

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Fevereiro - 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

24.844,44 m²

Cotistas

4.196

Patrimônio Líquido

R\$ 247.511.894,62

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 64,928731

Quantidade de Cotas

3.812.055

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

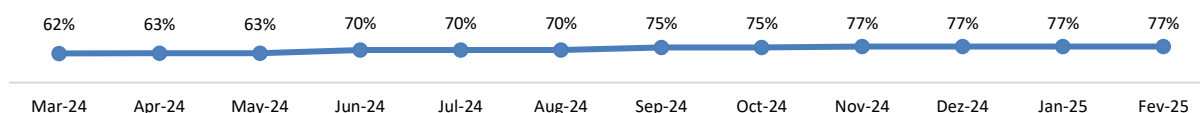
Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

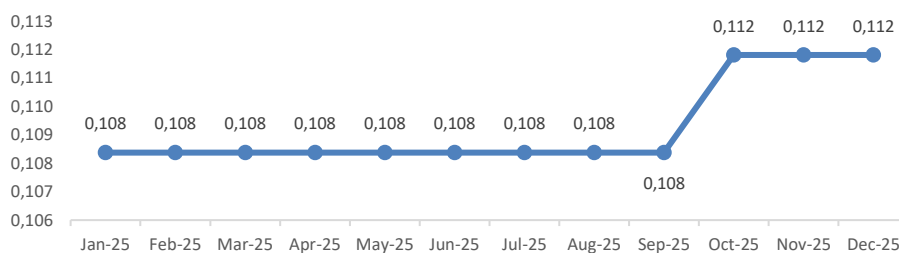
Assista ao vídeo do imóvel: [Clique aqui](#)

A visão e as perspectivas para 2025 para o mercado de fundos de investimento imobiliários ainda dividem opiniões no início deste ano, dado que (i) há boas possibilidades de investimento diante de ativos que seguem excessivamente descontados em relação a seu valor patrimonial e de que (ii) não há métricas práticas de perspectiva de queda na Selic e uma inflação um pouco mais baixa.

Apesar do ano passado ter sido um ano conturbado quanto a macro economia, o ano de 2024 foi marcado pelo aumento de 15 p.p. na ocupação do imóvel ao longo dos últimos 12 meses, conforme gráfico abaixo, o que elevou a ocupação do ativo para um patamar não visto desde janeiro de 2020.



Considerando dados de locação que a Administradora possui até a presente data, a expectativa é de que haja uma maior distribuição de rendimentos no ano de 2025, conforme gráfico abaixo, pois os novos inquilinos passarão a arcar com as despesas mensais, tais como o rateio de condomínio e os encargos de IPTU dos espaços anteriormente vagos e de responsabilidade do Fundo, bem como com o valor do aluguel mensal após o encerramento de seus respectivos períodos de carência. Vale mencionar que o período de carência varia de acordo com as características do espaço comercial comercializado, tais como o tamanho, se possui mobiliário e suas especificidades.



Ademais, vale ressaltar que as locações dos restaurantes no térreo têm gerado movimento no edifício, conforme pode ser observado nas reportagens abaixo, com relação a *Happy Hours*, com clássicos de Bossa Nova e MBP na Rua do Ouvidor, que virou disputada para esse seguimento:

- [Reportagem 1:](#)
- [Reportagem 2:](#)

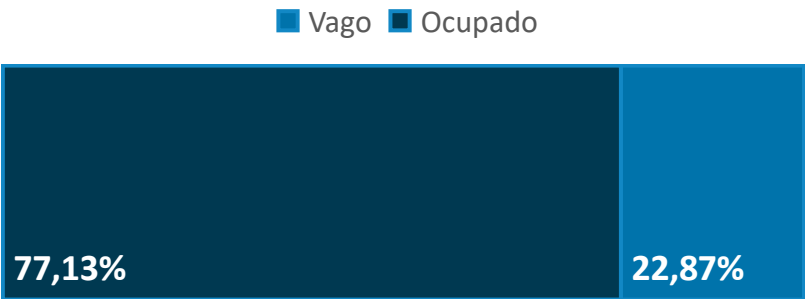
Por último, a Administradora está otimista, dado a expectativa de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro¹.

