

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Novembro 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

4.374

Patrimônio Líquido

R\$ 237.873.097,08

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 62,400227

Quantidade de Cotas

3.812.055

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

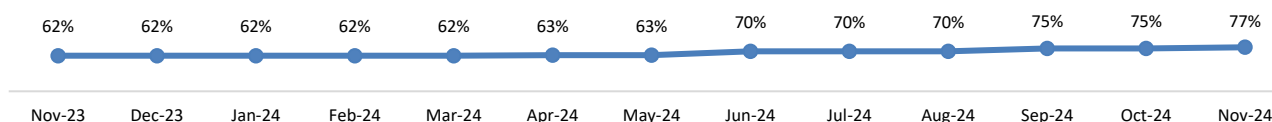
Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

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

Segundo o site da [InfoMoney](#), de forma geral, o mercado de FII's avança para o quarto mês consecutivo de baixa, com perdas acumuladas no ano de mais de 10%. O desempenho é atribuído principalmente à elevação da taxa de juros – que este mês subiu mais 1 ponto percentual, para 12,25% ao ano. A visão e as perspectivas para 2025 ainda dividem opiniões, dado que não há métricas práticas de perspectiva de queda na Selic e uma inflação um pouco mais baixa.

Apesar de 2024 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. Portanto, a expectativa é que haja redução das despesas mensais arcadas pelo Fundo, considerando o rateio do condomínio e dos encargos de IPTU aos novos inquilinos, bem como um aumento na receita mensal, após o encerramento do período de carência concedido as novas locatárias, que variam de acordo com as características do espaço comercial comercializado, tais como tamanho, especificidade de mobiliário (caso possua) e, por consequência, gere uma maior distribuição de rendimentos.



Abaixo, todas as locações firmadas em 2024:

- Locação de 03 restaurantes na área do térreo, sendo eles o **Botequim Restaurante**, **Otto Restaurante** e **Chopp Carioca**;
- Locação de 01 loja de comércio varejista também na área do térreo para a **Espaço Modas**;
- Reversão de 01 rescisão antecipada e realocação da **Ingresso.com** no 3º andar;
- Locação de todo o 9º andar para a **Mauá Consignados**;
- Locação de parte do 4º andar para a **I-SYSTEMS**;
- Locação de parte do 6º andar para **ZIV BRASIL**.

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](#).

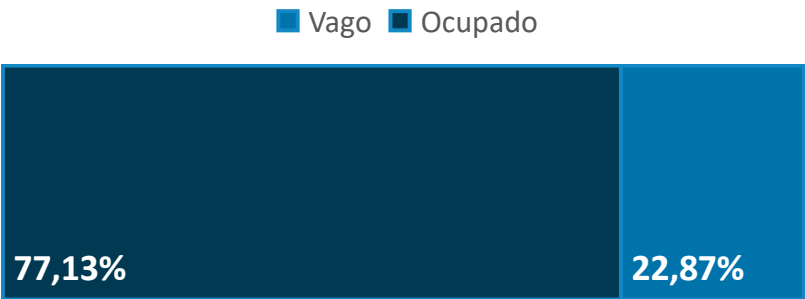
Por último, a Administradora está otimista, dado a expectativa de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro¹.

