



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
CNPJ/MF N.º 05.562.312/0001-02

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
DIA 20 DE ABRIL DE 2018

Prezado Sr. Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO** (“Fundo”), convocou, em 05 de Abril de 2018, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 20 de Abril de 2018, às 15:30h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(i) Deliberar sobre as condições para um novo contrato de locação a ser firmado entre o Fundo e a atual locatária **Caixa Econômica Federal**, que incluem:

- a) Novo valor de locação e condições comerciais, em linha com o praticado no mercado do Rio de Janeiro.
- b) Prazo de Contrato de 10 anos.
- c) Valor para obras de melhorias do edifício orçado em aproximadamente R\$ 40.001.280,00 (quarenta milhões, um mil e duzentos e oitenta reais), que incluem: o Retrofit da Fachada; Impermeabilização da Esplanada; Retrofit dos Pavimentos; Controle de Acesso ao imóvel; e melhorias para a eficiência operacional.
- d) Encerramento da Ação Revisional - Processo nº 00231092520104025101.

(ii) No caso da aprovação do item (i) da pauta do dia, Deliberar sobre a emissão e distribuição pública de novas cotas do Fundo (“2ª Emissão”), nos termos do artigo 18 do Regulamento do Fundo, e da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ICVM 476”) nas condições especificadas na Proposta da Administradora, disponível nesta data no seguinte link: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>

(iii) Deliberar sobre a contratação do Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45, com sede na Praia de Botafogo, 501 - 5º e 6º andares, Botafogo – Rio de Janeiro – RJ. CEP 22250040. Brasil, para liderar a distribuição pública com esforços restritos de colocação das cotas da 2ª Emissão na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços, deliberação para a qual será exigido o quórum qualificado de aprovação, de maioria dos presentes e que representem de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.



Características da Oferta:

Coordenador Líder: Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0001-45, com sede na Praia de Botafogo, 501 - 5º e 6º andares, Botafogo – Rio de Janeiro – RJ. CEP 22250040. (“Coordenador Líder”).

Valor Total da Oferta Restrita, na Data da Emissão: até R\$ 40.001.280,00 (quarenta milhões, um mil e duzentos e oitenta reais), sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido).

Valor unitário das cotas: O valor unitário das cotas da 2ª Emissão será, em 20/04/2018 (“Data de Emissão”), de R\$ 3.840,00 (três mil oitocentos e quarenta reais) (“Valor da Cota”), sendo que o Valor da Cota não inclui o Custo Unitário de Distribuição que deverá ser acrescido ao Valor da Cota.

Destinação dos Recursos: Para fazer frente ao pagamento das obras relacionadas ao imóvel pertencente ao Fundo, que incluem: o Retrofit da Fachada; Impermeabilização da Esplanada; Retrofit dos Pavimentos; Controle de Acesso ao imóvel; e melhorias para a eficiência operacional.

Número de Novas Cotas: 10.417 (dez mil quatrocentas e dezessete) cotas.

Emissão / Série: 2ª Emissão / Série Única

Distribuição Parcial da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”): no valor de R\$ 20.002.560,00 (vinte milhões, dois mil e quinhentos e sessenta reais), correspondente a 5.209 (cinco mil e duzentas e nove) cotas (“Distribuição Mínima”). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“ICVM 400”) sendo que eventual saldo de cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Distribuição Mínima.

Prazo da Oferta: Caso ao final do prazo de 6 (seis) meses do seu início, a Oferta Restrita não tenha sido totalmente colocada, o Coordenador Líder terá a faculdade, a seu exclusivo critério, de prorrogá-la nos termos do artigo 8º, §2º da ICVM 476.

Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 20, “II” do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas da 2ª Emissão na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção de 0,09939885 que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. Não será admitida a subscrição de fração de quotas. O período para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas será de 10 (dez) dias contados da Data de Início do Direito de Preferência, a ser assim definida em Fato Relevante a ser publicado pelo Fundo, caso a 2ª Emissão seja aprovada (“Período de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder exclusivamente a outros cotistas do Fundo, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, exclusivamente junto a Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição escrituradora das cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora durante o Período de Preferência, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escrituradora, a saber:



- **Agência Especializada Valores Mobiliários - Rio De Janeiro/RJ**

Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar;

- **Agência Especializada Valores Mobiliários - São Paulo/SP**

R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo – Centro, e;

Em caso de falha e/ou não pagamento pelos cotistas e/ou pela corretora de sua preferência na respectiva data de liquidação, terão os seus pedidos de subscrição cancelados, não sendo o Fundo, a Administradora, nem o Coordenador Líder e nem a B3 responsáveis por quaisquer perdas, demandas, prejuízos ou danos incorridos pelo Cotista. Os valores eventualmente depositados por tal Cotista deverão ser integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos, eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do cancelamento do seu pedido de subscrição.

Caso a totalidade das cotas da 2ª Emissão seja subscrita no Período de Preferência, considerando inclusive a subscrição por intermédio da cessão do Direito de Preferência conforme acima indicado, a totalidade das cotas da 2ª Emissão será destinada exclusivamente aos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência.

Taxa de ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 2ª Emissão.

Custo unitário de Distribuição: Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota da 2ª Emissão, o valor de R\$ 3.920,69 (três mil, novecentos e vinte reais e sessenta e nove centavos), correspondente ao valor de R\$ 3.840,00 (três mil oitocentos e quarenta reais) acrescidos de 2,10% (dois inteiros e dez décimos por cento), acrescido dos custos unitários de distribuição, inclusive, a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, os quais equivalem à R\$ 80,69 (oitenta reais e sessenta e nove centavos) por cota (“Custo Unitário de Distribuição”).

Aplicação Inicial Mínima conforme itens: no valor de R\$ 1.002.240,00 (um milhão, dois mil e duzentos e quarenta reais), correspondente a 261 (duzentas e sessenta e uma) cotas, sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do direito de preferência.

Forma de distribuição: As cotas da 2ª Emissão serão distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da ICVM 476, em mercado de Bolsa administrado pela B3.

Tipo de distribuição: Primária.

Regime de colocação: A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços, de forma discricionária pelo Coordenador Líder, após o encerramento do Período de Preferência.

Público-alvo: As cotas 2ª Emissão poderão ser subscritas por investidores profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo na forma acima indicada.



Negociação das cotas no mercado secundário: Mercado de Bolsa (Segmento BOVESPA) administrado e operacionalizado pela B3.

O Preço de Emissão foi fixado com base na média simples do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário, durante o período dos últimos 3 (três) meses com desconto de 5%. Os Cotistas poderão examinar, na sede da Administradora, os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação em Assembleia.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014. As deliberações da Assembleia Geral Extraordinária deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, exceto o item (iii), que deverá ser aprovado por maioria dos presentes e que representem no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora propõe a aprovação dos itens i), ii) e iii), pois considera crucial manter o imóvel locado, a fim de evitar a vacância total do imóvel, que teria grande dificuldade em encontrar novos locatários, em face ao momento atual do mercado imobiliário no Rio de Janeiro. Tal vacância, conseqüentemente geraria custos relevantes de condomínio e IPTU a serem pagos pelo fundo por um longo período. Ainda ressaltamos que, independente da permanência da locatária, as obras e benfeitorias se fazem necessárias para manter o imóvel funcional e atualizado.

Informações Gerais:

De forma a facilitar a participação presencial de V.Sas. na Assembleia, disponibilizaremos salas conectadas por vídeo conferência no nosso principal escritório, além de nossa sede, sendo esses:

Sede no Rio de Janeiro: Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Botafogo

Escritório de São Paulo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 14º andar – Itaim Bibi

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO**

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail sh-contato_fundoimobiliario@btgpactual.com)