¹ <https://revista.buildings.com.br/as-lajes-corporativas-e-o-fim-do-home-office-sao-tema-de-evento/>

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	5%	9%	0%	22%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
13%	6%	8%	20%	3%	14%

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 77,13%.

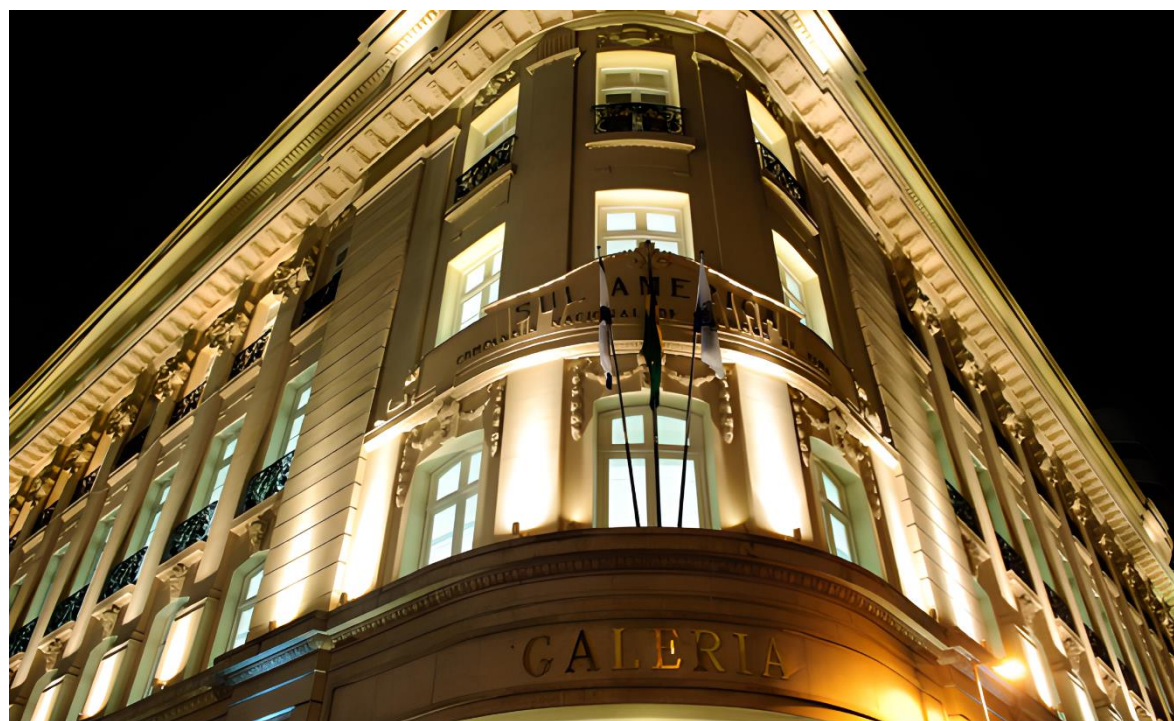
Quadro de Ocupação Atual

Andar								
9	Ocupado							
8	Vago							
7	Ocupado			Ocupado				
6	Ocupado	Vago			Ocupado		Ocupado	
5	Ocupado					Ocupado		
4	Vago	Vago			Ocupado	Ocupado	Ocupado	
3	Ocupado	Ocupado	Ocupado		Ocupado			
2	Ocupado					Ocupado		
Térreo	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Vago	

