

**PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIO, GESTÃO IMOBILIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS**

São Paulo, 05 de junho de 2019

Ao Fundo de Investimento Imobiliário - FII EDIFÍCIO GALERIA

Att: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Prezados Senhores,

A **FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660, 19º andar, sala 1909, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.620.408/0001-12 (“**FG/A**”), tem o prazer de apresentar ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO GALERIA** (“**FUNDO**”), inscrito no CNPJ sob o nº 15.333.306/0001-37, neste ato representado por sua Administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM** (“**ADMINISTRADORA**”), instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, a presente **Proposta Particular de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, Gestão Imobiliária e Outras Avenças**, conforme condições descritas a seguir.

CONSIDERANDO QUE,

(a) A **ADMINISTRADORA** é proprietária fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo (“**Imóveis**”) e que submeterá à Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas a contratação de uma nova consultora para a prestação de serviços de gestão operacional dos **Imóveis**, bem como de consultoria de investimentos imobiliários;

(b) A **FG/A** é uma empresa independente e especializada em consultoria e gestão de ativos imobiliários, que atua principalmente com a finalidade de agregação de valor aos imóveis e potencialização da geração de renda. Sua experiência está relacionada à gestão operacional, assim como à identificação e negociação de imóveis com a finalidade de



locação ou qualquer outro tipo de exploração imobiliária, inclusive obtenção de ganho de capital, mediante compra e venda (vide Anexo I);

(c) Em fevereiro de 2018, a **FG/A** assumiu o papel de consultor especializado do FII BM Brascan Lajes Corporativas, com imóveis no Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP. Apesar do cenário desafiador nestes mercados recentemente, sua atuação nesse período já vem refletindo em uma redução significativa da vacância do fundo (vide Anexo I);

(d) Os sócios da **FG/A** são cotistas relevantes do Fundo, inclusive tendo liderado o grupo de cotistas que propuseram recentemente alterações na estrutura de gestão do fundo, aprovando a troca da atual consultoria imobiliária e ajustes nas taxas de administração e do consultor do Fundo, de forma que, além da redução de custos, as remunerações passaram a ser atreladas à *performance*. A **FG/A** acredita nos modelos de gestão em que há um elevado alinhamento de interesses entre o consultor e os cotistas Fundo;

(e) A **FG/A** faz parte de um grupo de empresas que faturou R\$ 28 milhões em prestação de serviços no ano de 2018, e que atua desde 2005 em diversas áreas, tais como: (i) estruturação de financiamentos e projetos, (ii) assessoria em transações de M&A e (iii) consultoria e gestão de energia. Neste contexto, a **FG/A** contribuirá com sua expertise e seu time de profissionais, discutindo e implementando alternativas estratégicas baseadas em sua experiência, o que pode ser observado ao longo desta proposta, assim como na apresentação complementar (Anexo I).

Seguem as cláusulas e condições propostas:

CLÁUSULA 1ª) - ESCOPO

1.1. No âmbito dos serviços de consultoria de investimentos imobiliários e sempre em acordo com as obrigações previstas na Instrução nº 472, da Comissão de Valores Mobiliários, conforme alterada, assim como com as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e sua Política de Investimentos, a **FG/A** será responsável pelas seguintes atividades, não estando limitada a elas, em alinhamento com os interesses dos cotistas e visando maximizar seus rendimentos:



- (a) Análise, construção e acompanhamento de estudos de mercado relativos ao setor imobiliário em geral e sobre a região de localização dos Imóveis, avaliando empreendimentos concorrentes, seu potencial, níveis de vacância e preço de locação e de venda praticados;
- (b) Elaboração e recomendação à **ADMINISTRADORA** de planos de ação detalhados referente às condutas e atuação com relação a metas de receitas de locações, inadimplementos, revisões contratuais, locações de áreas vagas e *pool* de corretoras trabalhando a divulgação, vendas de imóveis, expansão e recuperação (*retrofit*) dos ativos;
- (c) Consultoria e recomendação à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados ou a realizar, assim como oportunidades de alienação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, planejamento e acompanhamento das negociações, mediante comparecimento em reuniões, contratações de corretores e tudo mais o que se fizer necessário;

1.2. No âmbito dos serviços de gestão dos Imóveis, a **FG/A** será responsável pelas seguintes atividades, mas não estará limitada a elas:

