

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição do imóvel, que consiste em um prédio comercial onde estão instalados: (i) escritórios administrativos da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ("CEF"); e (ii) 2 (duas) agências bancárias da CEF. A aquisição do Imóvel pelo FUNDO visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de contrato celebrado com a CEF.

Início do Fundo

17/03/2003

Quantidade de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

2,50% ao mês sobre a receita operacional líquida

Área Locável do Empreendimento

56.429,46m²

Cotistas

1.801

Patrimônio Líquido

R\$ 386.864.884,48

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.691,46

Quantidade de Cotas

104.800

Nota da Administradora

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 empreendimento tem 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; galeria e atelier.



Locatários

Caixa Econômica Federal

- Escritórios administrativos
- Duas agências bancárias

Mês de reajuste

Março

O aluguel é reajustado pelo IGPM

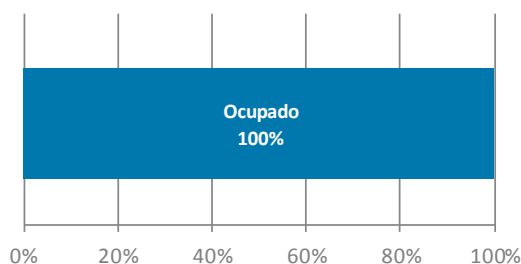
Vencimento do contrato

Em 09/2012 a Caixa enviou uma notificação manifestando o interesse na renovação automática do contrato que venceu em novembro de 2012.

O Fundo respondeu a notificação informando que tem interesse na renovação amigável do Contrato de Locação, desde que conste expressamente do instrumento que formalizar tal renovação, a existência da ação revisional.

Atualmente, o contrato está prorrogado por prazo indeterminado.

Ocupação do Fundo



No final do último mês, a taxa de ocupação no fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16	nov-16
Receitas	4.069.590	4.068.513	4.068.714	4.065.018	4.065.296	4.060.461
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.034.619	4.034.622	4.034.621	4.034.620	4.034.620	4.034.619
Financeiras	34.971	33.891	34.093	30.398	30.676	25.841
Despesas	(386.781)	(323.049)	(352.695)	(321.683)	(251.396)	(278.250)
Reserva de contingência	(159.029)	(110.000)	-	200.000	250.000	298.238
Ajustes ¹	(247.005)	(322.826)	(394.717)	(449.886)	(386.013)	(307.136)
Resultado Líquido	3.276.776	3.312.638	3.321.301	3.493.449	3.677.887	3.773.313

¹ajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização.

Reserva de Contingência: no final de Novembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.290.685,58.

Distribuição

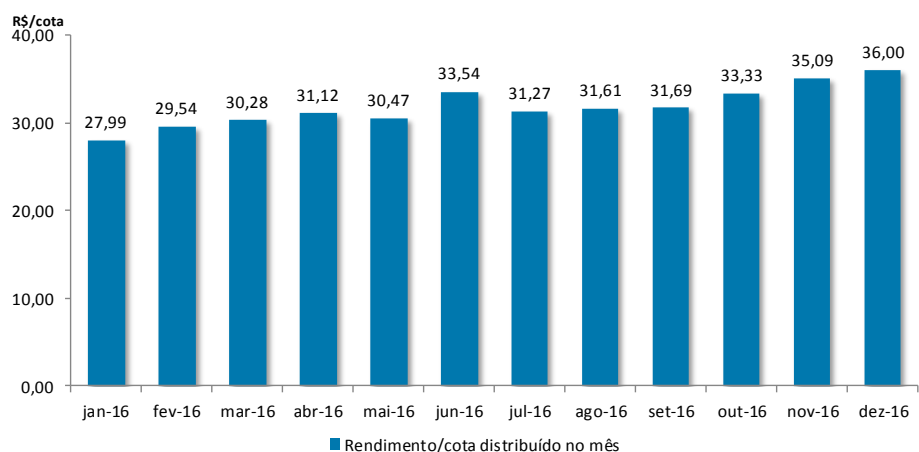
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Data base: 30/11/2016

