

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA

CNPJ nº 15.333.306/0001-37

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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:

- 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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal da Ordem do dia, que deve ser livremente deliberada no melhor interesse dos cotistas do Fundo, dado o potencial conflito de interesse da proposta.

Em tempo, esclarece que colocou a pauta já mencionada para aprovação dos cotistas, pois concorda com a recomendação da Consultora do Fundo CBRE de que a Proposta para a Revisão Contratual apresentada está adequada, pois:

- (i) O valor de aluguel mensal contratual não seria alterado. Seria apenas concedido um desconto no aluguel até o vencimento do contrato;
- (ii) O desconto a ser concedido não impactaria futuras eventuais penalidades contratuais. Penalidades têm como base o aluguel contratual;
- (iii) O valor de aluguel mensal a ser efetuado (com o desconto) está em linha com o valor praticado no imóvel e no mercado concorrente;
- (iv) Uma eventual vacância impactaria negativamente a Receita Mensal em -7% e o Valor a Distribuir Mensal em -14%, além da dificuldade de absorção do Espaço Comercial para uma nova locação;
- (v) Em caso de uma nova locação, além das condições comerciais serem mais agressivas, haveria ainda uma carência elástica no pagamento do aluguel mensal.

Com o objetivo de ajudar e respaldar os cotistas do Fundo a deliberarem nas suas melhores formas e direitos, a Administradora disponibilizou o material abaixo, no qual também 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>).

Por fim, dada a importância do tema colocado em deliberação para o Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