- (a) Negociações relativas às locações (incluindo sublocações) dos Imóveis, neste caso, novos aluguéis, renegociação dos contratos de locação, cessões ou revisão de aluguéis, observando os valores e condições de locação praticados pelos mercados regionais;
- (b) Negociação de rescisões dos contratos de locação ao final do prazo ou durante sua vigência, quando solicitado pelos locatários, observadas as regras e multas previstas nos contratos de locação referentes à devolução do imóvel, sempre prezando pelo bom estado de devolução dos Imóveis;
- (c) Gerenciamento e fiscalização do pagamento dos aluguéis, encargos moratórios e todas as demais receitas operacionais e obrigações acessórias previstas nos contratos de locação, tais como, despesas condominiais, tributos, despesas com luz, água, gás, IPTU, requisitando sempre que necessário cópia dos comprovantes de pagamento;

ST

- c1. Envio dos boletos de aluguéis e encargos moratórios aos locatários dos Imóveis, bem como todas as demais receitas provenientes dos contratos de locação;
- c2. Na hipótese de ausência de pagamento, envio de notificação para regularização e posterior recomendação de tomada de ações judiciais cabíveis, visando a celeridade e recuperação dos débitos em atraso;
- (d) Gerenciamento dos imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**, zelando pelo bom estado de conservação, segurança e limpeza dos Imóveis, fiscalizando a utilização destes pelos locatários, sublocatários, administração condominial e demais usuários;
- (e) Identificação de melhorias técnicas e necessidade de benfeitorias, ou mesmo reforma necessárias a manutenção dos Imóveis, visando à locação e preservação do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade, mediante recomendação com as informações do valor a ser investido, forma de investimento e impacto na rentabilidade do **FUNDO**;
- (f) Fiscalização quanto à contratação e renovação de seguro previstos nos termos dos respectivos contratos de locação, notificando os locatários com antecedência da necessidade de renovação;
- (g) Fiscalização e monitoramento quanto à validade das garantias, conforme previstas nos respectivos contratos de locação, notificando os locatários com antecedência da necessidade de renovação, se aplicável.

CLÁUSULA 2ª) – REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Pelos Serviços, a **FG/A** receberá remuneração conforme vier a ser negociado entre o Fundo, representado por sua Administradora, e a FG/A na Assembleia Geral de Cotistas em que se venha a deliberar a respeito da escolha do Consultor Independente, sendo certo que a remuneração não será superior a 2,5% (dois e meio por cento) ao mês, calculado sobre o valor efetivamente recebido (regime de caixa), mensalmente, oriundo dos aluguéis dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

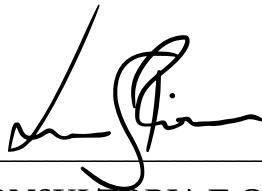
5

2.2. Os valores devidos em razão do Contrato serão pagos pelo **FUNDO** até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos Serviços, mediante envio de Nota Fiscal/Fatura ao **FUNDO**, devidamente acompanhada de Relatório Detalhado indicando o valor total das receitas relativas aos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis de seu vencimento.

CLÁUSULA 3ª) – PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. A prestação de serviços da **FG/A** vigorará pelo período de 3 (três) anos, ou conforme vier a ser deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, renováveis por igual período ou até a extinção do Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail imobiliario@fga.com.br, pelo telefone 11-3586-1915, ou pelo telefone/Whatsapp 16-99784-0432.



FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Luis Gustavo Torrano Correa

ANEXO I
APRESENTAÇÃO PROPOSTA DE CONSULTORIA

FG/A

Proposta Consultoria Especializada

Junho/19



Índice

- I. Institucional FG/A**
- II. Estudo de Caso: Consultoria FG/A no FII Brascan
- III. Proposta de Consultoria: FII Ed. Galeria

Sobre a FG/A

Fundada em 2005, a FG/A é uma empresa independente especializada em assessoria e gestão.

