

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Julho - 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

24.834,37 m²

Cotistas

3.994

Patrimônio Líquido

R\$ 178.068.035,06

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 46,711822

Quantidade de Cotas

3.812.055

Tipo Anbima

Renda Gestão Definida

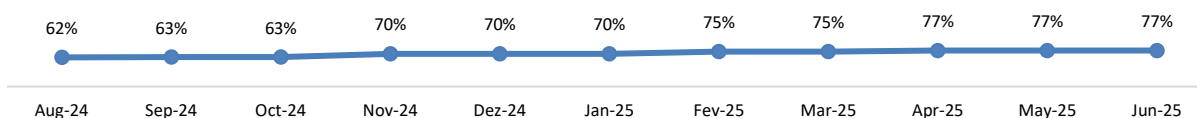
Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

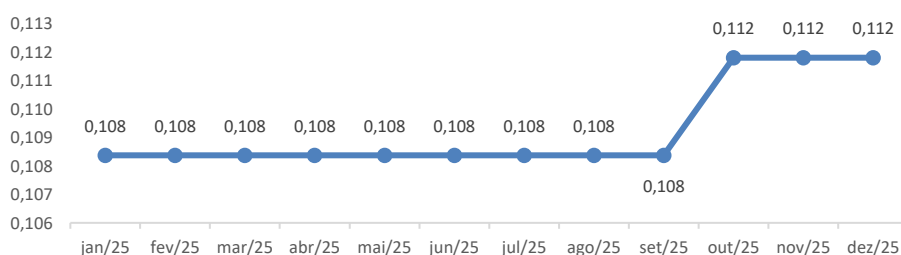
Assista ao vídeo do imóvel: [Clique aqui](#)

As perspectivas para 2025 no mercado de fundos imobiliários ainda são debatidas. Apesar disso, há boas oportunidades em ativos descontados em relação ao valor patrimonial, enquanto a queda na Selic e a inflação mais baixa não são ainda certas. A região central do Rio de Janeiro, em fase de revitalização e com avanços na reocupação urbana, segue com potencial de recuperação, impulsionando o interesse por ativos bem posicionados. O Administrador segue atento ao cenário local e macroeconômico.

Após um ano econômico desafiador, 2024 foi positivo, com aumento de 15 p.p. na ocupação do imóvel, atingindo o melhor patamar desde 2020:



Tudo se mantendo a Administradora espera maior distribuição de rendimentos em 2025, com novos inquilinos cobrindo despesas como rateio de condomínio, IPTU e aluguel após o término dos períodos de carência, que variam conforme as características dos espaços:



- **Rescisão da Tramonto (Loja 107):** A notificação de rescisão antecipada da locatária parece ser uma situação pontual, com o impacto reduzido (menos de 1% da ocupação). A administradora está tomando as ações necessárias para reaver os encargos e multas contratuais, e garantir uma nova locação. Ponto positivo, pois a área já está desocupada e em busca de novos inquilinos.
- **Ações contra o Grupo Mauá Bank (Loja 103 e Sala 901):** O fundo segue com ações de execução e despejo contra os locatários inadimplentes das unidades Loja 103 e Sala 901. No período, registramos avanços relevantes nos trâmites judiciais, com decisões favoráveis que reforçam a expectativa de retomada da posse dos espaços. As medidas visam a recuperação dos valores devidos e a mitigação dos impactos da inadimplência, sempre com atenção à evolução do processo.
- **Alta ocupação e boa absorção de áreas:** A demanda pelas áreas desocupadas mostra que o Galeria está bem posicionado, especialmente em um Centro do Rio com alta vacância e imóveis degradados. Isso evidencia seu diferencial competitivo, seja pela localização, qualidade ou estratégia adotada pela Administradora.

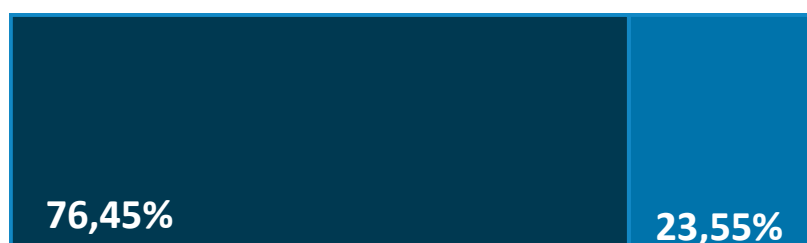
Por fim, a Administradora mantém uma visão positiva, acompanhando atentamente as iniciativas voltadas para a revitalização da região central do Rio de Janeiro. Dados recentes indicam que a taxa de vacância de escritórios no Centro está nos menores patamares desde 2015, impulsionada por expansões do setor público e crescente demanda por espaços corporativos de qualidade. Essas tendências reforçam a perspectiva de valorização do ativo e do entorno.

