



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Abril 2022

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 1ª 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.

Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do imóvel.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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.



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

05/09/2012

Quantidade de Emissões

1

Taxa de Administração

0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultor

CB Richard Ellis LTDA.

Taxa de Consultoria

2,5% a.m. sobre o valor efetivamente recebido (regime de caixa) oriundo dos aluguéis

Área Locável do Empreendimento

24.844,44m²

Cotistas

6.533

Patrimônio Líquido

R\$ 252.351.519,37

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 66,198289

Quantidade de Cotas

3.812.055,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



- **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período de 1T2022:**

O ano de 2021 foi marcado por incertezas ocasionadas pela pandemia do Covid-19, que iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário no final do 1T2020, e permaneceu por todo o período findo, diante das medidas de restrição ao uso do escritório e adoção massiva de um modelo de Home Office. Soma-se a isso um aumento de vacância, renegociações de aluguel e índices contratuais no mercado de Real Estate.

Já o final do ano de 2021, apesar do avanço da vacinação e redução gradativa das medidas de restrições, foi marcado por uma piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação.

Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo da redução de vacância. Um exemplo disso foi o pagamento integral do aluguel provisionado na competência de Março de 2022.

- **Perspectiva para o ano – até a presente data - com base na composição da carteira:**

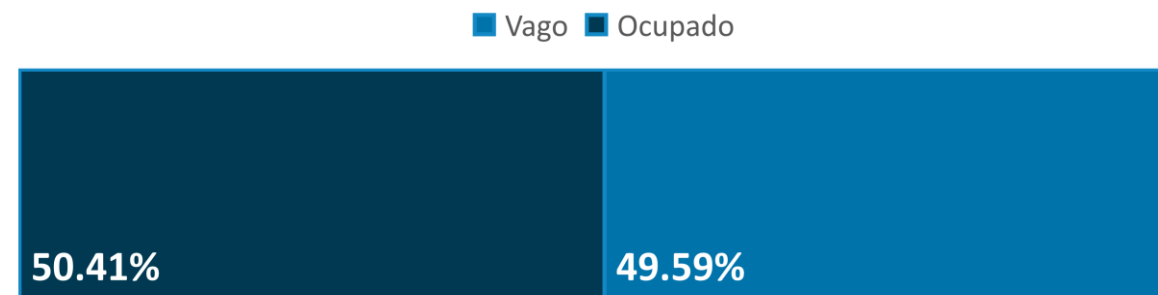
Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário macroeconômico ainda conservador. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável referente a pandemia do Covid-19. Soma-se a última pontuação uma boa perspectiva do mercado de Real Estate, com a redução da vacância e demandas aquecidas dado ao avanço da vacinação e do retorno dos trabalhadores nos escritórios corporativos de forma presencial.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	6%	5%	0%	55%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
4%	0%	0%	24%	4%	2%

A carteira é reajustada pelo IPCA e pelo IGPM.

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 50,41%.

Carta da Consultoria - CBRE

A Administradora e a Consultora vêm analisando a situação do mercado de forma geral e o desempenho individual das empresas, buscando chegar a um bom termo para que a ocupação do prédio retome a patamares mais elevados.

O momento atual do mercado imobiliário do Rio de Janeiro é de baixa liquidez, principalmente por conta das consequências da pandemia do COVID-19, o que tem gerado dificuldades na locação dos espaços vagos.

Com a flexibilização das restrições e a liberação do uso de máscaras de proteção em ambientes fechados, estabelecidas pela Secretaria Municipal de Saúde através do Decreto Nº 50308, a expectativa é de uma retomada gradual à ocupação nos escritórios nos próximos meses.

Importante ressaltar que a estimativa para a economia brasileira é de baixo crescimento no ano de 2022, devido à elevação das incertezas no ambiente econômico global, e no cenário político nacional em virtude das eleições.

