

### 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

2,50% ao mês sobre a receita operacional líquida<sup>i</sup>

#### Área Locável do Empreendimento

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

#### Cotistas

1.908

#### Patrimônio Líquido

R\$ 576.747.681,71

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 5.503,32

#### Quantidade de Cotas

104.800

#### 02 Representantes de Cotistas

R\$3.000,00 cada

<sup>i</sup> 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.



### Locatários

#### Caixa Econômica Federal

- Escritórios administrativos
- Duas agências bancárias

#### Mês de reajuste

**Março**

O aluguel é reajustado pelo IGPM

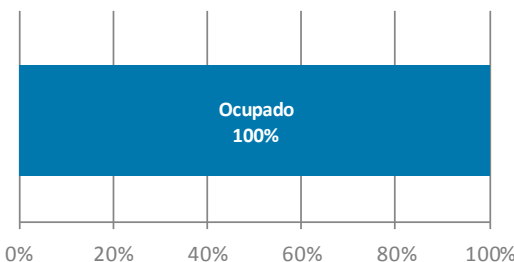
#### Vencimento do contrato

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 do mês de setembro/2017, a taxa de ocupação no Fundo foi de 100%.

## Demonstração Consolidada de Resultados

	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Receitas	4.266.547	4.267.161	4.264.358	4.263.066	4.259.298	5.153.576
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.251.537	4.251.535	4.251.538	4.251.542	4.251.536	5.146.006
Financeiras	15.010	15.627	12.820	11.524	7.762	7.570
Despesas	(192.874)	(201.681)	(196.247)	(187.234)	(194.697)	(221.180)
Reserva de contingência	250.000	450.000	121.277	-	(70.000)	(300.000)
Ajustes <sup>1</sup>	(347.446)	(251.715)	180.667	(658.170)	(107.033)	(98.374)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3.976.227</b>	<b>4.263.768</b>	<b>4.370.055</b>	<b>3.417.661</b>	<b>3.887.568</b>	<b>4.534.022</b>

<sup>1</sup>ajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização.

**Reserva de Contingência:** No final de setembro/2017, fundo possuía R\$370.000,00 na reserva de contingência.

## Distribuição

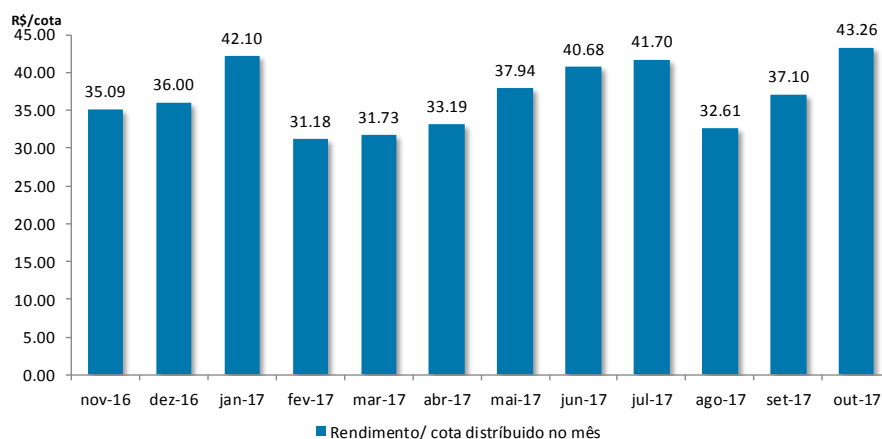
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior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

