

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024.

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.333.306/0001-37 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”).

Considerando que:

- O período da Revisão Contratual estar em vigor entre o Fundo e a **Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities**, incorporada pela **BTG PACTUAL CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.** (“Locatária”), atual Locatária da sala 701 B de 799m² de área BOMA, conforme dispõe a lei 8.245/91, lei das locações, em seu artigo 19, ao que se refere ao pedido de Revisão Contratual ser opção entre as partes após 03 (três) anos de vigência do contrato de locação, que nesse caso foi firmado em 01/04/2021 pelo prazo de 05 anos;
- A Administradora ter recebido Proposta Formal de Revisional de Aluguel pela Locatária após negociação com a Consultora do Fundo **CBRE Consultoria do Brasil Ltda.** (“CBRE” ou “Consultora do Fundo”);
- A Administradora estar em situação de conflito de interesse uma vez que a Locatária é parte relacionada da Administradora do Fundo, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

Deste modo, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas:

1. Aprovar a Proposta de Revisional de Aluguel apresentada pela atual Locatária (“Revisional do Contrato de Locação”), conforme carta da Consultora do Fundo CBRE no Anexo I a esse documento, referente ao Espaço Comercial no Imóvel do Fundo, com a consequente celebração do aditamento ao Contrato de Locação para Fins Não Residenciais (“Aditivo ao Contrato de Locação”), em decorrência das características da celebração do Aditivo ao Contrato de Locação com a Locatária configurar potencial conflito de interesses entre a Administradora e o Fundo, aprovando, expressa

e especificamente, a realização da presente operação pelo Fundo, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

Com o objetivo de ajudar e respaldar os cotistas do Fundo a deliberarem nas suas melhores formas e direitos, a Administradora disponibilizou um material que poderá ser encontrado no Site da Administradora, no campo “Proposta do Administrador”: (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/fundos/303021/edificio-galeria-fii>).

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 03 de Maio de 2024.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Solicitamos aos Cotistas que desejarem participar desta Consulta Formal que realizem o cadastro prévio e depositem o voto por meio da Plataforma Atlas AGM disponível no website www.atlasagm.com e em aplicativo na Apple Store e Google Play Store (“Plataforma Atlas”).

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento

consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “**Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros**”, digitar 15.333.306/0001-37 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 5 (cinco) dias úteis do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 18 de abril de 2024.

Em resposta à Consulta Formal enviada em 18 de abril de 2024 aos Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA, inscrito no CNPJ sob o nº 15.333.306/0001-37 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Aprovar a Proposta de Revisional de Aluguel apresentada pela atual Locatária ("Revisional do Contrato de Locação"), conforme carta da Consultora do Fundo CBRE, conforme Slide 15 desta apresentação, referente ao Espaço Comercial no Imóvel do Fundo, com a consequente celebração do aditamento ao Contrato de Locação para Fins Não Residenciais ("Aditivo ao Contrato de Locação"), em decorrência das características da celebração do Aditivo ao Contrato de Locação com a Locatária configurar potencial conflito de interesses entre a Administradora e o Fundo, aprovando, expressa e especificamente, a realização da presente operação pelo Fundo, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

- ☐] **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐] Abstenho-me de votar.
- ☐] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO I À CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA,
ENVIADA EM 18/04/2024.

RECOMENDAÇÃO DA CONSULTORA DO FUNDO CBRE COM RELAÇÃO A PROPOSTA DE REVISIONAL DE
ALUGUEL DA LOCATÁRIA

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. A recomendação da consultora do Fundo
com relação a proposta de revisional de aluguel da Locatária encontra-se na página seguinte)*

EDIFÍCIO GALERIA | REVISÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO | NECTON

	Proposta Inicial Necton	Proposta Final Necton	Considerações
Situação	7º andar (parte)	7º andar (parte)	-
Área Locável	799,00 m²	799,00 m²	-
Valor de Locação	Redução de R\$ 37,7% do valor do aluguel atual.	Manutenção do valor atual, com vigência a partir de 1º de abril de 2024.	Se considerarmos: (i) o cenário desafiador do RJ com vacância atual na região Centro de 31,7%; (ii) últimas novas locações no empreendimento aconteceram em patamares abaixo de proposta sugerida pela Locatária; (iii) possibilidade de locação em empreendimentos concorrentes com valores de locação baixo e concessões agressivas que podem viabilizar a mudança. Entendemos que o valor apresentado está adequado para o contexto da negociação, pois além do preço alinhado com o praticado no mercado concorrente, uma eventual vacância poderá implicar em custos para o Locador, além de condições para uma nova locação ainda piores. Por conta do exposto acima sugerimos aceitar o valor proposto a partir de 01 de abril de 2024.
Descontos	-	Desconto de 37,7% do valor do aluguel, com vigência a partir de 1º de abril de 2024, a ser aplicado até a ocorrência da próxima revisão do aluguel.	Sugerimos aceitar a solicitação quanto ao desconto e a data. Mesmo com os descontos concedidos temos um valor de locação para o período alinhado com o valor médio efetivo do empreendimento e práticas atuais em edifício similares. Trabalhar com o nominal mais alto e conceder descontos garante uma maior proteção ao fundo proprietário, visto que as penalidades serão calculadas com base no valor nominal.
Observações	-	Necton: Esclarecemos ainda que, caso a proposta não seja aceita, iremos procurar outra opção de locação e que estamos cientes das condições de término de contrato bem como entrega do imóvel, com os pagamentos proporcionais conforme contrato.	Uma vez que se trata de condições finais, sugerimos aceitar a proposta da Locatária.