

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

3.851

Patrimônio Líquido

R\$ 345.441.010,97

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.296,19

Quantidade de Cotas

104.800

02 Representantes de Cotistas

R\$ 3.000,00 cada

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento do contrato

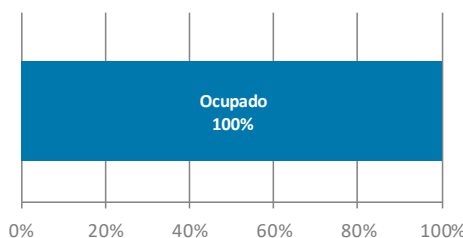
Em 09/2012 a Caixa enviou uma notificação manifestando o interesse na renovação automática do contrato que venceu em novembro de 2012.

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 Novembro/19, a taxa de ocupação no Fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Receitas	4.626.601	4.648.614	4.641.005	4.638.827	4.617.090	4.630.151
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	4.563.342	4.563.343	4.563.348	4.563.355	4.563.348	4.563.347
Financeiras	63.260	85.271	77.657	75.472	53.742	66.804
Despesas	(165.445)	(265.541)	(257.719)	(215.907)	(309.896)	(227.975)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-
Benfeitorias	(1.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)	(1.350.000)
Ajustes ¹	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710
Resultado Líquido	3.114.867	3.036.783	3.036.996	3.076.630	2.960.904	3.055.886

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

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.377.861,23.

Distribuição

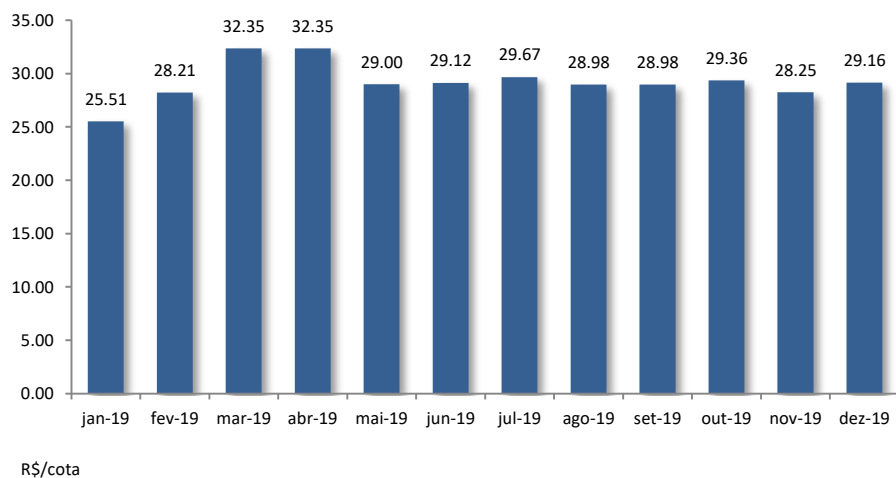
O fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior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

Data base: 29/11/2019

Data de pagamento: 12/12/2019

Rendimento: R\$ 29,1592

Mês de referência: Novembro/2019



Mercado Secundário

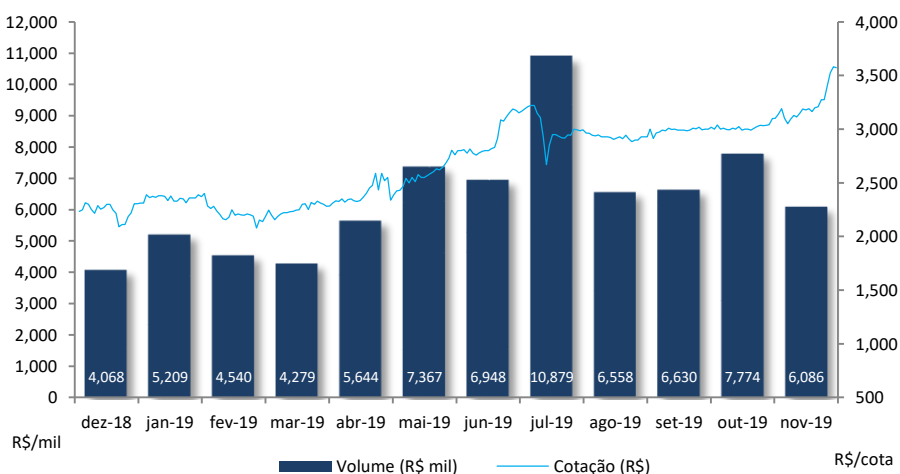
As cotas do fundo Almirante Barroso (FAMB11B) são negociadas no mercado de balcão da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.849

Cotação de fechamento: R\$ 3.544,99

Volume: R\$ 6.085.842

Mês de referência: Novembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Update

20/03/2019 - [Convocação](#) para Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 22/04/2019 e divulgação da [Proposta da Administradora](#).

22/04/2019 - 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.

04/06/2019 – [Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 19/06/2019 e divulgação da [Proposta da Administradora](#) para deliberar a aprovação do retrofit da fachada do Imóvel, orçamento estimado para o retrofit, escolhendo alguma das três empresas cotadas e aprovação da distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o Segundo semestre de 2019 com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo.

19/06/2019 - Realizada a [Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas](#) que por maioria dos votos aprovou o retrofit da fachada do imóvel, orçamento estimado para o retrofit, escolhendo a empresa Ferrari Leite considerando a opção de novas esquadrias, e aprovou a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% durante o segundo semestre de 2019, com objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo.

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 o *retrofit* de fachada do empreendimento.

Em Agosto de 2019: Estamos em fase final de contratação da Ferrari Leita para realização do *retrofit* da fachada do empreendimento.

Em Setembro de 2019: A construtora iniciou as atividades de desenvolvimento de projetos, fabricação de esquadrias, emissão de documentos. Além disso, foi iniciado a mobilização do canteiro com entrega de materiais para montagem de andaime.

A Administradora do Fundo esta em contato com o locatário para alinhar o cronograma da obra, de forma que a mesma não interfira na operação do locatário.

Quadro resumo financeiro de Obra – Setembro de 2019

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
1- Banheiros	371.937,10	308.663,81	63.273,29
2- Retrofit da Fachada	18.369.628,47	241.220,48	18.128.407,99
TOTAL DAS DEPESAS	18.741.565,57	549.884,29	18.191.681,28

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 06.08.2019, foi realizado o julgamento dos agravos de instrumento interpostos contra a decisão que homologou os cálculos da diferença de aluguel provisório retroativo. O Agravo da CEF foi desprovido e o Agravo do fundo foi provido para incluir juros e mora. Maiores detalhes, estão no link da cronologia da Ação.

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.