

[MINUTA]

PEDIDO DE PROCURAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 23, § 1º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA

Prezado Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – **FII Edifício Galeria**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.333.306/0001-37, informa que o Sr. LUIS GUSTAVO TORRANO CORREA, residente e domiciliado na Avenida Carlos Consoni, nº 1.100, Casa 08, inscrito no CPF/MF sob nº 150.814.488-50, portador do RG nº 19.664.600-5 – SSP/SP, na qualidade de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário – **FII Edifício Galeria** (“Fundo”), detentor de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) das cotas de emissão do Fundo (“Cotista Solicitante da Procuração”), vem, por meio desta, solicitar pedido de procuração a V.Sa., nos termos do art. 23, § 1º, da instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, para o exercício do direito de voto na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada no dia 20 de agosto de 2019, às 15:30 hrs, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 3.477 - 14º andar (“Assembleia Geral”).

“O Cotista Solicitante da Procuração sustenta a existência de (a) violação de princípios fundamentais de entidades associativas, como, por exemplo, a boa-fé (“Princípios Fundamentais”); e (b) interesses contrários e conflitantes ao do Fundo na conduta do cotista de convocar nova Assembleia Geral e tentar submeter novamente à deliberação dos cotistas do Fundo matéria recém decidida por eles na assembleia geral realizada em 26 de junho de 2019, cujo resultado já produziu efeitos e cristalizou-se no Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, Gestão Imobiliária e Outras Avenças, firmado entre o Fundo e a FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA (“FG/A”) em 22 de julho de 2019 (“Contrato”), cuja rescisão sem justa causa está sendo proposta e que trará prejuízos ao Fundo, bem como, potencialmente, a responsabilização de todos os cotistas que concorrem para tal decisão.

Vale ressaltar que, desde 2016, o Cotista Solicitante da Procuração e sócio da FG/A é cotista do Fundo e, em tal condição, vinha acompanhando e se mobilizando, ao lado de outros cotistas, pela resolução dos graves problemas de vacância e inadimplência dos imóveis integrantes do portfólio do Fundo, cuja gestão imobiliária anterior não parecia vir tratando adequadamente e que causaram a significativa desvalorização das cotas verificada nos últimos anos, em prejuízo a todos os cotistas do Fundo.

Com a aprovação da FG/A como consultora imobiliária do Fundo, na assembleia geral de 26 de junho de 2019, houve um sopro de esperança de que a gestão imobiliária dos imóveis integrantes do portfólio do Fundo passaria a ter um foco claro: a redução da sua vacância e aumento da lucratividade das cotas. Não se pode prometer os mesmos resultados ou mesmo resultados semelhantes no Fundo, mas, à luz da proposta de rescisão do contrato com a FG/A e eleição da CB Richard Ellis como a nova consultora imobiliária, parece-nos relevante trazer dados específicos de um outro fundo, o FII BM Brascan Lajes Corporativas, em que a CB Richard Ellis foi consultora imobiliária até fevereiro de 2018, momento em que a vacância era de 32,91%. Em fevereiro de 2018, a FG/A assumiu como a nova consultora imobiliária de tal fundo, tendo

reduzido a vacância dos imóveis integrantes de seu portfólio, no período de pouco mais de 1 (um) ano e meio, para 9,16%.

Assumindo tal precedente como referência, bem como explicações prestadas à FG/A por corretoras de imóveis locais do Rio de Janeiro como corretas, uma das razões que poderiam, aparentemente, explicar uma maior facilidade da FG/A reduzir a vacância dos imóveis vis-à-vis a CB Richard Ellis é que a FG/A presta apenas serviços de consultora imobiliária enquanto a CB Richard Ellis também presta serviços de corretora de imóveis. Assim, a CB Richard Ellis seria uma potencial concorrente de outras corretoras de imóveis que acabam por oferecer menos ou não oferecer tais imóveis aos seus clientes, limitando, assim, apenas à própria CB Richard Ellis a oferta de tais imóveis para locação.

A FG/A acredita e defende uma conduta ética e transparente na gestão imobiliária dos imóveis integrantes do portfólio do Fundo, bem como nas melhores práticas de governança e atenção aos Princípios Fundamentais na prestação dos seus serviços ao Fundo, razão pela qual gostaria de prosseguir com a prestação dos seus serviços de consultoria imobiliária ao Fundo e envidar os seus melhores esforços para replicar no Fundo os mesmos resultados alcançados na redução da vacância do FII BM Brascan Lajes Corporativas, em parceria com todas as corretoras de imóveis que se interessem em oferecer tais imóveis aos seus clientes.

Nesse sentido, reforça-se a posição de que existe violação aos Princípios Fundamentais e interesses contrários e conflitantes ao do Fundo na conduta do cotista de convocar nova assembleia geral e tentar submeter novamente à deliberação dos cotistas do Fundo matéria recém decidida por eles na assembleia geral realizada em 26 de junho de 2019, cujo resultado já produziu efeitos e cristalizou-se no Contrato.

Sendo assim, o Cotista Solicitante da Procuração solicita que V.Sa. lhe **outorgue poderes específicos para exercício de direito de voto** nessa Assembleia, para **NEGAR a aprovação do item (i) da ordem do dia**, seja em primeira ou segunda convocação, e mesmo em caso de suspensão e reinstalação de trabalhos da Assembleia Geral, bem como quaisquer outras modificações de data ou incidentes que afetem o bom fluxo dos trabalhos da Assembleia Geral em uma única e exclusiva sessão ou em várias sessões.”

Caso V.Sa. esteja de acordo com a outorga da procuração ao Cotista Solicitante da Procuração para exercício do seu direito de voto na Assembleia, solicitamos que marque a sua opção abaixo específica para o item da ordem do dia e que assine este mandato, anexando o respectivo documento oficial com foto ou reconhecimento de firma e número de CPF, enviando o documento digitalizado por e-mail à Administradora, através do endereço eletrônico sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, com cópia para o Cotista Solicitante da Procuração, no endereço eletrônico imobiliario@fga.com.br.

	Votar A FAVOR da aprovação	Votar CONTRA a aprovação	ABSTER-SE da aprovação
Item (i) da ordem do dia	[] A FAVOR	<u>[] CONTRA</u>	[] ABSTENÇÃO

Caso V. Sa. não concorde em outorgar os poderes aqui solicitados, nenhuma providência precisa ser tomada.

O Cotista Solicitante da Procuração coloca-se à disposição para esclarecer qualquer ponto relativo a tal solicitação através do seu e-mail imobiliario@fga.com.br, ou pelo telefone 16-3913-9100 ou pelo telefone/WhatsApp 16-99784-0432.

São Paulo, 09 de agosto de 2019

(Assinatura do Cotista Outorgante)

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a small hook at the top.