

**RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA
AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS – FII EDIFÍCIO GALERIA**

São Paulo, 19 de Agosto de 2019

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
A/C: Ilmo. Sr. Rodrigo Ferrari.

**Ref.: Relatório de diagnóstico do imóvel
integrante do portfólio do Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Edifício Galeria, conforme
solicitação de cotistas do Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Edifício Galeria**

Na qualidade de Consultor de Investimentos Imobiliários do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (“Galeria” ou “Fundo”), representado por sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), a **FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.** (“FG/A”) serve-se do presente para apresentar relatório de diagnóstico preliminar da situação encontrada no Edifício Galeria (“Relatório de Diagnóstico Preliminar”), único ativo integrante do patrimônio do Fundo, situado à Rua da Quitanda, nº 86, Centro, Rio de Janeiro – RJ (“Imóvel”).

CONSIDERANDO QUE, em 26 de junho de 2019, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, para a eleição do novo consultor imobiliário do Fundo (“AGE 26.06.19”).

CONSIDERANDO QUE a FG/A foi eleita pela AGE 26.06.19 para ser a nova consultora imobiliária do Fundo.

CONSIDERANDO QUE, em 22 de julho de 2019, foi firmado o respectivo Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliário, Gestão Imobiliária e Outras Avenças entre a FG/A e o Fundo (“Contrato”), e imediatamente a FG/A se disponibilizou para iniciar seus trabalhos e sua análise diagnóstica do Imóvel, dos contratos de locação e seus termos, condições comerciais negociadas e outros, tendo, inclusive, participado de diligências no Rio de Janeiro – RJ, nos dias 24 e 25 de julho de 2019, para (i) visitar o Imóvel e constatar a sua situação atual, tendo sido acompanhada pelo responsável pela Administração Predial do Imóvel, (ii) colher informações com imobiliárias locais a respeito do seu interesse em comercializar locações no Imóvel e inteirar-se das condições mais atualizadas do mercado imobiliário, no Centro do Rio de Janeiro, para o segmento em que o Imóvel está inserido, (iii) encontrar com a Jones Lang LaSalle (“JLL”), corretora anteriormente contratada para a comercialização das locações sob regime de exclusividade, e (iv) encontrar com o advogado responsável pelo processo instaurado contra a Secretaria de Estado de Cultura do Rio de Janeiro e outras ações judiciais em curso.

CONSIDERANDO QUE a FG/A tem solicitado informações referentes ao Fundo à Administradora e realizado ações imprescindíveis à boa gestão do Imóvel como pedidos de cópias de contratos e obrigações; controle de recebimento de aluguéis e comercialização de locações, entre

outros, sem, contudo, que todas as suas solicitações tenham sido plenamente atendidas pela Administradora, até o presente momento.

CONSIDERANDO QUE, em 05 de agosto de 2019, determinado grupo de cotistas, não identificado pela Administradora, solicitou a convocação de uma nova Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para o dia 20 de agosto de 2019 (“AGE 20.08.19”), para deliberar sobre (i) a rescisão do Contrato com a FG/A, sem nenhuma justificativa para tal rescisão, e (ii) a contratação da CB RICHARD ELLIS (“CBRE”) como a nova consultora imobiliária do Fundo.

CONSIDERANDO QUE, após a convocação da AGE 20.08.19, certos cotistas do Fundo entraram em contato com a FG/A para solicitar a apresentação de um relatório de diagnóstico a respeito da situação atual do Imóvel, na condição de consultora imobiliária do Fundo.

CONSIDERANDO QUE, no entendimento da FG/A, o presente Relatório de Diagnóstico Preliminar deve ser divulgado simultaneamente a todos os cotistas do Fundo.

A FG/A apresenta o presente Relatório de Diagnóstico Preliminar à Administradora para que ele seja levado ao conhecimento de todos os cotistas do Fundo simultaneamente, ou seja, divulgado na forma de **Comunicado ao Mercado**.

