



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA

CNPJ/MF N.º 15.333.306/0001-37

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DO DIA 20 DE AGOSTO DE 2019

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA** (“Fundo”), convocou, em 05 de agosto de 2019, em atendimento à solicitação de cotistas que detém ao menos 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 20 de agosto de 2019, às 15:30h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- i. Aprovar a contratação do novo consultor imobiliário CB RICHARD ELLIS LTDA, nos termos da proposta comercial disponibilizada no site da Administradora, em consonância com a remuneração prevista no Art. 31 do regulamento do Fundo, e a consequente rescisão contratual com a atual consultora FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

Considerando que a ordem do dia foi solicitação de cotistas que detém ao menos 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, a Administradora se abstém de recomendação formal quanto à aceitação ou a rejeição da pauta do dia.

A proposta comercial da CB RICHARD ELLIS LTDA estará integralmente disponível na Proposta da Administradora disponibilizada no FundosNet e no site da Administradora através do endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “FII Edifício Galeria” e selecionar a opção “Documentos”.

Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014. A deliberação da Assembleia Geral Extraordinária deverá ser tomada por maioria de votos dos cotistas presentes.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

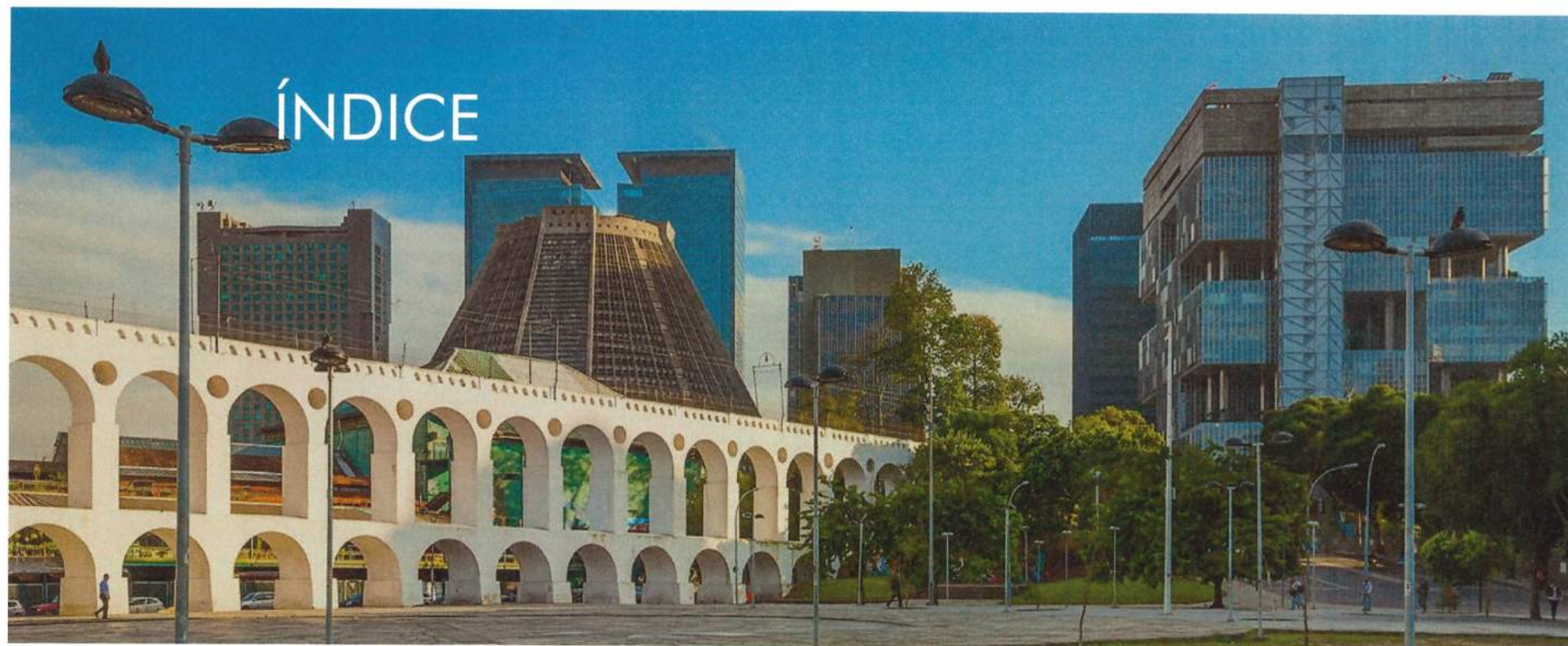
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)



