



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Almirante Barroso
(FAMB11B)

Informativo Mensal Setembro 2020

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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
17/03/2003

Quantidade de Emissões
1

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

02 Representantes de Cotistas
R\$ 3.000,00 cada

Taxa de Administração
2,50% ao mês sobre a receita operacional líquida¹

Área Locável do Empreendimento
56.429,46m²

Cotistas
4.011

Patrimônio Líquido
R\$370.586.105,98

Valor Patrimonial/Cota
R\$3.536,12

Quantidade de Cotas
104.800

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

¹ Enquanto vigorar o contrato com a Caixa a Administradora fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00.

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, 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; galeria e atelier.

Locatário

- Caixa Econômica Federal
 - Escritório administrativo
 - Duas agências bancárias

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.

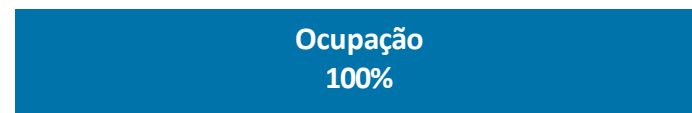
No dia 03/10/2018 a Caixa enviou notificação informando a intenção de desocupar o imóvel. A data de desocupação ainda está pendente de definição.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan 0%	Fev 0%	Mar 100%	Abr 0%	Mai 0%	Jun 0%
Jul 0%	Ago 0%	Set 0%	Out 0%	Nov 0%	Dez 0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo



No final do mês de Agosto/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

Obras

Em Fevereiro de 2019: Estamos em processo de finalização dos projetos executivos para o retrofit de fachada do empreendimento.

Em Agosto de 2019: Estamos em fase final de contratação da Ferrari Leite para realização do retrofit da fachada do empreendimento.

Em Setembro de 2019: A construtora iniciou as atividades de desenvolvimento de projetos, fabricação de esquadrias, emissão de documentos. Além disso, foi iniciado a mobilização do canteiro com entrega de materiais para montagem de andaime.

A Administradora do Fundo esta em contato com o locatário para alinhar o cronograma da obra, de forma que a mesma não interfira na operação do locatário.

Em Fevereiro de 2020: A construtora Ferrari Leite retomou as atividades da obra da fachada. Nesse período foram realizados serviços de manutenção dos materiais de proteção (telas e aparalixo) e retirada de parte dos materiais das fachadas do edifício. Em paralelo, foram retomadas também as produções de materiais aprovados em Projetos.

Em Maio de 2020: Foi concluída a retirada de todos os brises da asa Carioca e transportados para empresa Olga Color onde será feito o tratamento para futura recolocação na fachada. Iniciada a retirada dos Brises da Asa Rio Branco bem como lançamento de telas de proteção. Foram iniciados também os testes de percussão e tratamento das ferragens expostas.

Em Junho de 2020: Equipe de obra segue na retirada dos Brises da Asa Rio Branco e tratamento das ferragens expostas. Em paralelo foi iniciada a fabricação de esquadrias de alumínio do tipo veneziana que serão utilizadas na fachada Asa Carioca e Bittencourt Silva.



Atualizações Recentes

Em Julho de 2020: Equipe segue atuando nos tratamentos de ferragens expostas e recuperação de estrutura de concreto da fachada. Em paralelo, foi instalado um protótipo da nova esquadria, parte da fachada ventilada e Brises tratados para análise e aprovação. Iniciada demolição das “abas” de concreto no entorno das esquadrias de acordo com projeto da nova fachada.

Em Agosto de 2020: Concluído serviço de tratamento da fachada “Bittencourt Silva” e início de impermeabilização da estruturas e dos pilares. Continuidade da demolição das abas de concreto da fachada “Carioca”. Aprovado protótipo dos Brises e definido planejamento de sequência executiva.

Em Setembro de 2020: Fachada Carioca: Continuação da demolição das abas de concreto, e início da instalação dos Brises na Asa Carioca. Fachada Bittencourt Silva: início de aplicação de fundo preparador e aplicação de texturas, início das instalações de EPS e início do fechamento dos vãos de ventilação da fachada. Término de tratamento das esquadrias e início de transporte para obra. Em outubro deve iniciar a instalação em parte das fachadas

O valor Retido por Obras em Agosto: R\$ 23.276.671,28

Quadro de Controle de Gastos da Obra

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
1- Banheiros	R\$ 371,937.10	R\$ 308,663.81	R\$ 63,273.29
2 - Retrofit da fachada	R\$ 16,920,733.48	R\$ 7,337,489.80	R\$ 9,583,243.68
TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 19,906,072.91	R\$ 10,211,289.84	R\$ 9,694,783.07

Fotos das Obras



Demonstração de Resultados



	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20
Propriedades para Investimento	4.886.791	4.886.791	4.886.791	4.886.791	4.886.791	4.886.791
Outros Ativos Financeiros	-131.015	-151.498	79.196	50.052	37.084	33.694
Despesas Operacionais	-206.423	-184.845	-197.691	-186.776	-210.267	-186.537
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.549.354	4.550.449	4.768.295	4.750.067	4.713.608	4.733.949
Ajustes ⁱ	-1.431.738	-1.396.939	4.752.975	-981.860	-1.577.832	-1.678.537
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	3.117.616	3.153.510	3.372.322	3.353.611	2.740.978	2.738.441