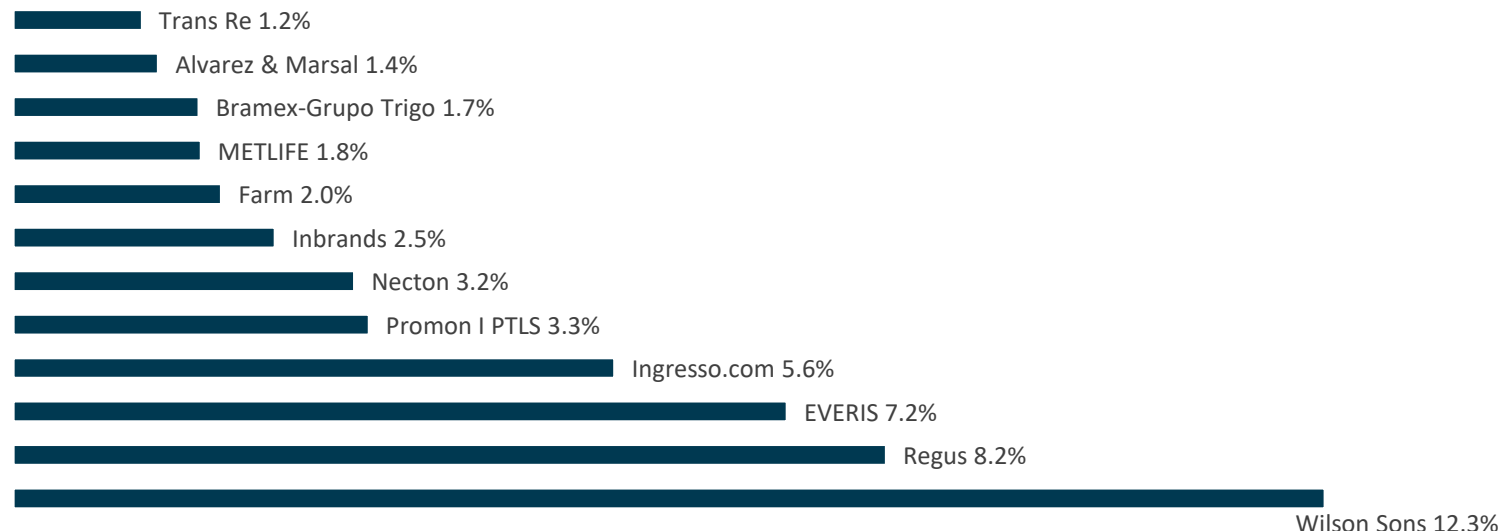
Ainda assim, com a retomada gradual da atividade econômica prevista, e o potencial retorno das empresas aos escritórios, a Administradora e a Consultora estão atuando para que novas locações sejam concluídas a curto prazo.

Vídeo sobre o imóvel:

https://www.youtube.com/watch?v=jn3f_EC6dtI

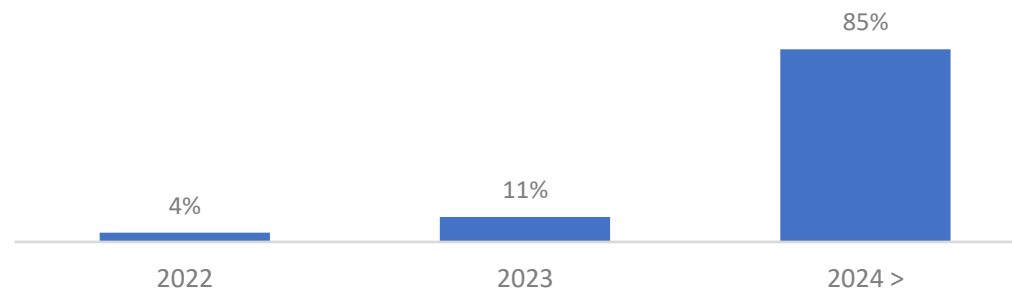


Ocupação dos Locatários



¹ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



Informativo Mensal Abril 2022

Quadro de Ocupação Atual

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

Fotos do Empreendimento



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA

Fotos do Empreendimento



Visão interna diurna do EDGA

Demonstração de Resultados



	Oct/21	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22	Mar/22
Propriedades para Investimento	471.454	388.142	-47.240.261	1.605.091	269.194	357.799
Outros Ativos Financeiros	7.316	9.046	13.462	18.614	20.204	22.905
Despesas Operacionais	-100.998	-82.812	-83.706	-109.354	-90.116	-80.526
Lucro (prejuízo) líquido no período	377.773	314.377	-47.310.506	1.513.763	199.282	300.179
Ajustes ⁱ	139.111	12.370	47.668.456	36.923	127.746	46.598
Reserva de Contingência	-26330	-16824	-18.384	-78.147	-16.964	-17.952
Resultado Líquido	500.277	319.647	349.290	1.484.792	322.317	341.079

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Março/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,684,290.57.

