

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 líquidaⁱ

Área Locável do Empreendimento

56.429,46m²

Cotistas

2.253

Patrimônio Líquido

R\$ 483.362.272,40

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 4.612,24

Quantidade de Cotas

104.800

02 Representantes de Cotistas

R\$3.000,00 cada

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.



Locatários

Caixa Econômica Federal

- Escritórios administrativos
- Duas agências bancárias

Mês de reajuste

Março

O aluguel é reajustado pelo IGPM

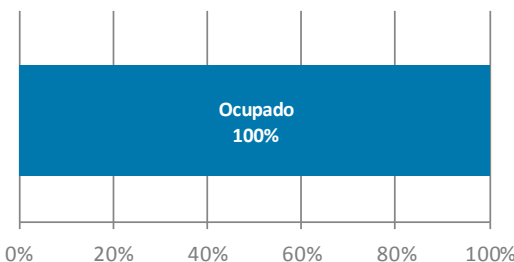
Vencimento do contrato

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 dezembro/17, a taxa de ocupação no Fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17
Receitas	4.263.066	4.259.298	5.153.576	4.272.855	4.267.691	4.269.223
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.251.542	4.251.536	5.146.006	4.265.627	4.265.629	4.265.629
Financeiras	11.524	7.762	7.570	7.227	2.062	3.594
Despesas	(187.234)	(194.697)	(221.180)	(376.139)	(374.803)	(423.506)
Reserva de contingência	-	(70.000)	(300.000)	100.000	-	(12.600)
Ajustes ¹	(658.170)	(107.033)	(98.374)	(39.835)	(41.658)	(10.762)
Resultado Líquido	3.417.661	3.887.568	4.534.022	3.956.880	3.851.230	3.822.355

¹ajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização.

Reserva de Contingência: No final de dezembro/2017, fundo possuía R\$ 282.600,00 na reserva de contingência.

Distribuição

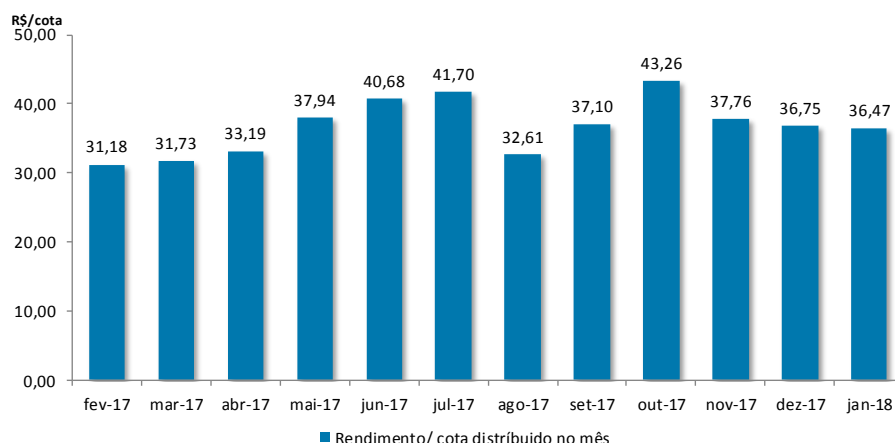
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior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

Data base: 28/12/2017

Data de pagamento: 12/01/2018

Rendimento: R\$ 36,4729

Mês de referência: Dezembro



Mercado Secundário

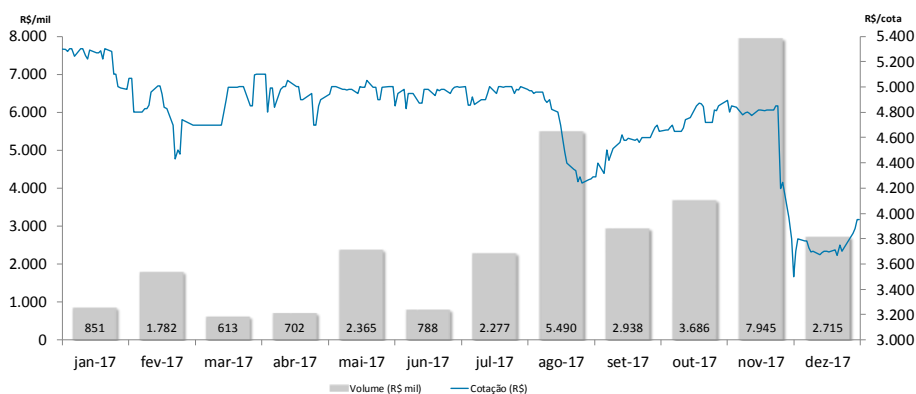
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de balcão da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de dezembro