ITEM 1ª) – LAPSO DE TEMPO EM QUE A ADMINISTRADORA TOMOU PARA SI A RESPONSABILIDADE DE CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Inicialmente, a FG/A gostaria de esclarecer que, conforme mencionado anteriormente, seu Contrato foi firmado somente em 22 de julho de 2019, transcorrido quase um mês entre sua eleição e respectiva contratação, o que lhe causa estranheza especialmente se considerar que sua proposta foi enviada à Administradora anteriormente à AGE 26.06.19. Logo após a AGE 26.06.19, a FG/A, em 27 de junho de 2019, enviou e-mail se disponibilizando para o início dos trabalhos e solicitando a intermediação da troca de informações. Em 01 de julho de 2019, a FG/A, a fim de iniciar rapidamente seu suporte ao Fundo, também foi presencialmente até a sede da Administradora, sem ser atendida, e, a despeito do anseio da FG/A em iniciar os trabalhos, nesta mesma data, a Administradora comunicou por e-mail (transcrito abaixo) que estaria assumindo a função de Consultor Imobiliário nesse período de transição, sem a confirmação quanto a contratação da FG/A como Consultor Imobiliário eleita: *“Luis Gustavo, Nesse período de contratação do Novo consultor estamos temporariamente assumindo essa função, não terá interrupção do serviços, continuaremos cobrando aluguel, condomínio, etc, não trazendo prejuízos ao Fundo. Podemos agendar reunião após Assembleia do Brascan Lajes? Estou copiando o restante do time que irá providenciar a minuta do contrato de consultoria. Att.”* A FG/A, após recorrente insistência, conseguiu fazer reunião presencial no dia 03 de julho de 2019, sendo o contrato assinado efetivamente apenas 19 dias depois e as informações solicitadas começaram a serem parcialmente atendidas somente no dia 30 de julho de 2019.

Até o presente momento, não foi realizado comunicado ao mercado a respeito da efetiva contratação da FG/A, o que justifica questionamentos posteriores de cotistas à FG/A sobre a existência do Contrato. Porém o que causa ainda mais estranheza é o fato de, ao finalmente começar a receber informações sobre cobranças atrasadas de aluguéis devidos ao Fundo, a FG/A identificar a existência de indícios de que a CBRE já vinha prestando serviços de cobrança ao Fundo, o que seria função

típica da Consultora Imobiliária (i.e. TSP PARTICIPAÇÕES LTDA. - “Tishman Speyer” - ou FG/A, conforme o caso) ou, no período de 90 dias após a AGE 26.06.2019, da Administradora do Fundo.

ITEM 2ª) – POSSÍVEL LENIÊNCIA DA ADMINISTRADORA COM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O Fundo, por meio de sua Administradora, firmou um Contrato de Locação com a **Secretaria de Estado de Cultura do Rio de Janeiro** (“Secretaria de Cultura”), em 1º de julho de 2013, tendo como objeto uma sala, localizada no oitavo pavimento do Imóvel, com área privativa de 2.694 m², e que vigoraria até 30 de junho de 2018.

Em setembro de 2015, a Secretaria de Cultura tornou-se inadimplente com relação aos aluguéis devidos e demais encargos locatícios. Apesar de inadimplente, apenas em 14 de junho de 2016, foi proposta Ação de Cobrança de Aluguéis e Encargos (“Ação de Cobrança”), ou seja, 9 meses após a Secretaria de Cultura tornar-se inadimplente, sem que fosse cumulada com a competente ação de despejo por quebra de contrato.

Após a propositura da Ação de Cobrança, por um período de aproximadamente 2 anos, a Secretaria de Cultura permaneceu inadimplente e, mesmo a Administradora tendo sido questionada pelos cotistas em assembleia geral ordinária, datada de 24 de abril de 2017, somente protocolou a devida ação de despejo em 23 de março de 2018, ou seja, 30 meses após a Secretaria de Cultura se tornar inadimplente. Em 30 de junho de 2018, o prazo de locação se encerrou e mesmo assim a Administradora não efetuou a sua denúncia, passando o respectivo contrato de locação a vigor por prazo indeterminado. Dessa forma, mesmo inadimplente, a Secretaria de Cultura permaneceu no Imóvel até 25 de julho de 2019, quando entregou as chaves.

Entre o início da inadimplência e a efetiva entrega das chaves transcorreram cerca de 4 anos, o que deixa dúvidas quanto aos interesses defendidos pela Administradora e pela Tishman Speyer durante tal período, se o interesse do cotista ou do estado do Rio de Janeiro. Nunca foi provida uma explicação convincente por parte da Tishman Speyer ou da Administradora para uma inércia tão prolongada em adotar as medidas cabíveis.

