



São Paulo, 27 de abril de 2017.

Aos Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Almirante Barroso.

Ref.: *Esclarecimentos da Administradora acerca do Relatório dos Representantes de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Almirante Barroso.*

Prezados Senhores,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 8695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Almirante Barroso (“Fundo”), serve-se da presente para esclarecer os pontos levantados pela Comissão de Representantes de Cotistas do Fundo em relatório entregue à Administradora em 25/04/2017 e divulgado nesta data (“Relatório”), de modo a manter os cotistas e o mercado com informações equânimes acerca de questões relacionadas ao Fundo.

Primeiramente, cumpre esclarecer que a Instrução CVM 472/08, em seu art. 26-A, VI, “d”, determina que o representante de cotistas entreguem à Administradora um relatório acerca, no mínimo, das demonstrações financeiras do respectivo fundo de investimento imobiliário e das informações constantes do Informe Anual constante do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, em até 15 (quinze) dias contados da divulgação das demonstrações financeiras.

No caso do Fundo, o Relatório não contém uma opinião acerca da regularidade das demonstrações financeiras do Fundo, tampouco abrange opiniões sobre o Informe Anual do Fundo, tendo sido entregue com atraso de 39 dias, considerando que as demonstrações financeiras do Fundo foram disponibilizadas em 03/03/2017 e, portanto, o Relatório deveria ter sido entregue e disponibilizado até 17/03/2017. A esse respeito, a Administradora informa que enviou, nesta data, notificação aos Representantes de Cotistas do Fundo, de modo a alertá-los quanto ao descumprimento de tais obrigações regulamentares e solicitar o atendimento dos prazos exigidos pela Instrução CVM 472/08.

A respeito das despesas com consultoria abordadas no Relatório, a Administradora esclarece que sempre seguiu de forma diligente e de acordo com estritas políticas de *compliance*, realizando sempre no mínimo 3 (três) cotações com principais prestadores de serviços para escolha das melhores condições ao Fundo, considerando qualidade e custo x benefício.

Tais despesas são relativas aos seguintes serviços:

<b>Empresa de Consultoria</b>	<b>Objeto do Serviço</b>
CUSHMAN & WAKEFIELD NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Laudos de avaliação do imóvel
ALZ ENGENHARIA LTDA	Laudos de elétrica e hidráulica
ARCO ASSESSORIA EM RACIONALIZAÇÃO CONSTRUTIVA SS LTDA	Assessoria para o laudo de fachada, para verificar se teríamos ou não que retirar o revestimento da fachada.
B & G ARQUITETURA CONSULTIVA LTDA	Foram contratados para realizar o Laudo de avaliação dos caixilhos. E posteriormente o projeto de caixilho de fachada.
CETIMPER CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA	Laudos de impermeabilização interna
INTEGRAR CLIMATIZAÇÃO LTDA	Laudos de vida útil de ar condicionado do prédio.
SPRINK SEGURANÇA CONTRA INCENDIO	Laudos de combate a incêndio
ANA PAULA SOUZA DE MATTOS ME	Foram contratos para desenvolver o projeto de telhado.
L A FALCÃO BAUER CENTRO TECNOLÓGICO DE CONTROLE DA QUAL LTDA	Projeto de ensaio de resistência das placas do Telhado.
REZENDE E ANDRADE ENGENHARIA ESTRUTURAL LTDA	Foram contratados para realizar um Laudo, de acordo com o projeto da empresa LA Falcão.
CITE ARQUITETURA LTDA	Obtenção de Licenças de obras, estudo do projeto de fachada.
DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA	Contratada para fazer o gerenciamento de obras. Após a rescisão desse contrato seguimos com a contratação da empresa THIAGO NOGUEIRA DE CAMARGO BITTENCOURT.
THIAGO NOGUEIRA DE CAMARGO BITTENCOURT	Contratada para fazer o gerenciamento de obras, após a rescisão da Dexter, e ampliamos o escopo para gerenciamento de projetos também.
PERCY MORELLI SITRINO	Projeto de Paginação do piso elevado.
SURFACE - JARBAS HENDGES RAUBER	AS-Built interno e externo do prédio.
VP JUDICE ENGENHARIA E PROJETOS ESTRUTURAIS LTDA	Consultor de estrutura: realizaram o Laudo estrutural do prédio, e de acordo com o andamento da obra de recuperação estrutural externa e interna, eles nos concedem o parecer estrutural.

Informamos ainda, que contratamos Laudos de avaliação, em várias disciplinas para nos certificar das condições do edifício e evitar contratações desnecessárias ou retrabalhos.

Quanto à disponibilização de documentos, informamos que os documentos sempre foram irrestritamente disponibilizados aos representantes nos escritórios da Administradora sempre que solicitado, sendo que de fato a Administradora tinha uma prática de não fornecer cópias dos documentos que não eram públicos em razão da vedação de sua divulgação, considerando que a



redação anterior da Instrução CVM 472/08, antes das alterações trazidas pela Instrução CVM 571/15, não determinavam obrigações e responsabilidades ao representante de cotistas, questão que foi devidamente sanada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio da Instrução CVM 571/15.

Nesse sentido, a Administradora esclarece que foi autorizada pela CVM a passar a exigir de todos os representantes de cotistas dos fundos de investimento imobiliário que administra a assinatura de acordos de confidencialidade, de modo que tais representantes passem a se comprometer, por escrito, a não divulgar informações não públicas a que tenham acesso no exercício de suas funções. No caso do Fundo, a Administradora passou a fornecer todas as cópias dos documentos solicitados pelos Representantes de Cotistas na mesma data em que recebeu o respectivo acordo de confidencialidade por eles assinados.

Referente a pauta da AGE solicitada pelos cotistas, a Administradora reproduz a seguir os esclarecimentos devidamente prestados aos Representantes dos Cotistas do Fundo em 20/03/2017:

Sobre o item (i) reproduzido no Relatório:

*"A Administradora informa que será acatado o pedido sobre a inclusão no regulamento do Fundo dispondo que só poderão ser contratados pelo Fundo quaisquer tipos de estudos ou projetos referentes a obras feitas ou por ocorrer, mediante apresentação prévia de necessidades e orçamentos sujeitos à aprovação em assembleia geral, salvo em caso de obras de caráter emergencial, ou em caso de obras de caráter obrigatório, nesse último caso, quando caberá aos cotistas apenas a escolha da melhor proposta."*

Sobre o item (ii) reproduzido no Relatório:

*"A Administradora informa que incluirá a primeira solicitação do item 3 na próxima assembleia geral de cotistas, com a sugestão de redação conforme abaixo:*

*'Aprovar a inclusão de artigo no regulamento do Fundo dispondo que (i) os representantes dos cotistas, em quaisquer processos de contratação pelo Fundo de auditoria independente, auditoria de obras ou auditoria de serviços de arquitetura e/ou engenharia, obras, projetos e estudos referentes obras feitas ou por ocorrer, terão a opção de apresentarem prestadores de serviços para participarem de concorrência pela contratação, que deverão ser considerados pela Administradora para fins de eleição da melhor proposta, sempre levando em consideração, no mínimo, preço, qualidade dos serviços, histórico de prestação dos serviços a serem contratados e diligência interna pela Administradora; (ii) caso os representantes dos cotistas tenham apresentado propostas de*



*prestadores de serviço aceitos pela Administradora nos termos do item (i) acima e tal escolha tenha sido levada a deliberação em assembleia geral de cotistas do Fundo, os representantes de cotistas se absterão de votar em referida pauta”*

Os itens (iii) e (iv) foram devidamente atendidos.

Nesse sentido, a Administradora acredita que a sugestão dada pelos Representantes dos Cotistas de que a contratação de prestadores de serviços deve ser precedida de participação em concorrências é muito benéfica ao Fundo, sendo certo que tal procedimento já é adotado por esta Administradora, que aceitará indicações de nomes para processos de concorrências no âmbito do Fundo. Cumpre, todavia, esclarecer que a Administradora seguirá todo o seu processo de concorrência já em voga, que atende rigorosas políticas de Compliance às quais a Administradora está sujeita.

Por fim, e buscando sempre uma maior transparência e defesa dos interesses do Fundo, a Administradora também não se opõe a fornecer aos Representantes dos Cotistas, mensalmente, sempre que solicitado, o cronograma de obra junto ao prestador de serviços contratado e um relatório dos serviços já realizados, quando de sua contratação, da mesma forma que não se opõe à inclusão de obrigação – em regulamento – para a Administradora, de fornecimento aos Representantes de Cotistas, sempre que solicitado, dos estudos ou projetos referentes a obras realizadas ou em curso no Fundo, bem como suas possíveis modificações e/ou atualizações.

Finalmente, com relação aos gastos com honorários do advogado, informamos que após inúmeras discussões entre esta Administradora e o escritório de advocacia Fabião & Moreira Lima Sociedade de Advogados, prestador de serviços do Fundo (“Escritório”), em observância às considerações feitas pelos Representantes de Cotistas que demonstraram descontentamento com os honorários então praticados, foi aceito por este, por mera liberalidade, abrir mão do pró-labore na importância mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Cabe ao Escritório apenas os 5% sobre a diferença dos aluguéis provisórios pagos a menor e os honorários de êxito relativos ao processo de revisional de aluguéis atualmente em curso.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.**