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 76,45%.

Quadro de Ocupação Atual

9º andar	Ocupado						
8º andar	Área vaga						
7º andar	Ocupado					Área vaga	
6º andar	Ocupado		Ocupado	Área vaga		Ocupado	
5º andar	Ocupado				Ocupado		Ocupado
4º andar	Área vaga	Área vaga	Ocupado		Ocupado	Ocupado	
3º andar	Ocupado	Ocupado	Ocupado		Ocupado	Ocupado	
2º andar	Ocupado			Ocupado		Ocupado	
Térreo	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Área vaga	Ocupado	Ocupado	Área vaga

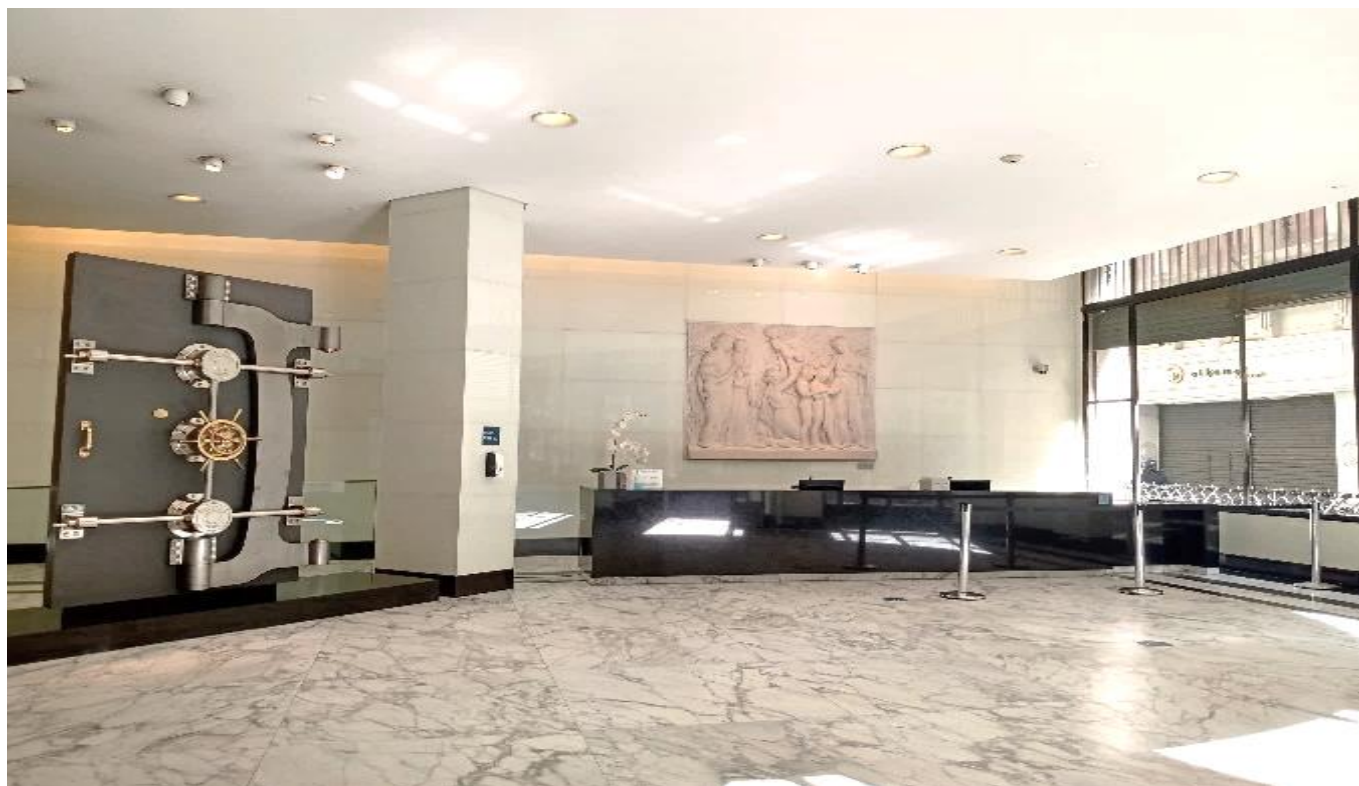
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



