



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Almirante Barroso
(FAMB11B)

Informativo Mensal Fevereiro 2021

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 líquidaⁱ

Área Locável do Empreendimento
56.429,46m²

Cotistas
3.957

Patrimônio Líquido
R\$365.818.560,35

Valor Patrimonial/Cota
R\$3.490,635118

Quantidade de Cotas
104.800

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

ⁱ 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, 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.

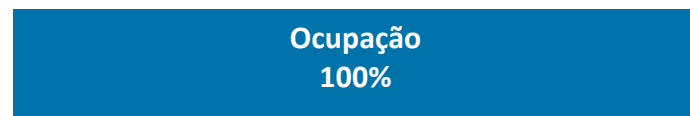
Update – Saída CEF

Mês de reajuste em percentual da área

Jan 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 Janeiro/2021, a taxa e ocupação do Fundo foi de 100%.

Em Dezembro de 2020: Principais atividades no período:

- **Fachada Carioca: Concluída a instalação dos brises na Asa Carioca;**
Início de estruturação e instalação de placas cimentícias na fachada;
Continuação no tratamento e impermeabilização dos pilares
- **Fachada Bittencourt Silva: retomada as atividades na fachada após período de desmobilização solicitado pelo locatário:**
Retomada na demolição das alvenarias para instalação de Venezianas nas Casas de Máquinas;
Retomada na instalação dos suportes metálicos horizontais da fachada ventilada;
Início da colagem dos suportes metálicos nas cerâmicas.
- **Fachada Rio Branco:**
Início da demolição de lajes de concreto;
Avanço significativo na instalação dos brises na Asa Rio Branco;

Janeiro de 2020: Principais atividades no período:

- **Fachada Carioca:** Continuação de estruturação e instalação de placas cimentícias na fachada;
Continuação no tratamento e impermeabilização dos pilares
- **Fachada Bittencourt Silva:** Concluído o serviço de demolição das alvenarias para instalação de Venezianas nas Casas de Máquinas (pendente apenas alvenaria do sexto andar que será necessário intervenção interna para remanejamento de tubulação de ar condicionado)
Início de instalação das esquadrias definitivas e textura da fachada;
Início do tratamento dos pilares;
- **Fachada Rio Branco:**
Continuação da demolição de lajes de concreto;
Continuação na instalação dos brises na Asa Rio Branco (85% executado);

Atualizações Recentes

Janeiro de 2020: Principais atividades no período:

- **Fachada Carioca:**
Conclusão da recomposição e tratamento das lajes de concreto;
Continuação da aplicação de fundo preparador, instalação de elementos estruturais para placas cimentícias e início da aplicação de textura;
Parte frontal da Asa Carioca 100% concluída. Laterais da Asa em tratamento;
- **Fachada Bittencourt Silva:**
Conclusão da instalação dos perfis verticais da fachada ventilada;
Avanço significativo na instalação das esquadrias definitivas e aplicação de textura.
- **Fachada Rio Branco:**
Continuação da demolição de lajes de concreto;
Continuação na instalação dos brises na Asa Rio Branco (parte frontal praticamente finalizada)

Fato Relevante sobre o Atraso em Obras

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

R\$ 28.813.759,96

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\$ 18,686,856.11	R\$ 10,678,464.52	R\$ 8,008,391.59
TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 19,058,793.21	R\$ 10,986,588.30	R\$ 8,072,204.88

Fotos das Obras

Bittencourt Silva



Brises Asa Carioca



Brises Asa Rio Branco



Demonstração de Resultados



	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Propriedades para Investimento	4.886.791	4.886.791	4.886.791	4.886.791	-16.679.342	4.886.791
Outros Ativos Financeiros	33.694	-44.244	-24.265	28.317	78.170	54.630
Despesas Operacionais	-186.537	-196.210	-185.793	-190.450	-187.758	-187.421
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.733.949	4.646.337	4.676.733	4.724.658	-16.788.930	4.754.001
Ajustes ⁱ	-1.678.537	-1.367.295	-1.445.509	-1.971.558	20.828.964	-6.239.650
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.740.978	2.738.441	2.649.864	2.680.743	2.728.668	-2.128.168

