

São Paulo, 30 de outubro de 2019.

Aos

Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA

Ref.: Relatório de Diagnóstico de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários e Gestão Imobiliária ao Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria

Prezados Senhores,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.333.306/0001-37 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), vem, respeitosamente, à presença de V.Sas., em relação ao relatório de diagnóstico de prestação de serviços de consultoria de investimentos imobiliários e gestão imobiliária ao Fundo, datado de 19 de agosto de 2019, apresentado pela FG/A – Consultoria e Gestão de Ativos Ltda. ("FG/A") e disponibilizado aos Srs. ("Relatório"), prestar os seguintes esclarecimentos acerca dos fatos narrados no Relatório.

**Item 1º) Lapso de tempo em que a Administradora tomou para si a responsabilidade de consultor imobiliário**

A FG/A foi eleita como consultora do Fundo na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2019 ("AGE") e a comunicação ao mercado sobre sua contratação ocorreu na mesma data. A divulgação foi devidamente feita pelo site da CVM, portal do FundosNet, no qual foi disponibilizado resumo da assembleia, e posteriormente, íntegra da Ata da AGE.

No que se refere à tentativa de reunião na data de 01 de julho de 2019, como bem esclarecido aos representantes da empresa FG/A em referida data, uma vez que os mesmos compareceram ao escritório da Administradora em São Paulo sem qualquer aviso prévio, infelizmente as pessoas responsáveis não estavam disponíveis para recebê-los. Não obstante a isso, nessa mesma data foi encaminhado e-mail agendando a reunião presencial - que ocorreu apenas 2 dias depois, em 03 de julho de 2019 – de forma a alinhar processos e fluxos do Fundo entre FG/A e a Administradora, o que de fato ocorreu.

Ainda em 02 de julho (ou seja, antes mesmo da reunião presencial), a FG/A encaminhou à Administradora os documentos necessários para início da elaboração da minuta do contrato de prestação de serviços e, apenas 3 dias depois, em 05 de julho, a

Administradora já enviou a primeira minuta do contrato para análise, dando-se início às tratativas para formalização da prestação de serviços. A etapa seguinte, de discussão entre as partes, ajustes e finalização do contrato para assinatura, levou apenas 10 dias úteis, tendo sido o contrato assinado no dia 22 de julho de 2019.

Tem-se, desta forma, um prazo total de menos de um mês entre a eleição da FG/A e a formalização do contrato, prazo este totalmente razoável e até mais ágil do que o usualmente verificado em contratações similares.

Por fim, referente ao fato descrito no Relatório sobre a antiga consultora do Fundo, a TSP- Participações LTDA - Tishman Speyer ("TSP") ter delegado a outra empresa a função de efetuar a cobrança de alugueis em atraso, informamos que a situação relatada decorreu de uma parceria global entre a TSP e à CBRE Richard Ellis ("CBRE"), por meio da qual a CBRE passou a exercer as funções operacionais do departamento financeiro da TSP. Pelo que fomos informados, os funcionários que integravam o quadro da TSP foram para a CBRE, onde continuaram a exercer as mesmas funções que exerciam. Tal acordo entre TSP e CBRE foi comunicado pela TSP à Administradora, por e-mail, em 27 de novembro de 2017, e considerando que não transferiu responsabilidades (permanecendo a TSP como responsável por todos os serviços perante o Fundo), a Administradora constatou que o acordo – de caráter operacional – não representava violação aos termos previstos no contrato de consultoria imobiliária celebrado entre a TSP e o Fundo, não sendo configurada qualquer irregularidade ou situação de conflito de interesse.

### **Item 2º) Possível Leniência da Administradora com o Estado do Rio de Janeiro**

A Administradora sempre conduziu com as suas atividades em regularidade com leis e instruções normativas, cumprindo, sem margens para questionamento, com seu dever fiduciário e mantendo o interesse do Fundo e de seus cotistas sempre em primeiro plano.

Sobre a inadimplência da Secretaria da Cultura do Estado do Rio de Janeiro ("Secretaria da Cultura"), a Administradora sempre foi transparente com seus cotistas, divulgando todas as informações em seus Relatórios Mensais aos Cotistas, desde setembro de 2015, quando ocorreu o primeiro atraso no pagamento, sendo o mais transparente possível. Além disso, a Administradora divulga mensalmente a cronologia das Ações Judiciais no link <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btgpactual>, disponível para todos os cotistas do Fundo e o mercado em geral.

Desde o final de 2015, portanto, os cotistas do Fundo foram atualizados mensalmente sobre o status desta cobrança e sobre as notificações que foram enviadas à Secretaria da Cultura.

