

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Novembro - 2025



INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A. O Fundo poderá ainda adquirir outros Ativos-Alvo como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário.

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício Galeria, localizado na Rua da Quitanda, nº 86, Centro, Rio de Janeiro/ RJ. O imóvel abriga 8 pavimentos de lajes corporativas, 2 lojas, além de 1 mall localizado no térreo e subsolo. Com localização privilegiada, o Edifício ocupa a quadra formada pelas ruas da Quitanda, do Rosário, do Carmo e do Ouvidor. Entre as avenidas Rio Branco e Rua 1º de Março e próximo do Aeroporto Santos Dumont, o acesso ao local é facilitado pelas estações de metrô do Largo da Carioca e Uruguaiana, que ficam a uma distância aproximada de 500m, pelas linhas de ônibus que servem a região e pela proximidade do Edifício Terminal Garagem Menezes Cortes.

Assista ao vídeo do imóvel: [Clique aqui](#)

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

05/09/2012

Quantidade de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo

Consultor

CB Richard Ellis Ltda.

Taxa de Consultoria

2,5% a.m. sobre o valor efetivamente recebido (regime da caixa) oriundo dos aluguéis

Área Locável do Empreendimento

24.834,37 m²

Cotistas

3.829

Patrimônio Líquido

R\$ 179.209.695,49

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 47,011309

Quantidade de Cotas

3.812.055

Tipo Anbima

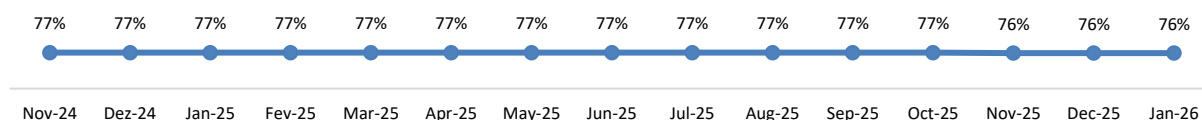
Renda Gestão Definida

Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

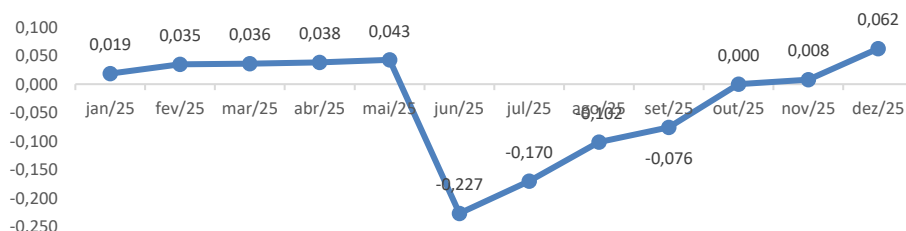
NOTA DA ADMINISTRADORA

Assista ao vídeo do imóvel: [Clique aqui](#)

Atualmente, o imóvel apresenta seu melhor desempenho desde 2020, com aumento de 15 p.p. na taxa de ocupação. Mesmo diante da alta vacância, e de edifícios abandonados no centro do Rio, a taxa de ocupação segue firme em 2025.



A região mostra sinais de valorização, e a expectativa de maior distribuição de rendimentos só se concretizará após a compensação do prejuízo causado pela [inadimplência](#) de alguns locatários, medida que a Administradora já está tomando por meio de ações de cobrança e despejo.



- **Nova Locação – Loja 107:** A loja foi recentemente locada para a Bramex, que já ocupa uma sala no terceiro andar do Galeria. A nova locação ocorreu logo após a rescisão antecipada da antiga ocupante, Tramonto. A administradora está adotando medidas judiciais para garantir o recebimento dos encargos e multas contratuais.
- **Ações contra o Grupo Mauá Bank (Loja 103 e Sala 901):** O fundo segue com ações de execução e despejo contra os locatários inadimplentes das unidades Loja 103 e Sala 901. No período, registramos avanços relevantes nos trâmites judiciais, com decisões favoráveis que reforçam a expectativa de retomada da posse dos espaços. As medidas visam a recuperação dos valores devidos e a mitigação dos impactos da inadimplência, sempre com atenção à evolução do processo, **maiores detalhes do processo estão disponíveis no relatório cronologia <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1076975&cvm=true>**.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Assista ao vídeo do imóvel: [Clique aqui](#)