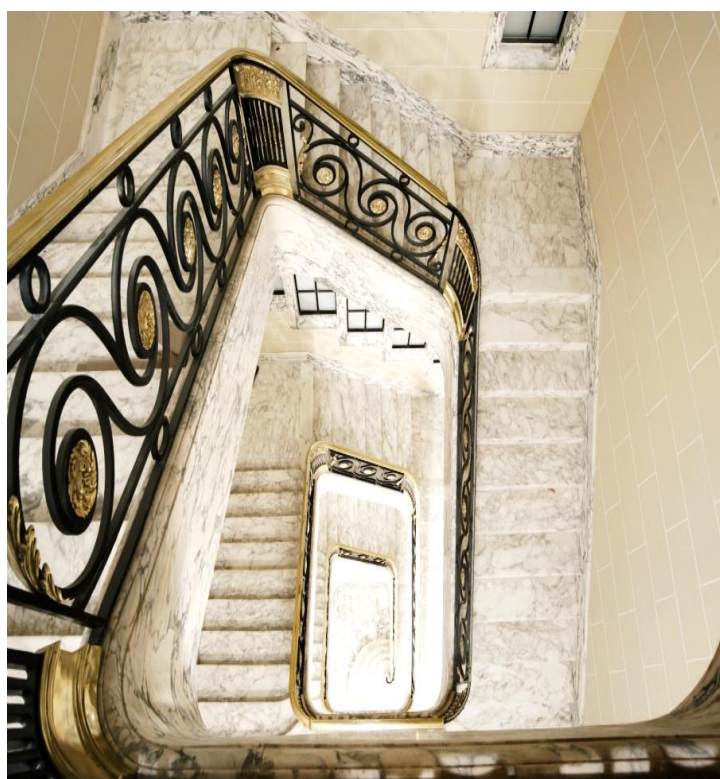
Visão interna do EDGA

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

	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25*	Jul/25
Propriedades para Investimento	472.817	467.567	473.901	486.819	-858.994	360.496
Outros Ativos Financeiros	8.941	7.956	6.972	6.063	4.027	3.003
Despesas Operacionais	-63.333	-64.163	-110.861	-108.437	-109.763	-74.225
Lucro (prejuízo) líquido no período	418.424	411.359	370.012	384.445	-964.730	289.274
Ajustes	-19.700	-73.741	-48.241	-74.541	-65.188	-69.629
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0,11	0,09	0,09	0,08	-0,27	0,06
Resultado Líquido	405.364	344.258	353.410	316.544	-1.023.279	226.285

* Os resultados do DRE referentes ao mês de junho foram impactados pela inadimplência de determinados locatários. Em razão disso, a Classe deixou de receber os aluguéis devidos, e arcou com encargos compulsórios, tais como condomínio, IPTU e custas judiciais. Segue o [link](#) do Fato Relevante que explica o evento.

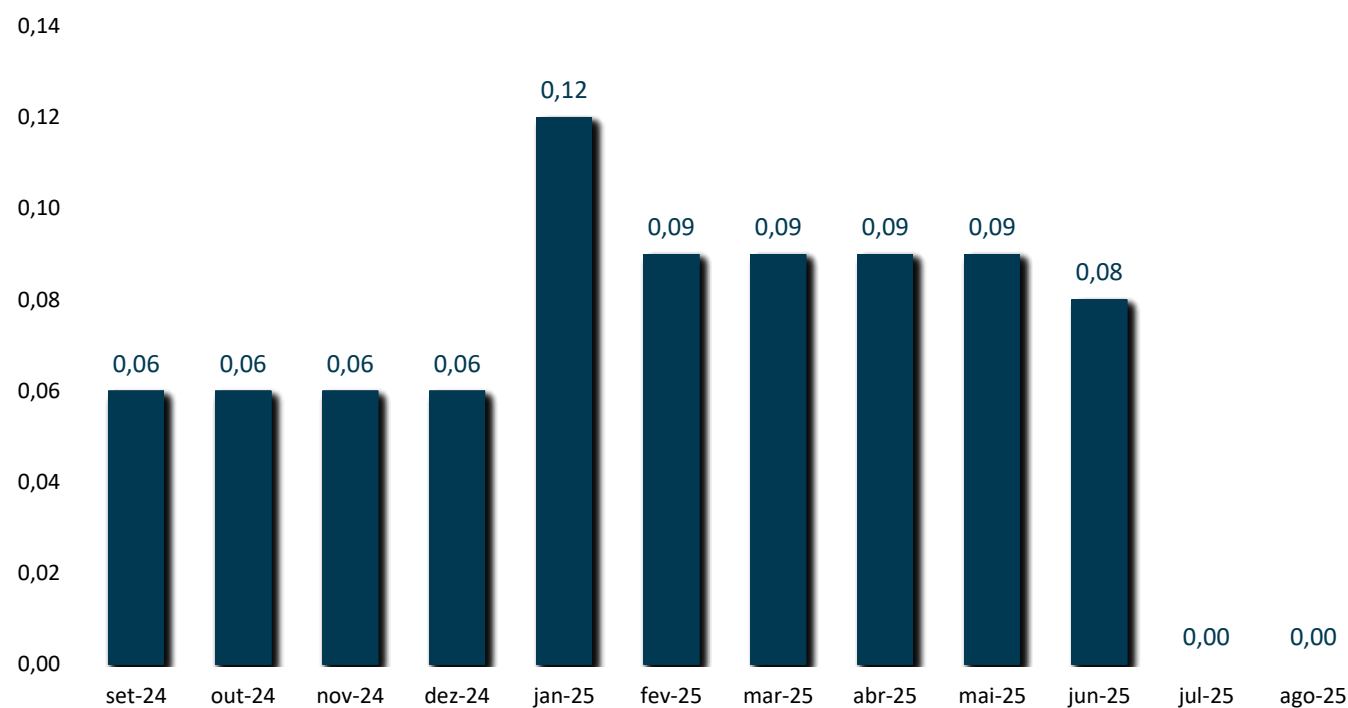
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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:**
- **Data de pagamento:**
- **Rendimento:** 0,00
- **Mês de competência:** Jul/25
- **Mês de pagamento:** Ago/25