Áreas de Atuação



Investimentos
Imobiliários



Estruturação de
Financiamentos



Financiamento
de Projetos



Fusões
e Aquisições



Gestão
de Energia e
projetos



vexpense\$

SÓCIOS:

Luis Gustavo Correa (Sócio Fundador)
Juliano Merlotto (Sócio Fundador)
Matheus Yamassake (Sócio Diretor)
Willian Hernandes (Sócio Diretor)
Luiz Claudio Barreira (Sócio Diretor)
Marcelo Nishida (Sócio Diretor)
Ana Lucia Tebalde (Sócio)
Lucas Burin (Sócio)
Tatiana Branquinho (Sócio)
João Henrique Rissi (Sócio)
Paola Torresan (Sócio)
Fernanda Frederico (Sócio)
Bruno Ferrari Pain (Sócio)
Thiago Abboud Campaz (Sócio)

Destques

14
anos de história

+55
profissionais, sendo 14
sócios

+60
projetos de investimentos
concluídos

+20
anos de experiência dos
sócios em investimentos
imobiliários

R\$ 13 bi
de financiamentos
estruturados

R\$ 10 bi
de comercialização de energia
elétrica (Leilão e Mercado Livre)

Atuação da FG/A no Setor Imobiliário

A FG/A se propõe a entregar performance de gestão, contribuindo com sua experiência e com um time de profissionais qualificados e especializados.



**Investimentos
Imobiliários**

- ✓ Experiência dos sócios em investimentos imobiliários proprietários e assessoria financeira em diversos setores
- ✓ **Consultoria especializada no mercado de FIIs, com experiência no Rio de Janeiro e São Paulo (FII Brascan)**

Consultoria Imobiliária

- Avaliação dos locatários e gerenciamento da carteira de inquilinos
- Apoio na estratégia comercial de locação dos ativos
- Análise do mercado imobiliário e do cenário macro
- Definição da estratégia para abordagem de locatários e oferta dos imóveis
- Apoio na contratação de novas locações e renovação de contratos
- Análise crítica de despesas e participação ativa na redução de custos

Principais Sócios

LUIS GUSTAVO TORRANO CORREA

- Pós-graduado em Finanças e Marketing pela ESPM/SP, 1993 e bacharel em Ciências da Computação pela USP - São Carlos, 1990
- Experiência de 15 anos em finanças corporativas pelo Unibanco
- Liderou diversos projetos de expansão e modernização de unidades industriais
- Experiência de 20 anos como investidor no mercado imobiliário com objetivo de locação e renda

JULIANO MERLOTTO

- Mestre em Finanças e Bacharel em Administração de Empresas pela USP (FEA-RP/USP), 1998
- Pós-graduado em Finanças Universidade de Berkeley, Califórnia, 2000
- Desde 2001 atua na estruturação financeira de projetos de investimento

PAOLA TORRESAN

- Graduada em Ciências Econômicas pela USP (FEA-RP/USP), tendo realizado parte dos estudos de graduação na Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra – Portugal

Investimentos Imobiliários

No setor imobiliário, a FG/A iniciou sua atuação por meio de investimentos proprietários e posteriormente assumindo posição relevante em alguns fundos imobiliários. Como prestador de serviços (Consultoria Imobiliária), oferece o mesmo zelo e qualidade com que são geridos os recursos e ativos próprios.