Consultor de Investimento Imobiliário





ÍNDICE

01

INTRODUÇÃO

02

PROPOSTA DE
TRABALHO

03

CONDIÇÕES
COMERCIAIS

04

FINAL



INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

A CBRE sente-se honrada com a possibilidade de apresentar ao FII – Galeria, representado pelo seu administrador BTG Pactual, sua proposta de prestação de serviços de Consultoria de Investimento Imobiliário, mais especificamente no tocante a Gestão dos Contratos de Locação.

O escopo do trabalho está direcionado para o seguinte imóvel:

- Ed. Galeria – Rua da Quitanda, 86 – Rio de Janeiro/RJ

O escopo de trabalho abrangerá todas as atividades necessárias para minimizar riscos e maximizar a rentabilidade, utilizando para isso uma estrutura completa de serviços, permitindo tomadas de decisões mais rápidas e baseadas em parâmetros de mercado.

A Consultoria de Investimento Imobiliário proposta envolve três pilares importantes, detalhados em sequência nesta proposta, sendo eles:

- Acompanhamento Estratégico do Locatário
- Gestão dos Contratos de Locação
- Comercial – Revisões e Renovações

Asset Management Department





PROPOSTA DE TRABALHO

2. PROPOSTA DE TRABALHO

i. Acompanhamento Estratégico do Locatário



O Locatário é seu Cliente!

SUPERE EXPECTATIVAS!
SEJA PROATIVO!
ATENTE AOS DETALHES!
ANTECIPE NECESSIDADES!
CONHEÇA SEU LOCATÁRIO!
ENTREGUE MAIS!
ENTENDA SEU BUSINESS!
CONSTRUA RELACIONAMENTO!



2. PROPOSTA DE TRABALHO

i. Acompanhamento Estratégico do Locatário

O locatário também é visto como cliente, e por isso merece toda atenção, dedicação e exclusividade de atendimento.

Por meio de uma estrutura completa e dedicada, o objetivo sempre será de reter o locatário. Isso porque manter o locatário gera inúmeros impactos positivos ao proprietário, tais como:

- Fluxo de caixa estável
- Maior retorno de investimento
- Valorização do empreendimento
- Sem oneração com taxas (Condomínio e IPTU)

ESTRUTURA DE ATENDIMENTO



ÁREAS ESTRATÉGICAS DE SUPORTE CBRE



2. PROPOSTA DE TRABALHO

ii. Gestão dos Contratos de Locação

A Gestão consiste em um trabalho diário da equipe de controlar cada evento do contrato (reajustes, término de garantias, pagamentos, revisionais, renovatórias, etc.), aumentando ao máximo a renda a ser gerada e minimizando os riscos inerentes aos contratos de locação, tomando decisões proativas assim que um aviso antecipado seja detectado. Os principais itens a serem observados são:



2. PROPOSTA DE TRABALHO

ii. Gestão dos Contratos de Locação

Cobrança de Aluguel e Reajustes

A política da CBRE pressupõe que o fluxo de recursos financeiros entre locador e locatário ocorra diretamente, sem a intervenção da CBRE na conta corrente do proprietário do imóvel. Tal procedimento visa preservar nossos clientes de qualquer ingerência na gestão de suas contas. Entretanto a CBRE, através de emissões de boletos aos Locatários, recebe a confirmação diretamente do banco do cliente quanto aos pagamentos efetuados, permitindo a prestação de informações a seus clientes.

