

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Dezembro 2023



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Carta Consultoria - CBRE
08	Ocupação dos Locatários
10	Fotos do Empreendimento
13	Demonstração de Resultados
14	Distribuição Mensal
15	Mercado Secundário
16	Updates
19	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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

5.194

Patrimônio Líquido

R\$ 233.664.898,96

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 61,296308

Quantidade de Cotas

3.812.055

Tipo Anbima

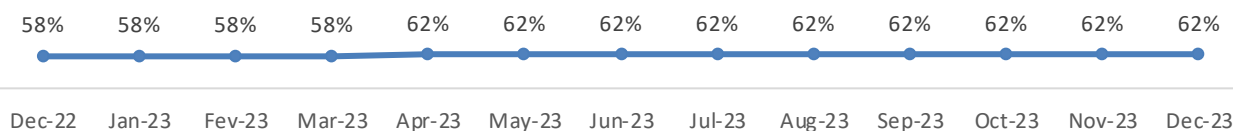
Renda Gestão Passiva

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](#)

Conforme já mencionado, o ano de 2023 começou com algumas incertezas como, por exemplo, a alta da taxa de juros, um novo governo e as incertezas sobre as políticas macroeconômicas, dada a reestruturação da equipe nos postos políticos e o mercado externo. Essas políticas são essenciais para a estabilidade do mercado de Fundos Imobiliários, que é afetado diretamente pela alta de juros. Apesar das expectativas terem sido positivas quanto à redução desta taxa ao longo do 2º semestre de 2023, não foi o que ocorreu na prática. Dessa forma, dada a nova incerteza perante o mercado e as oscilações quanto às expectativas da população perante as tomadas de decisões do governo, as empresas se retraíram ao longo de 2023 no quesito locação, pois quaisquer compromissos de investimentos a longo prazo em conjunto com obras de adaptação de um novo espaço comercial se tornam supérfluos e arriscados. Portanto, a ocupação do imóvel cresceu de forma tímida em 4 p.p. ao compararmos Dez/2023 x Dez/2022:



Entretanto, apesar de 2023 ter sido um ano desafiador no âmbito de novas locações – dado as incertezas quanto ao trabalho presencial e ao “home office” e ao novo governo –, especialmente no Centro do Rio de Janeiro, bairro no qual o edifício se encontra, foi realizado um trabalho ativo com *brokers* renomados do mercado com o objetivo de reduzir a vacância do Fundo e manter os atuais inquilinos, o que fez – inclusive – com que o Fundo firmasse um contrato de locação no térreo do edifício para um restaurante, o que não se via acontecer desde o início da pandemia do Covid-19 em que todos os restaurantes rescindiram seus contratos de locação. A nova locação não só traz benefícios de receita ao Fundo, como também favorece a captação e locação das lajes corporativas e das lojas e restaurante vagos no térreo.

Entretanto, conforme informado no Fato Relevante de [23 de junho de 2023](#), a maior locatária do Fundo o notificou sobre a sua intenção de rescisão de locação contratual antecipada – cumprindo aviso prévio de 180 dias. Dessa forma, no Fato Relevante datado de [19 de dezembro de 2023](#), a Administradora informou sobre a formalização do distrato de locação por rescisão antecipada, bem como o valor da multa que será efetuada em 04/01/2024 pela antiga locatária, o que impactará positivamente a receita do Fundo em, aproximadamente, 108% (R\$ 0,23 por cota), em comparação com a competência de Outubro/2023, e ainda sobre a formalização do novo contrato de locação com a CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. Com isso, a Administradora, em conjunto com o consultor imobiliário, evitou o aumento da vacância do imóvel em +8%, o que impactaria negativamente a receita do Fundo em, aproximadamente, -22,55% (-R\$ 0,05 por cota) em comparação com a competência de Outubro/2023.

Dada a redução da vacância supracitada no ano de 2023, da mesma forma como ocorreu em 2022, a perspectiva é de que o prejuízo do Fundo diminua cada vez mais por conta do aumento da Receita e da Diminuição das Despesas (condomínio e IPTU) - que são pagas pelo Fundo -, pela entrada de novos locatários e o fim de suas carências contratuais de aluguel.

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 RioCentro?.