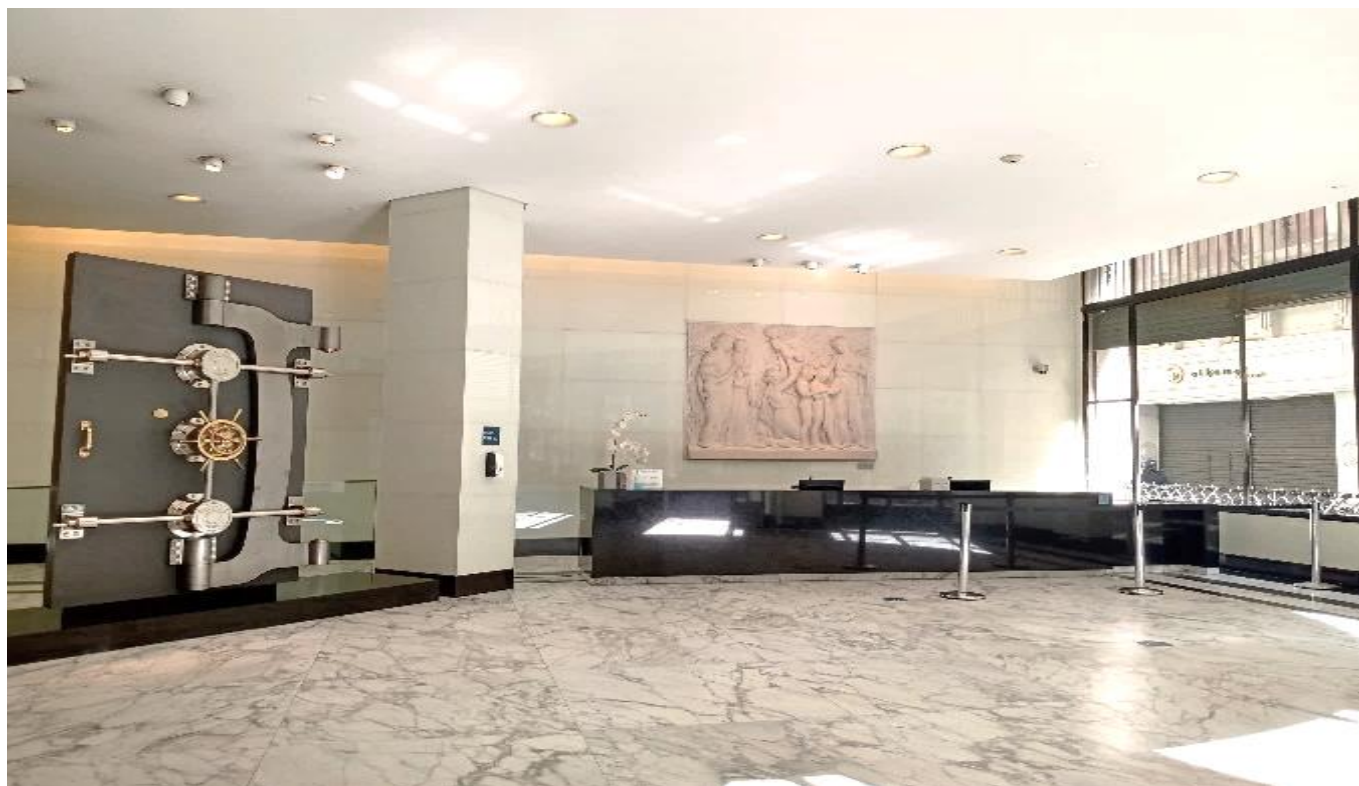
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



