

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 2017 do Fundo.

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

Alguns desdobramentos das atividades iniciadas em 2016

No ano de 2016, este grupo encontrou algumas dificuldades na fiscalização do que consideramos "um ponto relevante" conforme explicitado no relatório anterior. Essas mesmas dificuldades acabaram sendo vencidas no ano 2017, graças a adoção das medidas descritas naquele mesmo relatório e, também, à colaboração da Administradora que, principalmente nos últimos tempos, tem concretizado uma postura de maior apoio ao grupo de representantes.

Vencidas as dificuldades de fiscalização pudemos então, com base em nosso entendimento, dialogar com a Administradora de modo a auxiliá-la a atender melhor as demandas dos cotistas. Esse diálogo teve alguns reflexos, como se pode observar no relatório das Demonstrações Financeiras de 2017 como se segue:

| Fluxo de caixa das atividades operacionais (em milhares de reais) | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Pagamento de despesas de consultoria | (1.058) | (1.235) |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | (473) | -- |
| Pagamentos de despesas legais | (12) | (509) |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo | (1.262) | (1.581) |

Verifica-se facilmente que houve uma queda nas despesas de consultoria, que foram objeto de grande atenção deste grupo.

A necessidade de realização de algumas obras no prédio, verificada por alguns estudos técnicos e algumas vezes cobrada pelo inquilino, estão sendo atendidas prudentemente conforme indicam o aparecimento de despesas de reparos – sobretudo nos 30º e 31º pavimentos.

As despesas legais, que estavam muito elevadas devido ao contrato de honorários advocatícios da ação revisional, despencaram devido a nova negociação deste mesmo contrato – uma velha demanda do grupo de representantes e finalmente atendida.

No ano de 2017, pudemos vistoriar o prédio e verificar o grau de necessidade de manutenção e reformas que o Ed. Almirante Barroso atravessa, em grande parte por falta de conservação do atual inquilino, diga-se de passagem.

Crise imobiliária e os desafios do Fundo

Segundo consta na imprensa, o atual inquilino do Ed. Almirante Barroso, embora não tenha apresentado formalmente nenhuma decisão a esse respeito, tem manifestado o interesse, ou feito algumas negociações, para se retirar de sua sede histórica no Barrosão.

Entendemos que o Fundo, independentemente da saída ou não do locatário, deve estar preparado para enfrentar qualquer situação, inclusive a de ter de se tornar multi-inquilino. E, no atual estado de coisas, a primeira etapa dessa preparação deveria ser feita no âmbito regulamentar.

Detectada a necessidade, o grupo enviou a Administradora uma proposta de mudança no regulamento do Fundo que procurava atender a três principais pontos como boas respostas a esse novo tempo. São eles:

- 1 – Adaptação para tornar o Fundo multi-inquilino;
- 2- Adaptação para retirar a exclusividade do inquilino para prestação de diversos serviços para o Fundo, como custódia e prestação de serviços de aplicação bancária;
- 3- Previsão para emissão de novas cotas autorizadas em assembleia de cotistas;

O primeiro ponto visava tornar o Fundo mais flexível para enfrentar uma nova situação de crise imobiliária no Rio de Janeiro, que tem realmente aumentado seus índices de vacância.

O segundo ponto tem como objetivo proporcionar a Administradora procurar e poder contratar diversos serviços necessários ao Fundo pelo menor preço ou melhor custo-benefício, o que é sempre bom, ainda mais em tempos de crise.

E, finalmente, o terceiro ponto procura atender a possibilidade do Fundo ter que arcar com uma reforma de mais larga escala com recursos próprios, já que o antigo regulamento engessava a administração do Fundo nesse particular.

A versão final da proposta contou com a colaboração de sugestões da Administradora e foi aprovada na AGE de 31 de Outubro de 2017.

Observação Final

Aproveitamos a oportunidade para apresentar neste relatório uma sucinta demonstração de alguns atos e avaliações que realizamos no exercício de nosso mandato e que julgamos das melhores maneiras de trabalhar para cumprir o papel que nos cabe.