

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA
CNPJ/MF N.º 15.333.306/0001-37

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA
EM 26 DE JUNHO DE 2019

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 26 de junho de 2019, às 15:30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 - 14º andar.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada, ainda, no *website* do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) (www.btgpactual.com).

3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam 47,493% do total das cotas emitidas pelo Fundo. Presentes, ainda, representantes da Administradora, para fins de prestação de esclarecimento.

4. MESA: Presidente: Alexandre Hildebrand Garcia; Secretário: Ricardo Valente.

5. ORDEM DO DIA:

- (i) Aprovar a contratação do novo consultor imobiliário do Fundo, dentre as opções abaixo:
 - a) FG/A CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS LTDA.
 - b) HINES GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADE LTDA.
 - c) CB RICHARD ELLIS LTDA
 - d) MATCHPOINT REAL ESTATE MATCHING

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS

A Administradora fez uma breve introdução aos trabalhos.

Passou-se, então, à eleição do Presidente. Eleito o Presidente, este (i) verificou a existência de quorum para a instalação da Assembleia, (ii) declarou a Assembleia instalada; (iii) declarou sua abstenção em relação a todas as matérias da ordem do dia, e (iv) pediu a dispensa da leitura da ordem do dia e como a Assembleia concordou com tal dispensa, assim procedeu-se. Informou, ainda, a presença de um notário do 15º Cartório de Notas de São Paulo, para registrar a Assembléia em áudio e, eventualmente, elaborar uma ata notarial. O Presidente abriu os trabalhos pedindo a todos que respeitassem a boa ordem e condução dos trabalhos, sempre solicitando a palavra ao Presidente, antes de tomá-la para si.

Seguiram-se discussões a respeito do impedimento (i) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, (ii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime

Portfólio, e (iii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos para votar em relação a todas as matérias da ordem do dia, por violação ao disposto no art. 24, § 1º, incisos I, II e III da Instrução CVM 472. Questionado o outorgado, por tais fundos para representá-los na Assembleia, Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, este recusou-se a dizer se é sócio, diretor ou funcionário do Administrador. Disse apenas que não entendia estar impedido de votar. O Administrador manifestou-se da mesma forma, bem como esclareceu que tal deliberação não fazia parte da ordem do dia e que entende não poder ser colocado em votação pela assembleia geral o impedimento de voto por qualquer cotista. Outros cotistas presentes insistiram na violação ao disposto no art. 24, § 1º, incisos I, II e III da Instrução CVM 472 e pediram que a questão fosse submetida à deliberação da Assembléia, nos termos do previsto no art. 24, § 2º, inciso II, da Instrução CVM 472. Procedeu-se dessa forma e não houve a aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas para autorizar o voto de tais fundos, representados pelo Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo. O Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo insistiu em manifestar o seu voto e pediu que constasse em ata que entende não estar conflitado para a votação em questão, não se enquadrar nos impedimentos de votação apontados pelos demais cotistas do Fundo, bem como que estaria agindo no melhor interesse dos cotistas dos fundos por ele representados.

7. DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

- (i) Foi aprovada pela unanimidade dos cotistas presentes e sem quaisquer restrições, a lavratura da presente ata na forma de sumário;
- (ii) Submetido à deliberação e votação do item único da ordem do dia, foi eleita a CB Richards Ellis Ltda., como Consultor Imobiliário do Fundo, recebendo os votos de 66,07% dos cotistas presentes, representando 27,07% do total de cotas emitidas pelo Fundo, desconsiderando-se desse cômputo os votos (i) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, (ii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, e (iii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos, manifestados pelo Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, em função da não aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas para autorizar o voto de tais fundos, nos termos do art. 24, § 2º, inciso II, da Instrução CVM 472;
- (iii) Enquanto se procedia à apuração dos votos do item único da ordem do dia, o Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, pediu a palavra para solicitar a suspensão dos trabalhos da Assembleia pelo prazo de 20 dias, submetida à votação, a unanimidade dos cotistas presentes - exceto os votos (i) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, (ii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, e (iii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos - e sem quaisquer restrições, não aprovaram a suspensão dos trabalhos da Assembleia.

