

À instituição BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

Relatório do grupo de representantes dos cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário do Ed. Almirante Barroso

Prezados,

nós, do grupo de representantes dos cotistas ("Grupo de Representantes") do "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO"("Fundo") que é administrado pela empresa "BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM" ("Administradora"), eleitos na assembleia de cotistas do dia 31/05/2016, em atendimento ao disposto no Art. 26-A, incisos IV, V e VI da instrução CVM 472/08; vem apresentar o relatório a seguir.

Introdução

Conforme entendemos a respeito do que foi solicitado pela nova redação da instrução CVM 472/08, devida a alteração promovida pela instrução CVM 571/15, o representante, ou o grupo de representantes dos cotistas é chamado a dar a sua apreciação pessoal a cerca das demonstrações financeiras do Fundo e fornecer um relato das atividades desempenhadas.

Pedir ao representante dos cotistas sua apreciação pessoal, é o mesmo que pedir o ponto de vista do investidor. É fazer com que ele apresente o que, para ele, é relevante e fundamental para finalmente decidir o que fazer com o seu investimento. Dessa forma, traremos a seguir o que nos parece mais urgente e fundamental e que ressalta das contas de 2016 do Fundo.

Como consequência de nossa apresentação, as atividades desempenhadas por nós, ligadas aos assuntos que irão ser abordados neste relatório, serão relatadas naturalmente mais adiante.

Identificando um ponto relevante para a fiscalização

A gestão do Fundo Imobiliário do ed. Almirante Barroso encontra-se num momento bem singular. E se pode verificar esse fato observando, primeiramente, o mais básico fator que pode causar o impacto mais direto sobre o rendimento das cotas do Fundo: os custos.

Tomemos, como um caminho para verificar o que afirmamos acima, a tabela a seguir que apresenta as informações sobre os custos operacionais dos três últimos meses de 2016, presentes nas respectivas demonstrações financeiras.

| Despesas operacionais(em R\$) | out/16 | nov/16 | dez/16 | Acumulado em 2016 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Despesas com postais | -7.478,30 | Não houve | -5.412,00 | -38.701,25 |
| Despesas com publicação | -983,33 | -983,33 | -983,37 | -13.055,96 |
| Despesas com custódia | -35.428,68 | -35.205,39 | -39.824,14 | -435.866,17 |
| Despesas com taxa Anbima | -875,3 | -875,30 | -437,65 | -3.567,05 |
| Despesas com taxa Bovespa | -662,07 | -662,07 | -662,02 | -7.944,79 |
| Despesas bancárias | -111,65 | -88,10 | -95,95 | -1.140,57 |
| Despesas com taxa Selic | -6,98 | -6,86 | -6,76 | -482,76 |
| Despesas com serviços gráficos | Não houve | Não houve | Não houve | -2.215,32 |
| Despesas com auditoria externa | -2.025,00 | -5.801,10 | 2.074,10 | -25.777,00 |
| Despesas com consultoria jurídica | -5.669,30 | Não houve | Não houve | -452.894,60 |
| Despesas com serviços de avaliação | -744,03 | -1.236,12 | -1.236,12 | -9.912,54 |
| Despesas com consultoria | -83.674,33 | - 121.233,18 | - 131.029,82 | -1.225.465,40 |

| | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|---------------|
| taxa de administração do fundo | - | - | - | - |
| | 101.632,39 | 101.511,52 | 101.502,99 | -1.537.164,04 |
| Despesas de cartório | -339,77 | Não houve | Não houve | -1.967,10 |
| taxa de fiscalização da CVM | -4.599,81 | -4.599,81 | -4.599,80 | -55.197,68 |
| Despesas com cópias e encadernações | Não houve | Não houve | -99,00 | -160,80 |