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

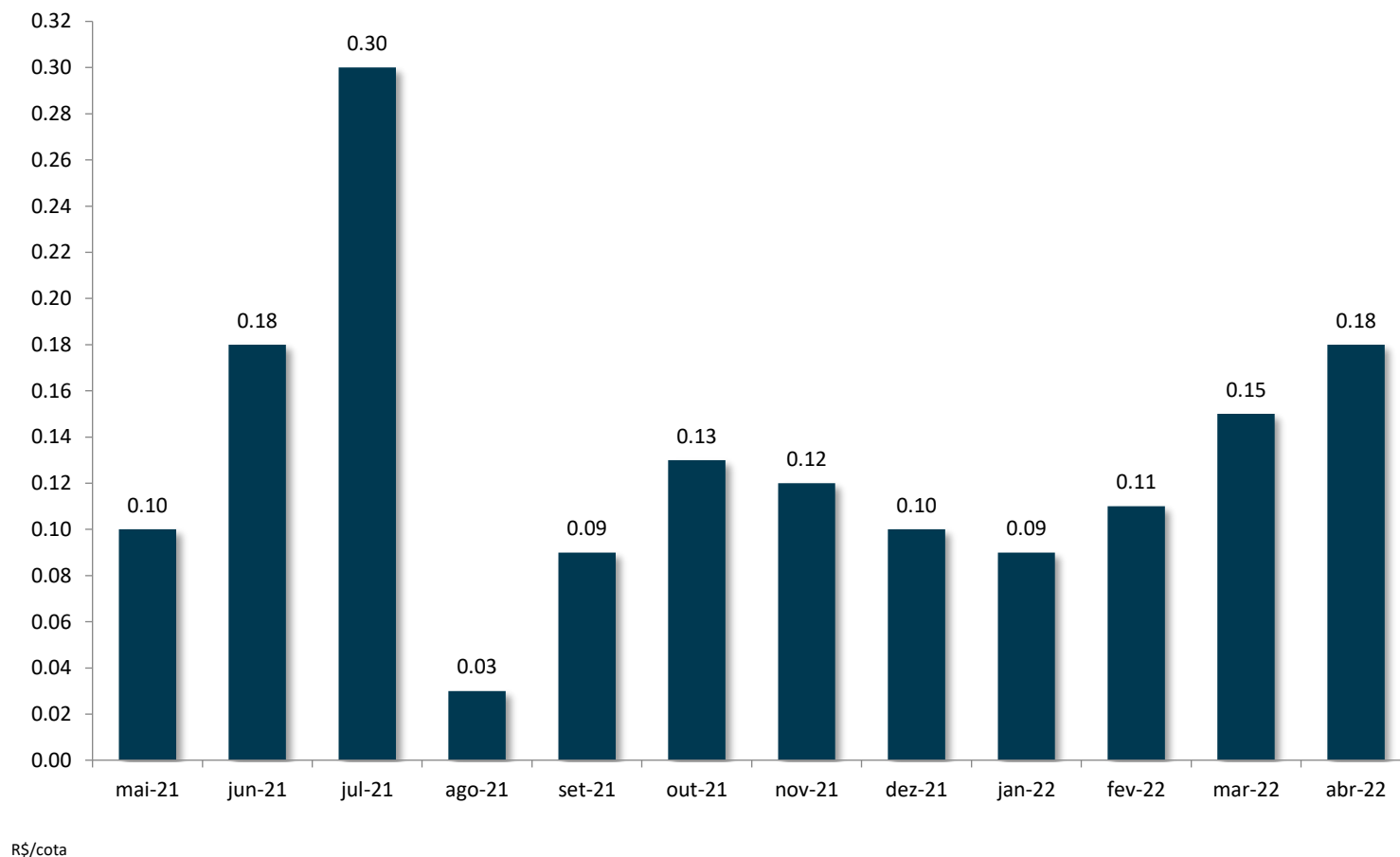
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/303021/EDIFICIO_GALERIA_FII

Informativo Mensal Abril 2022

Distribuição Mensal

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, 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: 21/03/2022**
- **Data de pagamento: 28/03/2022**
- **Rendimento: 0.1752**
- **Mês de competência: Fev/21**
- **Mês de pagamento: Mar/22**