O secretário originalmente indicado pelo Presidente, Sr. Acácio Roboredo, desde o início dos trabalhos, ocupou-se de acompanhar o seu celular, ao invés de dedicar toda a sua atenção a cuidar dos trabalhos da Assembleia e tomar nota pormenorizada das deliberações. Questionado pelo Presidente, tal secretário disse que não estava tomando nota dos trabalhos da Assembleia porque havia sido aprovada a redação desta ata na forma de sumário. Já ao fim dos trabalhos, mas antes do término da Assembléia, o Sr. Acácio Roboredo, renunciou aos trabalhos. Após a

sua renúncia, o Sr. Acácio Roboredo, foi inúmeras vezes solicitado, pelo Presidente, para retirar-se da sala em função de ter tomado para si a palavra e ter procedido à prestação de esclarecimentos não solicitados à Assembleia, obrigando o Presidente a insistir em que deixasse o recinto.

O Administrador esclarece que a renúncia do secretário, Sr. Acácio Roboredo, deu-se em razão do ambiente tumultuado da Assembleia e do clima hostil que se instaurou. Esclarece, ainda, que o Sr. Acácio Roboredo não se negou a fazer a ata e disse que poderia ajustar a redação.

O Presidente convidou a outros representantes do Administrador presentes na Assembleia para secretariar os trabalhos da Assembleia. Nenhum dos representantes do Administrador presentes tendo aceito o convite, o Presidente perguntou à Assembleia se alguém se voluntaria a secretariar os trabalhos até o fim da Assembleia, tendo o Sr. Ricardo Valente aceito secretariar a Assembleia até seu término. Os trabalhos do Sr. Acácio Roboredo foram, então, re-ratificados pela Assembleia.

O Sr. Luis Gustavo Torrano Correa pediu para constar em ata pedido no sentido de ser apurado o relacionamento comercial do Administrador com a Secretaria da Cultura do Rio de Janeiro. O Administrador prestou esclarecimentos no sentido de que não há relacionamento comercial. E questionou a respeito da existência de alguma prova nesse sentido.

Questionado a respeito de a remuneração total da CB Richards Ellis Ltda., conforme sua proposta, ser superior ao teto previsto no Regulamento do Fundo, o Administrador esclareceu que no seu entendimento o fato de a proposta da CB Richards Ellis Ltda. mencionar a cobrança de um percentual de 1,5% da receita mensal bruta, mais renegociações de aumento de valor, mais negociação solicitada pelo locatário (redução de valor), sendo que os honorários de renegociações serão acrescidos de uma “performance fee”, não o violam o teto de remuneração de 2,5% ao mês, calculado sobre o valor efetivamente recebido (regime de caixa) mensalmente oriundo dos alugueis dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme constante do Regulamento do Fundo.

Questionado, ainda, a respeito do fato de a proposta da CB Richards Ellis Ltda. estar fora do seu prazo de validade, conforme os seus próprios termos, que diziam ser a proposta válida por 15 dias a partir da data de sua assinatura, que é 06 de março de 2019, o Administrador informou que, em 18 de junho de 2019, recebeu uma nova versão da proposta da CB Richards Ellis Ltda., mantendo as mesmas condições da proposta anterior, porém, datada de 6 de maio de 2019. Dessa nova versão da proposta da CB Richards Ellis Ltda. também constou o prazo de 15 dias, expirando, portanto, em 21 de maio de 2019 e encontrando-se, da mesma forma, fora do seu prazo de validade na data desta Assembleia. O Administrador questionou a CB Richards Ellis Ltda. se sua proposta estaria válida, tendo o representante da CB Richards Ellis Ltda., informado verbalmente na Assembleia que, no seu entendimento, a proposta estaria válida.