Fundos de Investimento imobiliário

POSIÇÃO RELEVANTE DOS SÓCIOS



FII EDGA



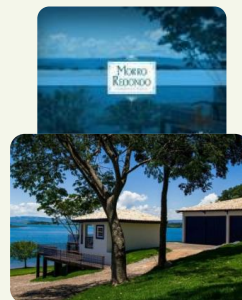
FII JRDM



FII MAXR



FII BM Brascan – Lajes Corporativas
Consultor Especializado
2018



Condomínio



Strip Mall / Lojas Comerciais



Sedes / Lojas de Rua

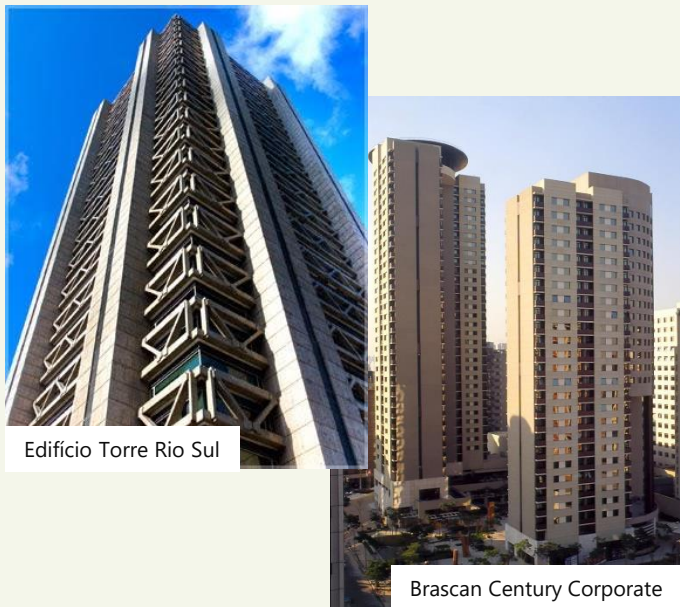


Lajes Corporativas

Índice

- I. Institucional FG/A
- II. Estudo de Caso: Consultoria FG/A no FII Brascan**
- III. Proposta de Consultoria: FII Ed. Galeria

FII BM Brascan: Consultoria Especializada FG/A



Edifício Torre Rio Sul

Brascan Century Corporate

O Fundo de investimento Imobiliário Brascan Lajes Corporativas foi constituído em 2012. Os ativos são andares corporativos localizados no Rio de Janeiro – RJ e em São Paulo - SP

A FG/A assumiu o papel de consultor especializado do FII BM Brascan Lajes Corporativas em fevereiro de 2018

Cenário Anterior

Insatisfação dos cotistas quanto à gestão, principalmente no que tange:

- Nível de transparência
- Custos recorrentes do Fundo
- Governança
- Vacância

Papel da FG/A

Replicar conhecimentos do negócio de Finanças:

- Melhor comunicação via relatório gerencial
- Remuneração atrelada a *performance* e níveis de mercado
- Descentralização das decisões
- Análise do mercado imobiliário (impactos de oferta, demanda e precificação)
- Projeção de fluxo de caixa, sensibilizando variáveis críticas

Ativos: 4 Andares na Torre Rio Sul Center

Localizado junto ao Shopping Torre Rio Sul, com clara posição de destaque no mercado de escritórios carioca, o Edifício Torre Rio Sul é o mais alto da região e conta com a mais privilegiada vistas da orla da Zona Sul.



Edifício e Shopping Rio Sul



Localização Estratégica



Infraestrutura Completa
(Shopping Center Anexo)



Vistas Privilegiadas



Concepção Moderna
(Projeto Arquitetônico)

Dados Gerais

Nome	Ed. Torre Rio Sul
Participação do Fundo	21°, 27°, 28° e 40° andar e 128 vagas
Área Bruta Locável	5.859 m ²
Inauguração	1983
Classe	A
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Região	Praia do Botafogo
Vistas	Copacabana, Leme, Cristo Redentor e Enseada Botafogo
Ocupantes Relevantes	Brookfield, Sony, Ericsson

Ativos: 2 Andares no Brascan Century Corporate



Brascan Century Corporate

É parte do complexo Brascan Century Plaza, que surgiu para concretizar a idealização de um empreendimento que beneficiasse a região do Itaim Bibi, servindo tanto aos moradores, como às empresas e seus clientes.



Região empresarial



Infraestrutura Completa
(Lojas, restaurantes e salas
de cinema anexos)



Conceito arquitetônico
de *Open Mall*

Dados Gerais

Nome	Brascan Century Corporate
Participação do Fundo	2º e 15º andar e 36 vagas
Área Bruta Locável	1.453 m²
Inauguração	2003
Classe	B
Localização	São Paulo/SP
Região	Itaim Bibi
Endereço	Rua Joaquim Floriano, nº 466
Ocupantes Relevantes	Boat Show, Lindencorp