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

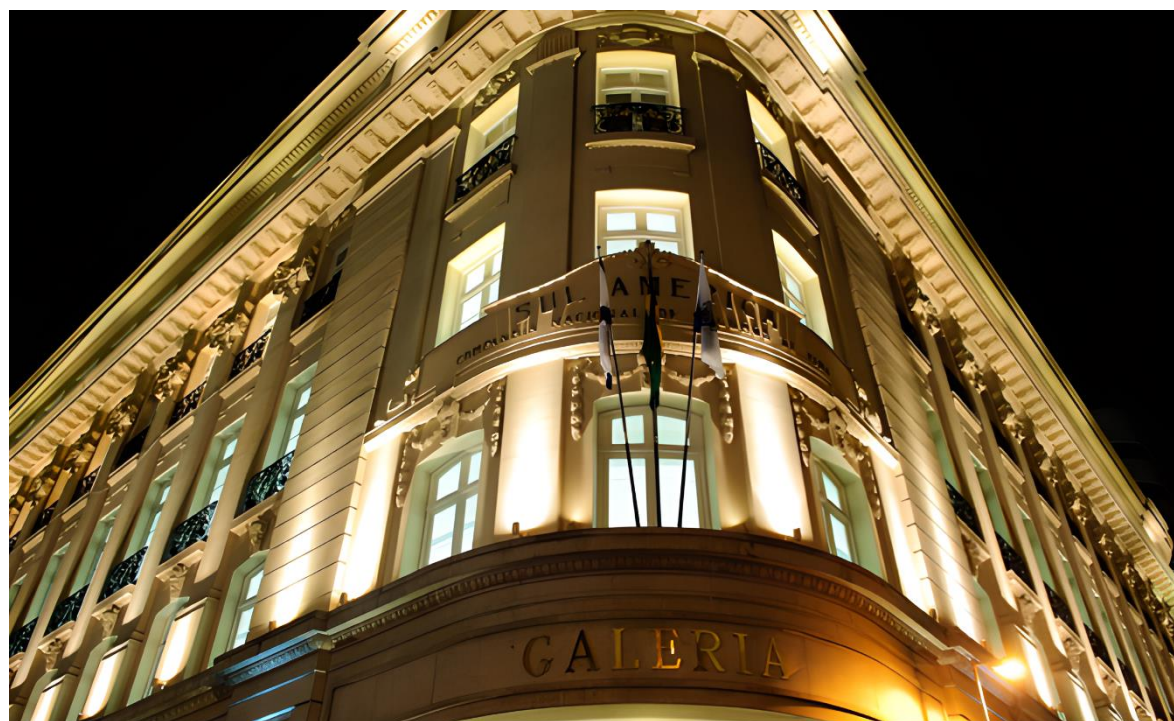
Andar	
9	Ocupado
8	Vago
7	Ocupado Ocupado
6	Ocupado Vago Ocupado Ocupado
5	Ocupado Ocupado
4	Vago Vago Ocupado Ocupado Ocupado
3	Ocupado Ocupado Ocupado Ocupado
2	Ocupado Ocupado
Térreo	Ocupado Ocupado Ocupado Ocupado Ocupado Ocupado Vago