- **Devolução Transatlantic – Nova Locação WN Facilities:** A locatária Transatlantic comunicou que desocupará o espaço ao término do contrato vigente, previsto para dezembro de 2025. Antecipando essa movimentação e visando evitar qualquer período de vacância, foi firmado um novo contrato de locação com a empresa WN Facilities, garantindo a continuidade da ocupação e preservando a geração de receita do ativo.
- **Alta ocupação e boa absorção de áreas:** A demanda pelas áreas desocupadas mostra que o Galeria está bem posicionado, especialmente em um Centro do Rio com alta vacância e imóveis degradados. Isso evidencia seu diferencial competitivo, seja pela localização, qualidade ou estratégia adotada pela Administradora.

Por fim, a Administradora mantém uma visão positiva, acompanhando as iniciativas voltadas para a revitalização do centro do Rio de Janeiro. Dados recentes indicam que a taxa de vacância de escritórios no Centro está nos menores patamares desde 2015, impulsionada por expansões do setor público e crescente demanda por espaços corporativos de qualidade. Essas tendências reforçam a perspectiva de valorização do ativo.

- **Distribuição de Rendimentos:** O Fundo retomou a distribuição de rendimentos, anunciando R\$ 0,023 por cota referente à competência de outubro/2025, após um período sem pagamentos desde junho/2025. A expectativa é que as distribuições retornem gradualmente a partir de novembro/2025*, acompanhando a normalização do fluxo de caixa. Esse cenário de suspensão ocorreu devido à inadimplência de determinados locatários, que resultou na ausência de recebimento de aluguéis e na necessidade de arcar com encargos obrigatórios, como condomínio, IPTU e custas judiciais. Como consequência, foi apurado um prejuízo de R\$ 885.247,45, equivalente a um impacto negativo de R\$ 0,23 por cota, integralmente compensado. A Administradora segue adotando as medidas legais para cobrança e despejo dos locatários inadimplentes, e manterá o mercado informado sobre a evolução dessas ações.

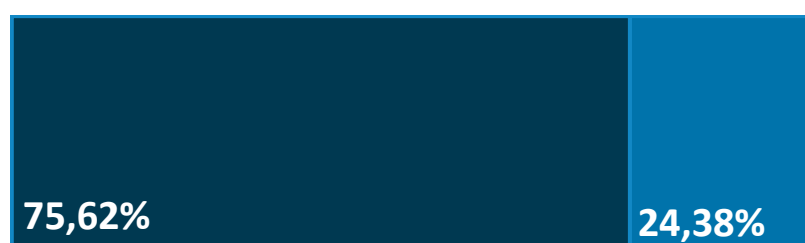
* Especificamente no período de referência de novembro/2025, temos aproximadamente 30 mil reais que não foram distribuídos, que serão cumulados com o período de dezembro/2025.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8%	0%	8%	8%	0%	20%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
12%	4%	12%	4%	4%	20%

Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado



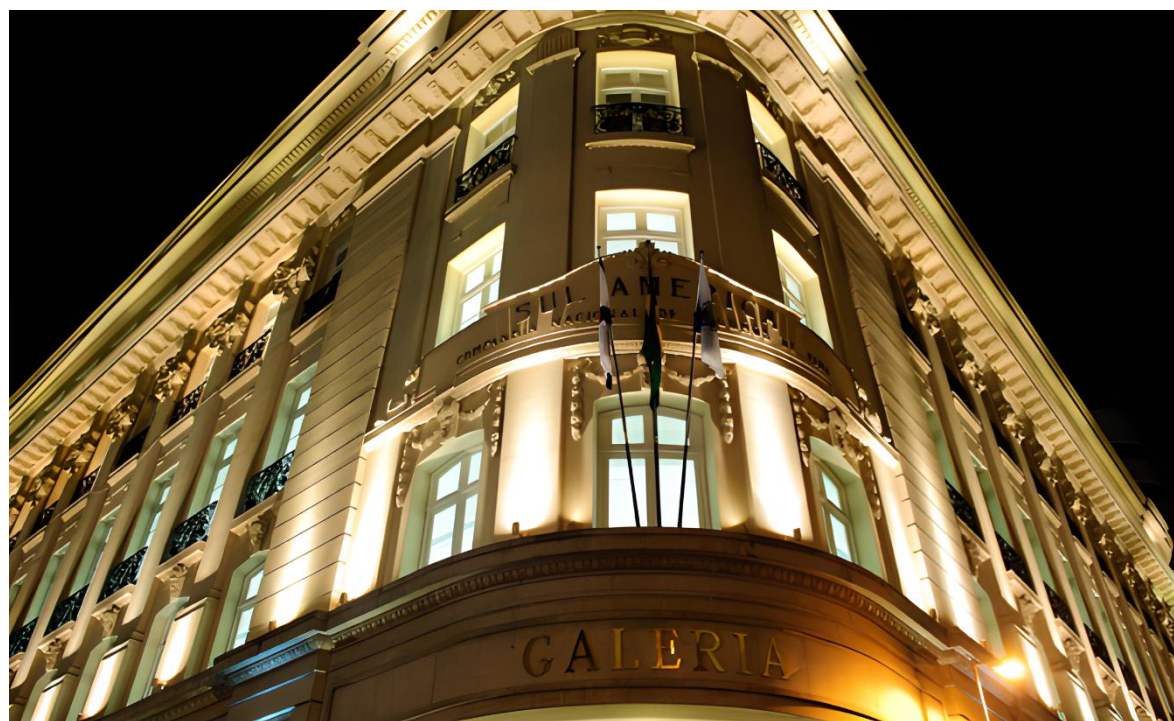
Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 75,62%.

Quadro de Ocupação Atual

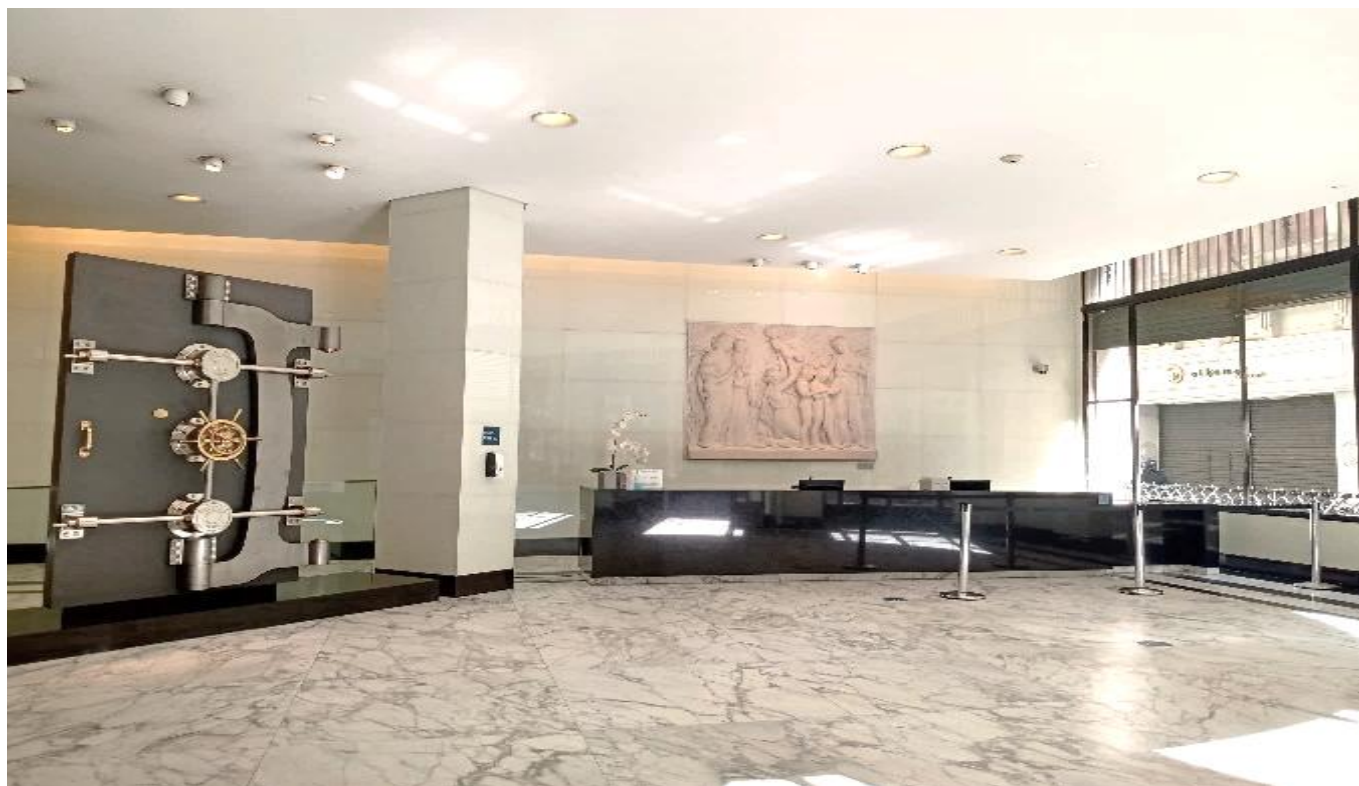
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