Adicionalmente, o Administrador, questionado pelo Presidente, a respeito de ter dado ampla divulgação à nova versão da proposta da CB Richards Ellis Ltda., datada de 18 de junho de 2019, o que deveria ter ocorrido na data de convocação da Assembleia, conforme determina o art. 19-A da ICVM 472, informou que não foi dada tal divulgação à nova proposta da CB Richards Ellis Ltda.

O Presidente, então, levantou o entendimento de que deveria ser feita uma nova eleição do Consultor Imobiliário, desconsiderando-se a CB Richards Ellis Ltda. dentre as opções de voto. Nesse instante, o Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, apresentou pedido de que fosse submetido à Assembleia a decisão de realizar-se nova votação ou não. O Administrador pediu a palavra e sugeriu a suspensão da Assembleia para permitir à CB Richards Ellis Ltda. a apresentação de uma nova proposta, datada corretamente. O Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, em seguida, retirou o seu pedido de que fosse submetido à Assembleia a decisão de realizar-se nova votação ou não

O Presidente suspendeu os trabalhos por 10 minutos e, ao retornar, foi informado pelos representantes do Administrador presentes à Assembleia que houve um erro na apuração dos votos relativos ao item único da ordem do dia e que tal erro alteraria o resultado da eleição da CB Richards Ellis Ltda. como Consultor Imobiliário do Fundo, uma vez que uma procuração não havia sido considerada pelos representantes do Administrador dentre os presentes na Assembleia e no cômputo dos votos.

O Presidente, assim, determinou a recontagem dos votos e reapuração do resultado da votação do item único da ordem do dia, verificando-se a eleição da FG/A Consultoria e Gestão de Ativos Ltda. recebendo os votos de 53,70% dos cotistas presentes, representando 25,5% do total de cotas emitidas pelo Fundo, desconsiderando-se desse cômputo os votos (i) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, (ii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, e (iii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos, manifestados pelo Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, em função da não aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas para autorizar o voto de tais fundos, nos termos do art. 24, § 2º, inciso II, da Instrução CVM 472.

O Presidente submeteu, ainda, à Assembleia a possibilidade de a CB Richards Ellis Ltda. ser objeto de eleição pela Assembleia, uma vez que sua proposta para ser Consultor Imobiliário do Fundo encontra-se vencida na data desta Assembleia, tendo a Assembleia votado no sentido de que a CB Richards Ellis Ltda. não poderia receber votos para ser eleita Consultor Imobiliário do Fundo, inclusive com os votos afirmativos (i) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, (ii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, e (iii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos, manifestados pelo Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo.

Após a leitura da ata, o representante do Administrador voltou a informar que houve erro no cômputo dos votos, sendo que a redação constante acima que elegeu a FG/A Consultoria e Gestão de Ativos Ltda. como Consultor Imobiliário do Fundo deve ser lida como segue:

“O Presidente, assim, determinou a recontagem dos votos e reapuração do resultado da votação do item único da ordem do dia, verificando-se a eleição da FG/A Consultoria e Gestão de Ativos Ltda. recebendo os votos de 25,5% dos cotistas presentes, representando 12,11% do total de cotas emitidas pelo Fundo, desconsiderando-se desse cômputo os votos (i) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, (ii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, e (iii) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos, manifestados pelo Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo, em função

da não aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas para autorizar o voto de tais fundos, nos termos do art. 24, § 2º, inciso II, da Instrução CVM 472.”

O Presidente, ao final, informou que o áudio da Assembleia será levado a registro no Blockchain e que o hash de tal registro será incluído em uma ata notarial pelo notário do 15º Cartório de Notas de São Paulo.

8. ENCERRAMENTO: Suspendeu-se, então, os trabalhos da Assembleia pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata, e retomados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes, que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas - exceto pelo Sr. Rui Miguel Mourinha Ruivo que não concorda com pontos específicos desta ata e apresentou manifestação nesse sentido perante o Administrador, a qual ficará arquivada perante o Administrador.

São Paulo, 26 de junho de 2019.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:

Alexandre Hildebrand Garcia
Presidente

Ricardo Valente
Secretário