Vale ressaltar que, considerando os custos envolvidos na propositura de uma ação judicial, a Administradora busca, sempre que possível, previamente a ingressar com a medida, resolver os conflitos envolvendo os fundos que administra via acordo extrajudicial, de forma a não onerar o Fundo e seus cotistas. E, no caso da Secretaria da Cultura não foi diferente, tendo-se buscado uma solução amigável num primeiro momento.

Em junho de 2016, após as tratativas com a Secretaria da Cultura se mostrarem infrutíferas, o Fundo moveu Ação de Cobrança de Aluguéis, por meio da qual foram cobrados os valores em aberto, devidamente atualizados. Cumpre esclarecer que (i) a natureza da ação foi a natureza entendida como a mais apropriada, pela Administradora, TSP (consultora imobiliária do Fundo à época) e advogados terceirizados contratados pelo Fundo, para sanar a situação; e (ii) a propositura da ação, assim como os seus principais andamentos, foram sendo sempre divulgados aos cotistas e ao mercado através dos Relatórios Mensais e da cronologia das Ações Judiciais disponibilizada no link acima.

Aproximadamente um ano depois da propositura da Ação de Cobrança, a TSP, juntamente com Administradora, decidiu por entrar, também, com ação de despejo cumulado com cobrança. Porém, como naquele momento o imóvel já possuía alta vacância e o despejo da locatária, além de gerar custos importantes para o Fundo, faria aumentar ainda mais a vacância (sem criar novos valores a receber contra esta ou outro locatário, já que, na visão da TSP, dificilmente a unidade seria locada tão prontamente), foram iniciadas novas tratativas de acordo com a Secretaria da Cultura. Infelizmente, novamente não se atingiu um consenso.

Neste cenário, o Fundo ingressou com a competente Ação de Despejo, devidamente comunicada ao mercado em 23 de março de 2018, via Fato Relevante. Ressaltamos, ainda, que os valores em aberto constam nos balanços e nas Demonstrações Financeiras auditadas do Fundo, sendo que nas notas explicativas foram descritos os recebimentos de alguns meses pontuais da locatária inadimplente.

Em 23 de julho de 2019, a Administradora disponibilizou ao mercado, por um Comunicado ao Mercado, a informação de que a Secretaria da Cultura havia entregue ao Fundo a parte do imóvel que ocupava, esclarecendo e reforçando que continuaria as tratativas para a recuperação do montante total em aberto devido pela referida locatária. Cabe esclarecer que o aditivo do contrato de locação mencionado pela FG/A era parte dessas tratativas de acordo, prevendo que, a partir do mês de julho/18, haveria uma redução do valor de locação para os valores praticados pelo mercado, condicionado à regularização dos valores em aberto, sendo que tal aditivo não foi assinado, justamente, devido à locatária não conseguir se comprometer com a regularização dos valores em aberto.

A Administradora entende, por fim, que todos os passos do processo envolvendo a Secretaria da Cultura (inclusive, o julgamento da apelação contra o Estado do Rio de Janeiro, favorável ao Fundo, mencionado expressamente no Relatório) sempre foram, e continuarão sendo, mensalmente divulgados ao mercado através dos relatórios de informações do Fundo.

Quanto ao pagamento de multa contratual à TSP em razão da rescisão antecipada do contrato de consultoria imobiliária celebrado com o Fundo, entendemos que a assembleia geral de cotistas é soberana nas suas decisões deliberadas em assembleias, e que a deliberação pela destituição da consultora imobiliária para substituição por outro prestador de serviços não significa que a TSP não tenha feito um trabalho condizente até sua efetiva destituição ou que, por qualquer motivo, não devesse ser-lhe paga multa por rescisão contratual antecipada expressamente prevista no contrato. Adicionalmente, a existência e o valor da referida multa foram devidamente informados aos cotistas no âmbito da assembleia na qual deliberou-se pela destituição da então consultora. Não obstante, sempre atuando no melhor interesse do Fundo e seus cotistas, a Administradora negociou com a TSP o pagamento parcelado da referida multa, que foi efetuado em 3 parcelas iguais, sem acréscimos.

### **Item 3º) Disponibilidade e Organização das Informações**

No que tange à indisponibilidade e falta de organização da Administradora em relação aos documentos do Fundo, esclarecemos que, logo após a assinatura do Contrato de Consultoria entre o Fundo e a FG/A, em 25 de julho de 2019, foi criada uma pasta de compartilhamento de documentos online, na qual foram disponibilizados mais de 200 (duzentos) documentos, entre eles, contratos de locação, matrículas dos imóveis, plantas, Convenção de Condomínio, entre outros.