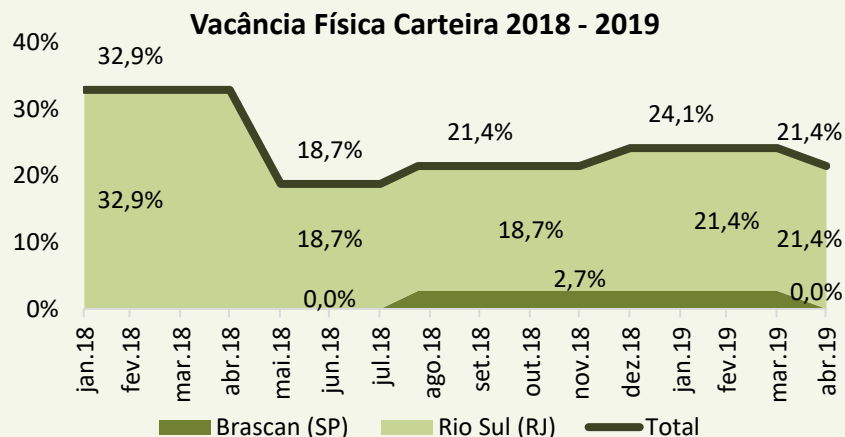
Estratégia Global de Gestão do Fundo

A estratégia da FG/A como consultor imobiliário do fundo está pautada principalmente em estratégias que garantam a redução da vacância e preparação do fundo para futuro crescimento.

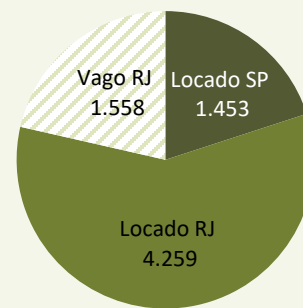
- ✓ **Ampliação do número de corretoras** trabalhando para locar as salas vagas (aumento de *leads*)
- ✓ Identificação e implementação de **melhorias técnicas** para locação das áreas em vacância
- ✓ Manutenção dos atuais inquilinos
- ✓ **Posicionamento adequado de preços** aos valores praticados pelo mercado
- ✓ **Velocidade** no tratamento de **inadimplências**
- ✓ **Crescimento futuro do Fundo** (Incorporação de áreas)

Resultados Obtidos e Comparativo ao Mercado

Apesar do mercado desafiador do Rio de Janeiro e São Paulo, a FG/A trabalhou ativamente de forma que a vacância do fundo foi reduzida de 33% no início de 2018 para 21% atualmente.



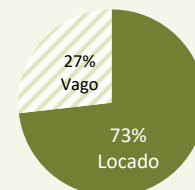
ABL (m²)



