

EDGA11 – EDIFÍCIO GALERIA

30 de maio de 2019

**Apresentado para:
BTG PACTUAL**

**Apresentado por:
Hines
Gerenciamento de
Propriedades Ltda.
Av. das Nações
Unidas 12.901 – 6º
andar - Torre Norte
São Paulo - SP**

O conteúdo deste documento é confidencial e de propriedade da Hines e não pode ser divulgado sem sua autorização prévia por escrito.

*As informações aqui selecionadas, incluídas com o objetivo de melhor ilustrar o alto valor que a Hines agrega aos seus serviços, têm a intenção de serem analisadas e utilizadas, exclusivamente, pelos Responsáveis pela **BTG PACTUAL**.*

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	04
2.	HINES	04
3.	EXPERIÊNCIA HINES EM PROJETOS SIMILARES	07
4.	REMUNERAÇÃO	08
5.	DESCONTO	08
6.	PRAZO	08

1. INTRODUÇÃO

A Hines tem o prazer de apresentar esta proposta ao BTG Pactual com o objetivo de prestar serviços de **Asset Management** ao Edifício Galeria.

Concentramos nossa proposta em fornecer ao BTG Pactual informações sumarizadas sobre a experiência e conhecimento que a Hines possui no processo de gestão de ativos similares ao Edifício Galeria. Apoiados em nossa larga experiência em projetos desenvolvidos no Brasil, Estados Unidos e ainda em muitos outros mercados internacionais, temos plena confiança em nossa capacidade de oferecer o melhor produto. Acreditamos que o conhecimento da Hines na gestão de ativos poderá contribuir substancialmente com o sucesso do Edifício Galeria.

2. HINES

Fundada em 1957 em Houston, no Texas (Estados Unidos), a Hines é uma empresa líder mundial na área imobiliária, desenvolvendo e gerenciando empreendimentos próprios e de terceiros, e atuando como consultora e gestora de fundos imobiliários em diversos países. A Hines é organizada de forma regional em todo o mundo, com sua sede central em Houston e escritórios regionais em Chicago, Atlanta, Nova York e São Francisco. Os escritórios regionais internacionais estão situados em Londres, Cidade do México, São Paulo, Berlim, Moscou e Pequim.

Desde 1991 a Hines patrocinou 52 veículos de investimento, para aquisição e desenvolvimento de ativos imobiliários nos mercados dos Estados Unidos, Europa, América Latina e Ásia, incluindo o primeiro programa de investimento institucional criado para desenvolver escritórios verdes, reforçando o compromisso duradouro da Hines com sustentabilidade.

Os parceiros e clientes da Hines incluem grandes fundos de pensão públicos e privados, autoridades governamentais de investimentos, companhias de seguros, instituições financeiras e indivíduos investidores.

Com experiência em vários tipos de produtos imobiliários, a Hines realiza seus negócios estrategicamente, integrando as equipes de investimento mundial, com os experts locais. Procuramos alcançar retornos superiores para os investidores através da gestão ativa de todas as etapas do desenvolvimento de um produto imobiliário.

A Hines atua tanto como investidora como consultora, o que lhe garante uma visão abrangente na tomada de decisões, enquanto seu **Enfoque de Proprietário** soma para minimizar os riscos inerentes à operação imobiliária.

No Brasil desde 1998, foi uma das pioneiras em fundos imobiliários no Brasil com o lançamento do Fundo Torre Almirante em 2004.

O padrão Hines é uma referência de integridade e qualidade na prestação de serviços para nossos clientes. Somos considerados o padrão de qualidade em incorporação, desenvolvimento e gerenciamento de empreendimentos imobiliários em todo o mundo.

A Hines acredita que o mercado imobiliário sempre foi, e sempre será, um mercado global. Em outras palavras, a Hines entende que combinando as eficiências e as perspectivas de uma empresa internacional com a cultura e as estratégias apresentadas nos escritórios regionais, é possível criar uma plataforma única de atuação capaz de reconhecer as novas oportunidades, agregando maior valor aos investidores e aos locatários.

Atualmente a Hines está presente em 24 países e sob nossa gestão de Administração de Condomínio “*Property Management*” temos 483 propriedades, o que representa mais de 18 milhões de metros quadrados.

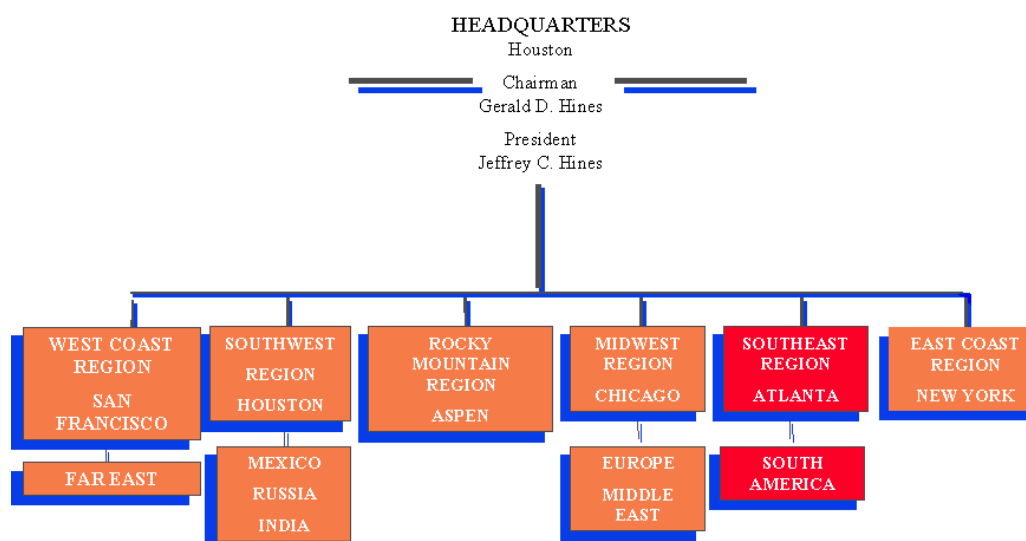
2.1. Estrutura

O compromisso da Hines com a inovação, a ênfase na satisfação do cliente e a medição da performance, além do investimento em recursos humanos e financeiros, tem possibilitado atrair e manter uma equipe altamente dedicada e capacitada. Muito do sucesso da Hines se deve à enorme experiência acumulada de seu “staff”.