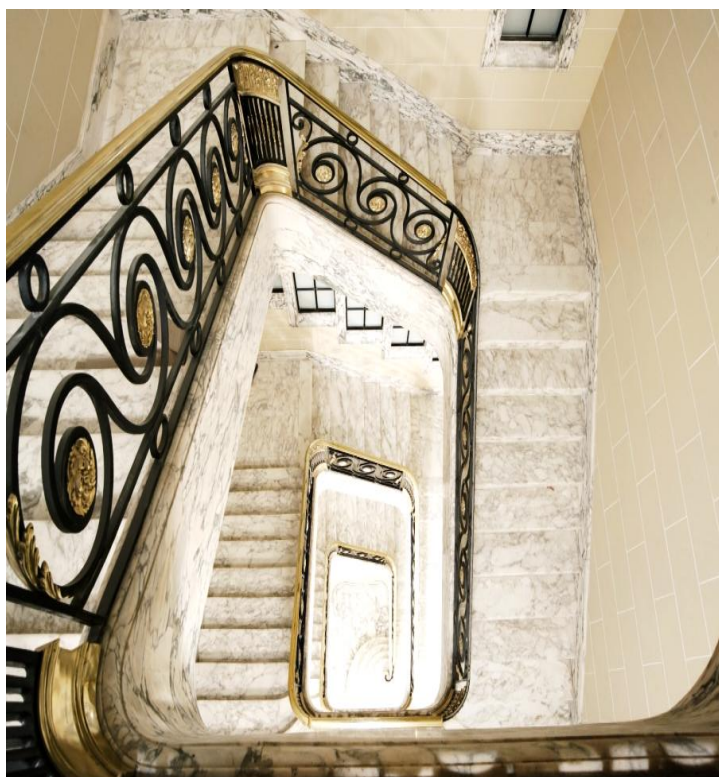
Visão interna do EDGA

IMÓVEL NA MÍDIA

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício Galeria, localizado na Rua da Quitanda, nº 86, Centro, Rio de Janeiro/ RJ. O imóvel abriga 8 pavimentos de lajes corporativas, 5 lojas, 2 restaurantes com área de convivência, além de um *mall* localizado no térreo e subsolo. Com localização privilegiada, o Edifício ocupa a quadra formada pelas ruas da Quitanda, do Rosário, do Carmo e do Ouvidor.

