

# FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Abril - 2025



# INFORMAÇÕES

## Objeto e Perfil do Fundo

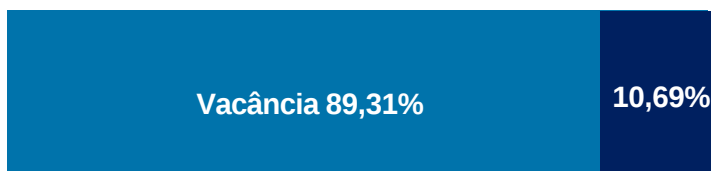
O Fundo não distribui rendimentos desde Dezembro/2020 por conta da rescisão da antiga locatária **CAIXA ECONÔMICA DEFERAL (“CEF”)** em 100% do imóvel em Janeiro/2021.

O empreendimento está localizado no Centro do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 174, junto ao Largo da Carioca. O Edifício Almirante Barroso é composto por uma Torre com 29 pavimentos destinados à utilização de escritórios com aproximadamente 2.100m<sup>2</sup> cada, incluindo sanitários, copas e áreas técnicas, estacionamento no subsolo e 01 pavimento térreo. O Edifício possui 21 elevadores com chamadas antecipadas e 4 escadas rolantes.

## 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”.

## Ocupação do Fundo



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

# PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

## Início do Fundo

17/03/2003

## Quantidade de Emissões

3

## Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

## 02 Representantes de Cotistas

R\$3.000,00 cada.

## Área Locável do Empreendimento

56.429,46 m<sup>2</sup>

## Cotistas

2.134

## Patrimônio Líquido

R\$ 226.759.257,85

## Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.850,521943

## Quantidade de Cotas

122.538

## Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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

# NOTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora informa que divulgou a distribuição de rendimentos em dezembro de 2024 referente a competência do mesmo mês e ao fim do exercício do 2º semestre, conforme regulamentação aplicável, dado o pagamento em favor do Fundo do “Acordo CEF”, no qual foi realizado conforme [Fato Relevante](#), em moeda corrente nacional, e “Histórico” abaixo. A distribuição divulgada em dezembro de 2024 considerou a retenção do montante aproximado a R\$ 28.000.000,00 em prol de compensar o prejuízo caixa acumulado entre janeiro de 2021 e outubro de 2024. Este montante só poderia ter sido distribuído aos cotistas através de amortização do principal, o que não ocorreu, pois a “Proposta Vitalis” referente a compra do ativo expirou.

Administradora continua trabalhando na prospecção para Locação do andares e Venda do Imóvel junto aos brokers, tendo novidades será divulgado ao mercado imediatamente da formalização.

A Administradora informa que atualmente há pautas em deliberação para aprovação dos cotistas do Fundo através da [Consulta Formal](#), solicitada por representantes de cotistas, conforme [Fato Relevante](#). As pautas foram aprovadas, conforme [Termo de Apuração](#).

## Histórico:

- 1) Foi celebrado um acordo com a Caixa Econômica Federal (“Acordo CEF”), no valor de R\$ 163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais), para encerramento de todas as ações judiciais em curso, com pagamento ao Fundo em até 30 (trinta) dias corridos após a assinatura e o peticionamento do acordo no Judiciário.
- 2) Foi apresentada a Proposta Vitalis, referente à venda do único ativo do Fundo, pelo valor líquido de R\$ 117.000.000,00 (cento e dezessete milhões de reais), com prazo de até 60 (sessenta) dias a partir do início da due diligence, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, caso aprovado o item correspondente na pauta.

## Novas pautas submetidas à deliberação:

- 1) Revisão da venda do único ativo do Fundo - Conforme procedimento de [Consulta Formal](#) realizado em janeiro, cujo o resultado foi divulgado no respectivo [Termo de Apuração](#), foi aprovada a revisão da Proposta Vitalis, anteriormente aprovada na Consulta encerrada em 30 de setembro de 2024. Com isso, a aprovação desta pauta implicou na rejeição formal da referida proposta.
- 2) Em Procedimento de [Consulta Formal](#) realizado em março, foi submetido à deliberação o pedido de substituição da atual administradora do Fundo pela ACTUAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 44.782.130/0001-07. O pleito foi [aprovado](#) em abril, com previsão de transferência de administração em junho de 2025.

A atual Administradora reforça seu compromisso com a transparência, a boa governança e a proteção dos interesses dos cotistas.