<https://revista.builtings.com.br/as-lajes-corporativas-e-o-fim-do-home-office-ao-tema-de-evento/> <https://engepred.com.br/noticias/engepred/centro-do-rio-de-janeiro-em-foco/>

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%

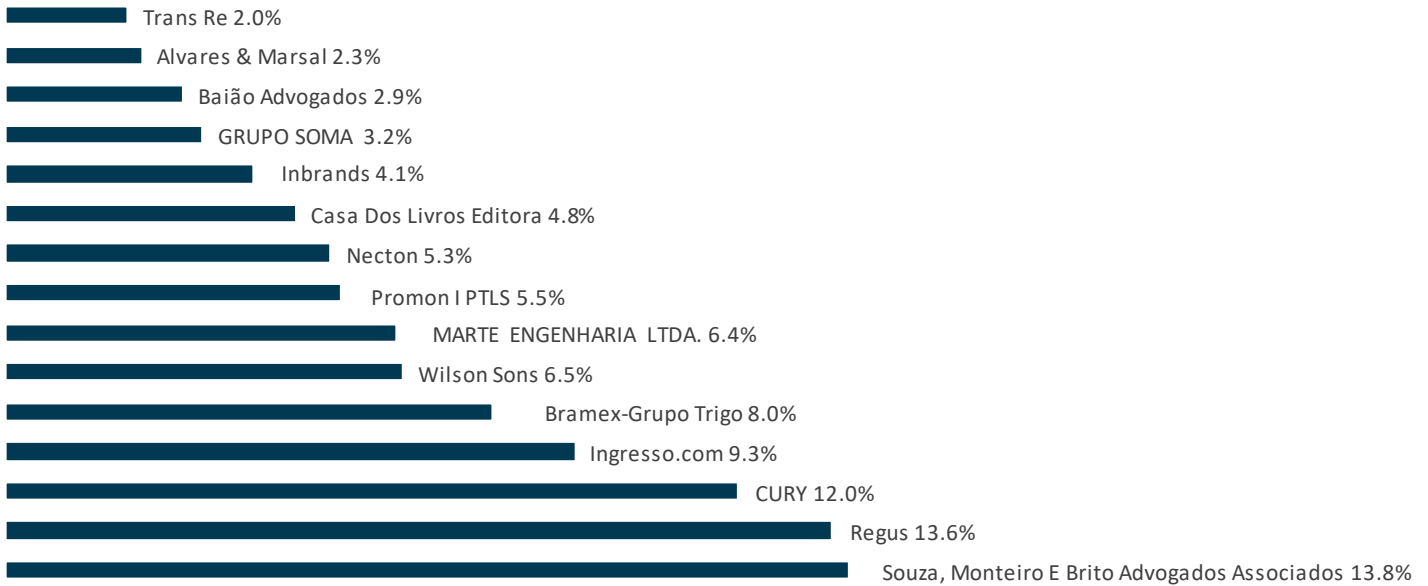
Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado

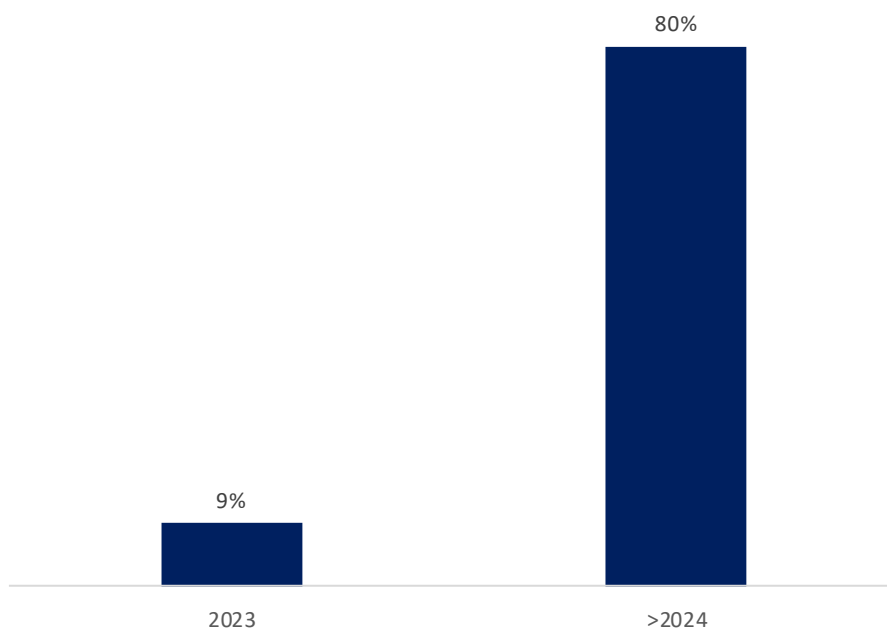


Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 62,43%.