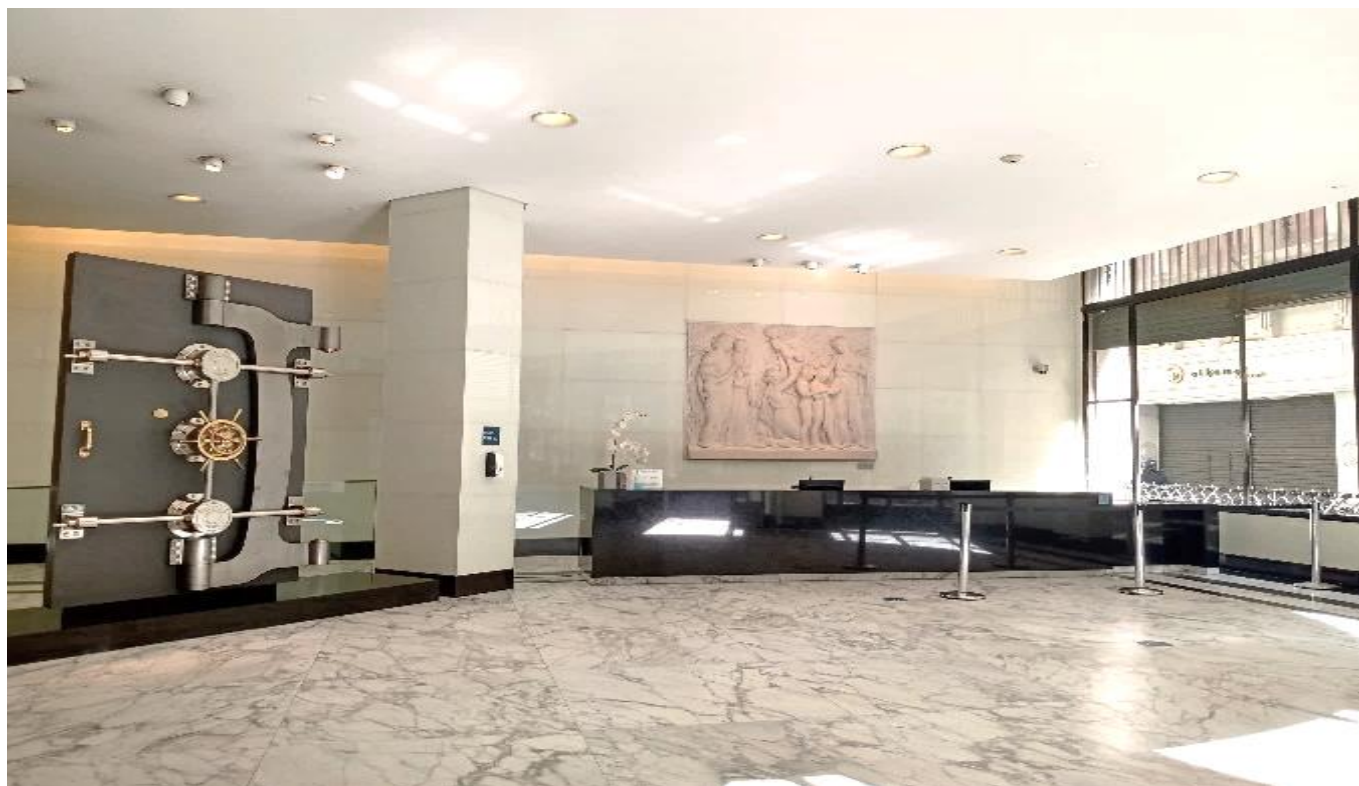
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