# FOTOS DO EMPREENDIMENTO



*Brises Asa Carioca*



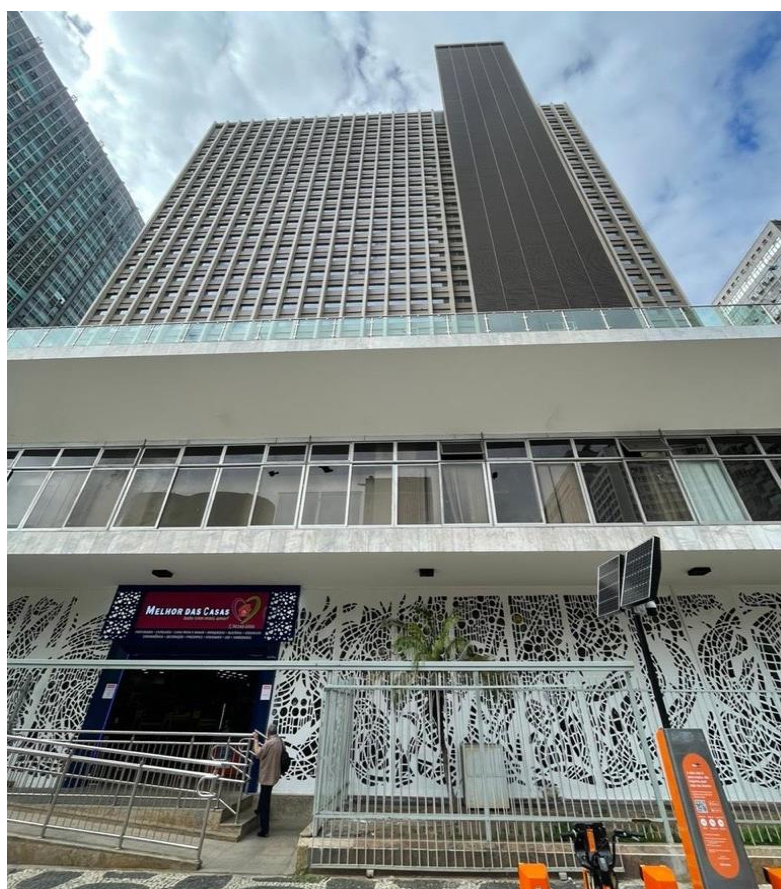
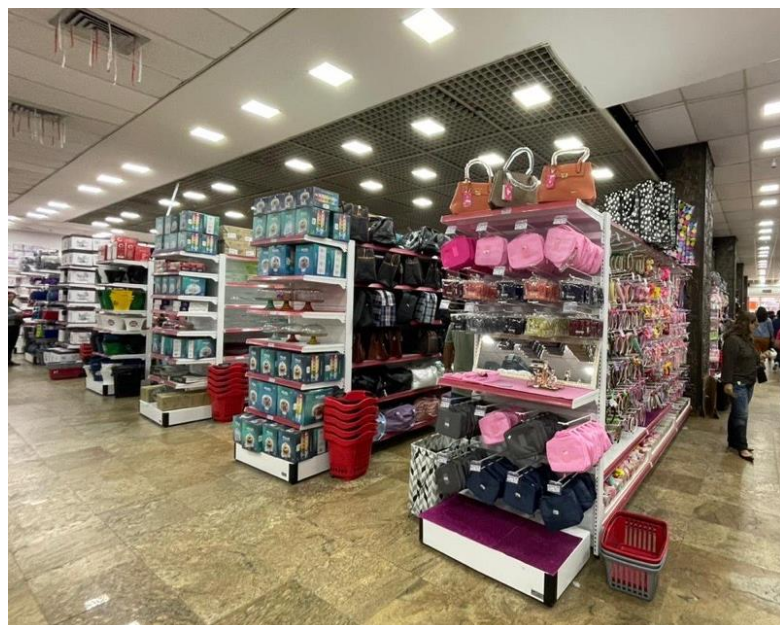
*Brises Asa Rio Branco*