Data de pagamento: 13/12/2016

Rendimento: R\$ 36,00

Mês de referência: Novembro



Mercado Secundário

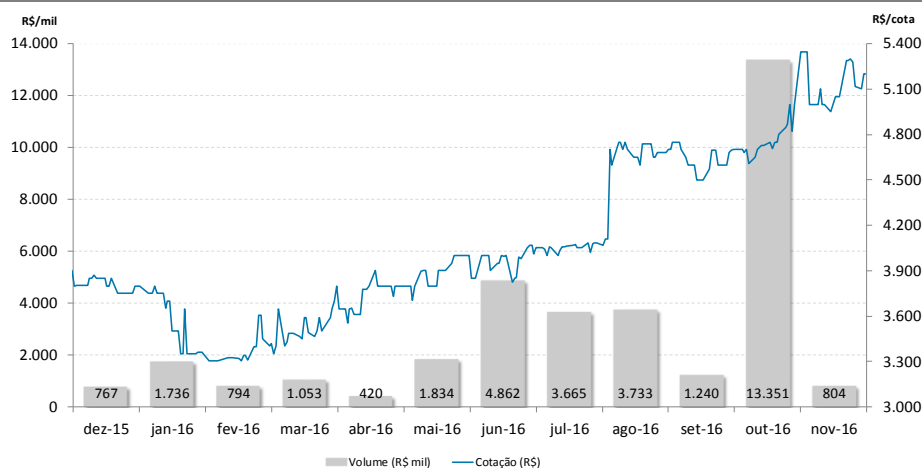
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde março de 2013.

Negociação no mês de novembro

Cotas negociadas: 160

Cotação de fechamento: R\$ 5.200,00

Volume: R\$ 804.239



Obras

Em 28 de agosto de 2013, a Administradora publicou Fato Relevante acerca do início das obras para a realização de impermeabilização do Edifício Almirante Barroso.

Em 27 de setembro de 2013, a Administradora publicou Fato Relevante, informando que a Caixa Econômica Federal, na qualidade de locatária do imóvel integrante do ativo do Fundo, entrou em contato com a Administradora para informar a ocorrência de um problema relacionado à queda de revestimento na fachada do imóvel. Em função de referido acontecimento foi providenciada, junto a uma empresa qualificada, a instalação de redes de proteção, como medida emergencial de segurança.

Em 10 de setembro de 2014, a Administradora publicou novo Fato Relevante, informando a realização de teste de percussão para detectar a metragem quadrada a ser recuperada na fachada, bem como a celebração de contrato com a empresa Constat Engenharia Ltda para obra na fachada ("Constat"). Foi identificada a necessidade de reparação de cerca de 10% da fachada via lixamento da armadura existente e preenchimento com argamassa polimérica. A Administradora optou por contratar a "Constat" para a obra no valor de R\$1.899.891,49, sendo a forma de pagamento um sinal de 22%, com os demais pagamentos conforme medição da obra. Em setembro de 2014, foi iniciada a recuperação estrutural e retirada do revestimento original da fachada do edifício.

Em janeiro de 2015, a Administradora iniciou tratativas com a Constat para o complemento dos serviços anteriormente contratados, que incluem obras na fachada e de impermeabilização, com previsão de término em novembro de 2015, de forma a trabalhar com um único cronograma com a referida empresa.

Os serviços contratados por meio deste aditivo, no valor de R\$1.298.204,42, iniciaram-se em fevereiro de 2015 e passaram a ser acompanhados por um cronograma unificado.

Em abril de 2015, a Administradora e a empresa Constat se envolveram em intensas tratativas para celebrar novo aditivo, voltado a complementar serviços de impermeabilização e fachada, no valor de R\$ 637.869,66 (seiscentos e trinta e sete mil oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

Em julho de 2015, foi celebrado novo aditivo, voltado a complementar os serviços de fachada, no valor de R\$ 327.299,64 (trezentos e vinte e sete mil duzentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos).