Na Assembleia Geral de 29 de abril de 2019, a Tishman Speyer, quando questionada, limitou-se a dizer que a inércia em promover o despejo da Secretaria de Cultura devia-se ao desaquecido mercado imobiliário do Rio de Janeiro-RJ e principalmente à elevada vacância do Imóvel do Fundo, com outras áreas disponíveis para locação e que só faria sentido o despejo da Secretaria de Cultura após a locação de todas as demais áreas vagas do Imóvel. Argumentou ainda que era vantajoso para o fundo acumular os recebíveis da Secretaria de Cultura, cujo aluguel estava acima do valor de mercado praticado naquele momento, porém, tal recebimento, como se sabe, é duvidoso, tanto que, em sua maior porção, contabilizado nos demonstrativos financeiros do Fundo como “provisão para crédito de liquidação duvidosa” (i.e. R\$ 18.097.356,02, em 30 de junho de 2019, para o montante total dentro desta rubrica).

Até o presente momento não foi possível obter-se com precisão o valor total exato da dívida deixada pela Secretaria de Cultura, o que seria absolutamente relevante para compreender-se a dimensão do impacto que a inércia da Tishman Speyer e da Administradora em cobrar e despejar a Secretaria de Cultura deixaram como legado negativo para o Fundo. O que se sabe é que o valor total de **contas a receber nas demonstrações financeiras do Fundo de 30 de junho de 2019 é de R\$ 21.071.691,47**

e acredita-se que a maior parte de tal montante seja correspondente à dívida da Secretaria de Cultura. A FG/A entende que seria fundamental a apuração do montante total e atualizado de tal dívida e sua divulgação ao mercado pela Administradora, para apurar-se exatamente como e em quanto foi afetada a rentabilidade do Fundo por conta da inação da Tishman Speyer e da Administradora em tal caso.

Nota-se que a assembleia geral ordinária e extraordinária de 29 de abril de 2019 deliberou a destituição da Tishman Speyer do cargo de consultora imobiliária do Fundo, tendo sido generalizado o descontentamento com as explicações providas pela Tishman Speyer para as inações e inadimplências descritas acima. Ainda assim, a Administradora não questionou o pagamento de multa contratual à Tishman Speyer no montante de R\$ 429.866,60, afetando ainda mais a rentabilidade do Fundo e onerando mais uma vez seus cotistas.

Em 22 de julho de 2019, após tornar-se a nova Consultora Imobiliária do Fundo, a FG/A recebeu solicitação da Administradora, por e-mail, para que avaliasse a possibilidade de formalização de um aditivo com a Secretaria de Cultura para a regularização retroativa da ocupação do Imóvel. As minutas previam efeitos retroativos a 1 de julho de 2018 ou a 1 de janeiro de 2019 e descontos no valor do aluguel mensal, com os quais a FG/A não concordou, recomendando à Administradora que não desse prosseguimento a tais negociações. Além do fato das minutas preverem efeitos retroativos e com redução do valor do aluguel, sem vantagem alguma para o Fundo, a FG/A já havia constatado que a Secretaria de Cultura havia desocupado o imóvel, deixando-o em estado irregular frente ao previsto contratualmente. Até a presente data, a FG/A não tem conhecimento de qualquer comunicado da Administradora quanto a efetiva desocupação desta sala.

Após reunião realizada com o advogado responsável pelo caso, em 24 de julho de 2019, com objetivo de entender os detalhes do caso da Secretaria de Cultura, o mesmo informou a FG/A que o Fundo deveria ter sua apelação contra o Estado do Rio de Janeiro julgada no dia 31 de julho de 2019. Posteriormente, a FG/A foi informada pelo próprio advogado que o Fundo teria ganho a apelação, na qual foram reconhecidos os valores devidos pela Secretaria de Cultura até a efetiva desocupação do Imóvel, estando o processo concluso para despacho. Mais uma vez, a Administradora não informou ao mercado o andamento e desfecho deste caso.

