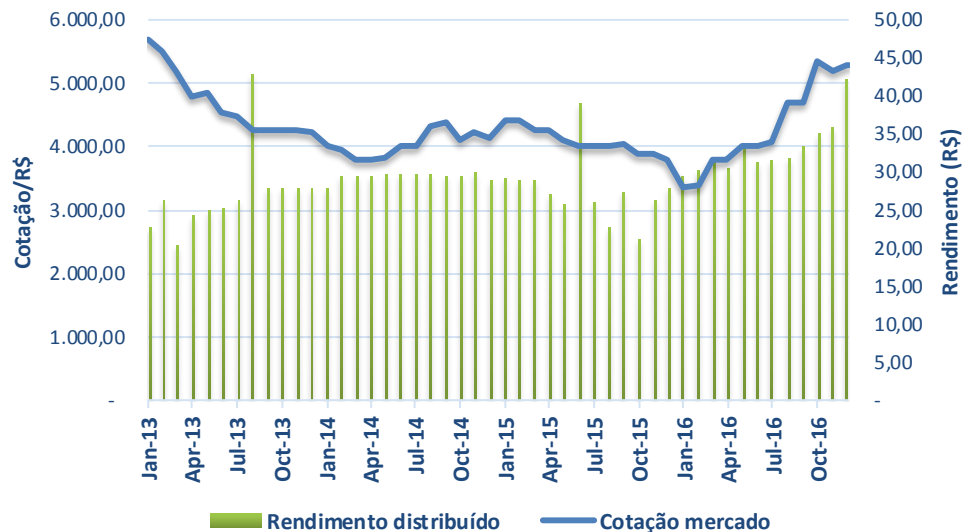
- 01) Durante processo de escarificação da laje
- 02) Após recomposição do aço e concreto da laje
- 03) Processo de escarificação em Viga
- 04) Patologia encontrada no Pilar

Recuperação estrutural Lajes, vigas e pilares (31º, 30º e 22º pav)

- 05) Processo de escarificação em Laje
- 06) Após recomposição do aço e concreto da laje

FII Edifício Almirante Barroso

Cotação e Rendimentos



- Ressaltamos a valorização da cota onde em seu lançamento em 2003 teve o valor de R\$1.000,00 e Novembro/16 sua cotação fechou no valor de R\$5.200,00.
- Apesar do expressivo valor de benfeitorias realizadas no imóvel, o Administrador buscou envidar sempre os melhores esforços para que não ocorresse fortes impactos na distribuição de rendimento, dilatando o fluxo de pagamento das obras.

FII Edifício Almirante Barroso

Destaques

✓ **Redução de custos com advogado**

Após inúmeras negociações a Administradora e o escritório de advocacia Fabião & Moreira Lima Sociedade de Advogados, prestador de serviços do Fundo, foi aceito pelo escritório, por mera liberalidade, abrir mão do pró-labore mensal cabendo ao mesmo apenas os 5% sobre a diferença dos alugueis provisórios pagos a menor e os honorários de êxito por direito pactuado em contrato.

✓ **Redução dos custos com o Distrato do contrato de custódia junto Caixa Econômica Federal (CEF)**

O Administrador comunicou o mercado em 06/01/2017, referente ao Distrato do contrato de custódia junto a CEF.

✓ **Ação revisional contra a CEF**

Em 20/10 a justiça determinou o imediato pagamento da diferença apurada entre o valor do Aluguel fixado em sentença e o efetivamente pago durante o processo. Em 28/11 o fundo ingressou com execução provisória devido ao não pagamento do valor fixado em sentença. Em 12/12 informou o descumprimento de ordem judicial pela CEF que realizou novamente o pagamento do aluguel no valor antigo. Em 14/12 foi fixada multa diária no caso de não pagamento da diferença do aluguel. Em 16/12 a CEF recorreu da decisão que arbitrou a multa por descumprimento, tendo o Tribunal suspenso liminarmente a decisão. Estamos aguardando a decisão do Tribunal sobre a aplicação da multa por descumprimento de ordem judicial pela CEF.

FII Edifício Almirante Barroso

Assembleia Geral Extraordinária – 26/01/2017

Pauta

- (i) Contratação de auditor independente para auditar os contratos do Fundo que são identificados sob a rubrica “despesas com consultoria” nos relatórios mensais “Informações Financeiras” do Fundo dos últimos cinco anos. (solicitação encaminhada por cotistas detentores de mais 5% das cotas emitidas do Fundo)
- (ii) Excluir do Regulamento do Fundo a obrigação de publicar em jornal as informações obrigatórias do Fundo. Para tanto, excluir os seguintes itens do Regulamento do Fundo: Parágrafo Primeiro do Artigo 30, Parágrafo Único do Artigo 31 e Artigo 32. Os efeitos dessa deliberação serão válidos para a publicação em jornal das demonstrações financeiras do fundo de dezembro de 2016, inclusive.

Proposta do Administrador

A Administradora sempre seguiu de forma diligente e de acordo com estritas políticas de *compliance*, realizando cotações com principais prestadores de serviços para escolha das melhores condições ao Fundo, considerando qualidade e custo x benefício, além de enviar melhores esforços para otimizar as contratações e diminuir os custos, sempre visando o interesse do fundo. Esclarecemos ainda que já contamos com auditoria externa anual das demonstrações financeiras do Fundo. De toda forma, esta Administradora é sempre a favor de quaisquer medidas que visem ainda maior transparência às suas atividades na qualidade de administradora do Fundo, razão pela qual não vê problemas em fazer uma nova auditoria nos contratos firmados pelo Fundo, tal como sugerido pelos representantes de cotistas do Fundo e alguns cotistas com percentual suficiente para convocação de assembleias, com a ressalva de que isto implicará em custos adicionais ao Fundo, não previstos inicialmente.

Nesta mesma assembleia, a Administradora propõe aos cotistas do Fundo a alteração do regulamento, excluindo a necessidade de divulgar no jornal “Folha de São Paulo”, as demonstrações financeiras do Fundo, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo conforme art. 31 § único do Regulamento, uma vez que a publicação das demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário em jornais deixou de ser obrigatória. Com essa exclusão, o Fundo economizará semestralmente com o valor de publicação.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.