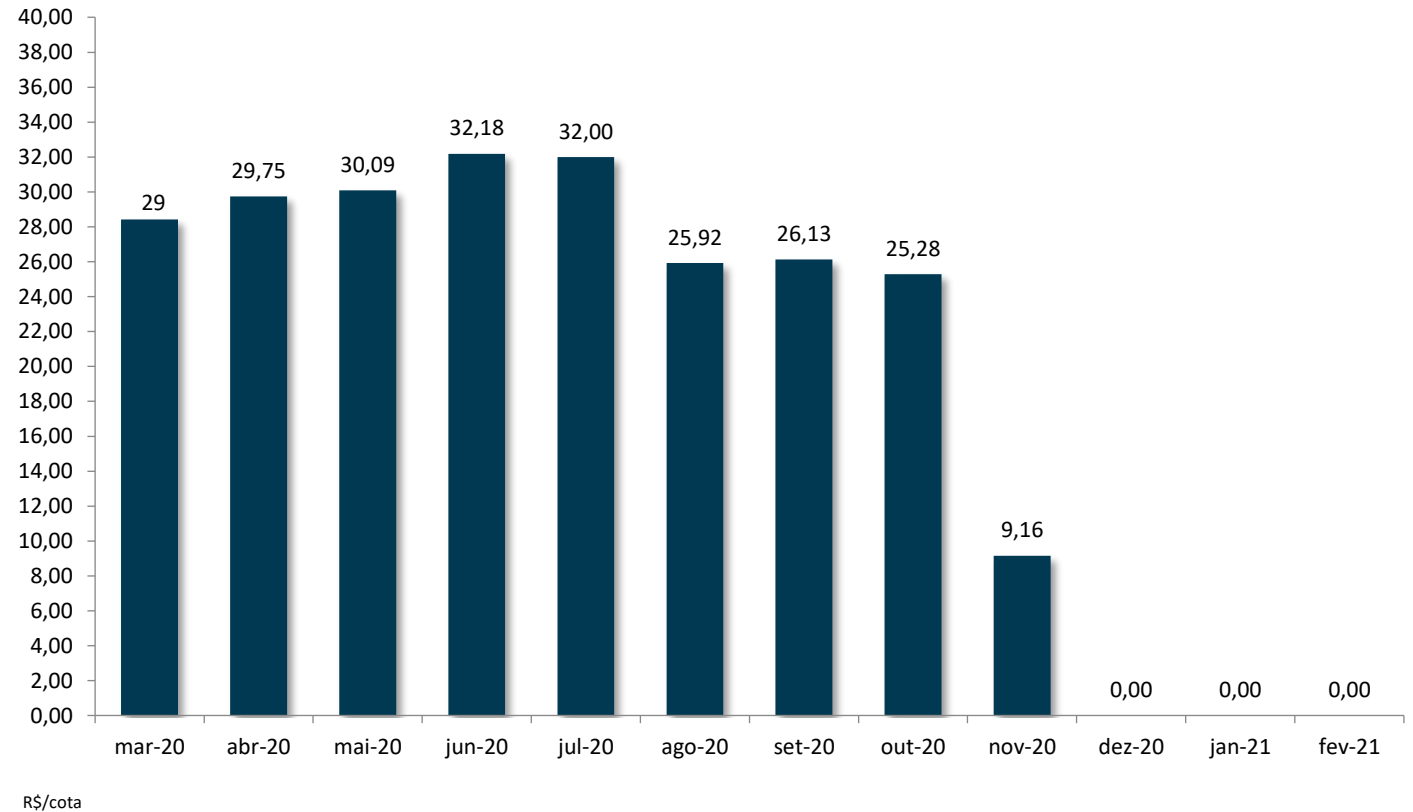
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Janeiro/2021, 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: 05/02/2021**
- **Data de pagamento: 12/02/2021**
- **Rendimento: n/a**
- **Mês de referência: Jan/21**