Seguros e Garantias

Controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices.
Porém, não é de responsabilidade da CBRE, a renovação em si da garantia e do seguro do imóvel locado, por ser de responsabilidade exclusiva do locatário ou da locadora, e no caso de condomínio, de responsabilidade do síndico e da administradora predial.

Acompanhamento de Condomínio e IPTU

A CBRE fará a verificação das pendências de pagamento por parte do locatário e cobrança de reembolso quando pago pelo proprietário dos imóveis locados. Os encargos dos imóveis vagos serão pagos diretamente pelo proprietário.

Minutas Contratuais

Utilizando-se de sua vasta experiência de mercado, a CBRE poderá fornecer minutas ou realizar comentários em minutas propostas, incluindo negociação de cláusulas contratuais e análise de documentação dos imóveis, sempre visando o auxílio de nosso cliente em relação às melhores práticas. Sempre que necessário, seja um laudo jurídico ou aconselhamento formal em situação específica, a CBRE também poderá recomendar a contratação pelo proprietário de empresas especializadas nesta área, com vasta experiência e de seu conhecimento para auxiliar em demandas específicas.

2. PROPOSTA DE TRABALHO

ii. Gestão dos Contratos de Locação

Atendimento ao Locatário

Com o intuito de garantir a permanência duradoura e satisfatória do Locatário, o time de Asset Management fará o acompanhamento de perto de suas necessidades diárias, sempre dispostos a atendê-los e auxiliá-los com a rotina de obrigações do contrato de locação e cuidado com o imóvel.

Problemas físicos e vistorias

*Durante a locação, o Consultor da CBRE fará o acompanhamento do imóvel com base em seu conhecimento adquirido ao longo dos anos de experiência no mercado imobiliário, para propor soluções oriundas de eventuais problemas que venham acontecer no que diz respeito à manutenção (infiltrações, mal funcionamento do ar condicionado, novas obras e etc.). É importante mencionar que o consultor identificará as falhas **aparentes** ocasionadas pelo problemas identificados. Caso seja necessário uma análise técnica, esta deverá ser realizada por empresa especializada, a ser contratada pelo proprietário.*

Quando do término da locação, a CBRE fará uma inspeção visual como forma de constatar se o imóvel está da mesma forma em que foi entregue no início da locação, ou seja, conforme Laudo de Vistoria inicial.

Obs.: quanto ao Laudo de Vistoria inicial da locação de um imóvel, este é realizado pelo corretor que intermediar a locação, por fazer parte do escopo de trabalho realizado no momento de busca de um novo locatário.

2. PROPOSTA DE TRABALHO

ii. Gestão dos Contratos de Locação



SISTEMA ONLINE E 24 HORAS

- Monitorar vencimentos
- Checar pagamentos
- Documentos portfólio
- Seguros e Garantias
- Inadimplências

2. PROPOSTA DE TRABALHO

ii. Gestão dos Contratos de Locação

Vantagens da gestão profissional CBRE

- Vivência de problemas com carteiras imobiliárias de proprietários diversos, possibilitando evitar que certos problemas se repitam em carteiras diferentes.
- Vivência do dia a dia das transações e demandas de locação, agregando conhecimento de mercado.
- Interação entre diferentes departamentos, como Locação, Project e Property Management, criando soluções inteligentes.
- Maior isenção para requisição de cumprimento das cláusulas contratuais pelo Locatário, gerando menos conflito ao Locador.



+1 MM
de m² sob gestão

Volume administrado
R\$ 8 BI

ATUAÇÃO
NACIONAL



PORTFÓLIO
DIVERSIFICADO

2. PROPOSTA DE TRABALHO

iii. Comercial – Revisões e Renovações

Revisões e Renovações de contrato

Além de estar envolvida na comercialização de áreas vagas, identificando previamente possíveis movimentações, pelo fato das decisões de mudança envolverem, em muitos casos, a mudança total do imóvel atual para outro imóvel, a CBRE através do seu time de Locação terá **atenção constante** à possíveis questionamentos do Locatário em relação a outros edifícios.