Mercado Secundário

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

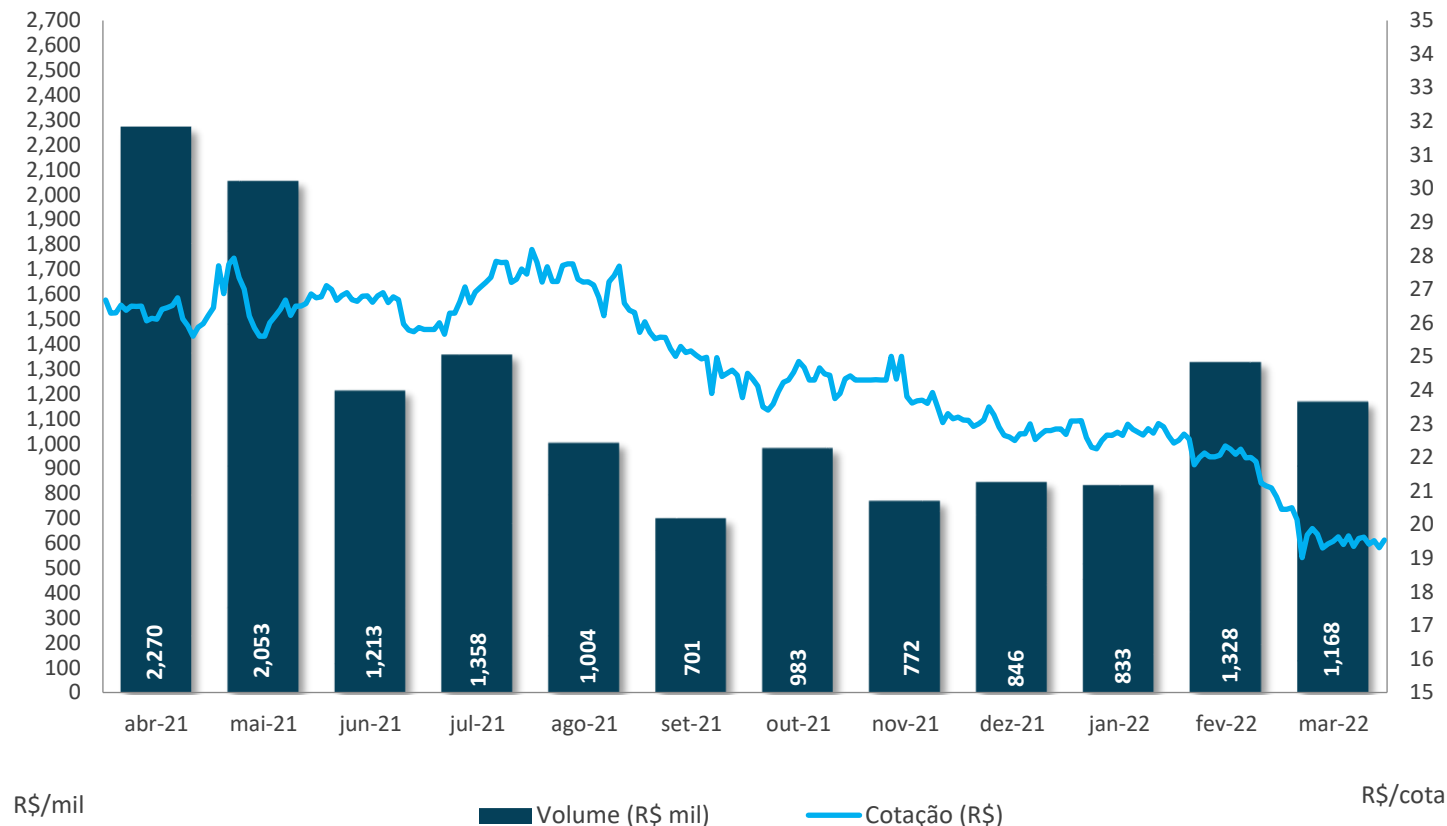
Cotas negociadas: 59.882

Cotação de fechamento: R\$19,45

Volume: R\$1.168.585

Mês de referência: Fev/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Abril 2022