AGE 18/04/2024

FII EDIFÍCIO GALERIA



Conteúdo da Apresentação



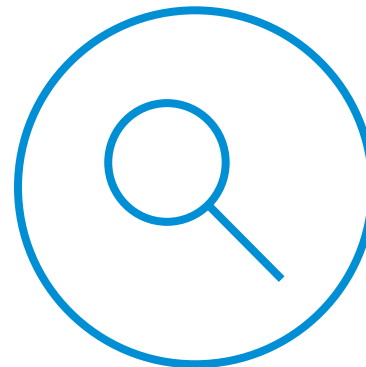
1

Análise do Mercado
Corporativo: Rio de Janeiro
Seção 1



2

Análise do Fundo
Seção 2



3

Proposta de Revisão
de Aluguel
Seção 3



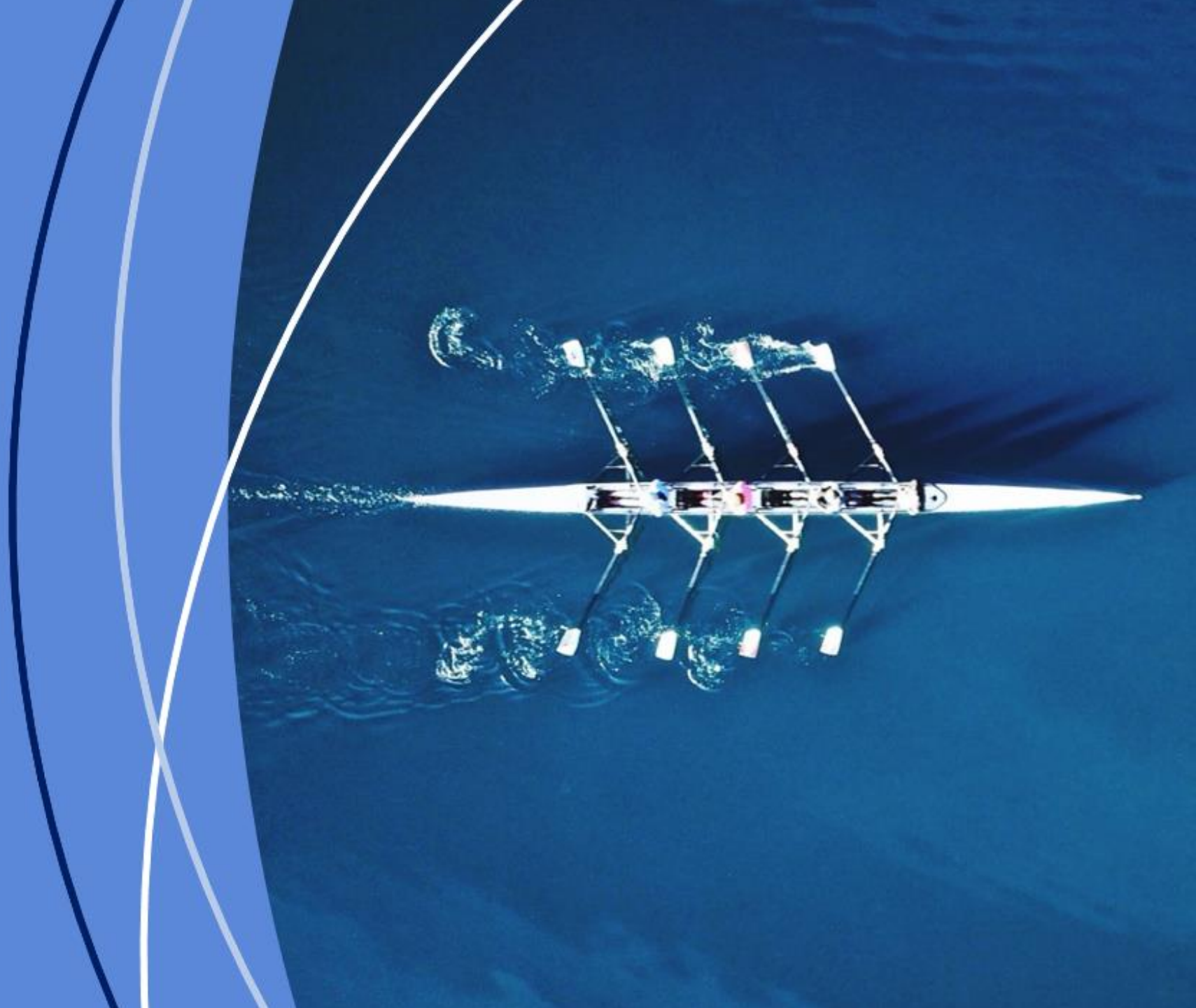
4

Conclusão
Seção 4

Análise do Mercado Corporativo: Rio de Janeiro



Seção 1



Rio de Janeiro vs. Centro 3T2023

Gráfico 1: Rio de Janeiro

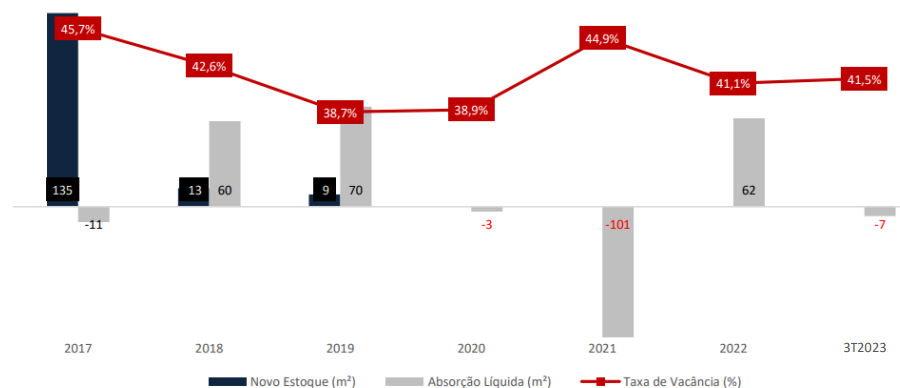
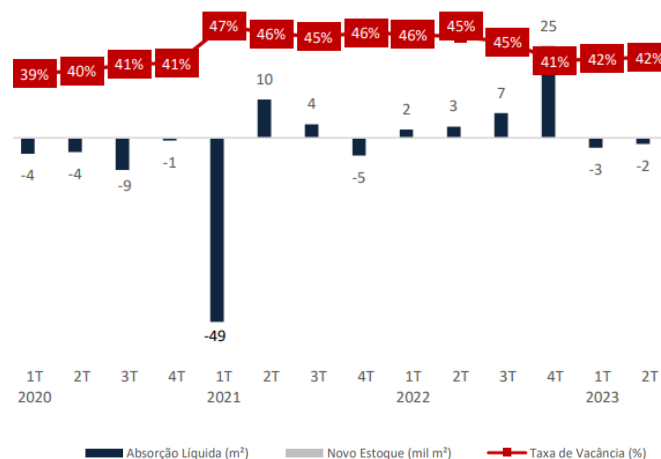