A CBRE possui um departamento interno de Pesquisa, que realiza o acompanhamento dos edifícios concorrentes, bem como monitora constantemente a evolução do mercado da região onde o imóvel está inserido em termos de Valor, Vacância e Novo Estoque.

Além disso, a CBRE está envolvida em diversas transações de renegociação de contratos de locação e de venda no mercado, o que faz com que tenha a sensibilidade de seu comportamento. Este conhecimento prévio possibilita uma tomada de decisão mais eficaz, ganhando força na negociação com locatários profissionais e/ou seus representantes.

Consultoria em **todas as**
frentes do mercado



+ 370 MM
de m² visitados anualmente

+ 90%
dos proprietários e
locatários conhecidos

+ 550 mil
m² locados em 2017

CBRE é

REFERÊNCIA

NO MERCADO

2. PROPOSTA DE TRABALHO

iii. Commercial - Renovação e Renegociação

A CBRE representará pessoalmente o proprietário durante as revisões e renovações de contratos. Negociando em prol de seus interesses mas sempre considerando os anseios do locatário, para que o resultado final possa ser satisfatório para ambas as partes.

O fato da CBRE estar envolvida em diversas transações de renegociação de contrato, locação e venda, e de vivenciar o dia a dia do mercado imobiliário no contato com proprietários e locatários, faz com que tenha a sensibilidade do seu comportamento, além de uma fonte rica de informações para compor indicadores. Isto possibilita apresentar informações completas a seus clientes para que possam tomar decisões baseadas em dados estratégicos, minimizando assim o risco inerente a elas, e ganhar força na negociação com locatários profissionais e/ou seus representantes que tenham ampla base de dados de mercado.

Negociação

Blindagem do
proprietário

Análise de mercado

Fluxo de caixa

As renegociações de contrato podem desgastar a relação Locador x Locatário. Nosso objetivo é blindar esse tipo de situação, carregando o peso do estresse gerado na negociação, deixando o proprietário "ileso" de qualquer conflito.

Avaliação comparativa para obter o *breakeven* mais provável para o Locatário considerando a situação de uma possível mudança, expansão ou redução de área e análise dos custos de mudança. Corresponde a uma análise que reflete um fluxo de caixa de médio e longo prazo, com todas as premissas do risco de movimentação. Respondemos financeiramente perguntas como: Quais condições comerciais irá encontrar no imóvel concorrente? Para onde pode ir? O edifício concorrente é do mesmo padrão?

2. PROPOSTA DE TRABALHO

iii. Comercial – Revisões e Renovações

Vantagens da renegociação profissional CBRE

- *Informações de mercado/monitoramento de mercado:* o locatário pode tomar valores em edifícios concorrentes, a fim de se munir de informações.
- *Desgaste com locatário:* a CBRE, como uma terceira parte, absorve eventuais atritos decorrentes de renegociações, o que gera menos desgaste do Locador, perante seu Locatário;
- *Representatividade local:* com uma equipe comercial local, a CBRE está de prontidão a atender qualquer demanda/reunião solicitada pelo Locatário, a qualquer momento.
- *Sazonalidade de negociações:* por vezes, proprietários encontram-se com diversos contratos em período de revisão/renovação ao mesmo tempo, o que sobrecarrega e dispersa o foco da empresa.