Apresentamos a seguir algumas considerações a respeito da estrutura da Hines para a concretização dos objetivos definidos em conjunto com o cliente.

2.2. Estrutura Geral

A Hines conta com uma estrutura centralizada em Houston e 05 Escritórios Regionais nos EUA, que são responsáveis pelos escritórios internacionais, como segue:



3. EXPERIÊNCIA HINES EM PROJETOS SIMILARES

A Hines agregará valor ao Edifício Galeria, uma que vez opera na prestação de serviços no Brasil, desde 1999, como *Asset Manager* para vários fundos de investimento, em projetos com características similares as desse empreendimento, e nossa operação é estruturada de modo a transferir esse conhecimento e experiência para maximizar o valor do Edifício Galeria.

No Brasil somos a empresa de *Asset Management* de mais de 1.000.000,00 m², entre projetos comerciais e industriais.

A Hines está certa de ser a empresa mais adequada, em função de:

- Enfoque de proprietário, testado em mais de 50 anos de atuação nos edifícios gerenciados no Brasil e ao redor do mundo;
- Apoio, sempre que necessário, das equipes Construção, inclusive com um time de projetos, nos casos que demandem investimentos ou obras de readequação de locatários;
- Atuação com uma equipe financeira especializada em cobrança e recebimento de aluguéis;
- Equipe experiente nos processos de gestão de contratos de locação, incluindo, mas não limitando a:
 - Direitos de preferência;
 - Direitos de renovação;
 - Processos de revisão;
 - Processos de reajuste anual;
 - Processos de aditamento contratual;
 - Controlar obrigações do locatário;

Ressaltamos a importância do enfoque de proprietário da Hines conferido a cada contrato de *Asset Management*. Isto nos diferencia significativamente dos concorrentes, permitindo que cada decisão seja tomada visando maximizar a satisfação do locatário e o retorno do investidor.

4. REMUNERAÇÃO

A remuneração proposta visa aprofundar o relacionamento e, em função disto, alinhamos os interesses da Hines com os do **BTG Pactual**. Assim, estamos propondo uma remuneração para a prestação de serviços de *Asset Management* alinhada com a demanda.

4.1. Serviços de Asset Management

Nesse segmento propomos uma taxa de 2,50% (dois e meio por cento) da receita bruta das locações mensais, sendo um valor mensal mínimo garantido de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Referido percentual também será aplicável em situações que a Hines gerar receitas extraordinárias ao Edifício Galeria.

5. DESCONTO

Considerando a parceria existente, e de forma a aprofundar o conhecimento da operação / ativo, nos 3 (três) primeiros meses será cobrado apenas o valor mínimo garantido, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), e nos subsequentes, o valor real apurado de receitas brutas de locação.

6. PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

Não há um horário definido para prestação dos serviços e/ou recursos alocados residentes. Os serviços poderão ser prestados remotamente ou não.

7. PRAZO

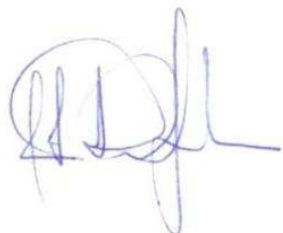
Considerando a complexidade envolvendo a prestação desse tipo de serviços, propomos um prazo de contratação garantidos de 2 (dois) anos. E após tal prazo, em caso de rescisão mediante aviso prévio com 90 (noventa) dias de antecedência.

Notas:

- a) Não está no escopo da Hines a atribuição / responsabilidade de realizar locações. Caberá a Hines o acompanhamento de visitas de potenciais locatários e acompanhamento das atividades de empresas envolvidas na locação;
- b) Não está no escopo Hines a contratação de laudo de avaliação e/ou contra laudo de avaliação em processos de revisão de aluguel e/ou revisão de renovação;
- c) Eventuais demandas legais serão realizadas através de empresas parceiras da Hines, mediante demanda, ficando claro que consultas, orientações e/ou elaboração de documentos de suporte aos contratos de locação. Não fazem parte do escopo, incluindo, mas não limitando a:
 - i. Participar de negociações de novas locações e/ou minutar novos contratos de locação;
 - ii. Ingressar com ações judiciais de qualquer natureza (exemplo – ações de cobrança, ações de despejo, ações de revisional), assumir a responsabilidade frente ao judiciário de quaisquer ações existentes e/ou gerenciar ações existentes de qualquer natureza;
- d) Não está no escopo da Hines absorver custos relacionados à consulta junto a projetistas em casos de obras de benfeitoria e/ou readequação / regularização de obras de locatário;
- e) Não está no escopo da Hines absorver custos relacionados à utilização de despachantes, se necessário, para manter a regularidade de certidões dos empreendimentos frente a órgãos municipais, estaduais e/ou federais, bem como o custo de qualquer taxa / tributo;
- f) Não está no escopo Hines a elaboração de projetos e/ou ingresso de aprovação de projetos junto à prefeitura, corpo de bombeiros, etc.;

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Elena Gonzalez
Diretora Sênior de Gerenciamento Predial