



FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO - FII ED. ALMIRANTE BARROSO
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 05.562.312/0001-02
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	23.371
Recebimento de receitas financeiras	0
Pagamento de taxa de administração	(910)
Pagamento de taxa de custódia	(219)
Pagamento de despesas de advocacia	(335)
Pagamento de despesas com manutenção e reparos	-
Pagamento de despesas com consultoria	(549)
Pagamento de taxa de fiscalização da Cvm	(28)
Pagamento de despesas de IR s/ Resgate	(27)
Pagamento de despesas diversas	(43)
Caixa líquido das atividades operacionais	21.260
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa	(1.240)
Obras em andamento	(848)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(2.088)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(19.171)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	2
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(19.169)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	3
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	0
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	3

Informações Gerais

CNPJ

05.5623.312/0001-02

Início do Fundo

17/03/2003

AdministradorBTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

O objeto do fundo é 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.

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.

Cotas Integralizadas

Desde a constituição foram subscritas e integralizadas 104.800 cotas no valor de R\$ 1.000,00 cada, perfazendo um montante integralizado de R\$ 104.800.000,00.

Negócios realizados no semestre

Obras

Em 28 de agosto de 2013, a Administradora publicou Fato Relevante acerca do início das obras para a realização de impermeabilização do Edifício Almirante Barroso.

Em 27 de setembro de 2013, a Administradora publicou Fato Relevante, informando que a Caixa Econômica Federal, na qualidade de locatária do imóvel integrante do ativo do Fundo, entrou em contato com a Administradora para informar a ocorrência de um problema relacionado à queda de revestimento na fachada do imóvel. Em função de referido acontecimento foi providenciada, junto a uma empresa qualificada, a instalação de redes de proteção, como medida emergencial de segurança.

Em 10 de setembro de 2014, a Administradora publicou novo Fato Relevante, informando a realização de teste de percussão para detectar a metragem quadrada a ser recuperada na fachada, bem como a celebração de contrato com a empresa Constat Engenharia Ltda para obra na fachada ("Constat"). Foi identificada a necessidade de reparação de cerca de 10% da fachada via lixamento da armadura existente e preenchimento com argamassa polimérica. A Administradora optou por contratar a "Constat" para a obra no valor de R\$1.899.891,49, sendo a forma de pagamento um sinal de 22%, com os demais pagamentos conforme medição da obra. Em setembro de 2014, foi iniciada a recuperação estrutural e retirada do revestimento original da fachada do edifício.

Em janeiro de 2015, a Administradora iniciou tratativas com a Constat para o complemento dos serviços anteriormente contratados, que incluem obras na fachada e de impermeabilização, com previsão de término em novembro de 2015, de forma a trabalhar com um único cronograma com a referida empresa.

Os serviços contratados por meio deste aditivo, no valor de R\$1.298.204,42, iniciaram-se em fevereiro de 2015 e passaram a ser acompanhados por um cronograma unificado.

Em abril de 2015, a Administradora e a empresa Constat se envolveram em intensas tratativas para celebrar novo aditivo, voltado a complementar serviços de impermeabilização e fachada, no valor de R\$ 637.869,66 (seiscentos e trinta e sete mil oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

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.

O quadro abaixo contabiliza as obras em andamento no Edifício Almirante Barroso desde 2009 até a data de dezembro/15, incluindo a troca dos elevadores, a impermeabilização e a fachada.

Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar ¹
23.023.527,06	20.407.027,26	2.616.499,80

¹ Os saldos a realizar devem ser corrigidos por INCC-M após um ano de contrato.