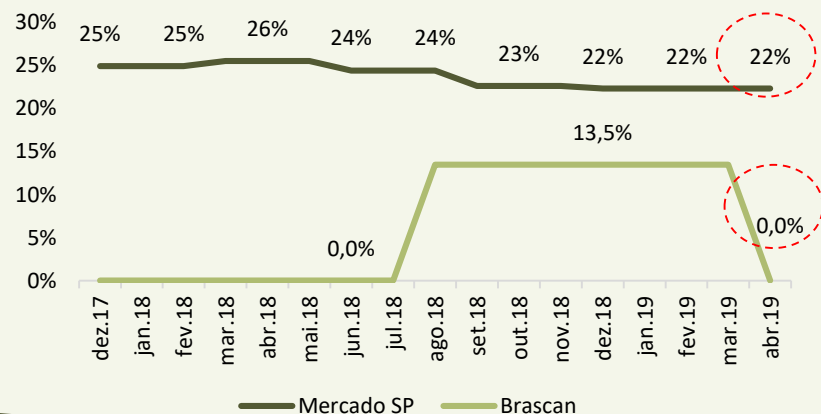
**Brascan Century Corporate
São Paulo**



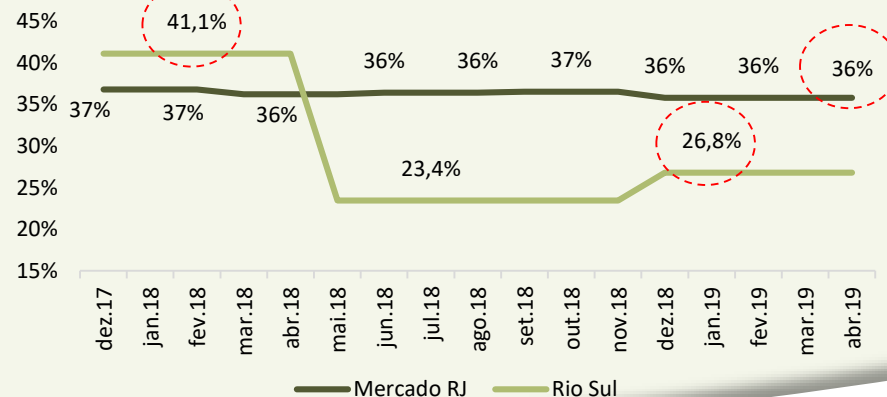
**Torre Rio Sul Center
Rio de Janeiro**



SP: Vacância Física de Lajes Corporativas



RJ: Vacância Física de Lajes Corporativas

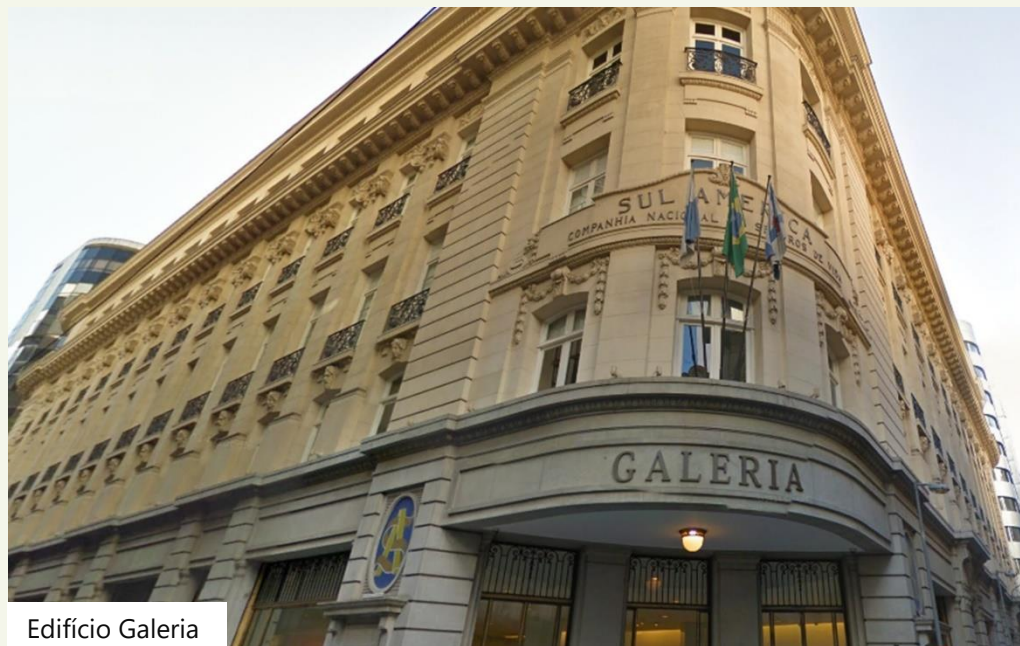


Índice

- I. Institucional FG/A
- II. Estudo de Caso: Consultoria FG/A no FII Brascan
- III. Proposta de Consultoria: FII Ed. Galeria**

FII Edifício Galeria

A FG/A entende que o Edifício Galeria tem um potencial único no centro do Rio de Janeiro. Além da localização privilegiada, o imóvel foi restaurado recentemente e abriga 8 pavimentos com diversas lojas, restaurantes e um Mall.



Edifício Galeria



Localização Estratégica



Infraestrutura Completa
(Lojas, Restaurantes, Mall)

Dados Gerais

Nome	FII Edifício Galeria
Participação do Fundo	100%
Composição	8 pavimentos, 5 lojas, 2 restaurantes e 1 mall
Área Bruta Locável	28.844,44 m ²
Inauguração	2012
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Região	Centro
Endereço	Rua da Quitanda, nº 86
Ocupantes Relevantes	Secretaria da Cultura, Regus, Gallo Carioca
Vacância (Fev.19)	18,3%
Vacância Ajustada pela Inadimplência	50%

Atuação FG/A na Primeira Etapa de Readequação

A FG/A, com posição relevante no fundo e procuração de outros cotistas, **liderou um movimento** de inclusão de pauta na AGOE ocorrida no dia 29 de abril de 2019 e as alterações sugeridas para primeira etapa de readequação foram aprovadas com quórum de 27,9%.