CONDIÇÕES COMERCIAIS

3. CONDIÇÕES COMERCIAIS

Pela prestação de serviços, a CBRE será remunerada de acordo com o quadro abaixo:

HONORÁRIOS	
<i>Consultoria de Investimento Imobiliário</i> <i>(O escopo prevê as três etapas descritas anteriormente)</i>	2,5% (dois e meio por cento) ao mês, calculado sobre o valor efetivamente recebido (regime de caixa) mensalmente oriundo dos aluguéis dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

- ☐ O honorário será calculado sobre a receita bruta mensal efetivamente recebida, ou seja, sem considerar inadimplências ou qualquer outra previsão não recebida pelo proprietário.
- ☐ Todos os honorários acima deverão ser pagos em até 5 (cinco) dias após a apuração dos pagamentos do mês;
- ☐ O eventual auxílio de advogados que for necessário para resolver problemas com ações judiciais, propostas por qualquer das Partes, não está incluso nesta proposta. Se houver necessidade, esse serviço poderá ser coordenado pela CBRE e executado por advogado especializado, contratado diretamente pelo proprietário.



FINAL

4. CONCLUSÃO

PRAZO DE CONTRATAÇÃO

Propomos um período de contratação de 36 (trinta e seis) meses, renovável automaticamente por igual período, salvo comunicação por escrito de qualquer das Partes, com 90 (noventa) dias de antecedência, sobre o término do período de contratação.

EXCLUSIVIDADE

Para os trabalhos propostos a CBRE terá a exclusividade durante o período da contratação.

VALIDADE DA PROPOSTA

Esta proposta é válida por 90 (noventa) dias.

Finalizando, esperamos que os termos desta proposta atendam às expectativas de V.Sas. e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caso haja concordância com as condições propostas, solicitamos que este documento seja assinado.

Atenciosamente,



Adriano Sartori
Vice Presidente - CBRE

COMPLIANCE

- Programa global que assegura um ambiente livre de assédio, ético e respeitoso;
- Treinamentos específicos como: Anticorrupção, Combate à Lavagem de Dinheiro e Auditoria Jurídica de Clientes, Conflito de Interesses, Privacidade de Dados, Confidencialidade, Local de Trabalho Livre de Assédio, Antirretaliação, Investigações de Má Conduta Jurídica e Ética.



LÍDER NO BRASIL E NO MUNDO EM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Reconhecida mundialmente como a melhor e maior consultoria imobiliária, a CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e constituiu uma das maiores plataformas de negócio do país e da América Latina. A empresa atua em todo território nacional com departamentos especializados e equipados para proporcionar o melhor atendimento a todos os seus clientes.

Adotando uma política internacional agressiva, por meio de aquisições de várias empresas ao redor do mundo, a empresa expandiu extraordinariamente sua atuação para ocupantes e usuários de escritórios e de indústrias, tanto no Brasil como no exterior.

A abrangência dos serviços oferecidos, o crescente volume de transações realizadas e a expertise adquirida durante seus 245 anos de existência no mundo, proporcionam à CBRE um conhecimento diferenciado do mercado, permitindo identificar as melhores oportunidades e aconselhar seus clientes com excelência, sejam eles investidores, incorporadores, construtoras, ocupantes ou proprietários.



FULL-SERVICE
IN REAL
ESTATE

450+
Escritórios

60+
Países

80.000+
Funcionários

Consultoria

Industrial
Investimento
Corporate Services
Asset Management
Retail
National Agency

Locação
Desenvolvimento
Ocupantes
Brokerage
Valoração

Serviços

Property Management
Facilities
Project Management
Building Consultancy

Suporte

Novos Negócios
Pesquisa
Marketing

PERFORMANCE BRASIL 2017

552.678 m² de escritórios locados
303.288 m² de escritórios comercializados - venda
722.692 m² em transações de venda de terrenos industriais e/ou logística
290.000 m² em projetos e obras gerenciadas
6,6 milhões de m² em Facilities
5,7 milhões de m² em Building Consultancy
5,1 milhões de m² em gerenciamento de propriedades
3,3 milhões de m² em galpões logísticos e industriais avaliados
2,3 milhões de m² em escritórios avaliados
1,6 milhões de m² em ABL (Área Bruta Locável) analisados em Shopping Centers
3,1 milhões de m² idealizados de edificações e estudos de desenvolvimento
R\$ 2,8 bilhões em transações realizadas de vendas de investimento
R\$ 3 bilhões em contratos de locação (Valor do aluguel x 5 anos)