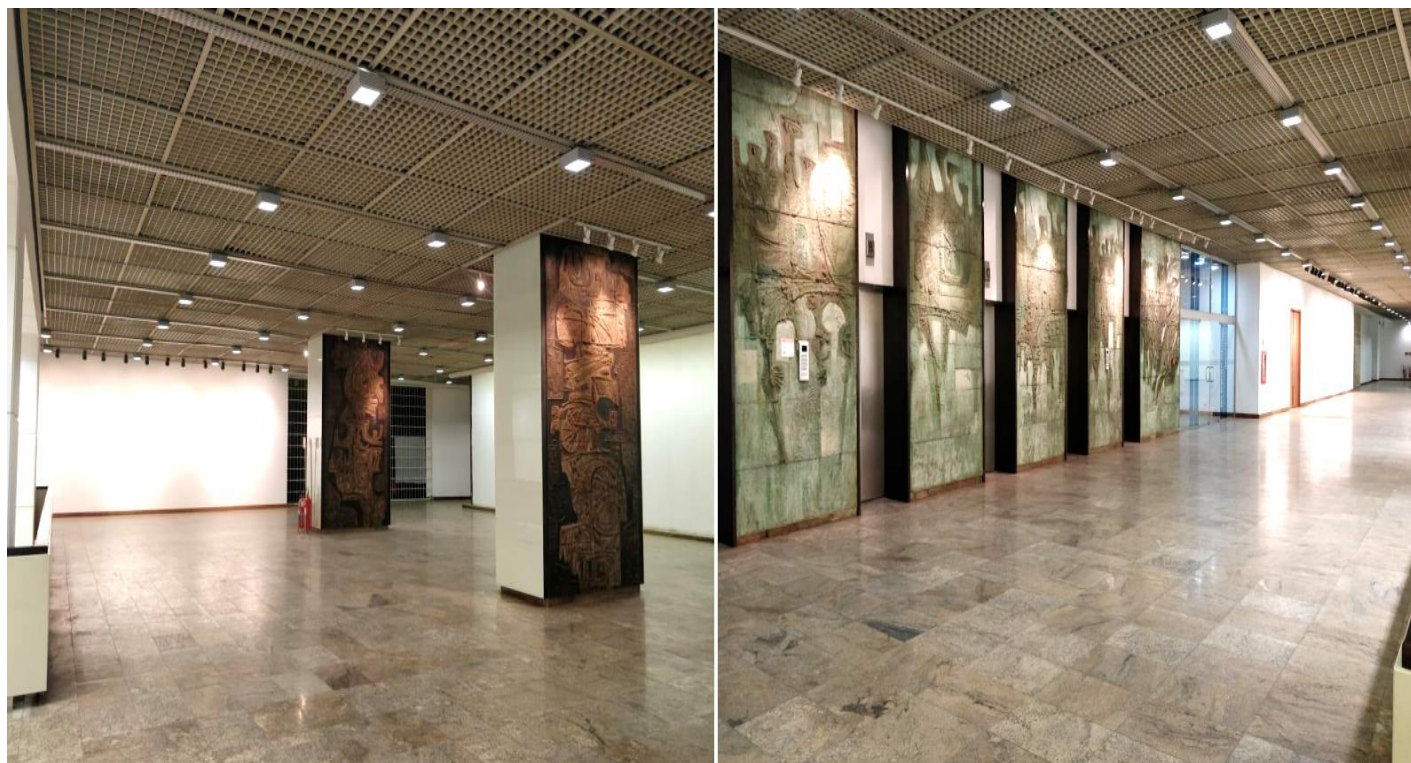
*Fachada pronta: Bittencourt Silva*

# FOTOS CASAS DA MAMÃE

Loja



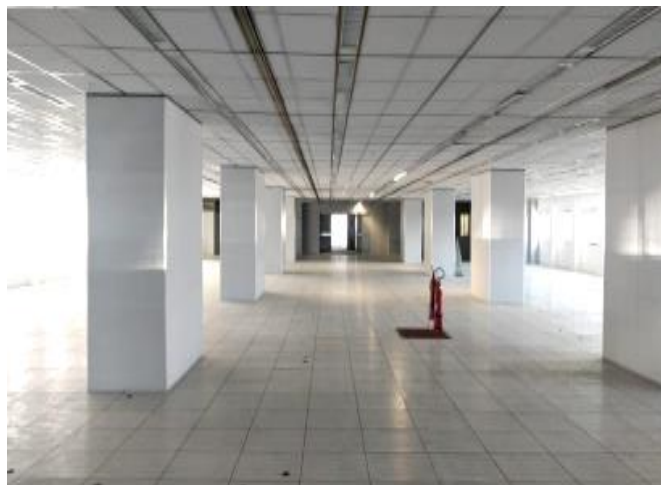
## Sobreloja



## Auditório



## Pavimentos Tipo



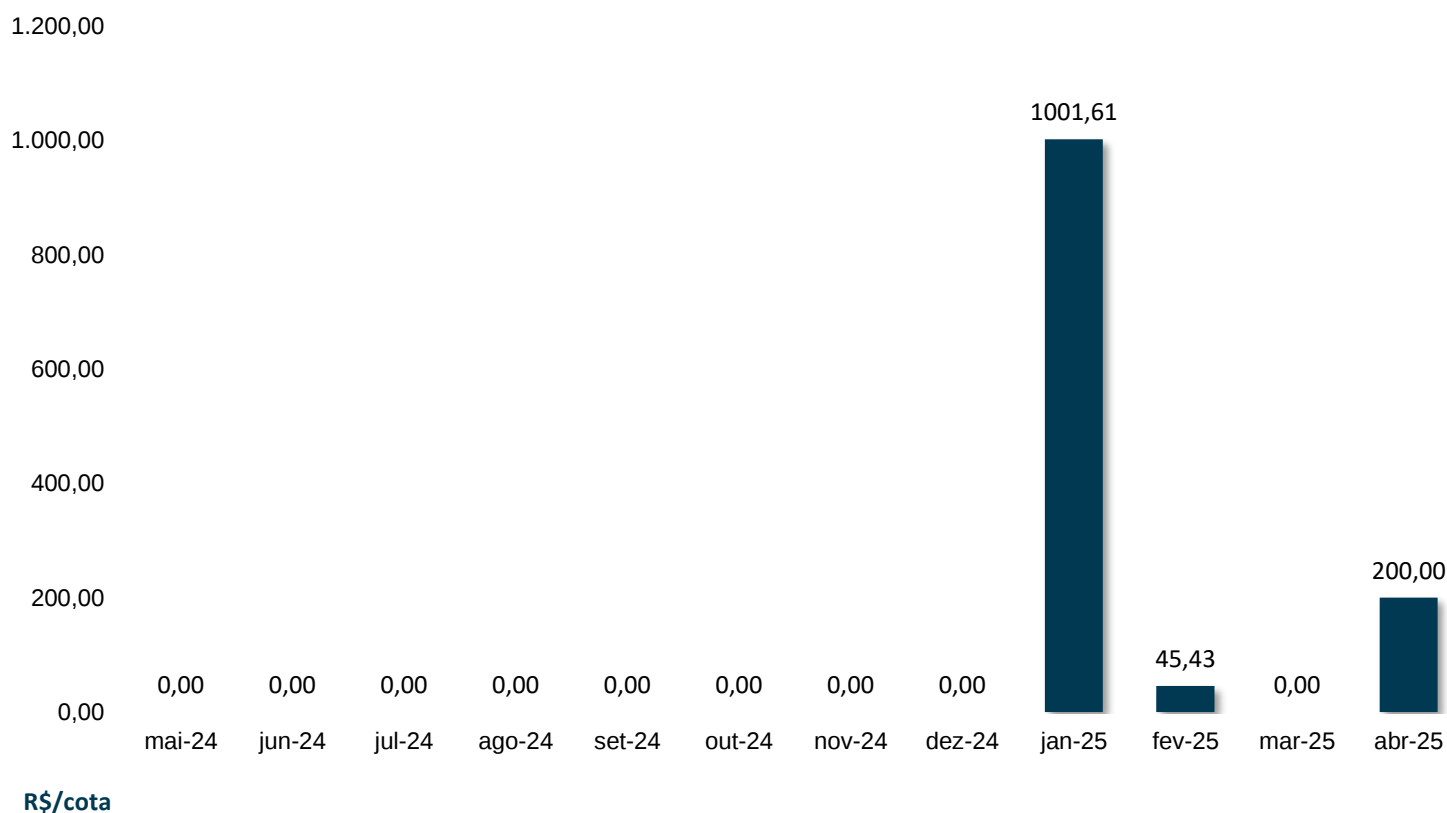
# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                            | Nov/24      | Dez/24      | Jan/25   | Fev/25   | Mar/25   | Abr/25     |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|----------|----------|----------|------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 162.394.259 | -944.975    | -548.828 | -798.501 | -784.543 | -1.017.796 |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | -312.226    | 1.383.539   | 404.156  | 306.007  | 265.170  | 542.732    |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -78.884     | -5.139.905  | -47.255  | -70.303  | -44.072  | -61.307    |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido no período</b> | 162.003.150 | -43.101.340 | -191.927 | -562.797 | -563.445 | -563.371   |
| <b>Ajustesi</b>                            | -214.010    | 38.973.698  | 604.510  | -253.963 | -256.454 | -308.128   |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -           | -893.251    | -        | -        | -        | -          |
| <b>Resultado Líquido</b>                   | 161.789.140 | -5.020.893  | 412.583  | -816.760 | -819.898 | -844.499   |