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

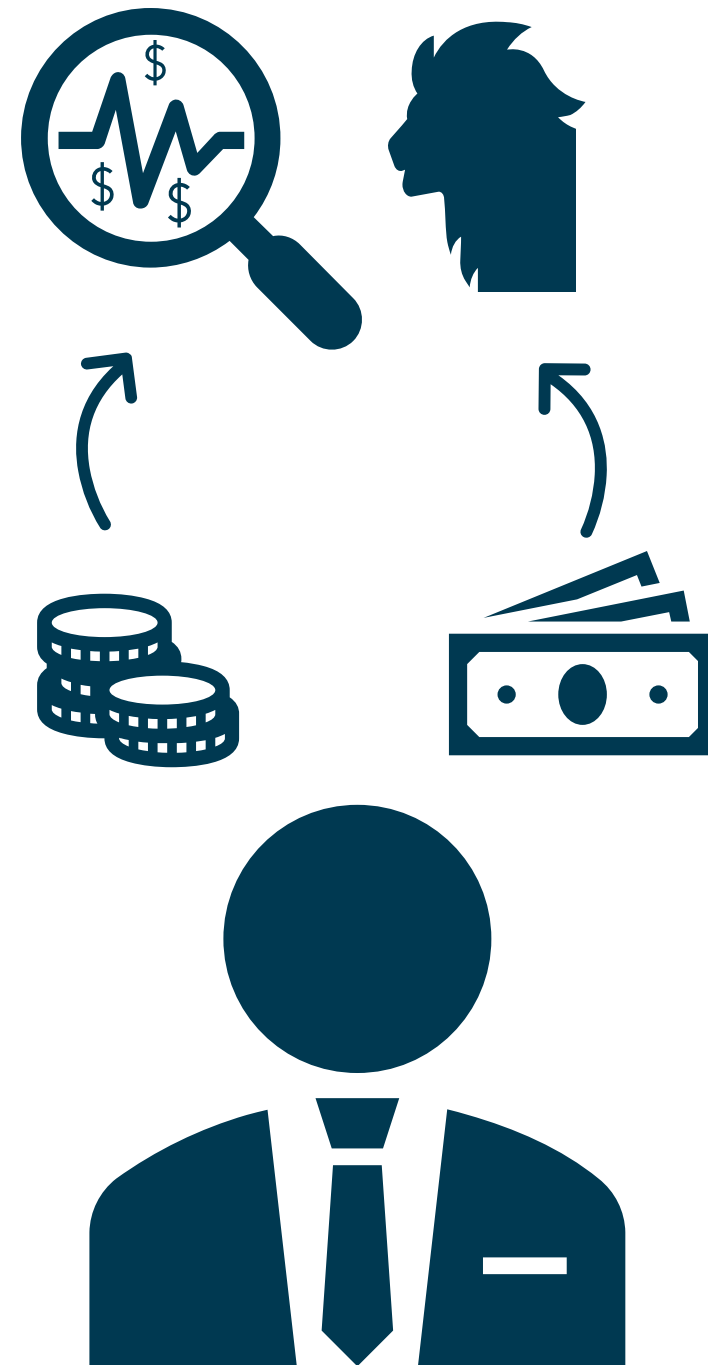
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