Visão interna do EDGA

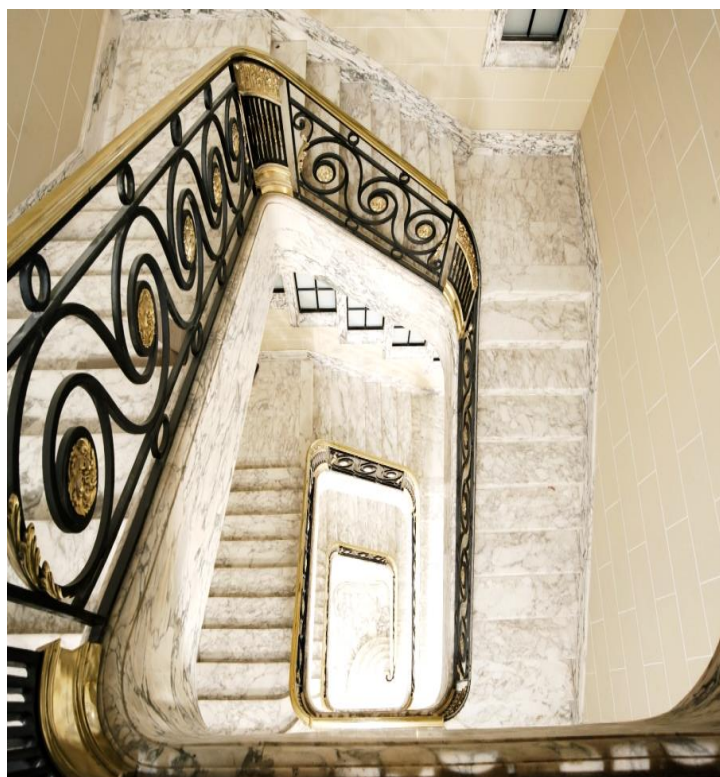


IMÓVEL NA MÍDIA

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

	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24
Propriedades para Investimento	160.117	-100.865	261.150	-13.419	-319.781	257.550
Outros Ativos Financeiros	19.744	21.166	13.900	13.329	11.117	9.305
Despesas Operacionais	-62.898	-63.010	-62.494	-61.764	-63.874	-64.824
Lucro (prejuízo) líquido no período	116.963	-142.709	212.556	-61.854	-372.538	202.032
Ajustesi	4.808	4.808	4.808	4.808	-10.660	-72.899
Reserva de Contingência	220	256.640	13.380	341.112	609.004	220.228
Resultado Líquido	121.991	118.739	230.744	284.067	225.806	349.360

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:** 22/11/2024
- **Data de pagamento:** 29/11/2024
- **Rendimento:** 0,06
- **Mês de competência:** Out/24
- **Mês de pagamento:** Nov/24