Ocupação dos Locatários¹



Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada¹



¹A nova locação do restaurante ainda não está sendo considerada no gráfico acima.

Quadro de Ocupação Atual

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

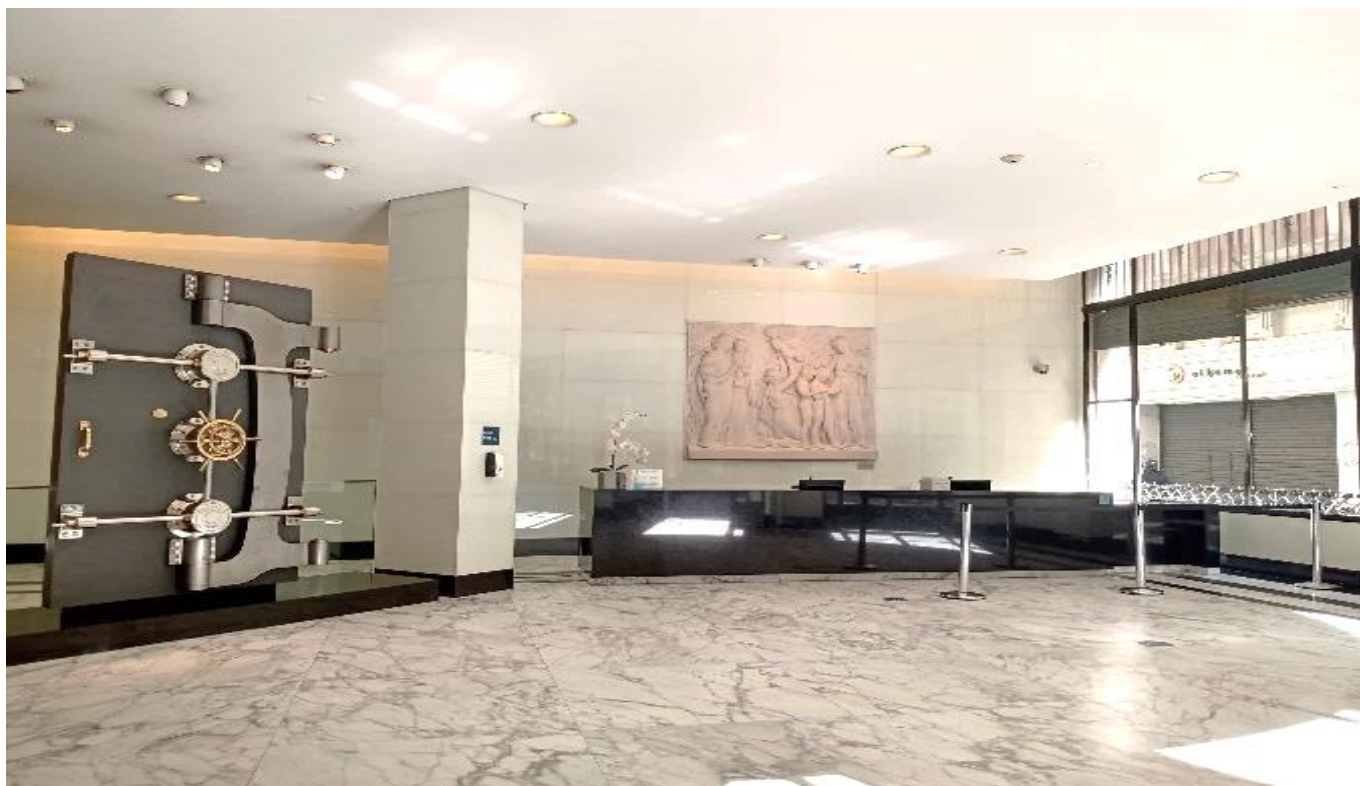
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



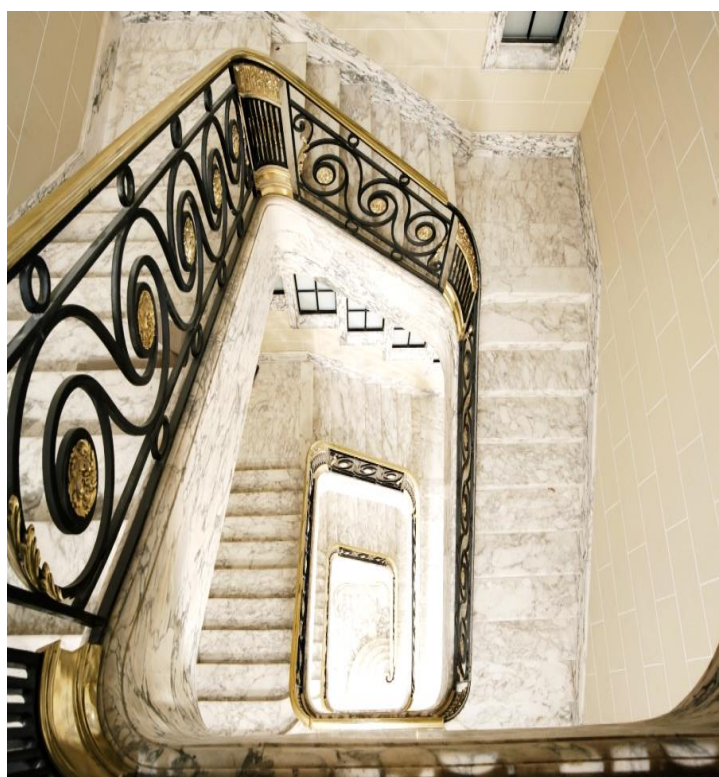
Visão interna do EDGA

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

	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23
Propriedades para Investimento	301.421	312.825	320.212	315.234	318.926	232.989
Outros Ativos Financeiros	20.041	19.580	22.188	16.148	19.213	20.118
Despesas Operacionais	-70.356	-70.103	-70.336	-73.520	-70.259	-52.558
Lucro (prejuízo) líquido no período	251.106	262.302	272.064	257.863	267.880	200.549
Ajustes i	13.628	33.228	33.228	28.878	33.228	-31.744
Reserva de Contingência	-13.723	-15.263	-15.751	-14.823	-15.542	-8.926
Resultado Líquido	260.734	289.991	299.265	281.641	295.290	169.602

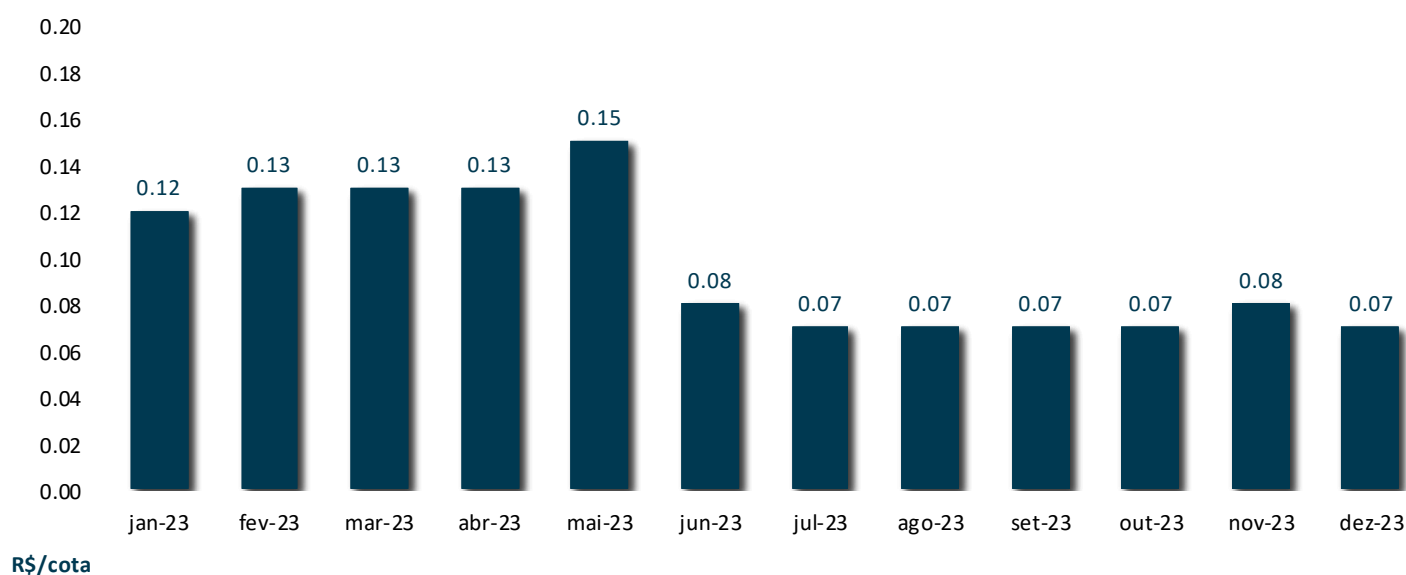
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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:** 20/12/2023
- **Data de pagamento:** 28/12/2023
- **Rendimento:** 0.065
- **Mês de competência:** Nov/24
- **Mês de pagamento:** Dez/23



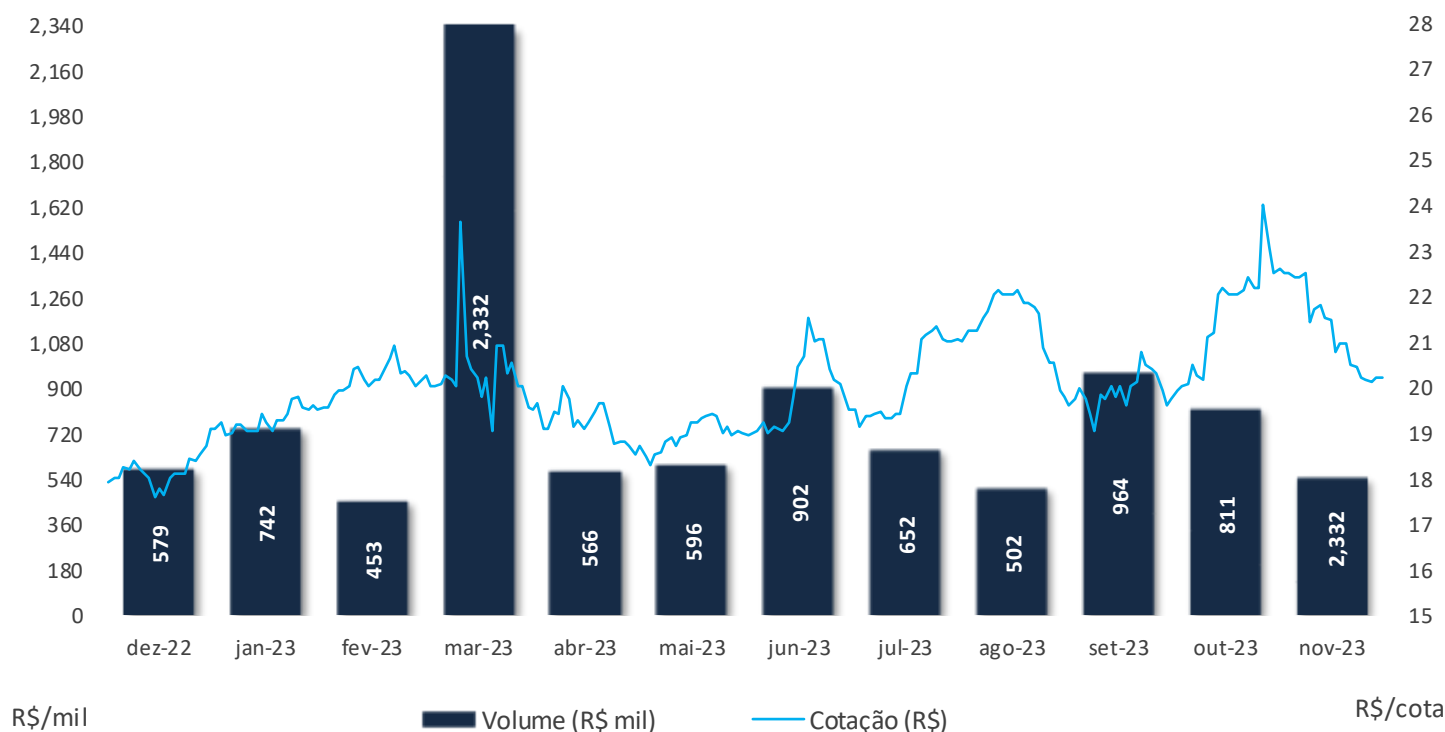
A queda de rendimento no mês de Agosto de 2022 ocorreu por conta do fim dos pagamentos de Ações Judiciais e penalidades devidas que foram efetuadas ao longo do 1º semestre de 2022.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 25.849
- **Cotação de fechamento:** R\$20,46
- **Volume:** R\$547.874,16
- **Mês de referência:** NOV/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

23/06/2023 – Fato Relevante O Fundo recebeu uma notificação da Locatária de parte do 7º andar na área de 1.800 m², informando sua intenção de rescindir o contrato de locação com o Fundo. Adicionalmente, a vacância projetada entrará em vigor assim que a Locatária cumprir o aviso prévio, que tem como prazo 180 dias, prevista para dia 15 de dezembro de 2023. Por fim, com a futura saída da Locatária, a receita do Fundo será impactada negativamente em, aproximadamente, 22,63% em comparação às receitas do mês de maio de 2023.

17/04/2023 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com o **CASA DOS LIVROS EDITORA LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.662.404/0001-55, para uma área de 716 m² no 6º andar do imóvel. A Nova Locação terá um prazo de 05 anos contados a partir de 15/04/2023 e um impacto positivo na receita do Fundo de, aproximadamente, 4,90% comparado com a receita do mês de fevereiro de 2023.

18/11/2022 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com o **SOUZA, MONTEIRO E BRITO ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.662.404/0001-55, para uma área de 2.070 m² no 5º andar do imóvel. A Nova Locação terá um prazo de 05 anos contados a partir de 01/12/2022 e um impacto positivo na receita do Fundo de, aproximadamente, 5,83% comparado com a receita do mês de outubro de 2022.

Adicionalmente e, em complemento ao Fato Relevante de 30/07/2020, o Fundo assinou um Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com a locatária **BRAMEX COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.173.309/0001-22, visando a revisional do contrato de locação, bem como a expansão da área atualmente locada em 434 m² para uma área total de 1.198 m² no 3º andar do Imóvel. A referida Expansão passará a contar de 01/11/2022 e representa um impacto positivo na receita 1 do Fundo de, aproximadamente, 2,42%, comparado com a receita do mês de outubro de 2022.

20/10/2022 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 18/07/2022, a Administradora informa que o Fundo firmou na data de hoje um novo contrato de locação com a **BAIÃO ADVOGADOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.366.685/0001-48, para o espaço comercial de 439 m², localizado no 6º piso do Imóvel, pelo período de 5 anos, a partir de 01/11/2022, atualmente locado para as antigas locatárias, que já haviam sinalizado a devolução do espaço prevista para ocorrer em 31/10/2022.

05/10/2022 – Fato Relevante Após o trabalho ativo da Administradora, em conjunto com o consultor imobiliário, para reverter a possível rescisão parcial da área de 2.136,50m² locada em conjunto para as locatárias **WILSON SONS SERVICOS MARITIMOS LTDA.**, bem como para a **MAGALLANES NAVEGACAO BRASILEIRA S.A.** Um aditivo ao contrato de locação (“Aditivo”) a contar de 01/10/2022, permanecendo as locatárias na área de 979m² do imóvel, que impactará a receita do Fundo negativamente em, aproximadamente, 19,93%. Distrato parcial ao contrato de locação, considerando a devolução de 2.070m² em 30/09/2022, contando com multa por rescisão antecipada no valor de R\$ 2.073.687,36, que deverá ser paga em 2 parcelas.

02/08/2022 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a **MARTE ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.225.757/0001-70, para uma área de 963m², que corresponde a parte remanescente vaga do 2º pavimento do Imóvel, aumentando a ocupação do Fundo para, aproximadamente, 54,29% a contar de 01/08/2022.

18/07/2022 – Fato Relevante a Administradora informa que após o trabalho ativo em conjunto com o consultor imobiliário, conseguiu realizar o encerramento do processo de distrato e consequentemente manter a locatária a **INBRANDS S.A.** Ademais, o Fundo tomou conhecimento de que não há interesse da **METLIFE** em renovar sua respectiva locação junto ao Fundo a partir de 01/11/2022 no espaço comercial de 439 m², localizado no 6º piso do Imóvel.

23/06/2022 – Fato Relevante informando que o Fundo não recebeu de uma de suas locatárias o pagamento do aluguel, referente à competência de maio de 2022 com vencimento em junho de 2022. Desta forma, a última distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota.

20/05/2022 Fato Relevante informando que algumas locatárias do Fundo desejam reduzir sua área ocupada, podendo impactar negativamente a receita do fundo em, aproximadamente, 32,76%.

12/05/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo reconheceu o valor de R\$108.040,59 depositado pela SAPHYR ADM E CENTROS COMERCIAIS LTDA fazendo referência à ação nº 0131929-56.2020.8.19.0001. O valor será distribuído ao longo da competência do primeiro semestre de 2022, e impactará a distribuição do Fundo positivamente em, aproximadamente, R\$0,03 por cota no total do semestre.

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 Comunicado ao Mercado informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

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, consequentemente, 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.

