

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA
CNPJ nº 15.333.306/0001-37 / Código de Negociação: EDGA11
("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administradora do Fundo, informa a seus cotistas e ao mercado que:

1. O Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel devido referente à competência do mês de dezembro de 2023 com vencimento em janeiro de 2024, o que impactará a distribuição de rendimentos do Fundo negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,0064 ("Valor Inadimplido") por cota.
2. Ademais, o Fundo tomou conhecimento de que não há interesse por parte da locatária **ALVAREZ & MARSAL CONSULTORIA E ENGENHARIA LTDA.** ("Alvarez & Marsal" ou "Locatária do 4º andar"), inscrita no CNPJ sob o nº 28.092.933/0001-75, em renovar sua respectiva locação junto ao Fundo após o cumprimento do contrato de locação vigente, previsto para encerrar em 31/05/2024, referente ao espaço comercial de 339,75m² e localizado no 4º pavimento do Imóvel. Contudo, o Fundo fará jus aos valores devidos até a referida data, conforme previsto em seu respectivo contrato de locação em conjunto com seus respectivos aditivos.
3. Dessa forma, caso a Alvarez & Marsal concretize a desocupação do Imóvel, a receita¹ do Fundo será impactada negativamente em, aproximadamente, 3,51% em comparação às receitas do mês de dezembro de 2023, provocando um impacto negativo na distribuição de rendimentos, de aproximadamente, R\$ 0,0069 por cota, considerando como base a última distribuição de rendimentos realizada pelo Fundo. Ademais, o aumento da vacância projetada a partir de 01/06/2024 é de +1,37%.
4. Por fim, a Administradora informa que está trabalhando ativamente em conjunto com o consultor imobiliário com o intuito de rever o Valor Inadimplido, bem como reduzir a vacância do Imóvel, em prol de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Ficamos à disposição para demais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 25 de janeiro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

¹ O valor do impacto na receita leva em conta a diminuição da receita pelo aluguel da locatária, em conjunto com a aumento das despesas antes arcadas pelas Locatárias (Exemplo: Condomínio e IPTU).