Cotas negociadas: 727

Cotação de fechamento: R\$ 3.950,00

Volume: R\$ 2.714.501,00



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

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 mármores da fachada. Desde Agosto/17 esta obra estará paralisada.

Em Novembro de 2017 celebramos a troca da empresa que realiza o gerenciamento de Obras e Projetos. A GERPRO, nova empresa, assumirá em 01 de dezembro de 2017. Informamos que a Comissão de Cotista, vem acompanhando e indicando empresas para participar das licitações das obras.

Em Dezembro de 2017 iniciou os serviços de Gerenciamento de Projetos e Obra pela empresa GREPRO. Empresa Ana Paula Souza de Mattos ME – Mattos Estruturas está finalizando suas atividades de reforma interna. Para dar continuidade celebraremos a contratação com a empresa FRIMAX, que terão início de suas atividades em 08 de Janeiro de 2018.

Quadro resumo de Dezembro – 17

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
1- Fachada	R\$ 3,229,991.41	R\$ 3,229,991.41	R\$ 0.00
2- Esquadria Metálica Fachada	R\$ 28,511.24	R\$ 28,511.24	R\$ 0.00
3- Recuperação Estrutural e Obra Civil Int	R\$ 2,584,311.51	R\$ 2,466,809.63	R\$ 117,501.88
4- Guarda-Corpo e Estrutura Metálica	R\$ 868,049.20	R\$ 868,049.20	R\$ 0.00
5- Impermeabilização e Serv. Emergencia	R\$ 9,516,273.41	R\$ 9,334,273.41	R\$ 182,000.00
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	
TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 16,227,136.77	R\$ 15,927,634.89	R\$ 299,501.88

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 01/02/2018. Realizada audiência em que o juiz nomeou o perito abrindo prazo às partes para apresentação de quesitos e assistente técnico e para o perito apresentar sua proposta de honorários. O juízo fixou que o método de avaliação da perícia será o método comparativo para encontrar o valor de mercado na data do ajuizamento da ação (dezembro de 2010).

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

<https://static.btgpactual.com/media/famb11b-cronologia-acaorevisional.pdf>

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

Informações Gerais

Após a aprovação em assembleia realizada em 26 de janeiro de 2017, para a contratação de uma empresa para realizar a auditoria dos contratos referentes às despesas com consultoria nos relatórios, esta administradora seguiu com o procedimento de cotação de prestadores de serviços, realizando a consulta reputacional, concorrência de valores e prazos. E em 01º de março de 2017, contratamos a Empresa Next Auditores Independentes S.S, para seguir com a auditoria aprovada em assembleia. E em 29 de agosto de 2017 disponibilizamos um comunicado ao mercado informando que o relatório de auditoria externa auditando os contratos do Fundo que são identificados sob a rubrica “despesas com consultoria” e nos relatórios mensais “Informações Financeiras” dos últimos cinco anos está disponível para consulta, nas páginas dos seguintes sites:

Administrador (<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>);

B3–Brasil, Bolsa, Balcão (www.bmfbovespa.com.br)

CVMWEB (<http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/sobre.html>)

No dia 24/11/2017, em referência às notícias veiculadas sobre uma eventual saída da atual locatária do Ed. Almirante Barroso, a Administradora divulgou um Comunicado ao Mercado esclarecendo que não recebeu qualquer notificação acerca da rescisão do contrato de locação da atual locatária.

Caso a Administradora venha a receber um posicionamento formal da locatária, será comunicado aos cotistas e ao mercado por meio de Fato Relevante.

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](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

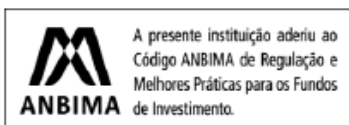
Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

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.