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](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306404/ALMIRANTE_BARROSO_FII)

# DISTRIBUIÇÃO MENSAL

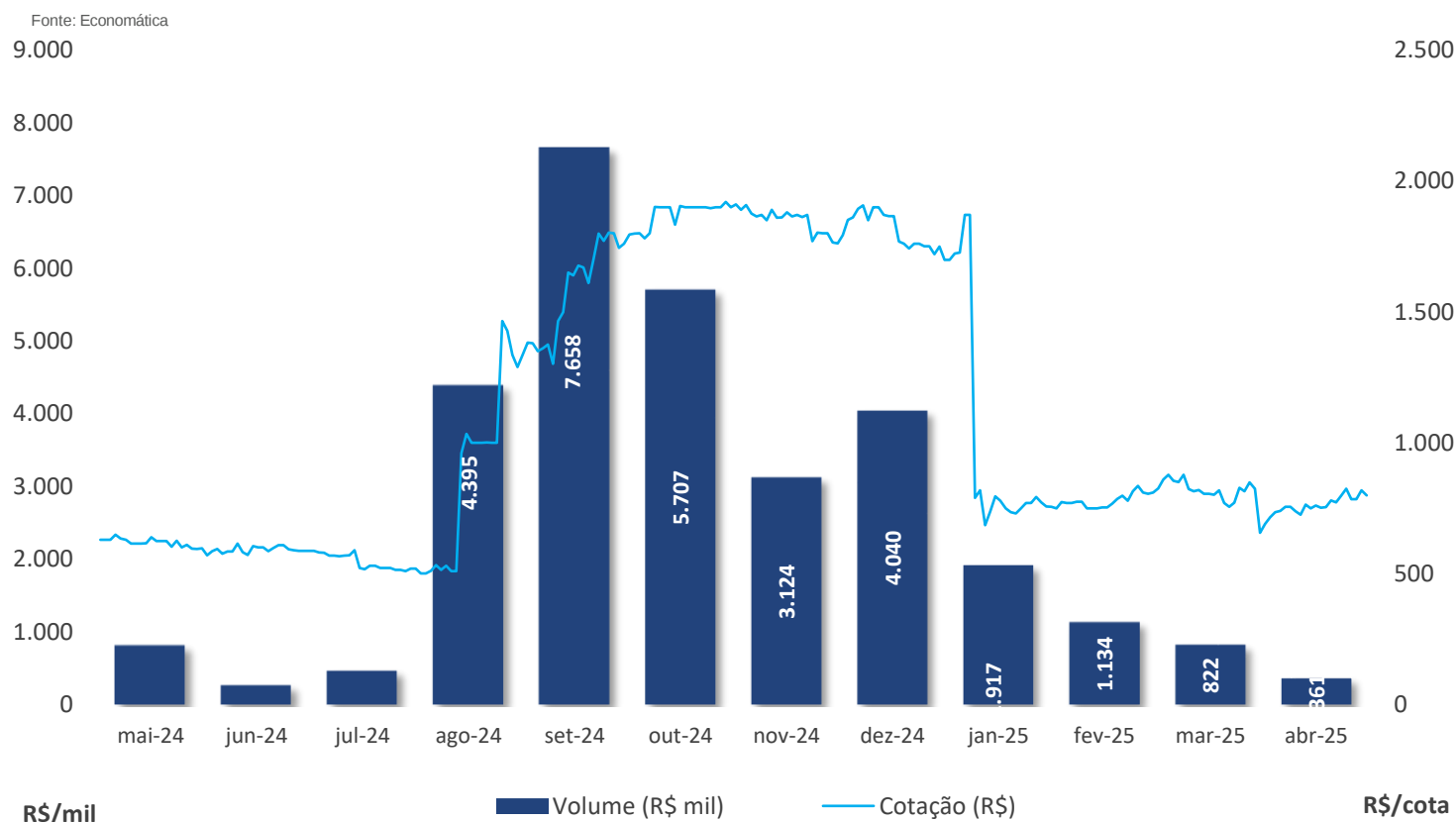
- **Data base:** 24/03/2025
- **Data de pagamento:** 30/04/2025
- **Amortização Parcial:** R\$ 200,00
- **Mês de competência:** Mar/25
- **Mês de pagamento:** Abr/25



# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 459
- **Cotação de fechamento:** R\$829,99
- **Volume:** R\$360.618,47
- **Mês de referência:** Abr/25



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](mailto: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.

