

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 líquida¹

Área Locável do Empreendimento

56.429,46m²

Cotistas

3.261

Patrimônio Líquido

R\$ 337.479.836,49

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.220,22

Quantidade de Cotas

104.800

02 Representantes de Cotistas

R\$ 3.000,00 cada

¹ Enquanto vigorar o contrato com a Caixa a Administradora fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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
 - Escritório administrativo
 - Duas agências bancárias

Mês de reajuste

Jan 0%	Fev 0%	Mar 100%	Abr 0%	Mai 0%	Jun 0%
Jul 0%	Ago 0%	Set 0%	Out 0%	Nov 0%	Dez 0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento do contrato

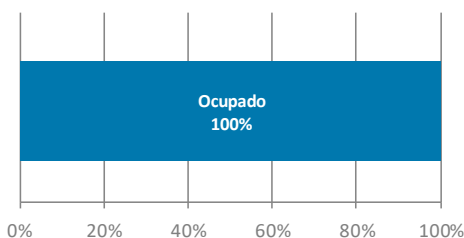
Em 09/2012 a Caixa enviou uma notificação manifestando o interesse na renovação automática do contrato que venceu em novembro de 2012.

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.

No dia 03/10/2018 a Caixa enviou notificação informando a intenção de desocupar o imóvel. A data de desocupação ainda está pendente de definição.

Ocupação do Fundo



No final do mês de Maio/19, a taxa de ocupação no Fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19
Receitas	4.288.754	4.286.400	4.498.607	4.930.797	4.618.274	4.676.334
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.247.972	4.247.971	4.456.533	4.886.620	4.563.337	4.563.347
Financeiras	40.782	38.429	42.074	44.178	54.936	112.988
Despesas	(175.954)	(730.042)	340.478	(194.726)	(212.511)	(268.761)
Reserva de contingência	(500.000)	1.925.730	-	-	-	-
Benfeitorias	-	(3.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)
Ajustes ⁱ	156.276.564	541.533	(532.993)	4.279	(16.831)	(14.446)
Resultado Líquido	159.889.364	2.673.621	2.956.092	3.390.350	3.038.931	3.043.127

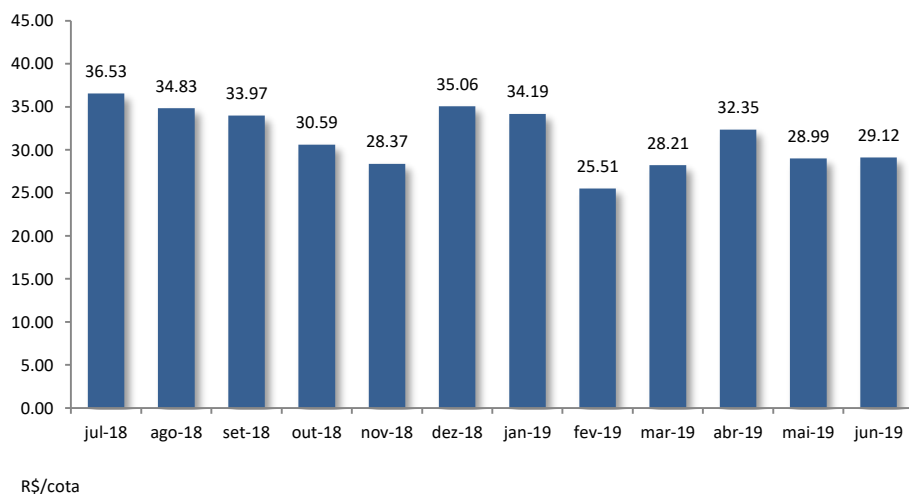
ⁱajustes referentes a despesas operacionais, benfeitorias e retenção para futura imobilização.

Reserva de Contingência: No final do mês de Maio/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,377,861.23.

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.

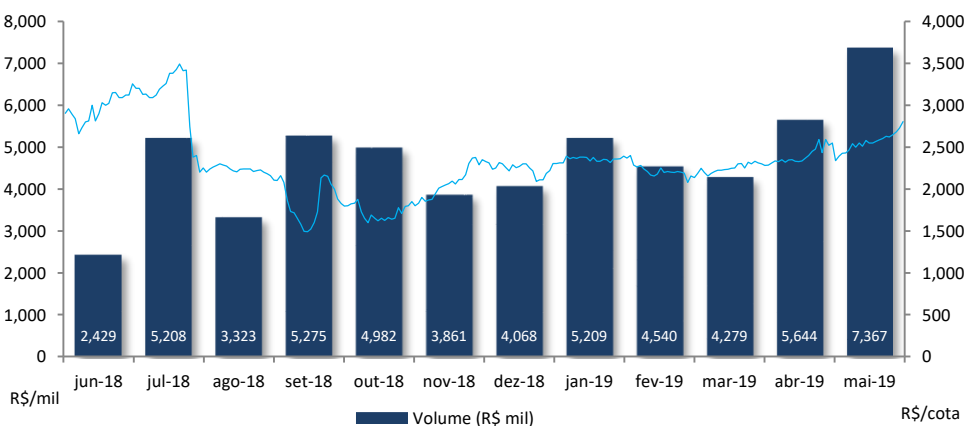
Data base: 31/05/2019
Data de pagamento: 13/06/2019
Rendimento: R\$ 29,1233
Mês de referência: Maio/2019



