

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

4,00% ao mês sobre a receita operacional líquida

Área Locável do Empreendimento

56.429,46m²

Cotistas

1.802

Patrimônio Líquido

R\$ 385.037.235,56

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.674,02

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

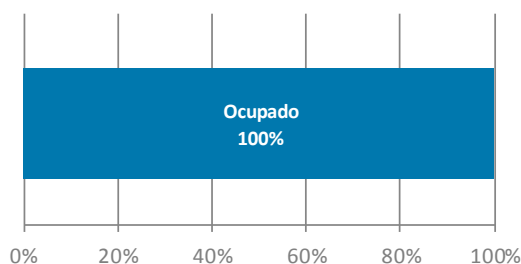
Vencimento do contrato

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 de Abril/2016, a taxa de ocupação no fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Receitas	3.636.485	3.617.647	3.611.983	3.613.849	3.770.865	4.063.927
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	3.626.119	3.599.892	3.599.892	3.599.893	3.744.794	4.034.619
Financeiras	10.366	17.754	12.092	13.956	26.072	29.308
Despesas	(322.628)	(325.712)	(329.402)	(240.867)	(337.364)	(418.189)
Reserva de contingência	(150.000)	(80.000)	(162.000)	(169.000)	(171.666)	(153.550)
Ajustes ¹	(401.621)	(278.845)	(24.967)	(30.636)	(186)	(299.014)
Resultado Líquido	2.762.236	2.933.090	3.095.615	3.173.346	3.261.650	3.193.174

¹ajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização. O fundo nunca teve renda mínima garantida.

Reserva de Contingência: no final de abril, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.586.215,83.

Distribuição

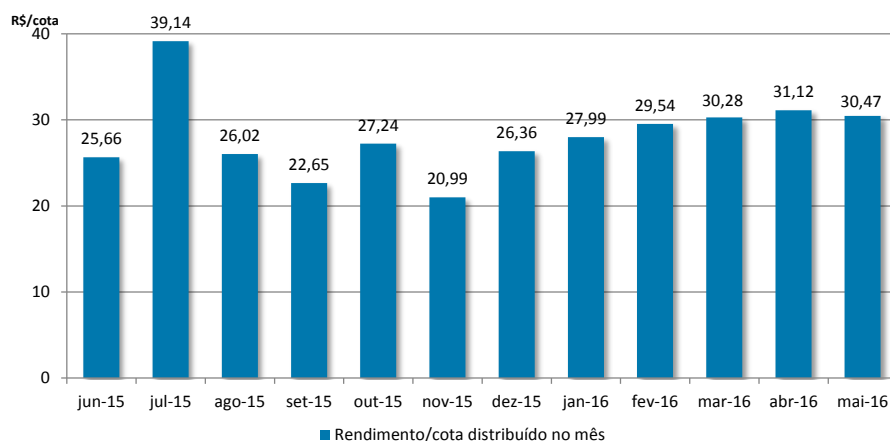
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior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

Data base: 29/04/2016

Data de pagamento: 12/05/2016

Rendimento: R\$ 30,47

Mês de referência: abril



Mercado Secundário

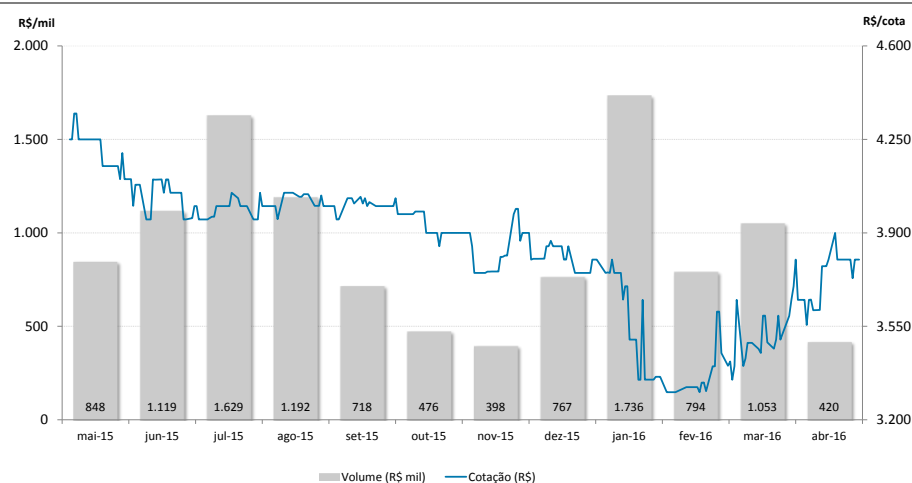
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde março de 2013.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 114

Cotação de fechamento: R\$ 3.800

Volume: R\$ 419.735



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 ENGEARQ 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.

