Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Almirante Barroso

(FAMB11B)

Informativo Mensal Novembro 2020

Informações

Objeto e Perfil do Fundo
A aquisição do imóvel, que consiste em um prédio comercial onde estão instalados: (i) escritórios adminis-trativos da CAIXA ECONÔMICA FEDE-RAL ("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.

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

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 líquida[i]

Área Locável do Empreendimento
56.429,46m²

Cotistas
4.003

Patrimônio Líquido
R$376.574.076,50

Valor Patrimonial/Cota
R$3.593,26

Quantidade de Cotas
104.800

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

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.

Update – Saída CEF

Mês de reajuste em percentual da área

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

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo

Ocupação
100%

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

Obras

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 materias 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.

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

Atualizações Recentes

Em Outubro de 2020: Fachada Carioca: Continuação da demolição das abas de concreto, tratamento dos pilares e avanço significativo na instalação dos Brises na Asa Carioca; Fachada Bittencourt Silva: continuação da aplicação de fundo preparador e aplicação de texturas, conclusão das instalações de EPS e do fechamento dos vãos de ventilação da fachada.

Em Novembro de 2020:

Fachada Carioca: início de impermeabilização dos pilares e conclusão das seguintes atividades:

- Demolição de caixas de concreto de toda fachada;
- Demolição de pastilhas;
- Mapeamento topográfico dos pilares

Fachada Bittencourt Silva: devido ao processo de desmobilização da CEF, todos os andares foram lacrados e por isso não foi possível executar nenhuma atividade no período na Fachada Bittencourt Silva.

Fato Relevante sobre o Atraso em Obras

O valor Retido para a finalidade de realização das obras e para demais finalidades:

R$ 28.072.581,04*

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$ 8.506.781,52	R$ 8.413.951,96
3 - Aditivo Fachada	R$ 1.766.122,63		
Total Fachada (2+3)	**R$ 18.686.856,11**	**R$ 8.506.781,52**	**R$ 8.413.951,96**
TOTAL DAS DESPESAS (1+2+3)	**R$ 19.058.793,21**	**R$ 8,815,445.33**	**R$ 8,477,225.25**

*Retificando a informação: nos meses anteriores o relatório informava que se tratava do valor retido para obras, o correto é valor retido total para todas as finalidades necessárias do Fundo.

Fotos das Obras

Demonstração de Resultados

	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/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	79.196	50.052	37.084	33.694	-44.244	-24.265
Despesas Operacionais	-197.691	-186.776	-210.267	-186.537	-196.210	-185.793
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.768.295	4.750.067	4.713.608	4.733.949	4.646.337	4.676.733
Ajustes[i]	4.752.975	-981.860	-1.577.832	-1.678.537	-1.367.295	-1.445.509
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	**3.372.322**	**3.353.611**	**2.740.978**	**2.738.441**	**2.649.864**	**2.680.743**

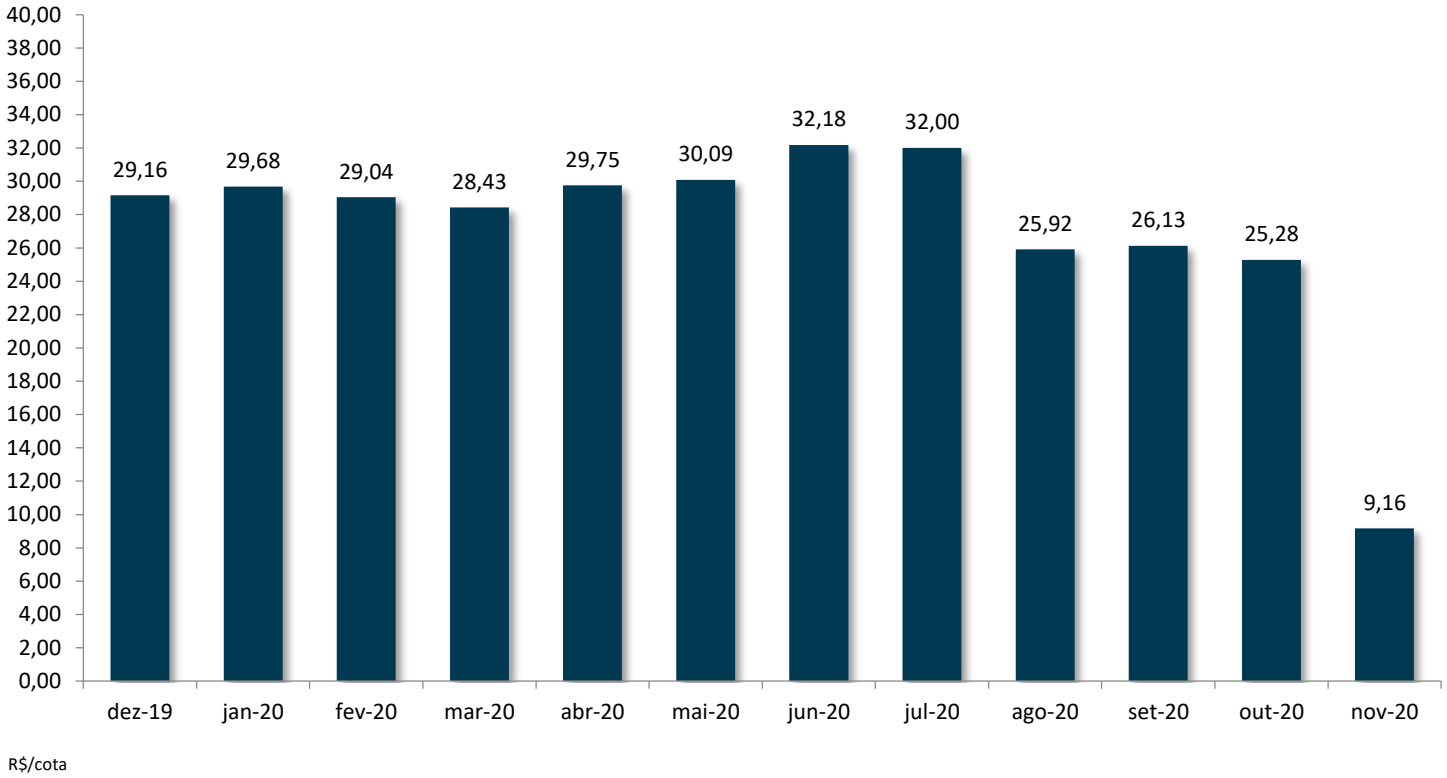
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/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: 30/10/2020**
- **Data de pagamento: 13/11/2020**
- **Rendimento: 9,16**
- **Mês de referência**: out/20