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 2.906
Cotação de fechamento: R\$ 2.760,10
Volume: R\$ 7.366.812
Mês de referência: Maio/2019



03/12/2018 - Fato Relevante informando que a Administradora em continuidade aos esforços para gerar valor para o Fundo, iniciou novo Processo Administrativo nº 04/66/304.388/2017 visando estender a redução dos valores de IPTU, aos anos anteriores a 2018. O Processo Administrativo foi analisado pela Prefeitura e, em primeira análise, foi proferida uma decisão favorável à redução do IPTU, determinando-se a devolução de R\$ 6.395.619,30 ao Fundo. No entanto, a decisão que determinou a restituição ainda pode ser objeto de revisão pela Prefeitura, motivo pelo qual o valor recebido ficará retido no Fundo, alocado em ativos de maior liquidez até que haja decisão definitiva quanto à restituição.

18/12/2018 - Foi realizada a Assembleia Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foi aprovada a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o primeiro semestre de 2019, com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com a obra da fachada do imóvel objeto do Fundo.

20/03/2019 - Convocação para Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas para deliberar: (i) Examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018; (ii) Aprovar a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, exclusivamente para fins de investimento da reserva de liquidez do Fundo, nos limites permitidos pela regulamentação em vigor e de acordo com o regulamento do Fundo; (iii) Aprovar a reeleição do Sr. Gabriel José Lindebaum e do Sr. Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira, como representantes do cotistas do Fundo; e (iv) Caso o item acima reste aprovado, deliberar sobre a proposta de R\$ 3.000,00 (três mil reais) de remuneração mensal para cada representante.

22/04/2019 - Foi realizada a Assembleia Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Administradora esclareceu que o item (ii) da ordem do dia já havia sido devidamente aprovada em assembleia anteriormente, restando prejudicada a matéria e foram eleitos os Srs. Gabriel José Lindebaum e Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira como representantes dos cotistas do Fundo, com a remuneração mensal de R\$ 3.000,00 para cada representante.

Obras

Em Janeiro de 2018 Início da empresa FRIMAX ENGENHARIA com reforma dos Banheiros do 30º e 31º andar e, tratamento das fissuras em alvenaria.

Em Fevereiro de 2018 Ajuste no quadro de Obras, passando apenas a constar os serviços que estão em realização.

Em Maio de 2018 Realizamos conferência nas fórmulas da planilha e detectamos erros, que foram ajustados.

Em Janeiro de 2019 Foi finalizado a recuperação estrutural e o tratamento de fissuras do empreendimento. Já a obra dos Banheiros foi paralisada, aguardando uma atualização sobre a data de saída da locatária.

Em Fevereiro de 2019 Estamos em processo de finalização dos projetos executivos para a *retrofit* de fachada do empreendimento.

Quadro resumo de Obra – Maio de 2019

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
1- Recuperação Estrutural e Obra Civil Int	R\$ 2,331,710.60	R\$ 2,331,710.60	R\$ 0.00
2- Banheiros	R\$ 371,937.10	R\$ 308,663.81	R\$ 63,273.29
3- Tratamento de fissuras	R\$ 208,818.13	R\$ 208,818.13	R\$ 0.00
TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 2,912,465.83	R\$ 2,849,192.54	R\$ 63,273.29

Processos Judiciais

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.

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

- [Cronologia](#)

(0283780-50.2017.8.19.0001): Último andamento em 01/10/2018, o FII Almirante Barroso e a Ré decidiram celebrar Instrumento Particular de Transação, Pagamento, Quitação e Outras Avenças (Acordo Extrajudicial), de modo a encerrar o litígio de forma irretratável. Para a celebração do acordo foi pago à Ré e à sua Advogada o montante total de R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais).

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.

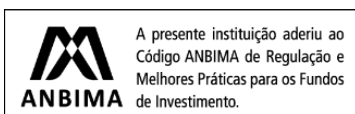
- [Site da Administradora](#)

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.