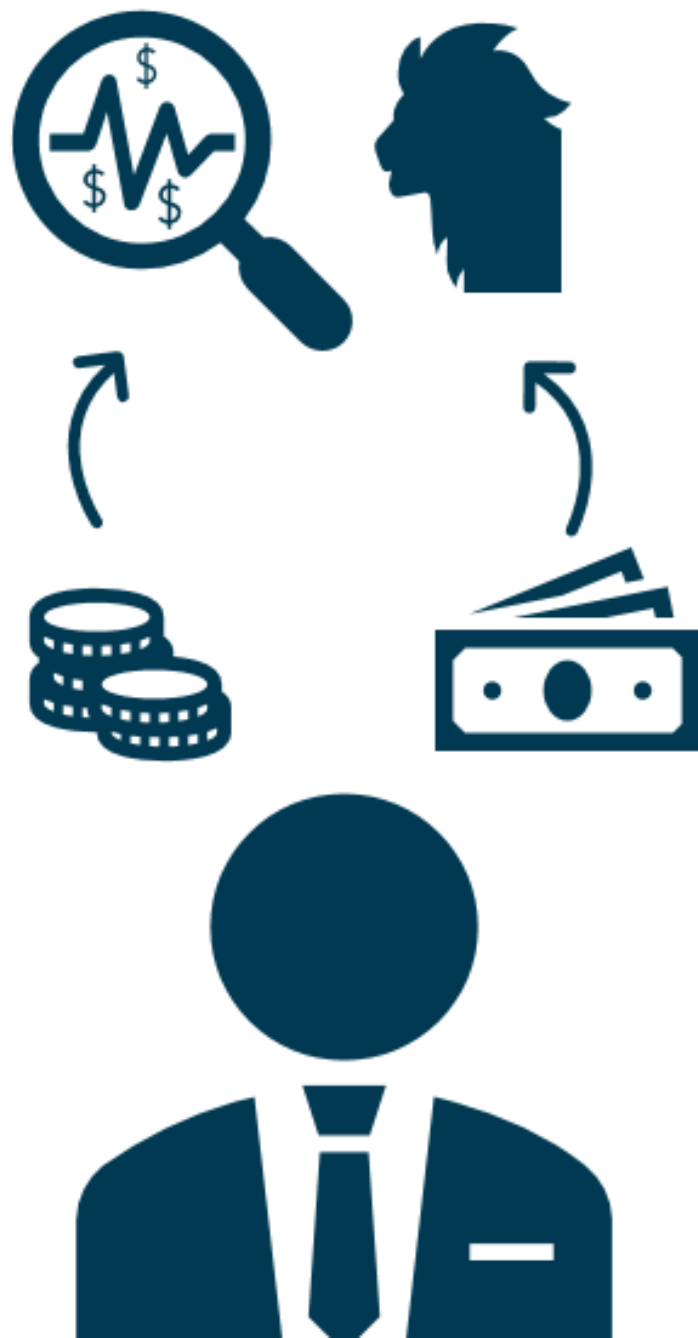
A Administradora comunica que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) já estão disponíveis no Portal do Investidor, [exclusivamente por meio digital](#).

Dessa forma, para os cotistas que fizeram jus aos pagamentos de proventos durante o ano de 2021 e que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor, a Administradora solicita que realizem o seu cadastro por meio da opção “primeiro acesso”, na tela inicial do Portal, conforme o passo a passo descrito no:

- a) Vídeo disponível [neste link](#), ou;
- b) Manual disponível [neste link](#).

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.





Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

1º Trimestre 2022

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos Investidores (“Pessoa Jurídica”) os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao **1º trimestre de 2022**, cumprindo a Normativa nº 1215 da Receita, da seguinte forma:

- Os Informes serão disponibilizados através do Portal do Investidor. Para os cotistas que não possuem acesso à plataforma, o mesmo poderá ser solicitado através do formulário de solicitação de acesso ao **Portal do Investidor**, disponível no Campo "**Primeiro Acesso**".

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com

Updates

Abril – Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 09/03/2022 referente ao pagamento do montante de R\$226.983,84, reconhecido pela seguradora e devido pela SANTOS E VEIGA BAR E RESTAURANTE LTDA, no período em que ficou inadimplente. Com isso, o impacto por cota será de R\$0,05 até o final do semestre, dado o valor pago do condomínio de R\$52.000 em Março de 2022.

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 - FIs 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.

Updates

24/03/2022 - Fato Relevante informando que, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de fevereiro/2022, com vencimento em março/2022, devido por algumas de suas locatárias gerando o impacto negativo de R\$ 0,03 por cota. Adicionalmente, conforme o Fato Relevante de 18/02/2022, a distribuição do Fundo foi impactada positivamente em, aproximadamente, 0,05 por cota.

23/03/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

09/03/2022- Fato Relevante informando que o Fundo reconheceu na data de hoje, a título de quitação de indenização de sinistro, o montante de R\$226.983,84, reconhecido pela seguradora ser devido pela SANTOS E VEIGA BAR E RESTAURANTE LTDA, no período em que ficou inadimplente.

18/02/2022- Fato Relevante referente ao reconhecimento do montante de R\$ 1.152.588,12, relativo a parte dos valores em aberto devidos pela Secretaria de Estado de Cultura. Ademais, o valor recebido impactará a distribuição do Fundo positivamente em R\$ 0,30 por cota e será distribuído ao longo do primeiro semestre de 2022 de acordo com a Lei Nº 8.668. Ademais, informamos também que a distribuição de rendimentos divulgada nesta data foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota.