ITEM 3º) – DISPONIBILIDADE E ORGANIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Em relação às informações de *Back-Office* do Fundo (ex. Laudos de vistoria, Contrato de Administração Predial, Convenção de Condomínio, controle de Apólices de Seguro e de Garantias Locatícias, acesso ao controle de pagamentos de alugueis, contrato com prestadora de serviços de consultoria em energia elétrica) verificou-se a ausência de diligência da Administradora na guarda e boa ordem de tal documentação, com todos os respectivos anexos que compõem o documento original, causando atrasos e dificuldades na transição para a FG/A (ex. ao solicitar verbalmente Laudos de Vistoria à Sra. Andreia Maia de Medeiros, a FG/A foi informada que tal documentação estava somente em posse da Consultora Imobiliária destituída pela AGE 26.06.19).

A falta de tais informações compromete, entre outros aspectos, a tomada rápida de decisões que podem ser estratégicas para o Fundo, refletindo em perda de rentabilidade. Adicionalmente, a boa ordem e guarda da documentação pertinente ao Imóvel e às operações do Fundo com o Imóvel, aparentemente, não eram encaminhados à Administradora ou sequer foram solicitados por ela, permanecendo com a antiga consultora imobiliária, mesmo após o término da prestação dos seus serviços ao Fundo.

Estes fatos por si só vêm dificultando muito a análise da documentação de suporte das transações envolvendo o Imóvel e a transição entre as empresas prestadoras de serviços de consultoria, a qual deveria ocorrer de maneira mais rápida e menos onerosa para o Fundo.

ITEM 4ª) – GESTÃO DO IMÓVEL E DAS LOCAÇÕES

Em visita ao Imóvel, a FG/A verificou que algumas das salas, atualmente vagas, foram devolvidas pelos inquilinos anteriores em mau estado de conservação, com divisórias não removidas, forro deteriorado, cabos e outros objetos deixados para trás, e, mesmo sendo devolvidas nessas condições, e havendo tempo hábil para a adequação, as referidas áreas permanecem no estado em que foram devolvidas até hoje. Adicionalmente, constatou-se que foi efetivada devolução parcial de área no sexto pavimento sem aplicação de multa por devolução antecipada, ou seja, anterior ao fim da vigência contratual.

Dada a importância da apresentação das salas para gerar atratividade para potenciais novas locações, não é uma surpresa que algumas dessas salas estejam vazias (não foi provida informação relativa à data exata de devolução), contribuindo para a alta taxa de vacância do Fundo e afetando diretamente a rentabilidade dos cotistas.

Em 24 de julho de 2019, a Administradora informou à FG/A a respeito de uma proposta vinda de um inquilino, atualmente representando 3.869 m² do Imóvel do Fundo (o que significa uma receita relevante para o Fundo) a respeito de redução do valor de locação e devolução parcial da área, e em contrapartida, prorrogação do contrato. No histórico de e-mails trocados, verificou-se que a negociação teria se iniciado em meados de abril e estava caminhando sem efetividade sob o risco do inquilino devolver a área total. A FG/A procurou endereçar rapidamente a questão e recomendou à Administradora a apresentação de uma contraproposta, a qual foi enviada ao inquilino e seguiu para sua validação, onde encontra-se no momento.

Adicionalmente, verificou-se em histórico de e-mails reportado pela administração predial em 13 de agosto de 2019, que um inquilino havia recebido cobrança de aluguéis do Edifício Galeria referentes ao mês de junho de 2019 pela **CBRE**, no dia 25 de junho de 2019, o que causou estranheza à FG/A, dado que (i) o papel de cobranças de aluguéis cabe ao consultor imobiliário efetivamente contratado pelo Fundo; (ii) em tal data a consultoria imobiliária do Fundo ainda era realizada pela Tishman Speyer e (iii) a AGE 26.06.19, com ordem do dia para eleição do novo consultor imobiliário do Fundo, seria realizada posteriormente e a CBRE, até aquele momento, encontrava-se na condição de **candidata concorrente** perante o Fundo. A FG/A entende que seria relevante entender-se a relação entre a Administradora, a Tishman Speyer e a CBRE que possa ter culminado no envio desta cobrança ao inquilino pela CBRE, bem como se foi um evento pontual ou se era conduta recorrente e, em tal caso, qual o fundamento para tanto, devendo tais fatos serem explicados oportunamente e apropriadamente pela Administradora.