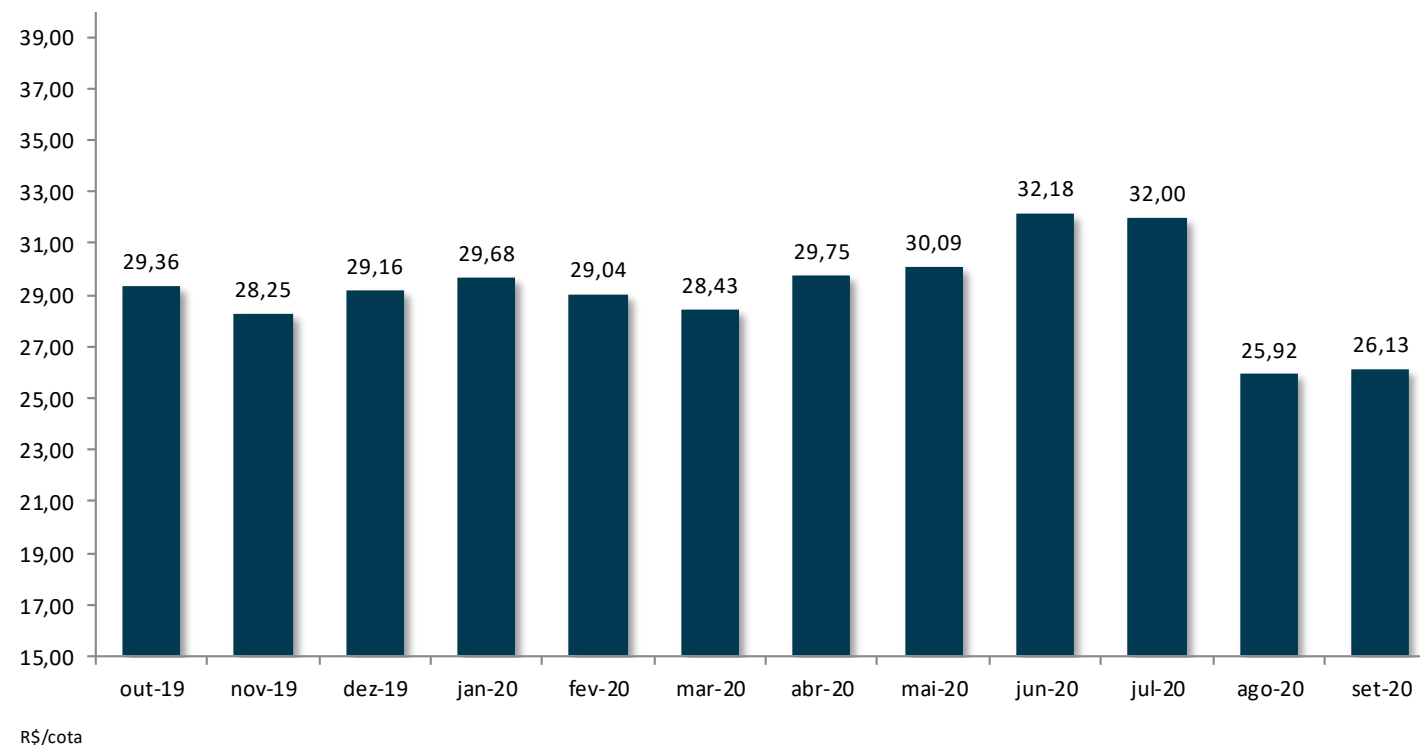
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.377.861,23.

Distribuição Mensal

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: 31/08/2020**
- **Data de pagamento: 14/09/2020**
- **Rendimento: 26,1301633587786**
- **Mês de referência: ago/20**



Mercado Secundário

As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de balcão da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