Modelos de gestão	Anterior	Aprovado
Consultor especializado	Tishman Speyer	Destituição do atual Consultor, com nova eleição programada em até 90 dias da última AGOE
Remuneração do consultor	0,20% a.a. sobre o <u>valor do imóvel</u> (equivalente a aprox. R\$ 650 mil/ano ¹)	2,5% a.m. sobre a <u>receita de aluguel</u> (equivalente a aprox. R\$ 300 mil/ano ¹)
Taxa de administração	0,20% a.a. sobre o <u>total do ativo</u> (equivalente a aprox. R\$ 790 mil/ano ¹)	0,20% a.a. sobre o <u>valor de mercado</u> do Fundo (equivalente a aprox. R\$ 320 mil/ano ²)

¹ Base demonstrativo 2018

² Base cotação média 2018 (R\$ 42/cota)

✓ **Primeiro Passo:** As aprovações, além da economia de custos, garantiram um modelo de remuneração do administrador e do consultor, atrelado à sua **performance**.

Atuação FG/A como Novo Consultor Especializado

A FG/A como Consultor de Investimentos Imobiliário do FII Ed. Galeria pretende replicar sua experiência e utilizar de estratégias vencedoras de consultoria e gestão imobiliária a fim de proporcionar os resultados esperados **como qualquer outro cotista** interessado na sua valorização.

FG/A Consultor de Investimentos: Próximos Passos



EQUACIONAR INADIMPLÊNCIA

- Postura mais assertiva frente às Inadimplências (ex: Secretaria da Cultura):
 - Maior velocidade no tratamento das ações judiciais cabíveis
 - Cobrança via ação liminar de ordem de despejo, de forma a forçarmos um acordo
 - Caso não haja acordo, seguir com o despejo e disponibilizar a área ao mercado



REDUZIR VACÂNCIA

- Reposicionamento do preço dos aluguéis ao praticado pelo mercado (manutenção dos inquilinos atuais e potenciais novas locações)
- Pulverização de Imobiliárias atuando na locação das áreas vagas



REDUZIR CUSTOS

- Atrelar remuneração dos prestadores de serviços do fundo à *performance* (primeira etapa já implementada)
- Redução de custos de condomínio (ex: análise de viabilidade coordenação de investimento em energia distribuída – compra no mercado livre)

Comprometimento FG/A

✓ Gerenciar de forma ativa e com o **“olhar do dono”**

✓ Atuar **alinhado com os interesses** dos demais cotistas e com a *performance* do fundo, maximizando os seus rendimentos

Demais Responsabilidades da FG/A

Atuação Estratégica

- ✓ **Estudos de mercado** relativos ao setor imobiliário em geral e sobre a região de localização dos Imóveis, avaliando empreendimentos concorrentes, seu potencial, níveis de vacância e preço de locação e venda praticados
- ✓ Elaboração de **plano de ação** referente às condutas e atuação do Fundo com relação a **metas de receitas** de locações, **inadimplementos**, revisões contratuais, locações de áreas vagas e **pool de corretoras** trabalhando as locações, vendas de imóveis, expansão e recuperação (*retrofit*) dos ativos
- ✓ Consultoria e recomendação quanto a questões relativas aos **investimentos imobiliários** já realizados ou a realizar pelo fundo, assim como **oportunidades de alienação**

Gestão Operacional

- ✓ **Negociar aluguéis**, rescisões e renovações de contratos, bem como **gerenciar e fiscalizar** o pagamento de aluguéis e demais receitas proveniente dos contratos de locação
- ✓ **Prestar assistência aos locatários**, bem como **fiscalizar** a contratação e **renovação de seguros** e **validade das garantias** previstos nos contratos de locação
- ✓ **Identificar melhorias técnicas** e recomendação de implementação de benfeitorias, bem com gerenciar, vistoriar e **zelar pelo bom estado de conservação** e segurança dos imóveis



São Paulo

Rua Iguatemi, 192, 20º andar

Itaim – São Paulo (SP)

CEP 01451-010

Ribeirão Preto

Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 – 19º Andar

Jardim Botânico - Ribeirão Preto – SP

CEP 14021-630

Telefones:

São Paulo: +55 11 3586-1915

Ribeirão Preto: + 55 16 3913-9100

www.fga.com.br

Contato: Paola Torresan

Celular: + 55 16 99784 0432

paola.torresan@fga.com.br

FG/A apoia a instituição Creche Nave da Saudade

www.navedasaudade.org.br