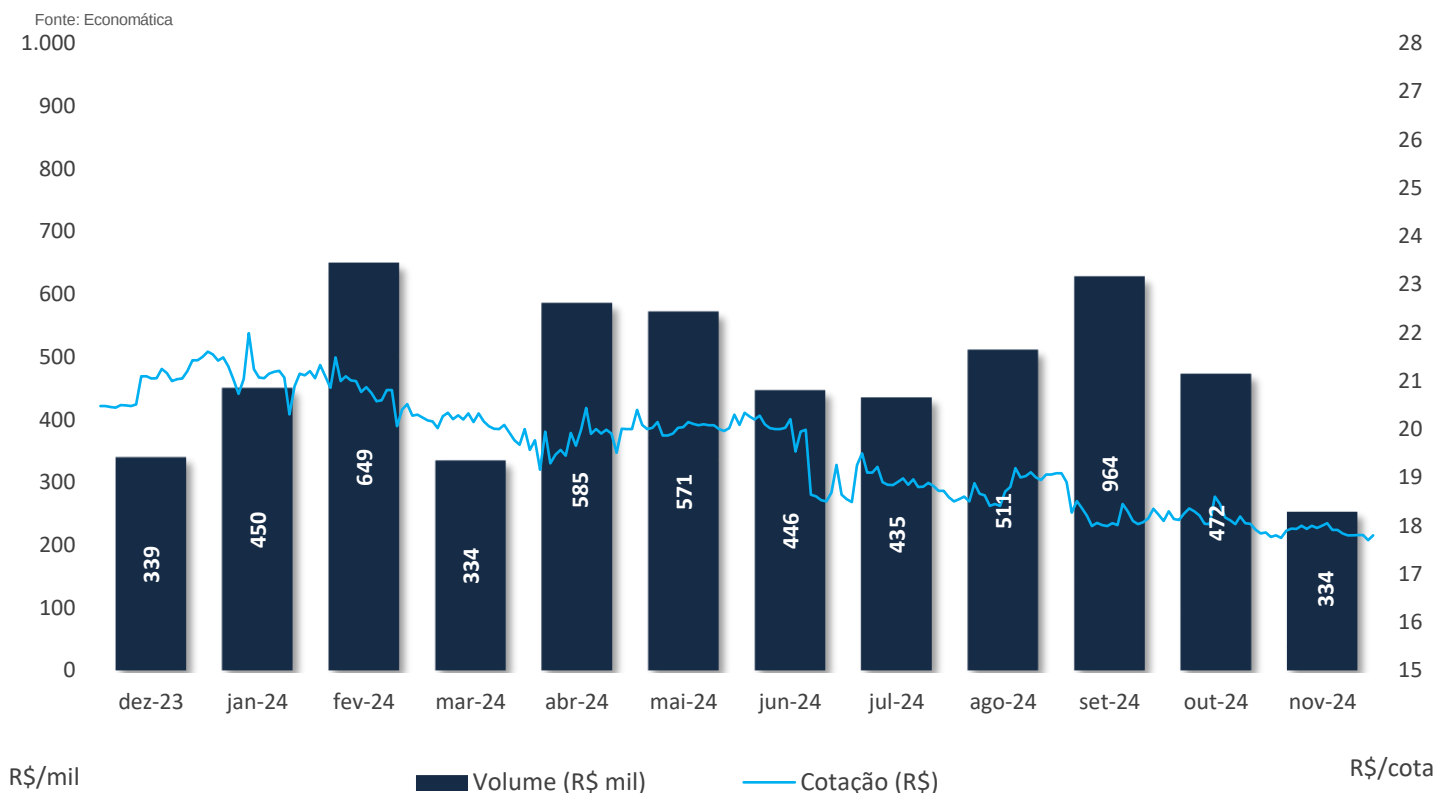
R\$/cota

A queda da distribuição que ocorreu em Agosto de 2024, referente a competência de Julho de 2024, foi reflexo do fim da distribuição da multa por rescisão antecipada ocorrida no início do ano e diluída ao longo do 1º semestre, bem como o crescimento de pagamento aos brokers responsáveis pelas novas locações que ocorreram em Junho de 2024.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 14.121
- **Cotação de fechamento:** R\$ 17,48
- **Volume:** R\$ 252.529,37
- **Mês de referência:** Nov/24



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

30/09/2024 – Fato Relevante O Fundo firmou um contrato de locação não residencial com a **CHOPP CARIOCA RESTAURANTE LTDA.** para a loja 106 no térreo do Edifício Galeria, no Rio de Janeiro, com uma área de 825 m², por cinco anos a partir de 1º de outubro de 2024. Este contrato aumentará a receita do Fundo em cerca de 6,23% em comparação com agosto de 2024 e elevará a ocupação do imóvel para aproximadamente 75,02%.

20/09/2024 – Fato Relevante O Fundo firmou um contrato de locação não residencial com a **I-SYSTEMS SOLUÇÕES DE INFRAESTRUTURA S.A.** para parte do 3º andar do Edifício Galeria, no Rio de Janeiro, com uma área de 407 m², por seis anos a partir de 17 de setembro de 2024. Este contrato aumentará a receita do Fundo em cerca de 4,82% em comparação com agosto de 2024 e elevará a ocupação do imóvel para aproximadamente 71,70%.

28/06/2024 – Fato Relevante O Fundo firmou um contrato de locação de cinco anos com a **ESPAÇO E MODAS COMÉRCIO DE ROUPAS, ACESSÓRIOS E CASA LTDA.,** para a loja 103 no térreo do Edifício Galeria, com 461 m², a partir de 01/07/2024. Este contrato aumentará a receita mensal do Fundo em cerca de 3,30% em comparação com maio de 2024 e elevará a ocupação do imóvel para aproximadamente 70,06%.

14/06/2024 – Fato Relevante A Administradora conseguiu evitar uma queda na receita mensal do Fundo e aumentar a ocupação do imóvel ao firmar dois novos contratos de locação. A Ingresso.com decidiu não renovar seu contrato, o que inicialmente causaria uma redução na ocupação e na receita. No entanto, a Administradora, com a ajuda de brokers, firmou um novo contrato com a Mauá Consignados Ltda. para ocupar todo o 9º andar e um novo contrato com a Ingresso.com para um período de 48 meses. Isso resultou em um aumento de 18,65% na receita mensal do Fundo e uma ocupação total de 68,20% do ativo.

27/05/2024 – Fato Relevante O Fundo assinou um novo Contrato de Locação pelo prazo de cinco anos com a locatária **TRAMONTO REFEIÇÕES LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 42.423.033/0001-94, de nome fantasia **BOTEQUIM.** A nova locação trará um impacto positivo na receita do fundo de, aproximadamente, 10,19% comparado com a receita do mês de maio de 2024 e aumentará a ocupação do imóvel para, aproximadamente, 63,11%.

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.

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.