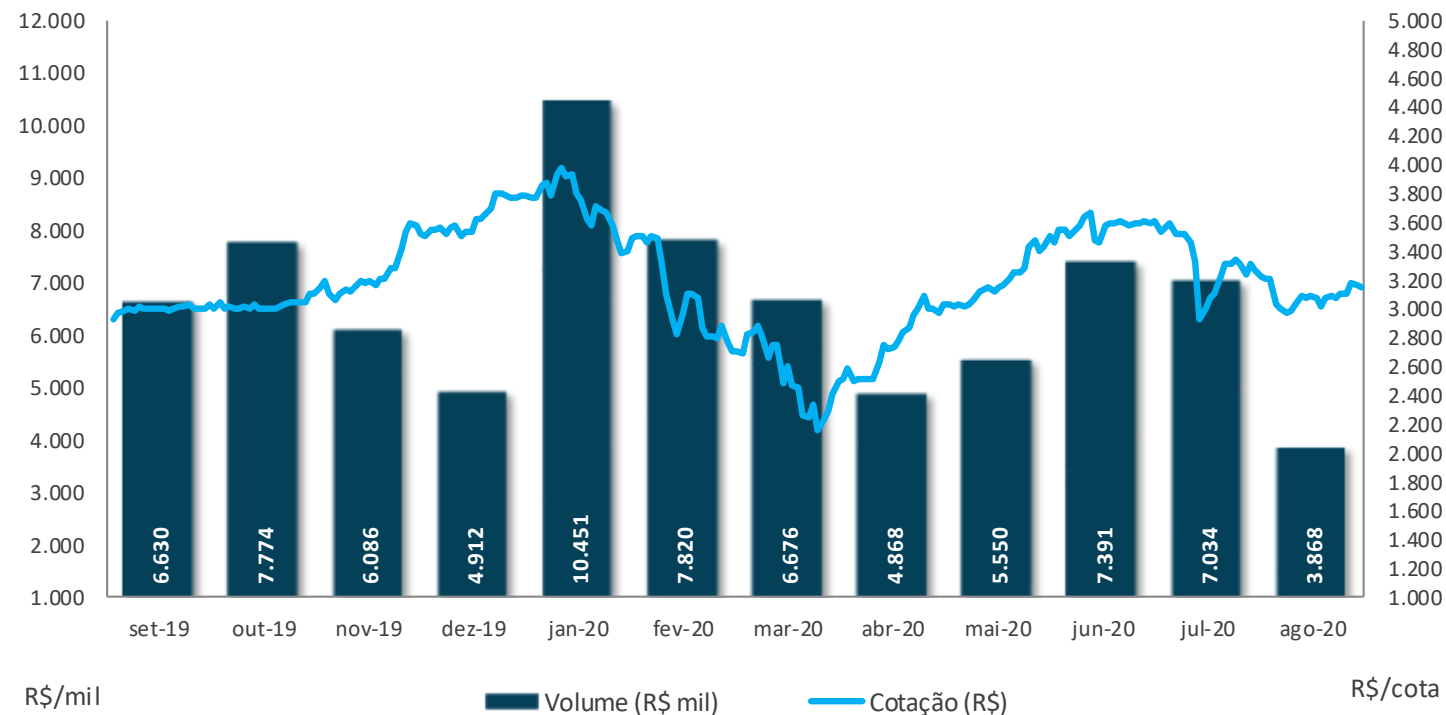
Cotas negociadas: 1.261

Cotação de fechamento: R\$3.194,44

Volume: R\$3.868.136,80

Mês de referência: ago/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2020

Processos Judiciais

06/12/2018 – Fato Relevante informando que as 1.396 cotas colocadas durante o Direito de Preferência da 2ª Emissão do Fundo foram liberadas para negociação no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão a partir do dia 10/12/2018

04/06/2019 – Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 19/06/2019 e divulgação da Proposta da Administradora para deliberar a aprovação do retrofit da fachada do Imóvel, orçamento estimado para o retrofit, escolhendo alguma das três empresas cotadas e aprovação da distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o Segundo semestre de 2019 com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo.

19/06/2019 - Realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que por maioria dos votos aprovou o retrofit da fachada do imóvel, orçamento estimado para o retrofit, escolhendo a empresa Ferrari Leite considerando a opção de novas esquadrias, e aprovou a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o segundo semestre de 2019, com objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo.

23/12/2019 - Realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que por unanimidade dos votos aprovou a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o primeiro semestre de 2020, com objetivo de reter R\$ 1.400.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com a obra de fachada do imóvel objeto do Fundo.

12/05/2020 – Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 12/05/2020 e divulgação da Proposta da Administradora para deliberar a aprovação do retrofit da fachada do Imóvel, orçamento estimado para o retrofit, escolhendo alguma das três empresas cotadas e aprovação da distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o Segundo semestre de 2020 com o objetivo de reter R\$ 2.000.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo. Publicado em 02/07/2020 Termo de Apuração, onde restou aprovada.

Links Úteis:ⁱ

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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.

Processos Judiciais

Revisional: Tramita, na 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro ação revisional de aluguel movida pelo FII em face da CEF. 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 cronologia completa da referida ação pode ser acompanhada pelo site do administrador pelo link abaixo:

- [Cronologia](#)

(0283780-50.2017.8.19.0001): Último andamento em 06.08.2019, foi realizado o julgamento dos agravos de instrumento interpostos contra a decisão que homologou os cálculos da diferença de aluguel provisório retroativo. O Agravo da CEF foi desprovido e o Agravo do fundo foi provido para incluir juros e mora. Maiores detalhes estão no link da cronologia da Ação.

Ação de entrada na obra: A liminar tinha como objetivo a entrada na obra, da qual o Fundo obteve decisões favoráveis a ação em fevereiro. **Ação 5007829-74.2020.4.02.5101/RJ.** Ademais, se está pedindo ressarcimento pelos prejuízos causados pela paralização.

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

Links Úteis:ⁱ

- [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>

ri.fundoslistados@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.



btg pactual