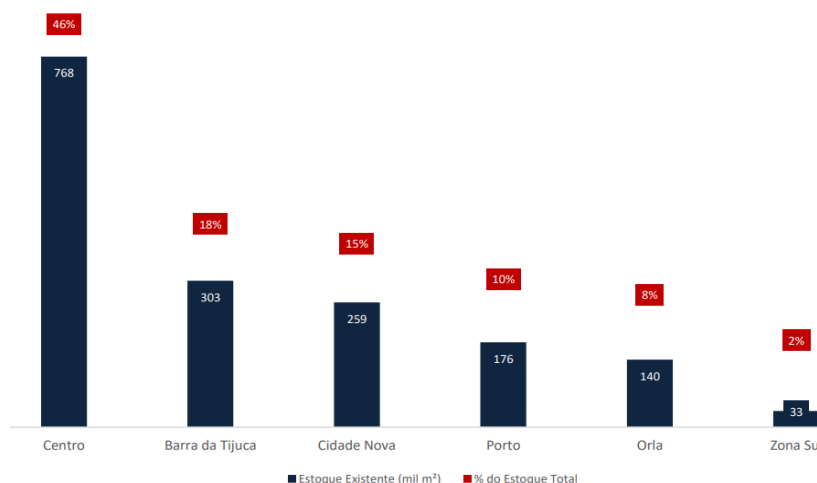
Gráfico 2: Centro do Rio de Janeiro



- A partir do ano de 2017, em que a taxa de vacância observou um aumento até o patamar de 45% na cidade do Rio de Janeiro, os anos seguiram com resultados positivos de absorção líquida até 2019.
- A tendência pela curva de ascensão foi alterada em 2020, em função dos impactos da pandemia do covid-19, como pode-se observar no Gráfico 2: a vacância e a absorção líquida foram ainda piores no ano de 2021.
- Por fim, apesar de 2022 ter sido positivo, o mercado não fluiu na mesma curva de ascensão até o 3º trimestre de 2023.

Tx. de Estoque & Vacância 3T2023

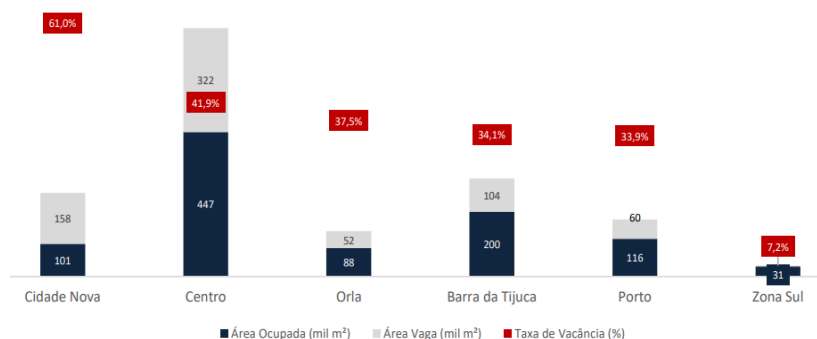
Gráfico 3: Tx. de Estoque



- Notou-se pelos Gráficos 1 e 2 do slide anterior que a vacância no Centro do Rio de Janeiro, região na qual o Imóvel do Fundo se encontra, não deixou de estar nos patamares de 40% desde o covid-19.

- Sendo a região com o maior volume de estoque no mercado do Rio de Janeiro até o 3º trimestre de 2023, o Centro conta com 46% de todo o estoque da cidade.

Gráfico 4: Tx. de Vacância



- Além disso, conforme Gráfico 4, a região permanece registrando taxa de vacância nos patamares de 40%.

Análise do Fundo



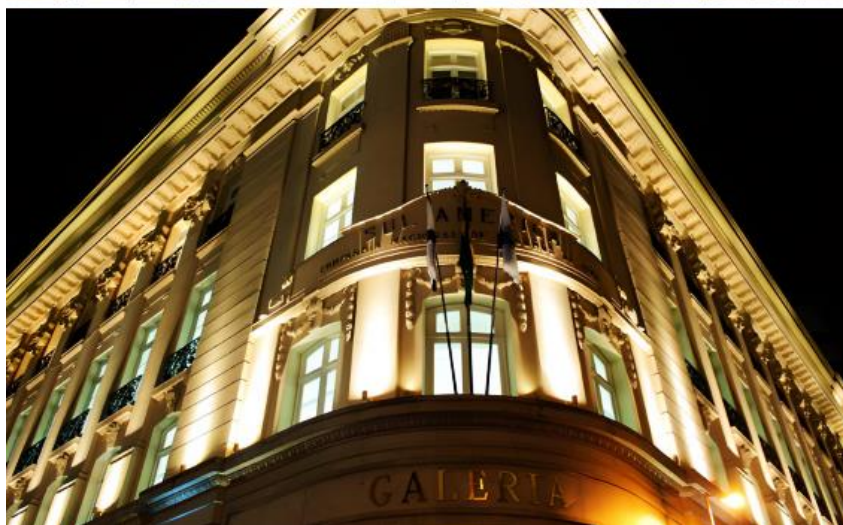
Seção 2



FII EDIFÍCIO GALERIA

Descrição do Imóvel

IMÓVEL



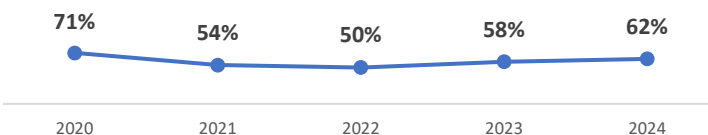
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Lajes Corporativas e *Mall* no Térreo