Em relação aos poucos documentos solicitados e não apresentados de imediato, a Administradora tomou todas as providências necessárias para fornecimento dos mesmos no menor prazo possível, ressaltando que, em momento algum, a Administradora deixou de prestar quaisquer esclarecimentos à FG/A.

### **Item 4º) Gestão do Imóvel e das Locações**

Esclarecemos que, para todos os andares que ficaram vagos, foram realizados os correspondentes laudos de vistoria, onde se constatou que estavam em boas condições físicas e de conservação. Nos casos em que eventualmente não estavam, a TSP somente recebia a entrega das chaves dos andares, após a regularização dos mesmos, com o envio dos laudos posteriormente, comprovado com fotografia. Vale ressaltar que, em algumas rescisões, os locatários entregavam os imóveis no estado que se encontravam e pagavam os valores necessários para as adaptações no andar, o que se mostra até benéfico ao Fundo, pois, no futuro, quando o Fundo efetuar uma nova locação, irá utilizar os recursos para adaptar o andar conforme as necessidades do novo locatário.

Informamos que todas as devoluções parciais, assim como valores a receber sobre esta rubrica, foram devidamente cobrados de acordo com os contratos firmados, com a recomendação da consultora imobiliária à época e acordos comerciais. No caso específico do sexto pavimento, mencionado no Relatório, dada a alta vacância no imóvel, foi acordado comercialmente com o locatário abonar a multa pela devolução antecipada, com o intuito de mantê-lo no quinto pavimento e em parte do sexto, de forma que a devolução dele foi bem inferior à metragem que ocupa até hoje. Ressaltamos que, neste acordo, o locatário ficou responsável por realizar todas as obras de recomposição da área devolvida.

Com relação a divulgações de Fatos Relevantes (tais como saída de locatários), esclarecemos que a Administradora segue com o determinado na ICVM 472/08, e divulga ao mercado todos os fatos relevantes que ocorrem no Fundo, incluindo a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do imóvel que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade. Nos casos em que a desocupação não gera impacto significativo, a divulgação é realizada na lâmina mensal do Fundo. Tanto os Fatos Relevantes quanto as lâminas mensais são disponibilizados e estão acessíveis nos sites do administrador e no Fundos Net.

Em relação ao apontamento feito no Relatório em relação à negociação em curso para redução do valor de locação e devolução parcial de área (com a prorrogação do contrato como contrapartida), esclarecemos que todas as negociações de locação do imóvel são realizadas de acordo com o seguinte processo: (i) a consultora imobiliária do Fundo acompanha a empresa que intermedia as intenções dos locatários e do locador; (ii) a consultora, então, envia à Administradora uma recomendação sobre a negociação; e (iii) cabe à Administradora verificar se o comercial está de acordo ou não, podendo apresentar sugestões ou contrapropostas. Essas negociações com inquilinos podem levar meses, a depender do que está sendo negociado e do locatário em questão. Assim, é perfeitamente possível que uma renegociação das condições de determinada locação esteja em andamento desde abril, o que de forma alguma significa descaso da consultora ou da Administradora, pois este *timing* de negociação faz parte do *deal*.

Por fim, quanto à alegada relação entre o Fundo ou a Administradora e a CBRE, afirmamos que, até a eleição da CBRE como nova consultora imobiliária do Fundo em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada 20 de agosto de 2019, não tínhamos nenhum contrato para a prestação de serviços pela CBRE ao Fundo, sendo que, em relação à afirmação feita pela FG/A de que um locatário teria recebido o boleto de aluguel do mês de junho pela empresa CBRE, voltamos a esclarecer que decorre da parceria firmada entre TSP e CBRE, e devidamente comunicada à Administradora, conforme indicado no item 1º supra.

Na assembleia geral de cotistas do dia 20 de agosto de 2019, cotistas ligados à FG/A questionaram, tendo inclusive ficado consignado em Ata, qual seria a relação

comercial entre a CBRE e a locatária Regus, ocasião em que os representantes presentes da CBRE esclareceram não saber sobre todos os clientes que contratam a empresa. Esclarecemos que, em relação ao contrato de locação com a empresa Regus, assim como em qualquer outra locação, conforme já explicado acima, a negociação foi feita entre a consultora TSP, o Fundo e a locatária, e entendemos que as condições comerciais eram aquelas praticadas pelo mercado à época de sua celebração, não sendo desfavoráveis ao Fundo. Trata-se de uma locação importante para o Fundo, que tem – e, quando da celebração do contrato com a Regus, já tinha – uma vacância de 29,2%, sendo que, comercialmente, as condições específicas deste contrato (em especial a exclusividade para o exercício desta atividade no imóvel, que é absolutamente usual na contratação com empresas de *business center*) não atrapalham futuras locações para outras empresas que exerçam atividades distintas das suas.