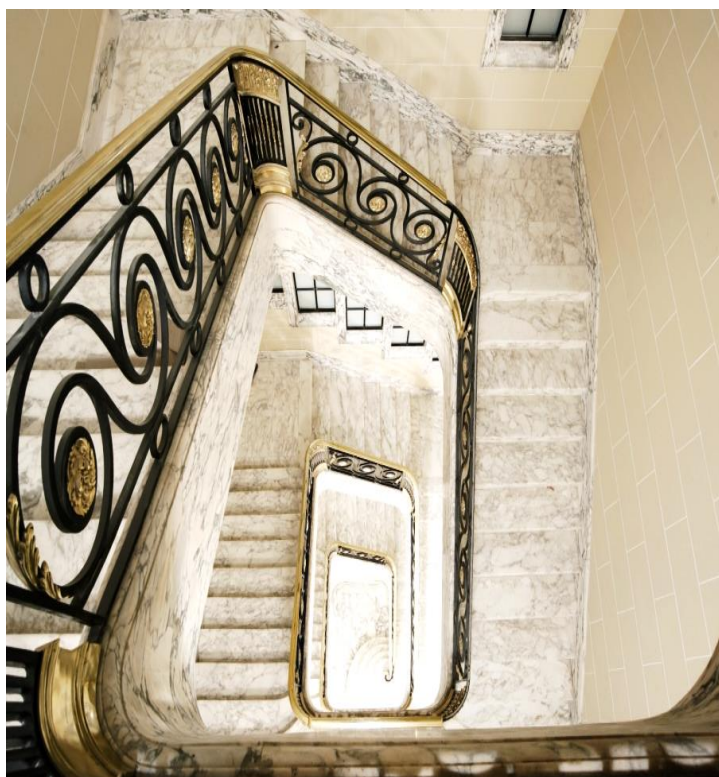
Visão interna do EDGA

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

	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25
Propriedades para Investimento	-13.419	-319.781	257.550	9.896.649	529.663	472.817
Outros Ativos Financeiros	13.329	11.117	9.305	9.512,40	10.369	8.941
Despesas Operacionais	-61.764	-63.874	-64.824	-66.057	-64.731	-63.333
Lucro (prejuízo) líquido no período	-61.854	-372.538	202.032	9.840.104	475.301	418.424
Ajustesi	4.808	-10.660	-72.899	-9.451.907	-86.182	-19.700
Reserva de Contingência	341.112	609.004	220.228	29.162	-	-
Resultado Líquido	284.067	225.806	349.360	417.360	395.759	405.364

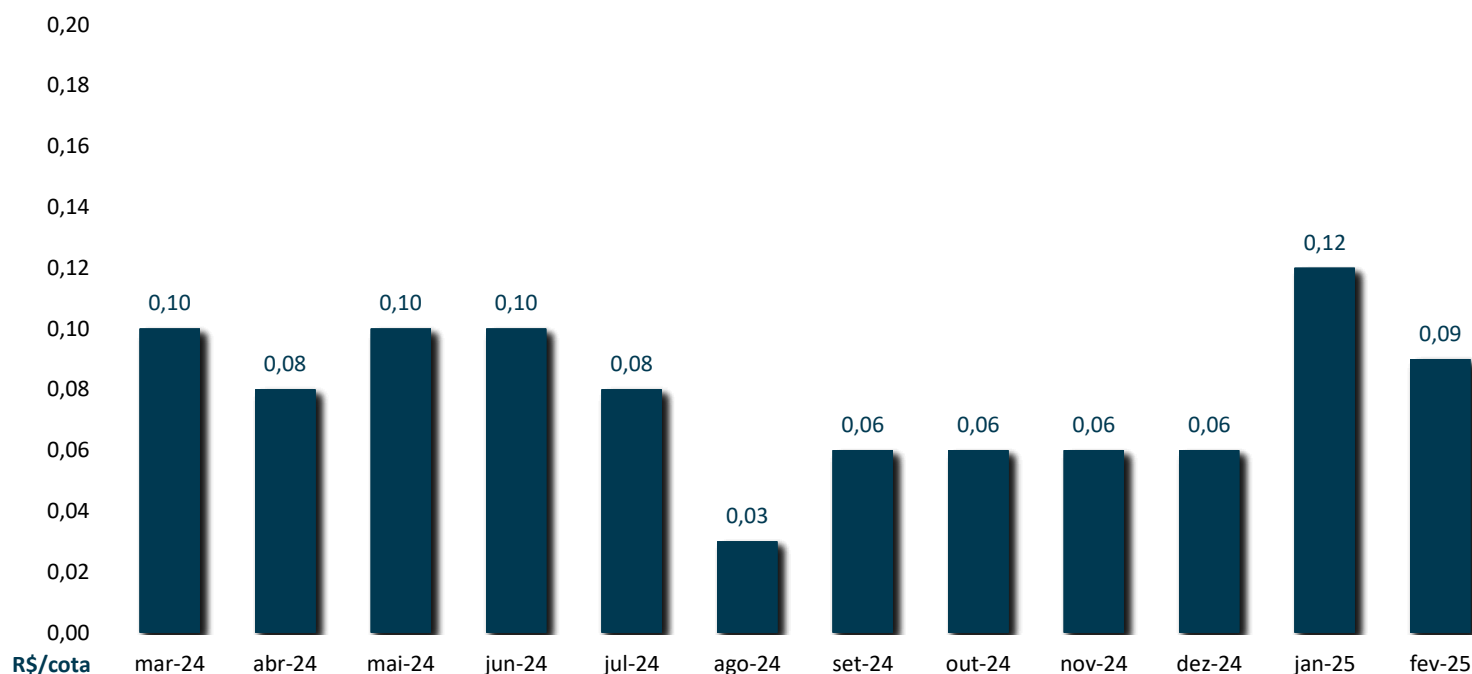
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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:** 21/02/2025
- **Data de pagamento:** 28/02/2025
- **Rendimento:** 0,09
- **Mês de competência:** Jan/25
- **Mês de pagamento:** Fev/25