Mercado Secundário

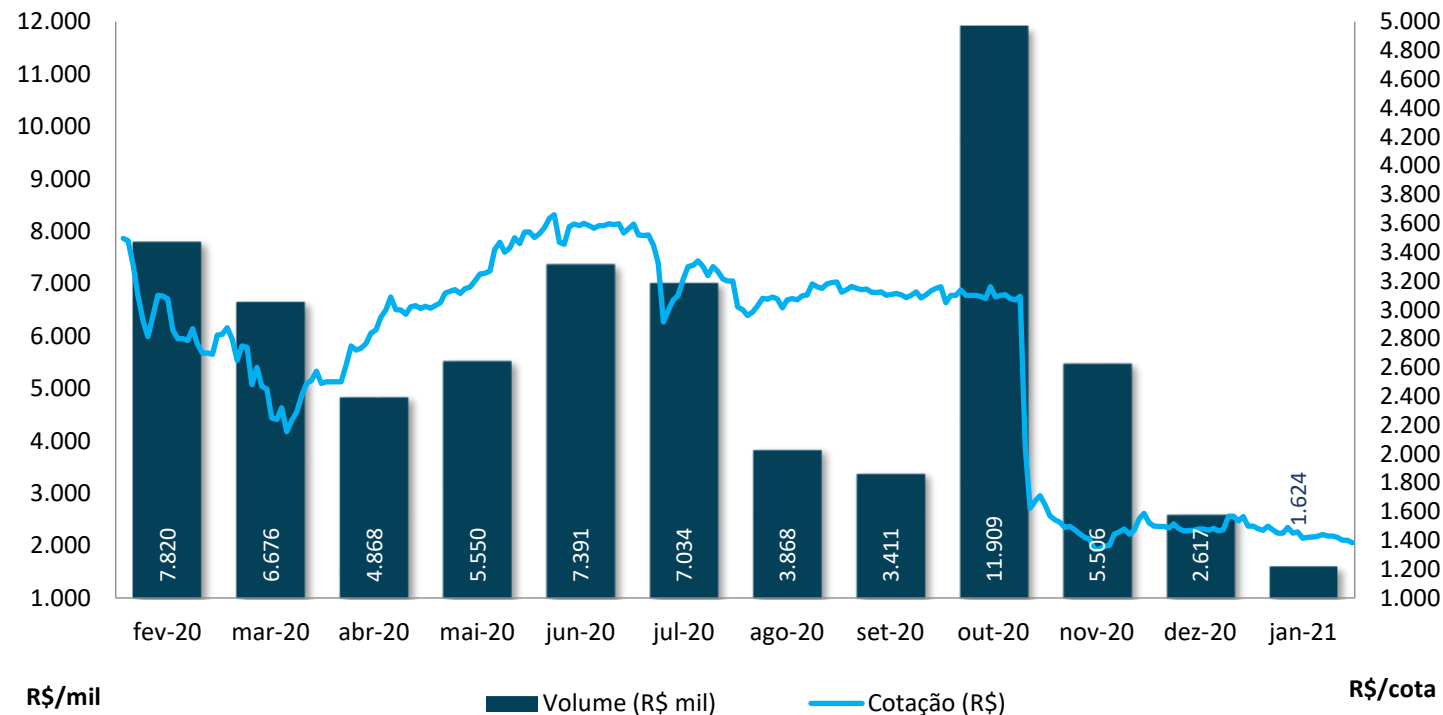
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de balcão da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.122

Cotação de fechamento: R\$1.384,00

Volume: R\$1.624.301,18

Mês de referência: Feb/21



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 m² 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 54.017,66m² do referido Imóvel, permanecendo em uma área de 2.411,80 m², 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 - 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.

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 - 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.

Update

22/01/2021 – Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 01/12/2020, no qual foi informado que a locatária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (“Locatária”) não realizou a devolução integral do Imóvel, que estava prevista para acontecer dia 30/11/2020 e, conforme divulgado ao mercado por meio da Cronologia das Ações Judiciais divulgada no Site da Administradora, a Locatária entrou com Ação de Consignação de Chaves com Pedido de Tutela Antecipada visando obter a declaração de rescisão do contrato de locação a partir da consignação judicial das chaves do Imóvel em juízo (“Ação Judicial”). A Administradora informa que foi proferida decisão liminar autorizando a imediata entrega das chaves cessando-se os efeitos da locação, desta forma, o Fundo passa a ter uma vacância de 100%.

Adicionalmente, a Administradora informa que o Fundo ingressou com uma Ação de Execução para reaver o valor de aluguel referente a competência de dezembro de 2020, tendo em vista que a Locatária não havia formalmente desocupado o Imóvel.

Por fim, o Fundo cobrará os valores devidos pela Locatária até a referida entrega das chaves e está trabalhando ativamente com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

18/03/2021 - Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 22/01/2021 e a Cronologia das Ações Judiciais divulgada no Site da Administradora, por meio dos quais o mercado foi informado acerca da decisão liminar proferida que autorizou a entrega das chaves do Imóvel por parte da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (“Locatária”) e cessou os efeitos da locação do Imóvel em 21/01/2021 (“Data Fim da Locação”), a Administradora informa que as chaves foram entregues no dia 17/03/2021. Apesar da entrega ter ocorrido apenas em 17/03/2021, os efeitos da locação foram cessados na Data Fim da Locação, conforme determinado na própria decisão proferida.

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.

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