**Data base:** 29/09/2017

**Data de pagamento:** 13/10/2017

**Rendimento:** R\$ 43,2635

**Mês de referência:** Setembro



## Mercado Secundário

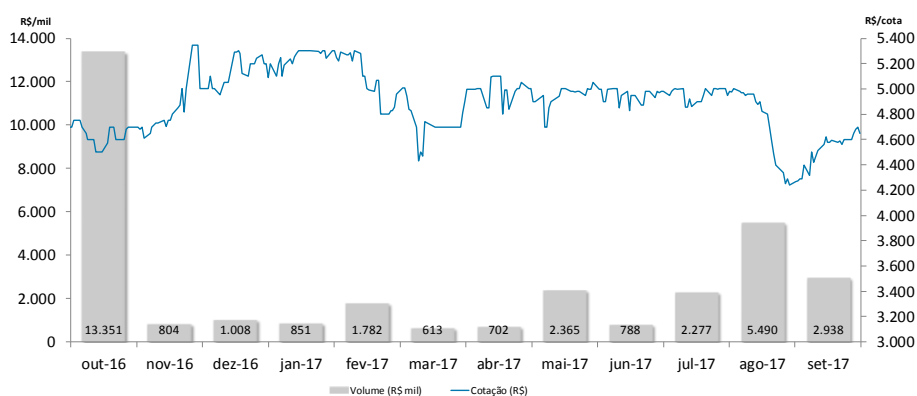
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de setembro

**Cotas negociadas:** 646

**Cotação de fechamento:** R\$ 4.650,00

**Volume:** R\$ 2.938.106,00



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Obras

**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.

**Em Agosto de 2016** celebramos o Termo aditivo com a empresa Mattos Estruturas no valor de R\$ 1.032.923,18 para Recuperação Estrutural compreendida entre o 30º e 31º pavimento.

**Em Junho de 2017** alteramos o QUADRO RESUMO DE OBRAS, para atender solicitação da comissão de cotistas. Não houveram gastos com obra neste mês.

**Em Julho de 2017** celebramos um aditivo a Ana Paula Souza de Mattos ME – Mattos Estruturas, de R\$ 635.631,38 para pontos adicionais de Recuperação Estrutural no 31º pavimento para finalizar a retirada dos mármorees da fachada. Desde Agosto/17 esta obra estará paralisada.

Informamos que a Comissão de Cotista, vem acompanhando e indicando empresas para participar das licitações das obras.

### Quadro resumo de Setembro – 17

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
<b>1- Fachada</b>	<b>R\$ 3,229,991.41</b>	<b>R\$ 3,229,991.41</b>	<b>R\$ 0.00</b>
<b>2- Esquadria Metálica Fachada</b>	<b>R\$ 28,511.24</b>	<b>R\$ 21,989.29</b>	<b>R\$ 6,521.95</b>
<b>3- Recuperação Estrutural e Obra Civil Int</b>	<b>R\$ 2,584,311.51</b>	<b>R\$ 2,367,802.08</b>	<b>R\$ 216,509.43</b>
<b>4- Guarda-Corpo e Estrutura Metálica</b>	<b>R\$ 868,049.20</b>	<b>R\$ 868,049.20</b>	<b>R\$ 0.00</b>
<b>5- Impermeabilização e Serv. Emergenciais</b>	<b>R\$ 9,516,273.41</b>	<b>R\$ 9,334,273.41</b>	<b>R\$ 182,000.00</b>
5.1- Impermeabilização		R\$ 3,747,244.73	
5.2- Fachada (Serv. Emergenciais)		R\$ 2,944,652.16	
5.3- Piso Elevado		R\$ 2,642,376.76	
<b>Total de Despesas</b>	<b>R\$ 16,227,136.77</b>	<b>R\$ 15,822,105.39</b>	<b>R\$ 405,031.38</b>

## Ação Revisional

**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.

Último status atualizado em 27/11/2017 o magistrado entendeu por bem em designar audiência para o dia 17/01/2018, às 14 h, junto à 7ª Vara Federal, para dar oportunidade às partes de debater e esclarecer os seus pedidos e o juiz manteve o valor dos aluguéis provisórios em vigor.

A cronologia de referida ação, pode ser acompanhada pelo site do administrador pelo link abaixo:

<https://www.btgpactual.com/home/media/famb11b-cronologia-acaorevisional-set17-002.pdf>

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

## Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

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

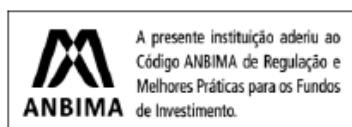
Demais dados: referentes ao mês do relatório

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/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.