Mercado Secundário

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

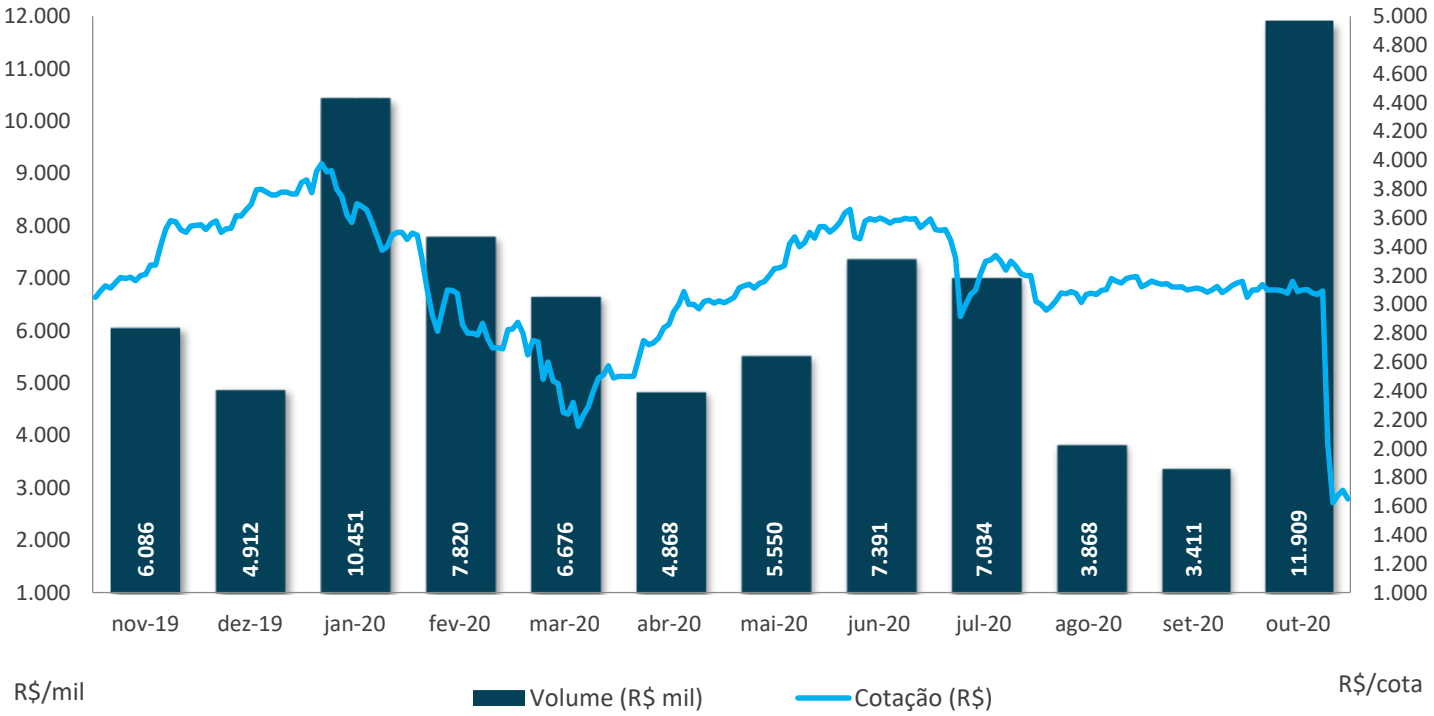
Cotas negociadas: 5.843

Cotação de fechamento: R$1.650,01

Volume: R$11.908.660,91

Mês de referência: out/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Update

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 - 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.