Localização: Rua da Quitanda, 86 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Área Bruta Locável: 24.844,46 m²

Gráfico de Ocupação (Comp. Março):



Valor Patrimonial: R\$ 239.878.007,78 (R\$ 62,93/cota)

Valor Mercado Secundário: R\$ 74.983.121,85 (R\$ 19,67/cota) em 17.04.2024

Para mais informações do imóvel, acesse o [Relatório Mensal](#). O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de "Informativo Mensal".
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/fundos/303021/edificio-galeria-fii>

FII EDIFÍCIO GALERIA

IMAGENS



Proposta de Revisão de Aluguel



Seção 3



Considerando:

- 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 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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.

Pauta para Deliberação:

1. Aprovar a Proposta de Revisional de Aluguel apresentada pela atual Locatária (“Revisional do Contrato de Locação”), conforme carta da Consultora do Fundo CBRE, vide próxima página (Slide 11) 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.

FII EDIFÍCIO GALERIA

Análise da Proposta pela Consultora do Fundo (“CBRE”)

CBRE

ABRIL DE 2024

	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.

FII EDIFÍCIO GALERIA

Resultado AGE vs. Impacto na Distribuição de Rendimentos

Considerando o Slide anterior da carta da Consultora do Fundo CBRE, a Administradora esclarece que realizou previsão de cálculo considerando a Aprovação da pauta deliberada para aprovação vs. a Reprovação considerando o impacto na última Distribuição de Rendimentos¹.

Não está sendo considerada uma possível Multa por Rescisão Antecipada na previsão do cálculo, o que geraria um impacto de R\$ 0,014/cota mensalmente ao longo do 2º semestre a contar de julho/24.

Resultado desta Assembleia Geral Extraordinária	Impacto na Receita Mensal do Fundo ²	Impacto no Lucro (prejuízo) ajustado do período ³
Aprovado	0%	-5%
Reprovado	-7%	-14%

Foi considerado um acréscimo nas Despesas do Fundo, dado os valores de Condomínio e IPTU, além do impacto na Receita Mensal.

¹ Valor exemplificativo considerando o último Informativo Mensal Gerencial divulgado no site da Administradora referente a comp. de Fev/24.

² A Receita Mensal do Fundo não sofrerá alteração caso a pauta seja "Aprovada", pois o valor contratual mensal não será alterado. Será concedido um desconto.

³ Não garante a rentabilidade e distribuições futuras.

Conclusão



Seção 4



Conclusão

[Clique aqui](#) para verificar a Consulta Formal na íntegra.

— Proposta da Administradora

- A Administradora se abstém de uma recomendação formal da Ordem do dia, que deve ser livremente deliberada no melhor interesse dos cotistas do Fundo, dado o potencial conflito de interesse da proposta.
- Em tempo, esclarece que colocou a pauta já mencionada para aprovação dos cotistas, pois concorda com a recomendação da Consultora do Fundo CBRE de que a Proposta para a Revisional Contratual apresentada está adequada, pois:
 - (i) O valor de aluguel mensal contratual **não** seria alterado. Seria apenas concedido um desconto no aluguel até o vencimento do contrato;
 - (ii) O desconto a ser concedido **não** impactaria futuras eventuais penalidades contratuais. Penalidades têm como base o aluguel contratual;
 - (iii) O valor de aluguel mensal a ser efetuado (com o desconto) está em linha com o valor praticado no imóvel e no mercado concorrente;
 - (iv) Uma eventual vacância impactaria negativamente a Receita Mensal em -7% e o Valor a Distribuir Mensal em -14%, além da dificuldade de absorção do Espaço Comercial para uma nova locação;
 - (v) Em caso de uma nova locação, além das condições comerciais serem mais agressivas, haveria ainda uma carência elástica no pagamento do aluguel mensal.
- Por fim, dada a importância do tema colocado em deliberação para o Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e- mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