Em agosto de 2015, foi iniciada uma segunda fase com relação à reforma do edifício. Houve a contratação de profissionais para a elaboração de laudos técnicos. O objetivo é possibilitar ao Administrador o entendimento global do estado do edifício. Após a análise desses laudos, será possível mapear com mais precisão os próximos passos necessários à conservação do imóvel e prolongamento da vida útil deste.

Em setembro de 2015, houve a celebração de um aditivo adicional com a Constat no valor de R\$330.420,04. Assim como os demais aditivos, este foi baseado na necessidade de manter o ritmo da obra e complementar os itens correlacionados aos contratos, de forma a garantir atuação imediata do Administrador para reparar itens de segurança do edifício.

Em novembro de 2015, celebramos um distrato com a empresa Constat. Dando continuidade aos serviços que estavam sendo prestados na fachada, a empresa ENGEMARQ foi contratada em dezembro pelo valor de R\$ 2.885.838,68 para retirada total dos elementos que compõem a fachada. No momento, aguardamos a elaboração do novo projeto de fachada. Cumpre ressaltar que a retirada total do revestimento da fachada é essencial para a recomposição da vida útil do edifício e até mesmo para a segurança deste.

Este Administrador está, também, analisando os laudos produzidos em relação aos serviços internos do edifício.

Em razão de determinação do Ministério Público do Trabalho ("MPT") à CEF, Fundo e CEF têm discutido cronograma para atender a exigência do MPT para a inclusão de um banheiro próprio a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) por andar no edifício.

Celebramos o Termo aditivo com a empresa Mattos Estruturas no valor de R\$ 1.032.923,18 para complementar pontos de Recuperação estrutural compreendidos entre o 30º pavimento até a cobertura.

O quadro abaixo contabiliza as obras em andamento no Edifício Almirante Barroso desde 2009 até a data vigente, incluindo a troca dos elevadores, a impermeabilização, a fachada e a recuperação estrutural interna.

Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar ¹
24.190.003,10	22.604.791,57	1.585.211,53

¹Os saldos a realizar devem ser corrigidos por INCC-M após um ano de contrato.

Processos Judiciais

Revisional: Tramita, na 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro ação revisional de aluguel movida pelo FII em face da CEF. As partes manifestaram-se acerca do cálculo apresentado pelo Contador Judicial a respeito do valor do aluguel provisório. Em 26 de Novembro de 2015, foi apontado pelo perito o valor da diferença a ser paga pela CEF a título de aluguel provisório, no montante de R\$ 8.115.496,62. Diante a manifestação contrária aos cálculos da CEF, juízo determinou o retorno dos autos ao Contador Judicial para reanálise das alegações. Contador Judicial reapresentou cálculos com mínima retificação do calculo anterior, discordando em parte da manifestação da CEF. Em 05 de maio de 2016, a CEF protocolou nova impugnação aos cálculos e o Juízo determinou nova remessa ao Contador Judicial. Aguarda-se manifestação da Contadoria. Em 03 de agosto de 2016 foi proferida a sentença confirmando liminar que determinou o pagamento dos alugueis provisórios, homologando os cálculos do perito judicial e julgando procedente o pedido do FII para fixar em R\$4.281.578,29 (quatro milhões, duzentos e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos), na data-base de 17/10/2010, o valor mensal do aluguel do imóvel em tela, na forma do laudo pericial homologado de fls. 749/756, devendo a CEF pagar ao autor as diferenças devidas durante a ação de revisão, incluídas aquelas já apuradas nos cálculos da Contadoria ora homologados, descontados os alugueis provisórios satisfeitos, a serem corrigidas pelo IGP-M/FGV, conforme previsão contratual, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão, nos moldes do art. 69 da Lei n.º 8.245/91, bem como condenando a CEF ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. Ambas as partes embargaram da decisão. Os embargos foram julgados parcialmente procedentes para estabelecer a necessidade de imediato pagamento da diferença apurada entre o valor do aluguel fixado em sentença e o valor efetivamente pago durante o curso do processo. Ambas as partes ainda têm prazo para apresentar seus recursos ao tribunal. A CEF recorreu da decisão e o Fundo respondeu ao recurso interposto. Os autos estão aguardando análise do tribunal desde 19.12.2016.