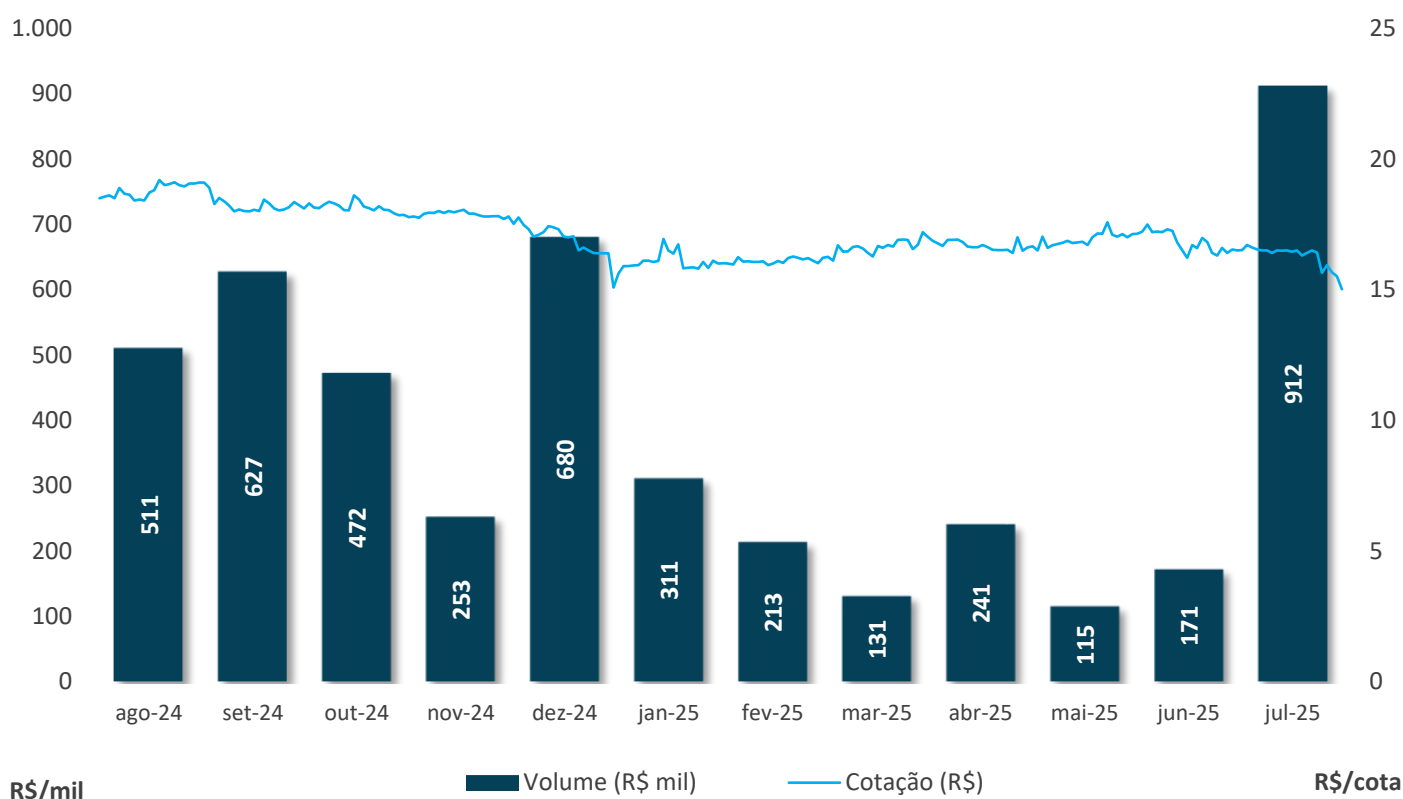
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 61.277
- **Cotação de fechamento:** R\$14,66
- **Volume:** R\$911.628,07
- **Mês de referência:** Jul/25

Fonte: Economática



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.