### **Item 5º) Exclusividade na Comercialização**

A JLL foi contratada com o escopo de intermediador de locação, para alavancar as locações do Ed. Galeria, sendo a exclusividade uma condição habitual do mercado. Entendemos, na contratação, que isso não seria um problema, mas sim que, aliado ao fato de que a JLL é remunerada somente com base no sucesso, a exclusividade daria mais motivação para a contratada encontrar novos locatários. Em relação à remuneração do corretor imobiliário (no caso, a JLL) poder ser paga diretamente pelo inquilino, esclarecemos que também é prática de mercado as contratações serem realizadas dessa forma e entendemos que não haveria problemas nesta estrutura de contratação.

Em relação à renovação do contrato, esclarecemos que o assunto foi, desde o início, discutido em conjunto com a FG/A, consultora imobiliária do Fundo à época. No Relatório, a FG/A alega que a renovação não foi recomendada por eles, pois a questão da exclusividade poderia atrapalhar algumas negociações que estão em curso e que não estão sob a responsabilidade da JLL; porém, os representantes da FG/A nunca informaram nenhuma dessas negociações à Administradora, que delas não tinha conhecimento (e continua sem ter mais detalhes, haja vista que o Relatório não mencionou quais seriam).

Vale ressaltar, ainda, que desde a contratação da JLL, a vacância do Fundo foi de 34,8% para 18,3%, sem considerar o efeito da recente saída da locatária Secretária da Cultura, que elevará a vacância para 29,2% (essas informações estão disponíveis nas lâminas mensais do Fundo).

### **Item 6º) Condições de Contratações Recentes**

Com relação às condições comerciais das contratações recentes, vale lembrar o delicado cenário do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, que justifica determinadas concessões a locatários, como forma de buscar atrair ou reter inquilinos e obter uma maior ocupação do imóvel. Ainda, assevera-se que (i) todas as condições comerciais dos

contratos celebrados pelo Fundo são validadas por profissionais da Administradora que têm amplo conhecimento do mercado imobiliário, juntamente com o consultor imobiliário (à época das contratações “questionadas” no Relatório, a TSP), e (ii) as tomadas de decisão são sempre feitas priorizando o interesse do Fundo e dos cotistas, razões pelas quais a Administradora reitera que não deixou de cumprir com seu dever fiduciário e de zelar pela saúde financeira do Fundo.

Em relação aos pagamentos feitos à JLL, esclarecemos que a referida empresa foi contratada com o escopo de intermediador de locação, de forma que, para os contratos em que ela obteve resultado positivo de locação para o Fundo, os contratos de locação preveem que o primeiro aluguel deverá ser pago à empresa JLL diretamente pelo locatário, a título de remuneração pela intermediação. Mais uma vez, esta forma de contratação e remuneração trata-se de uma prática de mercado nos contratos de intermediação imobiliária.

### **7º) Outras inadimplências**

Quanto às demais inadimplências de locatários, reiteramos, por oportuno, que (i) todas são divulgadas ao mercado e (ii) todas as providências cabíveis foram e estão sendo tomadas pela Administradora. Considerando os custos envolvidos na propositura de uma ação judicial, a Administradora busca, sempre que possível, resolver os conflitos envolvendo os fundos que administra via acordo extrajudicial, de forma a obter um resultado mais ágil e não onerar o Fundo e seus cotistas, ainda mais num cenário em que o imóvel já possui alta vacância. E foi justamente o que ocorreu nos casos mencionados no Relatório: (a) no primeiro caso, o Fundo firmo acordo onde o locatário se comprometeu a pagar os valores em aberto de forma parcelada, porém, em um determinado período tal inquilino parou de honrar com o que foi acordado; (b) no segundo caso, o locatário, que também se encontrava nas mesmas condições, cumpriu o acordado, tendo regularizado os valores em atraso e estando agora gerando novas receitas ao Fundo.

Ainda, quanto à afirmação da necessidade de ações mais rápidas nos casos de inadimplência, infelizmente não cabe à Administradora ditar o ritmo do judiciário que, como de conhecimento notório, é extremamente moroso. Quanto aos casos ainda não judicializados, a Administradora reforça que sempre tomou todas as medidas julgadas adequadas para sanar as situações de inadimplência da forma mais célere possível, privilegiando, como já afirmado anteriormente, acordos extrajudiciais para evitar a morosidade e os custos do judiciário.

Sendo esses os esclarecimentos cabíveis, subscrevemo-nos.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora  
do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA**