

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Junho e Julho 2024



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

4.677

Patrimônio Líquido

R\$ 238.809.378,96

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 62,645838

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.

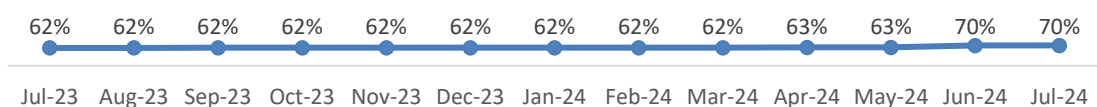
NOTA DA ADMINISTRADORA

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

Os meses de Maio, Junho e Julho foram marcados pelo aumento de 7% na ocupação do edifício, sendo elas:

- Locação de 02 restaurantes na área do térreo, sendo eles o **Botequim Restaurante** e o **Otto Restaurante**;
- Locação de 01 loja de comércio varejista também na área do térreo para a **Espaço Modas**;
- Reversão de 01 rescisão antecipada da **Ingresso.com** realocando a mesma para um espaço comercial menor no 3º andar;
- Locação de 01 nova empresa no edifício para todo o 9º andar, sendo ela a **Mauá Consignados**.

Dessa forma, houve um aumento do ano de 2024 vs. 2023 de 8% considerando o mesmo período. Vale ressaltar, ainda, que a ocupação do Edifício Galeria não chega nos patamares de 70% desde o início da pandemia do Covid-19 em Abril de 2020.



Conforme gráfico acima, em função dos 02 últimos contrato de locação supracitados, a Administradora não só evitou a queda da receita mensal¹ do Fundo em R\$ 0,02/cota e o aumento da vacância em +6 p.p., como acrescentou R\$ 0,04/cota na distribuição de rendimento e o aumento da ocupação em +5 p.p..

Além disso, a locação dos restaurantes tem 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.](#)

Abaixo, algumas fotos de *flyers* dos eventos de *Happy Hour*:

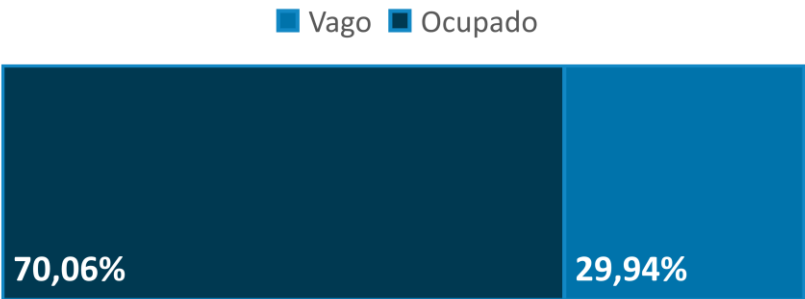


¹ Receita Mensal é equivalente ao aluguel mensal somado as despesas contratuais, sem levar em consideração a carência e os descontos em linha com o praticado no mercado em comparação com o Fechamento Contábil de Abril de 2024.

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 70,06%.

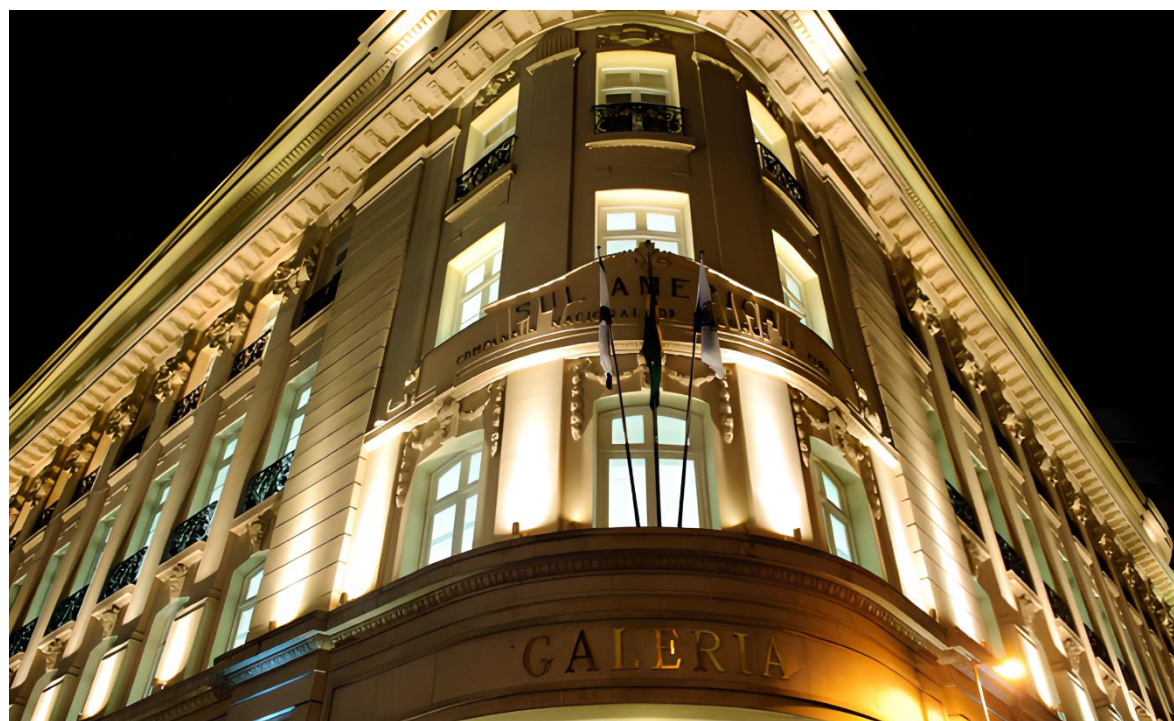
Quadro de Ocupação Atual

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

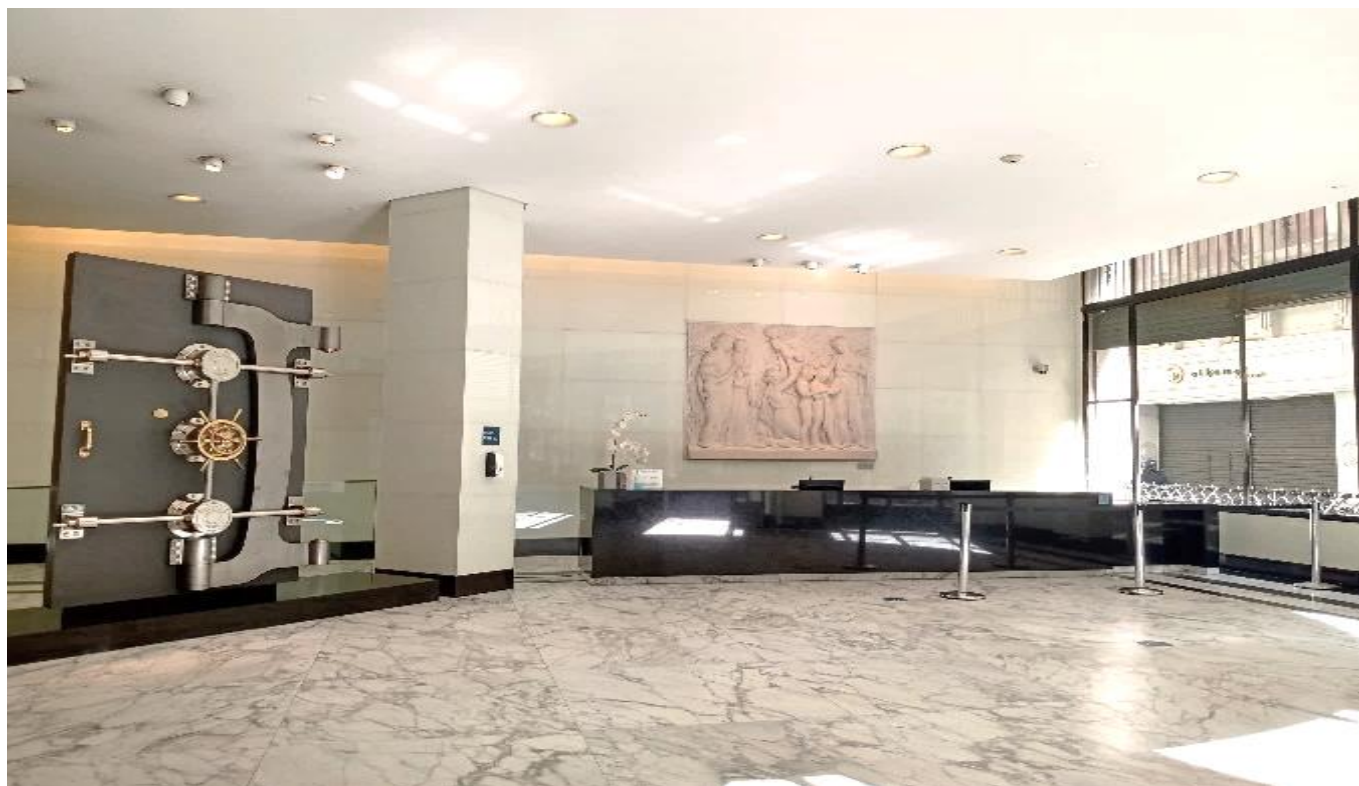
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



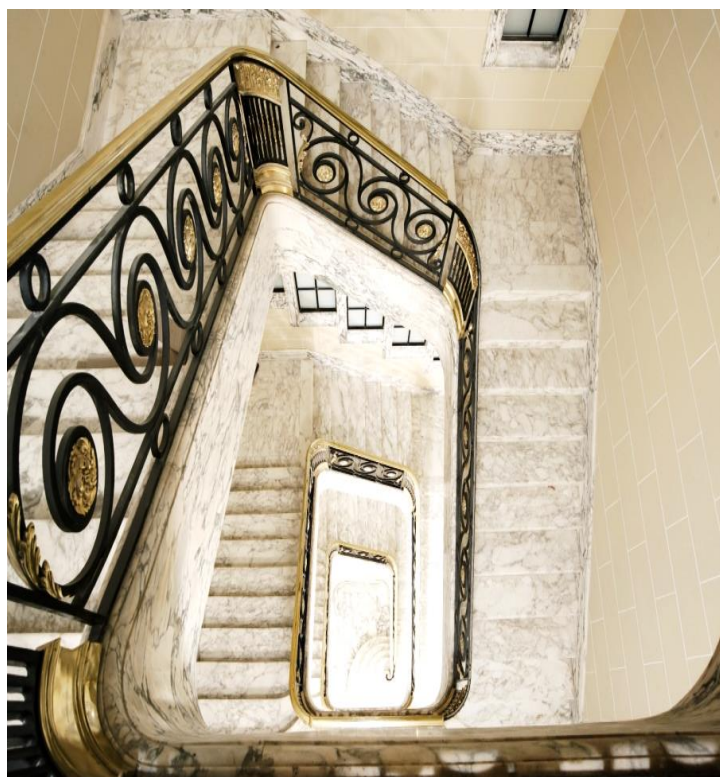
Visão interna do EDGA

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

	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24
Propriedades para Investimento	1.133.898	497.831	71.943	66.935	181.292	160.117
Outros Ativos Financeiros	24.108	24.954	25.456	25.548	25.306	19.744
Despesas Operacionais	-67.655	-91.065	-96.615	-51.534	-78.692	-62.898
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.090.351	431.720	784	41.048	127.906	116.963
Ajustesi	23.732	-135.439	47.099	52.561	52.561	52.561
Reserva de Contingência	-56.190	-19.121	6.842	4.557	3.107	220
Resultado Líquido	1.067.616	548.039	54.727	98.166	125.703	121.991

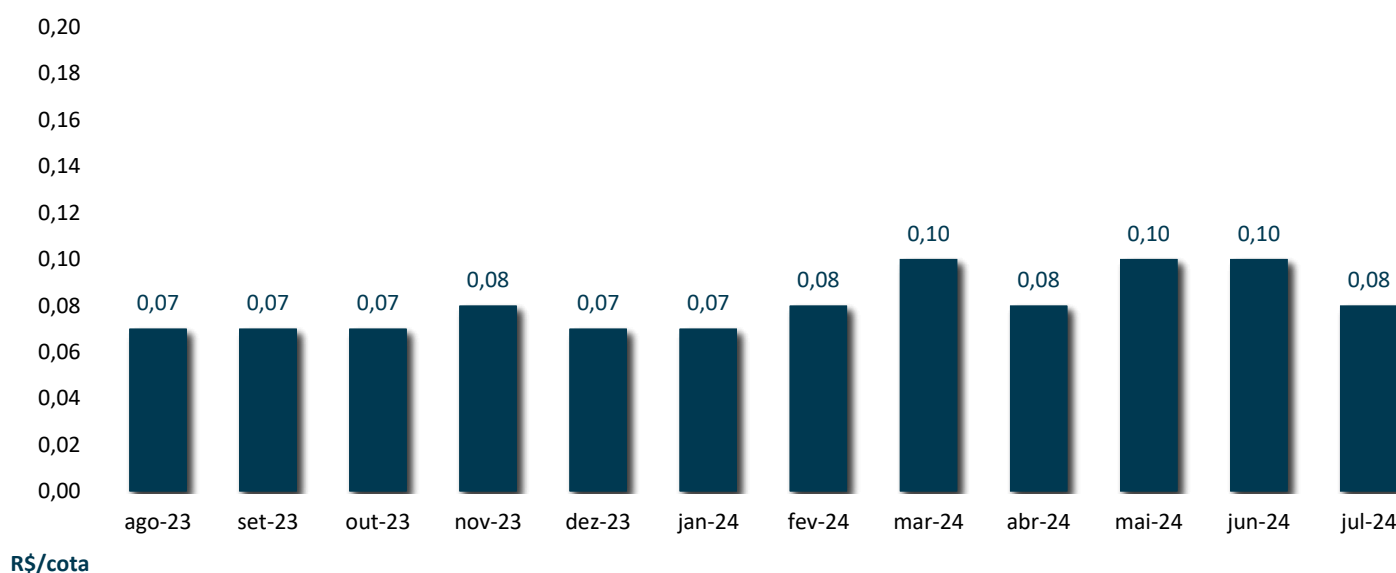
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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:** 24/07/2024
- **Data de pagamento:** 31/07/2024
- **Rendimento:** 0.07531338
- **Mês de competência:** Jun/24
- **Mês de pagamento:** Jul/24



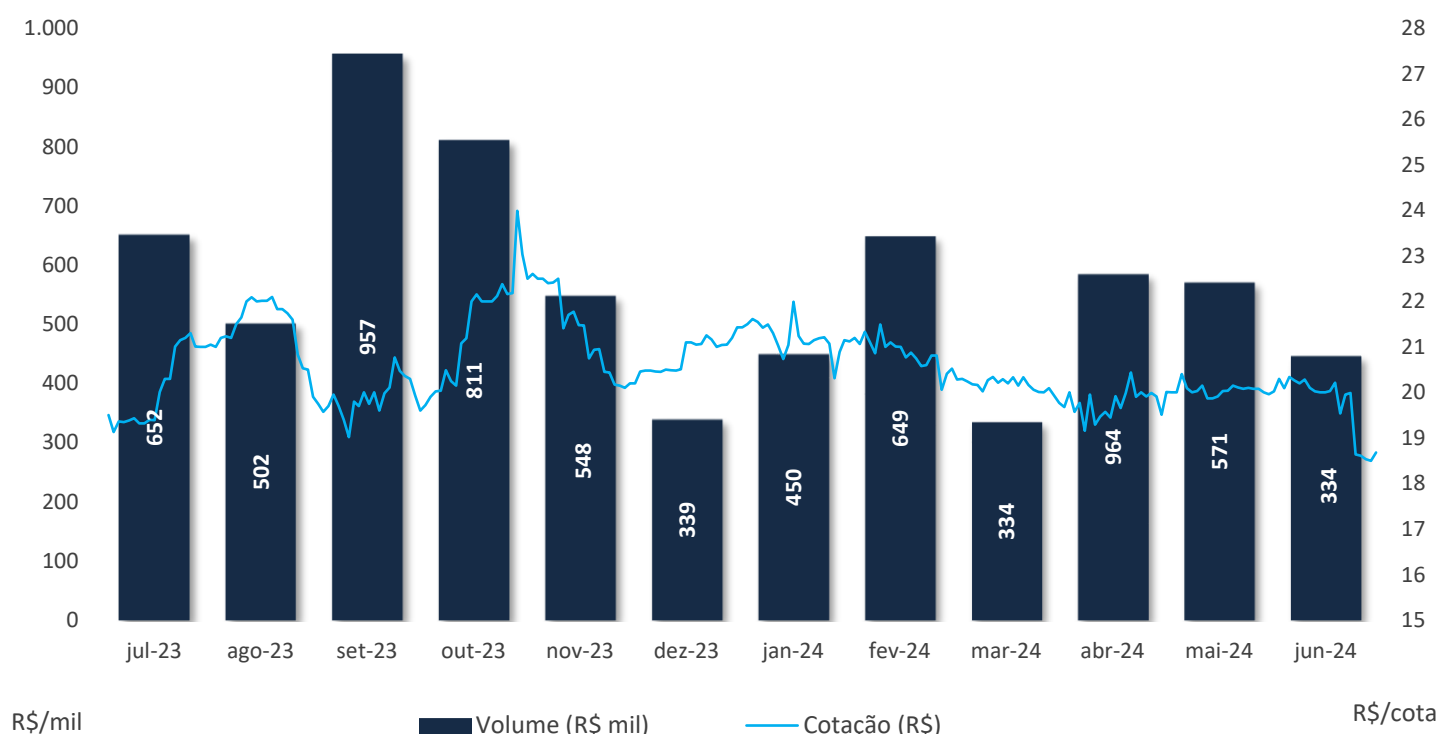
A queda de rendimento no mês de Agosto de 2022 ocorreu por conta do fim dos pagamentos de Ações Judiciais e penalidades devidas que foram efetuadas ao longo do 1º semestre de 2022.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 22.600
- **Cotação de fechamento:** R\$ 18,68
- **Volume:** R\$ 446.150,38
- **Mês de referência:** Jun/24

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.