10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

24/01/2022 - Fato Relevante informando que o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento do aluguel, referente à competência de dezembro/2021, com isso, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,021 por cota.

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor.



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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.

Updates



22/12/2021 – Fato Relevante referente à Inadimplência. Até a presente data, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de novembro/2021 com vencimento em dezembro/2021, devido por algumas de suas locatárias gerando o impacto negativo na distribuição de R\$ 0,016 por cota

24/11/2021 - Fato Relevante referente à Inadimplência. Até a presente data, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de outubro/2021 com vencimento em novembro/2021, devido por algumas de suas locatárias gerando o impacto negativo na distribuição de R\$ 0,03 por cota.

03/11/2021 – Comunicado ao Mercado em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 25/08/2021, no qual foi informado sobre o possível despejo da Restaurante Uniko, a Administradora vem informar que, após tratativas amigáveis, na data de 03/11/2021, foi realizado o despejo da locatária. Desta forma, a vacância projetada do Fundo passará a ser de 49,59%.

07/10/2021 – Fato Relevante informando que o Fundo assinou um Instrumento de Distrato com a Zinzane, acordando o pagamento no montante total de R\$ 450.000,00, referente às penalidades e a inadimplência. Cujo pagamento será de:

- a) R\$ 60.000,00, referente a um valor inicial, pago no ato, e;
- b) O montante restante de R\$ 390.000,00 dividido em 13 parcelas de R\$ 30.000,00.

23/04/2021 – Fato Relevante:

1. A Administradora recebeu duas notificações das locatárias 1) SANTOS E VEIGA BAR E RESTAURANTE LTDA. - EPP, e da; 2) ZINZANE COMERCIO E CONFECCAO DE VESTUARIO LTDA, informando a sua intenção de rescindir seus respectivos Contratos de Locação firmados junto ao Fundo.
2. Adicionalmente, até esta data o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento do aluguel referente à competência de março de 2021 com vencimento em abril de 2021. Deste modo, a distribuição de rendimentos relativa à competência de março de 2021, foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,09 por cota.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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.

Updates

12/05/2021 – Fato Relevante: A Administradora vem informar que a Zinzane entregou as chaves do imóvel e que o Fundo está em processo de formalização do Distrato de Locação. Com esta saída, a vacância do Imóvel passa a ser de 48,13%.

25/08/2021 - Fato Relevante referente à Inadimplência. Até a presente data, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de julho/2021 com vencimento em agosto/2021, devido por algumas de suas locatárias gerando o impacto negativo na distribuição de R\$ 0,08 por cota.

24/09/2021 - Fato Relevante - referente ao impacto conjunto da inadimplência a da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto positivo na distribuição de rendimentos referente a competência de agosto de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,06 por cota.

29/09/2021 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante publicado e divulgado no dia 23/04/2021, no qual foi informado sobre a intenção da SANTOS E VEIGA BAR E RESTAURANTE LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 21.829.647/0001-09 (“Locatária”) de rescindir o Contrato de Locação, a Administradora vem informar que o imóvel passou a ser de controle do Fundo, bem como que fará a cobrança dos valores em aberto conforme Contrato de Locação até a presente data. Com esta saída, a vacância do Imóvel passa a ser 48,81% (quarenta e oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento).

25/08/2021 - Fato Relevante referente à Inadimplência. Até a presente data, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de julho/2021 com vencimento em agosto/2021, devido por algumas de suas locatárias gerando o impacto negativo na distribuição de R\$ 0,08 por cota.

24/09/2021 - Fato Relevante - referente ao impacto conjunto da inadimplência a da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto positivo na distribuição de rendimentos referente a competência de agosto de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,06 por cota.

29/09/2021 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante publicado e divulgado no dia 23/04/2021, no qual foi informado sobre a intenção da SANTOS E VEIGA BAR E RESTAURANTE LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 21.829.647/0001-09 (“Locatária”) de rescindir o Contrato de Locação, a Administradora vem informar que o imóvel passou a ser de controle do Fundo, bem como que fará a cobrança dos valores em aberto conforme Contrato de Locação até a presente data. Com esta saída, a vacância do Imóvel passa a ser 48,81% (quarenta e oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento).



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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.