Conforme informações públicas disponíveis no link: <https://www.cbre.com.br/pt-br/sobre-a-cbre/estudos-de-caso/regus-brasil-encontra-novo-espaco-de-trabalho>, cabe ressaltar que Regus do Brasil Ltda. (“Regus”) contratou a **CBRE** como assessora do seu plano de expansão no Brasil, sendo que a Regus é locatária de 2.294 m² do Imóvel do Fundo. Seria importante investigar se a CBRE de fato era prestadora de serviços recorrentes do Fundo (conforme apontado acima), ainda que como subcontratada da Tishman Speyer, pois **há um potencial conflito de interesses entre a CBRE e**

o Fundo (i.e. como consultora imobiliária do Fundo, a CBRE deverá buscar as melhores condições de locação para o Imóvel, em detrimento do interesse da Regus, também seu cliente), o qual poderá se agravar com a eleição da CBRE como consultora imobiliária do Fundo. No entendimento da FG/A, a relação potencialmente conflituosa da CBRE com o Fundo deveria ser devidamente esclarecida e, até ser objeto de ampla divulgação previamente à AGE 20.08.19, para que os cotistas do Fundo possam deliberar e votar de maneira bem informada quanto a ordem do dia a ser votada na AGE 20.08.2019.

Adicionalmente, em análise do contrato de locação em vigência da Regus, identificou-se condições desfavoráveis ao Fundo, dada a existência de exclusividade para o exercício de sua atividade de “Business Center” no Imóvel, uma vez que tal exclusividade impede quaisquer locações cujas áreas sejam inferiores a 90 m² (i.e. limitando a livre exploração dos 22.550 m² restantes do Imóvel do Fundo), sem que o Fundo receba benefício econômico proporcional a tal restrição no seu direito de livre exploração do Imóvel. Além disso, o contrato com a Regus também restringe locações com prazo inferior a 2 anos ou com locatários que desenvolvam a mesma atividade da Regus no Imóvel.

ITEM 5ª) – EXCLUSIVIDADE NA COMERCIALIZAÇÃO

A JLL foi a empresa contratada, em caráter de exclusividade, para a comercialização dos imóveis como corretora líder, atuando na divulgação, realização de visitas e **acompanhamento das negociações**. Por experiência e sensibilidade levantada no mercado, a FG/A defende a competição com múltiplos corretores comercializando as locações, de forma a aumentar o leque de potenciais inquilinos para o Imóvel, principalmente frente ao atual mercado carioca que se encontra, de fato, com a demanda reprimida, exigindo um esforço conjugado de várias imobiliárias.

A FG/A tem a experiência e constatou nas discussões com corretores locais, que poderiam comercializar as locações do Imóvel, o fato de que a existência de exclusividade para uma corretora líder não impede, mas cria dificuldades na prospecção de locações, pois estes acabam deixando de levar seus clientes para visitar o imóvel com receio de que a corretora líder (i.e. a JLL) apresente outras ofertas aos seus clientes, pois nesse ato é revelada a identidade e o tipo de demanda do cliente, até então confidencial ao corretor. Além disso, a corretagem costuma ser dividida entre os corretores e a corretora líder. Levando tudo isso em conta, entende-se a razão de haver menos incentivos em comercializar as locações de um imóvel que se encontra em regime de exclusividade do que um outro imóvel de ampla concorrência.

Ademais, a FG/A constatou que o contrato firmado com a JLL apresenta um arcabouço de remuneração no qual ela, além de prestar serviços para o Fundo, poderia estar prestando serviços para os inquilinos e sendo também por eles remunerada. Dadas as condições de algumas das mais recentes locações, tendenciosamente favoráveis aos inquilinos, a FG/A solicitou esclarecimentos à Administradora, o que não foi atendido até esta data.

A Administradora recomendou o aditamento para renovação de tal contrato com efeito retroativo pelo prazo de 6 meses contados de 23 de junho de 2019, ao qual a FG/A, diante dessas considerações, se posicionou contrária. A FG/A esclareceu à Administradora que tal formalização implicaria em perdas para o Fundo, pois existem negociações com inquilinos, sem intermediação da JLL, que seriam passíveis de remuneração adicional se o contrato vier a ser assinado.