Update – Saída CEF

03/10/2018 - Fato Relevante Caixa Econômica Federal ("CEF"), enviou nesta data o ofício informando sua intenção de desocupar o referido Imóvel. Além disso, a CEF informou que a data para a desocupação ainda está pendente de definição e que comunicará o Fundo no prazo previsto na legislação vigente. Ademais, a CEF manifestou interesse em permanecer com a locação do espaço de 2.411,80 m^2 localizado no térreo do Imóvel, ocupado atualmente pela Agência Rio Branco ("Agência Rio Branco").

23/10/2020 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 03/10/2018, no qual informava que a locatária Caixa Econômica Federal, inscrita sob o nº 00.360.305/0001-04 ("CEF" ou "Locatária"), tinha intenção de desocupar a área de 54.017,66m^2 do referido Imóvel, permanecendo em uma área de 2.411,80 m^2, a Administradora vem informar que o Fundo recebeu na presente data um novo ofício da Locatária informando sobre a devolução integral do Imóvel, prevista para acontecer dia 30/11/2020. Com a saída da Locatária, Imóvel terá vacância de 100% (cem por cento).

30/10/2020 – Fato Relevante a Administradora vem por meio deste informar como serão as próximas distribuições mensais de acordo com o regulamento do Fundo, até a rescisão do contrato de locação.

1. Na presente data, 30/10/2020, o Fundo irá distribuir R$ 9,16 (nove reais e dezesseis centavos) por cota com pagamento aos cotistas no dia 13/11/2020.
2. No dia 30/11/2020 o Fundo irá reter 100% do valor recebido da CEF, não havendo, portanto, distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas em 11/12/2020.

Por fim, a Administradora ressalta que essa medida visa fazer frente as despesas do Fundo nos próximos meses em que o imóvel ficará 100% vago, visando proteger e resguardar o Fundo e o patrimônio dos cotistas.

01/12/2020 - Conforme informado nos Fatos Relevantes divulgados em 03/10/2018, 23/10/2020 e 30/10/2020, A Administradora vem informar que a locatária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ("CEF" ou "Locatária") não realizou a devolução integral do Imóvel, que estava prevista para acontecer dia 30/11/2020. A Entrega de chaves não ocorreu, pois, o imóvel não estava nos padrões de devolução. A Administradora está em contato com a CEF para a regularização desta situação o mais rápido possível.

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.

Update – Obras

03/10/2018 – Fato Relevante A Administradora informa que houve atraso nas obras de revitalização da fachada e da modernização do imóvel (“Obras”), o qual foi ocasionado pela pandemia do Covid-19 em conjunto com a relutância por parte da locatária sobre as referidas Obras.

Devido ao atraso, foi assinado pelo Fundo o 4º aditivo do contrato de prestação de serviços junto a FERRARI LEITE EMPREENDIMENTO E MANUTENCAO PREDIAL LTDA. inscrita no CNPJ sob o n.º 07.909.546/0001-09 (“Construtora”), objetivando a prorrogação do prazo de execução das referidas Obras, para a data de 30/06/2021.

Ademais, o valor contratual das Obras devido à Construtora teve um aumento de R$1.766.122,63 (um milhão, setecentos e sessenta e seis mil cento e vinte dois reais e sessenta e três centavos), que é composto por:

I. R$ 539.898,99 (quinhentos e trinta e nove mil, oitocentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos) referentes aos reajustes contratuais do valor inicial do contrato.
II. R$ 949.795,20 (novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e noventa e cinco reais e vinte centavos) referente a custos fixos para a prorrogação até 30/06/2021.
III. R$ 59.465,41 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e quarenta e um centavos) devido ao reajuste dos custos fixos.
IV. R$ 216.963,03 (duzentos e dezesseis mil, novecentos e sessenta e três reais e três centavos) referente ao custo variável que será pago conforme medições, tendo como o custo médio mensal de R$26.773,67 (vinte e seis mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e sete centavos);

Desta forma, o valor total da obra passa a ser de 18.686.856,11 (dezoito milhões, seiscentos e oitenta e seis mil e oitocentos e cinquenta e seis reais e onze centavos). Por fim, a Administradora ressalta que atualmente o Fundo tem retido para a finalidade de realização das obras e para demais finalidades, tendo em vista a previsão de vacância do imóvel, o valor de 28.072.581,04 (vinte e oito milhões, setenta e dois mil e quinhentos e oitenta e um reais e quatro centavos).

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.

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, 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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

btg pactual