Para visualizar a campanha na internet:

https://www.youtube.com/watch?v=jn3f_EC6dtI



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/25*	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
Propriedades para Investimento	-858.994	360.496	377.890	358.591	426.022	343.455
Outros Ativos Financeiros	4.027	3.003	4.056	-1.897	-11.198	5.416
Despesas Operacionais	-109.763	-74.225	-67.685	-67.796	-71.636	-63.968
Lucro (prejuízo) líquido no período	-964.730	289.274	314.261	288.898	343.188	284.903
Ajustes	-65.188	-69.629	-69.932	-90.328	-76.097	-77.222
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	-0,27	0,06	0,06	0,05	0,07	0,05
Resultado Líquido	-1.023.279	226.285	250.969	205.210	273.731	207.681

* Os resultados do DRE referentes ao mês de junho foram impactados pela inadimplência de determinados locatários. Em razão disso, a Classe deixou de receber os aluguéis devidos, e arcou com encargos compulsórios, tais como condomínio, IPTU e custas judiciais. Segue o [link](#) do Fato Relevante que explica o evento.

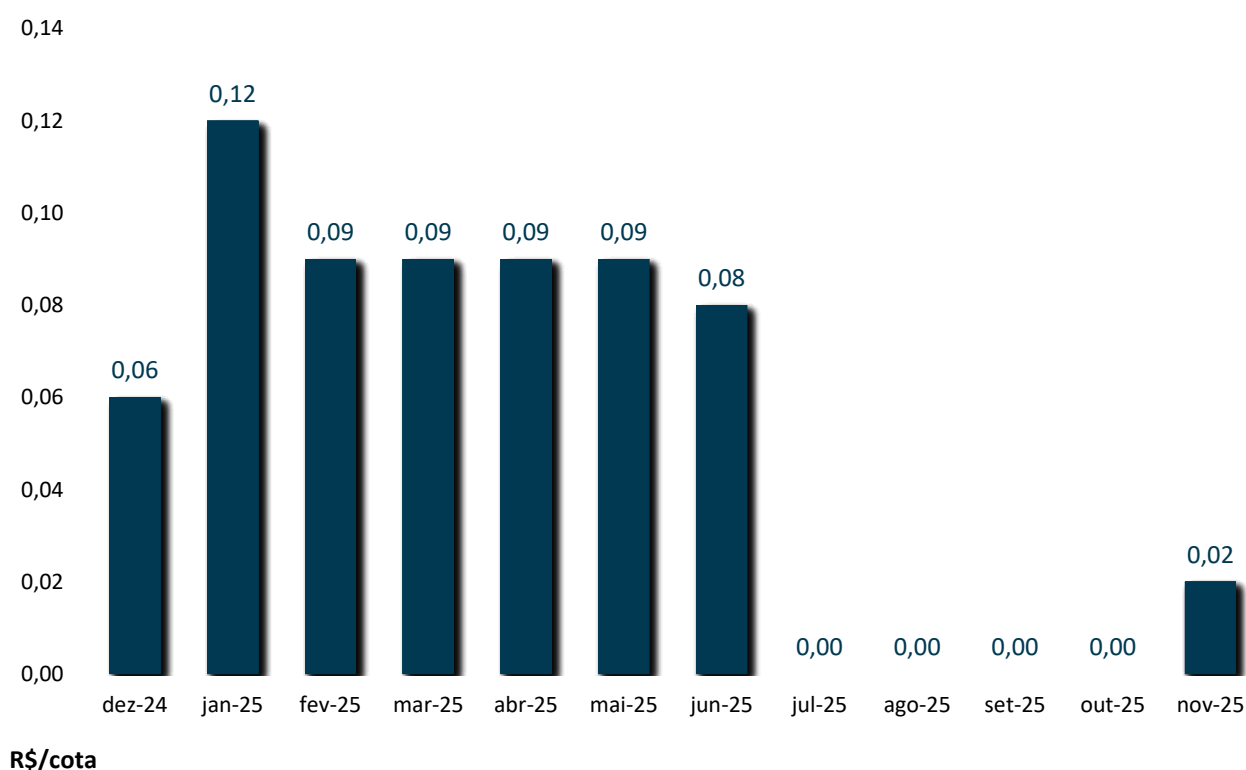
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/303021/EDIFICIO_GALERIA_FII

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deve distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita.