Em princípio, tal situação também se aplicaria à CBRE como consultora imobiliária e responsável pelas negociações das locações do Imóvel.

ITEM 6ª) – CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÕES RECENTES

Em contratações recentes, foram observadas condições comerciais desfavoráveis ao Fundo, no que diz respeito à concessão de carências tanto de aluguel como de condomínio e IPTU e política de incentivo (i.e. *allowances* de R\$ 400/m²). Em 15 de agosto, a FG/A solicitou esclarecimentos à Administradora quanto a possível remuneração paga diretamente pelos locatários a JLL, o que caracterizaria um potencial conflito de interesses dado que a JLL deveria atuar em benefício do Fundo. A Administradora até o momento não havia respondido quanto a qual seriam as remunerações envolvidas e qual os interesses envolvidos nestas negociações. A FG/A entende que a abertura detalhada de informações como estas ao mercado é delicada e precisa ser feita com cuidado para não ser prejudicial às demais negociações do Fundo. Contudo, a FG/A defende que, em situações como esta, a Administradora poderia ser mais diligente e transparente com os cotistas, dado que diretamente relacionadas com rentabilidade do Fundo.

ITEM 7ª) – OUTRAS INADIMPLÊNCIAS

Além da inadimplência relativa a Secretaria de Cultura, o Fundo carrega outros casos, a saber:

- a. Em dezembro de 2015, um dos inquilinos, cuja locação representaria atualmente cerca de 0,78% da área do Imóvel do Fundo, cessou os pagamentos de aluguéis, ficando inadimplente até novembro de 2016 (11 meses) e que, no conhecimento da FG/A, não foi proposta ação judicial com vistas à cobrança dos valores devidos ou despejo do inquilino. As obrigações, no montante de cerca de R\$ 700 mil reais, seriam referentes às despesas condominiais e aluguéis pendentes, para o qual foi proposto parcelamento e não vem sendo pago. Além disso, as partes acordaram um desconto regressivo por 18 meses para os aluguéis futuros. Na avaliação da FG/A e tendo como base os padrões de mercado, não é razoável dar desconto em aluguéis futuros sem que tenha havido o pagamento de pelo menos parte dos valores inadimplidos.
- b. Em setembro de 2018, outro inquilino, com locação que representaria atualmente cerca de 1,85% da área do Imóvel do Fundo, encontrava-se em atraso quanto aos aluguéis de abril, maio, julho e agosto de 2018, no montante de cerca de R\$ 90 mil reais. Para regularização, foi acordado que o pagamento seria realizado em 7 parcelas mensais fixas a serem efetuadas de 16 de outubro de 2018 até 16 de abril de 2019. Este inadimplemento encontra-se atualmente regularizado.

A FG/A reforça que casos de inadimplências são inerentes às atividades do mercado imobiliário. É compreensível que, assim como a vacância está diretamente relacionada a um contexto de mercado, os inquilinos por vezes encontrem-se inadimplentes. Entretanto, sob o ponto de vista da FG/A, acreditamos que a forma de atuar perante as inadimplências dos inquilinos do Fundo poderia ter sido mais cuidadosa e diligente no passado. Na opinião da FG/A, nesses casos são primordiais ações mais rápidas para dirimir tais situações, pois a procrastinação é prejudicial para a rentabilidade do Fundo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O contrato de prestação de serviços da FG/A está vigente e válido e foi firmado em 22 de julho de 2019. Tomando conhecimento da AGE 20.08.2019, a FG/A solicitou à Administradora esclarecimentos quanto tal convocação e em momento algum foi questionada quanto a qualidade do serviço em curso ou qualquer descumprimento de suas obrigações contratuais.

A FG/A entende que o trabalho de um consultor imobiliário independente e sem vínculos com a estrutura de gestão até então em curso neste Fundo tornam-se fundamentais para que se retome o princípio que deve nortear a administração de um fundo de investimentos que é o de zelar pelos interesses dos cotistas, com boa-fé, diligência e transparência.

Os esclarecimentos prestados acima visam dar transparência ao trabalho realizado até esta data e a FG/A espera continuar contribuindo para a solução dos problemas identificados, no melhor interesse dos cotistas.

No mais, permanecemos à disposição para prestar maiores esclarecimentos.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned above a horizontal line.

FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.