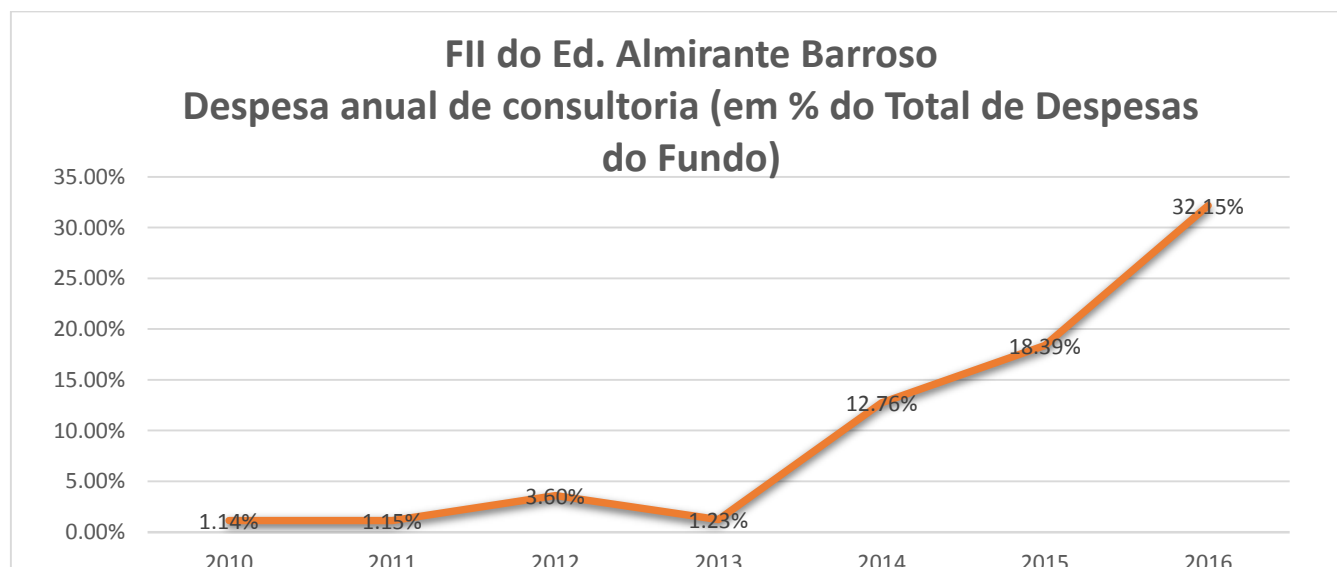
Pode-se observar claramente que, conforme foi destacado na tabela, com caracteres sublinhados, nos três últimos meses de 2016 não houve um só custo, em magnitude e crescimento, mais significativo do que aquele identificado pela rubrica “Despesas com Consultoria”. Nos últimos três meses de 2016, essas despesas cresceram mais de 56% e de maneira linear, isto é, sempre crescente, com o mês posterior apresentando mais gastos de que o anterior. Coincidentemente, tal situação não se repete com nenhum outro gasto.

Olhando mais detidamente essa despesa pudemos verificar através dos demonstrativos anteriores que antes de 2014, sob essa rubrica, os valores contabilizados costumavam ser bem menos relevantes, ocupando no máximo o 4º ou 5º lugar entre os fatores mais dispendiosos, conforme indica a tabela abaixo:

| Ano | Ranking entre as maiores despesas operacionais acumuladas* |
|------|--|
| 2010 | 4º lugar |
| 2011 | 4º lugar |
| 2012 | 4º lugar |
| 2013 | 5º lugar |
| 2014 | 3º lugar |
| 2015 | 3º lugar |
| 2016 | 2º lugar |

**foram consideradas as despesas sob a rubrica “Despesas com consultoria” e “Despesas com assessoria técnica”, presentes nos demonstrativos financeiros de dez/2010, dez/2011, dez/2012, dez/2013, dez/2014, dez/2015 e dez/2016*

Assim se percebe que, ao menos paulatinamente, o Administrador passou a se utilizar mais desses serviços na gestão, mais notadamente a partir de 2014. Porém, quando comparamos essa despesa, em base anual, como percentual do total de custos anuais do Fundo, verificamos que o aumento que percebemos no início dessa exposição (o que ocorreu nos últimos 3 meses de 2016) estava obedecendo a um padrão que já existia num prazo maior, de acordo com o que o gráfico abaixo pode evidenciar:



Creio que podemos demonstrar que aí existe uma situação singular na administração do Fundo que é relevante o suficiente para atrair a nossa atenção e procurar os meios apropriados para exercer a função fiscalizadora que nos é própria.

Solicitando documentação à Administradora

Dificuldades na fiscalização

A subida repentina dos custos com consultoria não passou despercebida por nós e ela foi objeto de solicitação de verificação de documentos já no ano de 2015. Estávamos procurando examinar, não apenas os valores pagos, mais que tipos de serviços de consultoria e sua real relevância para a gestão imobiliária do Fundo, a fim de entender a real necessidade desse aumento tão significativo.

Foi formulado um pedido para se ter acesso aos contratos de consultoria - o que somente fora permitido pela Administradora por meio de visita à sua sede, no Rio de Janeiro, para se examinar os tais contratos, sem que se tirasse qualquer tipo de cópia dos mesmos.

Apesar dessa dificuldade que vigorava nesse período como também até recentemente, pudemos constatar que grande parte dos contratos previam a realização de projetos e estudos que visavam futuras obras no imóvel objeto do Fundo.

Os problemas principais para uma boa verificação eram de dois tipos:

1 – A quantidade e variedade de contratos de prestação de serviço era grande demais para ser examinada sem a possibilidade de ter cópias delas a nossa disposição;

2 – Os contratos apenas previam o serviço a ser prestado e a forma de pagamento e a importância a ser paga, o que é somente metade da informação necessária. Precisávamos ter acesso aos serviços propriamente ditos, ter cópia dos estudos encomendados, por exemplo.

Se essas dificuldades não forem superadas, será impossível empreender uma atividade relevante para a defesa dos interesses dos cotistas.

Infelizmente, a Administradora não entendia dessa forma e tivemos que recorrer a CVM para conseguir a possibilidade de, pelo menos, superar o primeiro problema, que era a possibilidade de ter a cópia dos documentos solicitados para a fiscalização.

Somente após a primeira quinzena de janeiro deste ano pudemos ter acesso as cópias dos contratos de consultoria.

Restava o problema do acesso aos serviços propriamente ditos, para sabermos exatamente do que se trata, se foram bem prestados ou não esses serviços e qual a verdadeira relevância deles.

Outras providências

O motivo da assembleia extraordinária

Para superar o segundo problema para a fiscalização, fizemos a seguinte proposta a alguns cotistas que solicitaram a assembleia propondo os seguintes tópicos que implicam em uma alteração de regulamento. Essas alterações propostas foram examinadas também pela Administradora que a modificou chegando a seguinte forma final :

- (i) *Aprovar a inclusão de artigo no regulamento do Fundo dispendo 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;*

- (ii) *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;*
- (iii) *Aprovar a inclusão de artigo no regulamento do Fundo dispondo que uma vez contratada qualquer obra pelo Fundo, o Administrador do Fundo deverá fornecer aos representantes dos cotistas, o cronograma de obra junto ao prestador de serviços contratado e um relatório dos serviços já realizados, ao menos mensalmente, a partir da data de contratação;*
- (iv) *(iv) Aprovar a inclusão de artigo no regulamento do Fundo dispondo que uma vez contratado pelo Fundo qualquer tipo de estudo ou projeto referente a obra feita ou por correr, o administrador do fundo deverá fornecer aos representantes dos cotistas cópias do tal estudo, bem como suas possíveis modificações e/ou atualizações, a partir do momento em que o prestador de serviço disponibilizá-lo ao administrador.*

Apesar das modificações da Administradora, os referidos dispositivos, se aprovados, poderão se tornar os mecanismos capazes de superar o problema do acesso aos estudos encomendados e fazer com que os cotistas possam ter uma melhor noção do que está sendo feita da gestão imobiliária do Fundo.

Lidando com outro gasto relevante

Dificuldades semelhantes encontramos quando fizemos a fiscalização do contrato de honorários advocatícios da ação revisional de aluguel que ainda está em curso e é um dos assuntos mais importantes para os investidores deste Fundo.

Esse contrato de honorários foi objeto de parecer desfavorável, emitido por nós, em 2014.

Mais uma vez, a Administradora não teve a mesma apreciação do contrato e a denúncia contida no parecer foi objeto de solicitação de informações através de ofício da CVM.

Como relatamos à autarquia que regula o mercado de fundos, houve uma coincidência bastante favorável aos cofres do Fundo : no mesmo momento em que a CVM instaura um procedimento administrativo para investigar possíveis abusos no contrato de honorários denunciado por nós em 2014, a Administradora consegue em fim negociar com os advogados que acabam extinguindo do contrato de honorários exatamente uma das cláusulas que denunciávamos como abusivas em nosso parecer. Isto reduziu pesadamente os custos que essa cláusula impunha ao Fundo.

Conclusão

Oferecemos aqui neste relatório uma demonstração de como procedemos no exercício de nosso mandato e aproveitamos a oportunidade para chamar a atenção, da Administradora e dos cotistas do Fundo, do que consideramos, no atual momento, os assuntos mais palpitantes e que exigem os maiores esforços da representação dos cotistas para a defesa de seus interesses.