- **Data base:** 21/11/2025
- **Data de pagamento:** 28/11/2025
- **Rendimento:** 0,023819454
- **Mês de competência:** Out/25
- **Mês de pagamento:** Nov/25

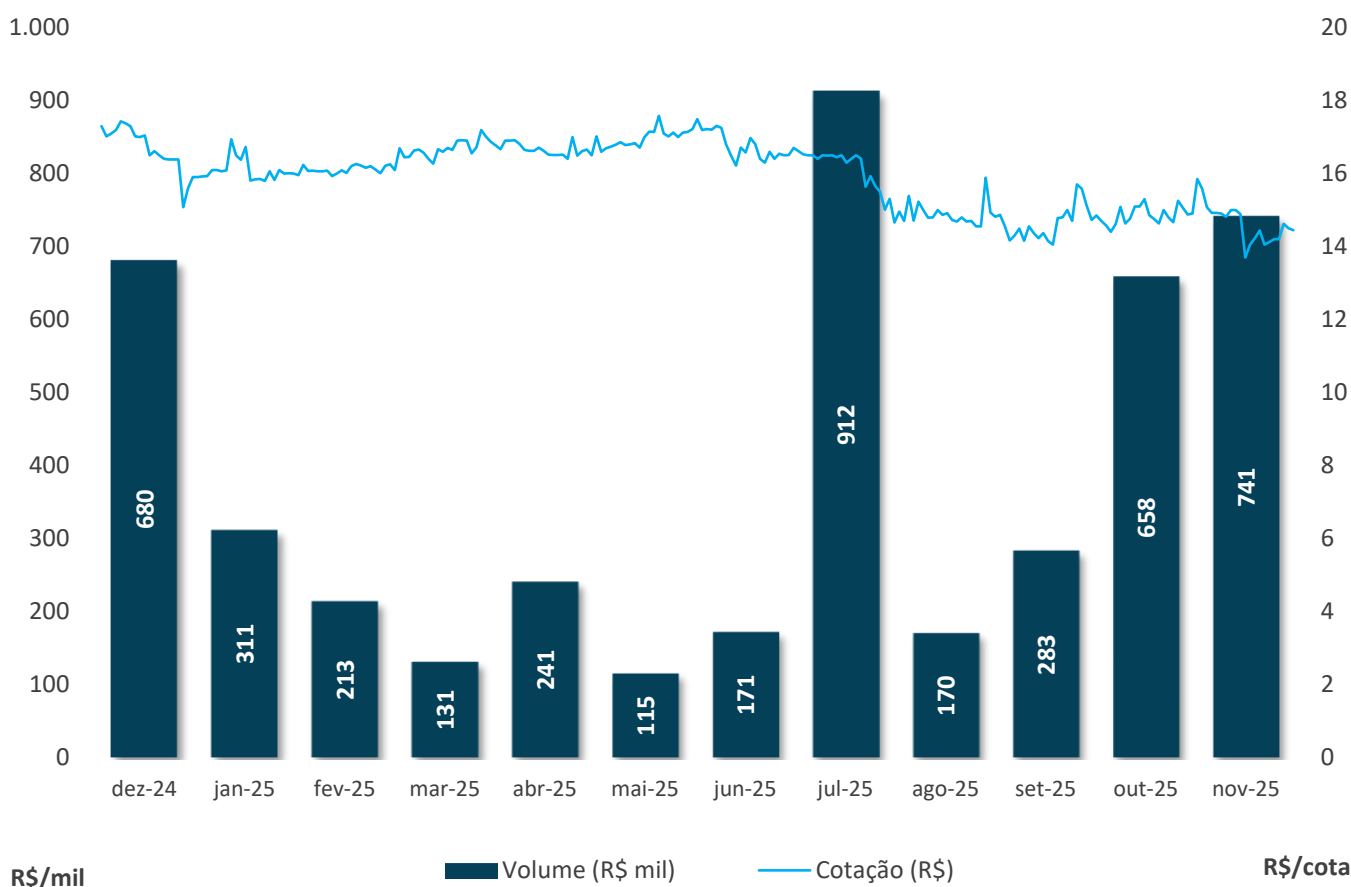


MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Edifício Galeria (EDGA11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 51.105
- **Cotação de fechamento:** R\$14,61
- **Volume:** R\$740.776,90
- **Mês de referência:** NOV/25

Fonte: Economática



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