O quadro abaixo contabiliza as obras em andamento no Edifício Almirante Barroso desde 2009 até a data de dezembro/15, incluindo a troca dos elevadores, a impermeabilização e a fachada.

Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar ⁱ
23.023.527,06	20.082.095,89	2.941.431,17

ⁱ Os 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. De acordo com os últimos andamentos processuais divulgados, houve abertura de prazo para manifestação das partes acerca do cálculo apresentado pelo Contador Judicial a respeito de diferença no valor pago a título de aluguel provisório. O Fundo apresentou sua manifestação. Em 26 de Novembro de 2015, foi apontado pelo perito novo valor para a diferença no valor pago pela CEF a título de honorários provisórios, no montante de R\$ 8.115.496,62. Foi aberta vista às partes para a devida manifestação. Escoado o prazo para manifestação. Aguarda-se apreciação pelo juízo das manifestações das partes. Diante a manifestação contrária aos cálculos da CEF, juízo determinou novo envio dos autos e novas manifestações ao Contador Judicial para reanálise. Contador Judicial reapresentou cálculos com mínima retificação do calculo anterior, discordando em parte da manifestação da CEF. Uma vez mais o FII exarou sua concordância com os cálculos. Em 05 de maio de 2016, a CEF protocolou nova impugnação aos cálculos do Contador Judicial. Aguarda-se decisão do juízo. A cronologia de referida ação, ainda não sentenciada, 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.

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

Informações Gerais

Em 20 de abril de 2016 realizamos uma consulta aos cotistas, por meio de Carta Consulta enviada por correio, que tinha por objeto:

1. Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

2. Alterar o mercado de negociação das cotas do Fundo, de forma que o §2º do Art. 8º, o inciso VII do artigo 10º, o Parágrafo Primeiro do artigo 17 e o inciso VI do Artigo 38 do Regulamento do Fundo, Com a aprovação deste item as cotas do Fundo deixam de ser negociada no mercado de Balcao para ser negociada no mercado de Bolsa.
3. Aprovar a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) no segundo semestre de 2015, tendo em vista os gastos e despesas com obras nos imóveis, realizadas no período, conforme constam nas demonstrações financeiras do Fundo;
4. Aprovar a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) no primeiro semestre de 2016, caso as obras representem impacto superior a 5% (cinco por cento) dos lucros.

Em 11 de maio de 2016 disponibilizamos um Comunicado ao Mercado no qual informamos que em razão de um erro operacional específico e isolado, ocasionado pela gráfica contratada, alguns cotistas do Fundo não receberam devida e tempestivamente a consulta formal mencionada acima.

Por esta razão e para evitar qualquer prejuízo aos cotistas que não receberam a Carta Consulta, a Administradora informou que enviaria uma nova convocação de assembleia presencial para os cotistas do Fundo, a ser realizada em 31/05/2016, às 09:30 horas, informamos ainda que a assembleia teria por objeto a deliberação das mesmas matérias originalmente deliberadas por meio da Carta Consulta, bem como a reeleição dos representantes de cotistas. E que os custos com tal convocação serão arcados pela Administradora. No mesmo dia enviamos a convocação aos cotistas por meio de correio e disponibilizamos nos sites.

Em 31 de maio de 2016 foi realizada a assembleia presencial para deliberar as matérias da carta consulta e a reeleição do representante de cotistas.

Em Assembleia Geral Ordinária:

- (i) Por maioria de votos, equivalentes a 70,06%, não aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Em Assembleia Geral Extraordinária:

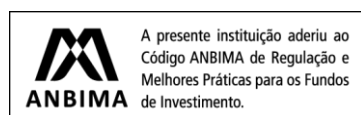
- (i) Por maioria de votos, equivalentes a 70,06%, não aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.
- (ii) Por maioria de votos, equivalentes a 70,06%, não aprovar a alteração do mercado de negociação das cotas do Fundo.

- (iii) Por maioria de votos, equivalentes a 70,06%, não aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo, tendo em vista a alteração deliberada no item (ii) acima.
- (iv) Por maioria de votos, equivalentes a 70,41%, não aprovar a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) no segundo semestre de 2015, tendo em vista os gastos e despesas com obras nos imóveis, realizadas no período, conforme constam nas demonstrações financeiras do Fundo.
- (v) Por maioria de votos, equivalentes a 70,06%, não aprovar a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) no primeiro semestre de 2016, caso as obras representem impacto superior a 5% (cinco por cento) dos lucros.
- (vi) Por unanimidade de votos aprovar a reeleição dos Srs. Gabriel José Lindenbaum e Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira como Representantes dos Cotistas do Fundo, nos termos dos Artigos 28 e 29 do Regulamento do Fundo e da Instrução CVM 472/08.

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, 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.