

À instituição BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

Relatório do grupo de representantes dos cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário do Ed. Almirante Barroso

Prezados,

nós, do grupo de representantes dos cotistas ("Grupo de Representantes") do "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO"("Fundo") que é administrado pela empresa "BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM" ("Administradora"), eleitos na assembleia de cotistas do dia 12/09/2018, em atendimento ao disposto no Art. 26-A, incisos IV, V e VI da instrução CVM 472/08; vem apresentar o relatório a seguir.

Introdução

Conforme entendemos a respeito do que foi solicitado pela nova redação da instrução CVM 472/08, devida a alteração promovida pela instrução CVM 571/15, o representante, ou o grupo de representantes dos cotistas é chamado a dar a sua apreciação pessoal a cerca das demonstrações financeiras do Fundo e fornecer um relato das atividades desempenhadas.

Pedir ao representante dos cotistas sua apreciação pessoal, é o mesmo que pedir o ponto de vista do investidor. É fazer com que ele apresente o que, para ele, é relevante e fundamental para finalmente decidir o que fazer com o seu investimento. Dessa forma, traremos a seguir o que nos parece mais urgente e fundamental e que ressalta das contas de 2018 do Fundo.

Como consequência de nossa apresentação, as atividades desempenhadas por nós, ligadas aos assuntos que irão ser abordados neste relatório, serão descritas naturalmente mais adiante.

Mudança de desempenho do Fundo

O relatório de 2016 expressa uma preocupação com os custos operacionais do Fundo (sobretudo o aumento muito significativo das "despesas de consultoria") e o de 2017 sinaliza uma melhora no quadro apresentado em 2016, ao mesmo tempo que chama a atenção para a Crise Imobiliária no Rio de Janeiro e as propostas e ações empreendidas por nós para preparar o Fundo no enfrentamento desta situação.

O presente relatório pretende chamar a atenção dos cotistas para uma significativa mudança na situação financeira do Fundo, que nos parece bastante auspiciosa para o momento, e foi consolidada nas Demonstrações Financeiras de 2018 do Fundo, conforme mostra a tabela abaixo :

Desempenho Anual	2018	2017	2016	2015
Despesas Operacionais (em Milhares de R\$)	3.315	2.485	3.811	3.826
Rendimento distribuído (em R\$ por cota)	414,24	440,38	396,04	330,12
Reserva de Contigência (em Milhares de R\$)	1.304	283	(38)	(609)

A tabela mostra que, levando-se em conta os últimos 4 anos, o Fundo tem tido uma trajetória decrescente nas despesas operacionais e ligeiramente crescente na distribuição nominal de rendimento aos cotistas. E, o mais importante, o Fundo finalmente voltou a ter uma Reserva de Contigência com crescimento relevante, um aumento de mais de 360% no acumulado de 2018, em relação a 2017.

Tal situação só se deu desta forma graças a proposta de retenção para obras da fachada, recomendada por este grupo de representantes, e aprovada na AGE de 12/09/2018.

Ainda a questão da possível saída do atual inquilino

Como expressamos no relatório de 2017, “entendemos que o Fundo, independentemente da saída ou não do locatário, deve estar preparado para enfrentar qualquer situação”, e para isso, providenciamos como uma primeira etapa, uma proposta para flexibilizar o regulamento do Fundo e já em outubro de 2017 o novo regulamento havia sido aprovado em AGE.

No ano de 2018, passamos para uma segunda etapa, que era de tentar garantir que o Fundo pudesse ter caixa suficiente para fazer as necessárias obras da fachada do Ed. Almirante Barroso. Sendo assim, enviamos a Administradora uma nova proposta de retenção acima dos 95% a serem distribuídos normalmente pelo Fundo, durante o primeiro semestre de 2019. A proposta foi aprovada na AGE de 18/12/2018.

Uma vez que essa retenção comece surtir os seus efeitos, iremos continuar envidando esforços na fiscalização e auxílio a Administração para a futura contratação das obras da fachada, para que ela possa atender a demanda do mercado, a necessidade que o prédio tem atualmente e o melhor custo benefício para o Fundo.

Observação Final

Aproveitamos a oportunidade para apresentar neste relatório uma sucinta demonstração de alguns atos e avaliações que realizamos no exercício de nosso mandato e que julgamos das melhores maneiras de trabalhar para cumprir o papel que nos cabe.

Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira

Gabriel José Lindenbaum

P.S.: Atendendo ao disposto no inciso VI, Art.26-A da instrução CVM 472, informamos :

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo:

- acompanhamento com o administrador de todas as obras de responsabilidade do Fundo;
- acompanhamento com o administrador de estudos e projetos para viabilidade de obras de responsabilidade do Fundo;
- acompanhamento junto ao administrador de negociações com o atual locatário;
- pesquisa, elaboração e contratação de laudos particulares e consultas jurídicas, no interesse do Fundo;
- presença em todas as assembleias para tirar dúvidas dos cotistas presentes;
- criação e manutenção de grupo de whatsapp com os cotistas para esclarecimentos sobre o Fundo

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes dos cotistas:

- Luiz Gustavo A. Vieira: 1057 cotas; Gabriel J. Lindenbaum: 140 cotas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades:

- Despesas com contratações de laudos independentes, consultas jurídicas, e acompanhamento profissional em casos específicos, totalizando 30(trinta) mil reais.

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral:

- Vide relatório opinativo acima e os formulários em anexo.

12.1	Representante(s) de cotistas		
	Nome: Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira		
	Idade: 39		
	Profissão: Administrador		
	CPF/CNPJ: 08436389743		
	E-mail: lgvieira2013@gmail.com		
	Formação acadêmica:		
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia): R\$ 3.000,00 mensais		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	Quantidade de cotas detidas do FII: 1048		
	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0	Quantidade de cotas do FII vendidas no período: 0	
	Data da eleição em Assembleia Geral: 12/09/2018		
	Término do Mandato: 22/04/2019		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	Consenso Locação e construção de Imóveis Ltda	7 anos	Sócio
	Empresa 2		
	Empresa N		
	Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato
	Fundo 1		
	Fundo 2		
	Fundo N		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal	Não há	
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há	

12.1	Representante(s) de cotistas		
	Nome: Gabriel Jose Lindenbaum		
	Idade: 45		
	Profissão: Advogado		
	CPF/CNPJ: 1111095744		
	E-mail: lisboalindenbaum@gmail.com		
	Formação acadêmica: Formado na faculdade de direito no ano de 1995		
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia): R\$ 3.000,00 mensais		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	Quantidade de cotas detidas do FII: 140		
	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0	Quantidade de cotas do FII vendidas no período: 190	
	Data da eleição em Assembleia Geral: 12/09/2018		
	Término do Mandato: 22/04/2019		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	Lisboa Lindenbaum Imoveis LTDA	25 anos	Sócio Gerente
			Administração, locação, compra e venda de imóveis, e processos judiciais na área imobiliária, como despejos, execuções, renovatórias e revisionais.
	Empresa 2		
	Empresa N		
	Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral
			Término do mandato
	Fundo 2		
	Fundo N		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal	Não há	
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há	