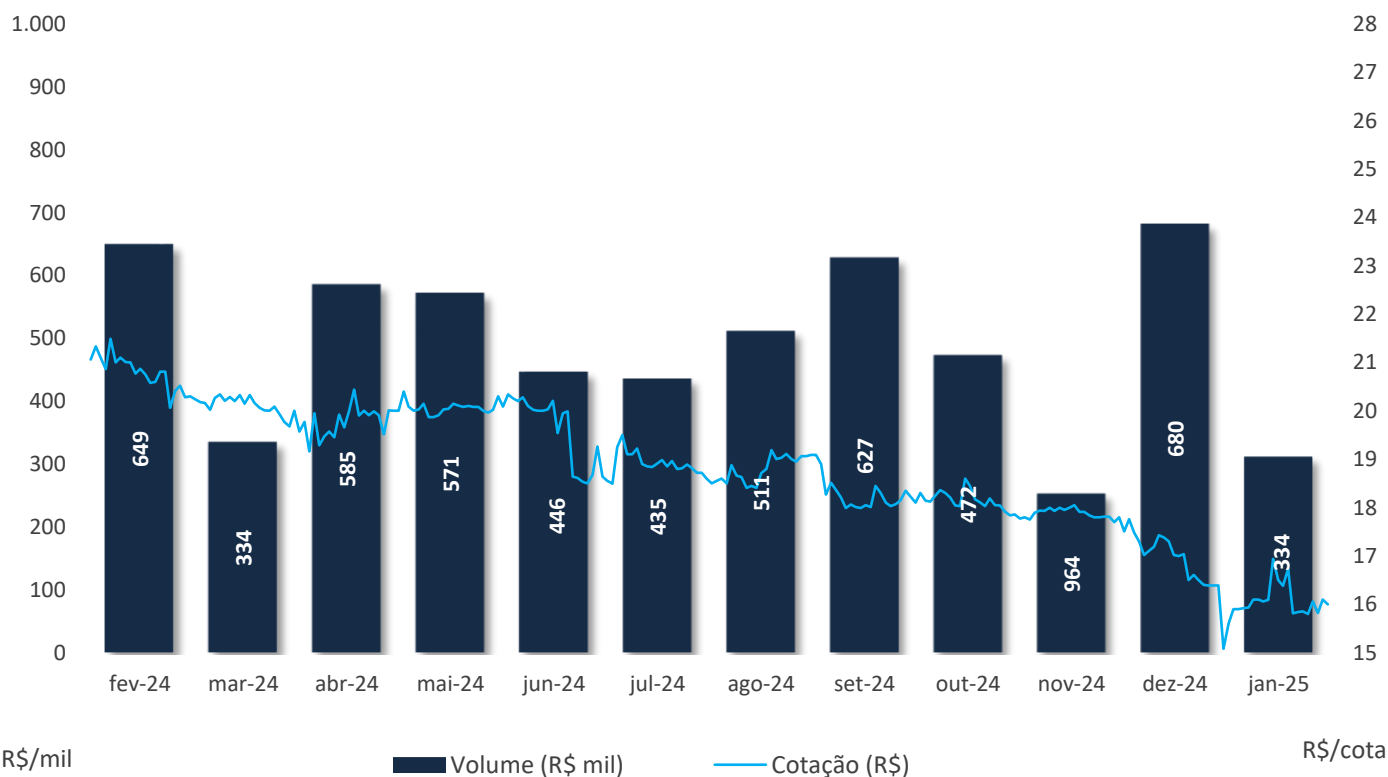


MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 1.624
- **Cotação de fechamento:** R\$ 16,24
- **Volume:** R\$ 311.082,27
- **Mês de referência:** Jan/25

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