Revisional: Tramita, na 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro ação revisional de aluguel movida pelo FII em face da CEF. As partes manifestaram-se acerca do cálculo apresentado pelo Contador Judicial a respeito do valor do aluguel provisório. Em 26 de Novembro de 2015, foi apontado pelo perito o valor da diferença a ser paga pela CEF a título de aluguel provisório, no montante de R\$ 8.115.496,62. Diante a manifestação contrária aos cálculos da CEF, juízo determinou o retorno dos autos ao Contador Judicial para reanálise das alegações. Contador Judicial reapresentou cálculos com mínima retificação do calculo anterior, discordando em parte da manifestação da CEF. Em 05 de maio de 2016, a CEF protocolou nova impugnação aos cálculos e o Juízo determinou nova remessa ao Contador Judicial. Aguarda-se manifestação da Contadoria. Em 03 de agosto de 2016 foi proferida a sentença confirmando liminar que determinou o pagamento dos alugueis provisórios, homologando os cálculos do perito judicial e julgando procedente o pedido do FII para fixar em R\$4.281.578,29 (quatro milhões, duzentos e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos), na data-base de 17/10/2010, o valor mensal do aluguel do imóvel em tela, na forma do laudo pericial homologado de fls. 749/756, devendo a CEF pagar ao autor as diferenças devidas durante a ação de revisão, incluídas aquelas já apuradas nos cálculos da Contadoria ora homologados, descontados os alugueis provisórios satisfeitos, a serem corrigidas pelo IGP-M/FGV, conforme previsão contratual, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão, nos moldes do art. 69 da Lei n.º 8.245/91, bem como condenando a CEF ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. As partes poderão recorrer da sentença, sendo certo que a administração está estudando a necessidade/possibilidade de eventual recurso. A cronologia de referida ação, pode ser acompanhada pelo site do administrador.

Programa de Investimentos

Além das obras em andamento, que objetivam a manutenção da vida útil do Edifício e que já foram mencionadas em fatos relevantes, comunicados e relatórios publicados pelo Administrador, não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância no mercado AA & A do Rio de Janeiro encerrou o patamar recorde no segundo trimestre de 2016 em 27,1%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento.

Porto Maravilha continua sendo a região com a maior taxa de vacância, com 82,5%. O estoque do Porto Maravilha, no entanto, representa apenas 4,2% do estoque total do Rio de Janeiro e é composto por apenas cinco edifícios, dos quais três estão inteiramente vagos.

Zona Sul, por sua vez, continua sendo a região com a menor taxa de vacância. O estoque pequeno de edifícios, a pouca disponibilidade, apenas (10,1% está vago) e a localização privilegiada são causas para essa diferença de mais de 10 pontos percentuais em relação às demais regiões. Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas.

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5 mil m², acumulando no ano o valor de negativo de 22,2 mil m². O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações. O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de mais de 64,7 mil m², impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m² dessa absorção.

A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m²/mês. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015.

O segmento A apresentou queda de 3,4% nos preços pedidos, fechando o período com uma média de R\$ 98/m²/mês, e o segmento AA uma queda de 1,1%, por R\$ 110/m²/mês. Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.

O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m², maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico. Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72 mil m²: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.

Fonte: JLL, On Point – Rio de Janeiro – 2T2016

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dez/2015	382.235.000,00	-2,10%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	20.966.374	21.647.330	21.707.035	23.193.769
Valor Integralizado	104.800.000	104.800.000	104.800.000	104.800.000
Receitas/Investimentos ¹	20,01%	20,66%	20,71%	22,13%
Rentabilidade ²	17,68%	5,04%	1,75%	5,50%
Valor Patrimonial por cota	3.740,57	3.750,04	3.664,37	3.679,80
Encargos	(2.432.658)	(1.867.069)	(3.110.035)	(2.062.358)
Patrimônio Líquido Médio	461.411.508	392.944.618	392.474.364	384.854.495
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,53%	0,48%	0,79%	0,54%

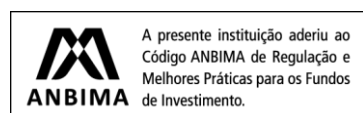
¹Total das Receitas sobre o montante integralizado

²A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.