Execução Provisória: (proc. nº 0508998-66.2016.4.02.5101). Em 28.11.2016 o Fundo ingressou com execução provisória da Sentença proferida nos autos da ação revisional a fim de receber a diferença entre o valor do aluguel fixado na sentença e o efetivamente pago pela CEF durante o período do processo. A execução provisória foi recebida, a locatária intimada. Em 12.12.2016 o Fundo peticionou nos autos informando o descumprimento de ordem judicial pela CEF que realizou o pagamento do aluguel no valor menor que o estabelecido em sentença. O Juízo manifestou-se no sentido de arbitrar multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à CEF, caso o descumprimento da ordem judicial para pagamento se mantenha. A CEF recorreu da decisão sobre a multa, obtendo a suspensão dos seus efeitos em 16.12.2016. Estamos aguardando a decisão do Tribunal sobre a aplicação da multa por descumprimento de ordem judicial pela CEF.

A cronologia de referida ação, pode ser acompanhada pelo site do administrador.

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Informações Gerais

Em 17 de outubro de 2016 foi realizada uma assembleia geral extraordinária de cotistas ("Assembleia"), com o intuito de deliberar sobre a adaptação do regulamento do Fundo à Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015, que alterou a Instrução CVM 472, seguindo orientação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nesse sentido.

No início desta Assembleia, a Administradora pediu a palavra e explicou aos Cotistas que, diante do questionamento relativo à legitimidade da aplicação do limite de detenção de 1% das cotas do Fundo, sob pena de perda do direito político, estabelecido no Artigo 15, Parágrafo Único do Regulamento do Fundo, a Administradora havia protocolado junto à CVM, uma consulta formal quanto à possibilidade de aplicação de tal Artigo, tendo em vista o disposto no Artigo 15, Parágrafo Segundo, inciso I da Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015, que estabelece um percentual mínimo de 10% de detenção de cotas para quaisquer restrições a direitos políticos dos cotistas de fundos imobiliários.

Por esta razão, a Administradora informou em tal ocasião que faria a apuração dos votos considerando os dois cenários e que, tão logo a CVM respondesse a consulta formal, seguiria com a efetivação seguindo a orientação emanada por tal Autarquia.

Em 05 de dezembro de 2016 recebemos a resposta da CVM informando que a restrição do direito ao voto dos cotistas do Fundo não deve ser aplicada para aqueles cotistas que possuam percentuais inferiores a 10 % (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, e todos os cotistas devem ser tratados de forma isonômica, nos termos do §2º do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08, com redação dada pela Instrução CVM nº 571/15.

Diante do exposto acima, informamos que a adaptação do regulamento do Fundo foi aprovada por unanimidade dos votos na Assembleia conforme pode ser visto na ata da Assembleia de 17 de outubro de 2016, e por este motivo disponibilizamos, o regulamento do Fundo nos sites da CVMWEB, BM&FBOvespa e Administrador, devidamente adaptado à nova instrução. Conforme comunicamos em 07 de dezembro de 2016.

Em 07 de dezembro de 2016 foi realizada uma assembleia geral de cotistas, na qual foi aprovado por maioria/unanimidade de votos válidos dos presentes, a proposta de remuneração dos representantes de cotistas do Fundo, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, para cada representante eleito. Esta assembleia foi convocada por meio de uma solicitação encaminhada por cotistas detentores de mais 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

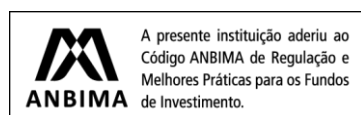
Demais dados: referentes ao mês do relatório

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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, consequentemente, 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.