



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Agosto 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
6.312

Patrimônio Líquido
R\$ 252.209.832,50

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 66,161121

Quantidade de Cotas
3.812.055

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



O 2º semestre de 2022 – até a presente data – foi marcado por:

1) Redução da vacância do imóvel, conforme os últimos dois Fatos Relevantes datados de [18/07/2022](#) e de [02/08/2022](#), ao locar um dos espaços comerciais de 963m² para a **MARTE ENGENHARIA**;

2) Reversão do processo de encerramento do distrato e – consequentemente – mantendo a locatária **INBRANDS** no imóvel;

3) Negociações ativas para as lajes corporativas ocupadas pela **WILSON SONS** e pela **METLIFE**, ambas locações que apresentaram interesse em devolver parte do imóvel e de todo o imóvel, respectivamente. A Administradora, em conjunto com o consultor imobiliário, está tentando reverter ambas as situações, porém caso não obtenha sucesso, fará jus a todos os valores devidos até a referida data de devolução do imóvel.

4) Um aquecimento no setor, dado que o empreendimento foi – durante esse período - palco de diversas visitas para locação. Ainda, a Administradora informa que está trabalhando arduamente em conjunto com o consultor imobiliário e brokers renomados do mercado com o objetivo de reduzir a vacância do Fundo e, consequentemente, gerar valor ao Fundo e aos seus cotistas.

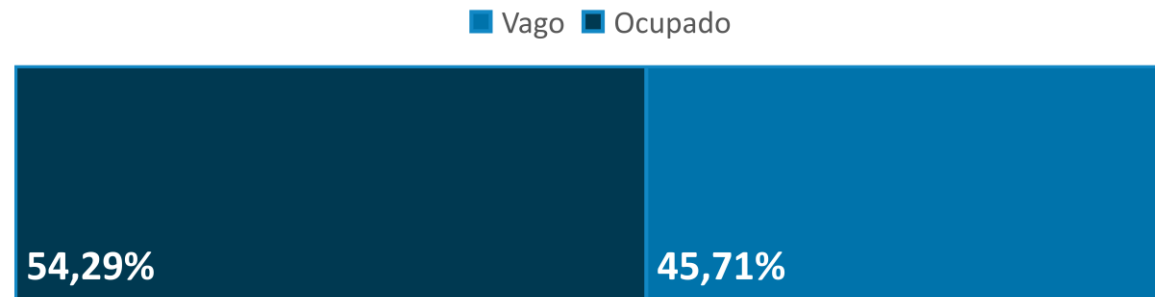
Por último, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito Judicial e acordo de dívidas antigas, dado os Fatos Relevantes datados de 18/02/2022, 09/03/2022 e 12/05/2022 que, em conjunto, geraram aos cotistas um impacto positivo de R\$ 0,39/cota durante o 1º semestre de 2022.

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 é de 54,29%.

Carta da Consultoria - CBRE

A Administradora e a Consultora vêm analisando a situação do mercado de forma geral, bem como o desempenho individual das empresas, buscando tomar as medidas necessárias a fim de equalizar a retomada da ocupação. O mercado de escritórios do Rio de Janeiro segue mostrando sinais de recuperação gradual, tendo apresentado absorção líquida positiva no primeiro semestre do ano.

O volume de locações de imóveis corporativos continua crescendo, ocasionando uma consequente redução na taxa de vacância, uma vez que não há previsão de novas entregas para 2022. No mês de agosto, houve registro de deflação, como consequência das mudanças na tributação de combustíveis, energia elétrica e telecomunicações.

Com a forte desaceleração do IGP-M e do IPCA no acumulado em 12 meses, existe a expectativa de um aumento no número de novos contratos de locação, além de maior flexibilidade nas negociações de renovação contratual.

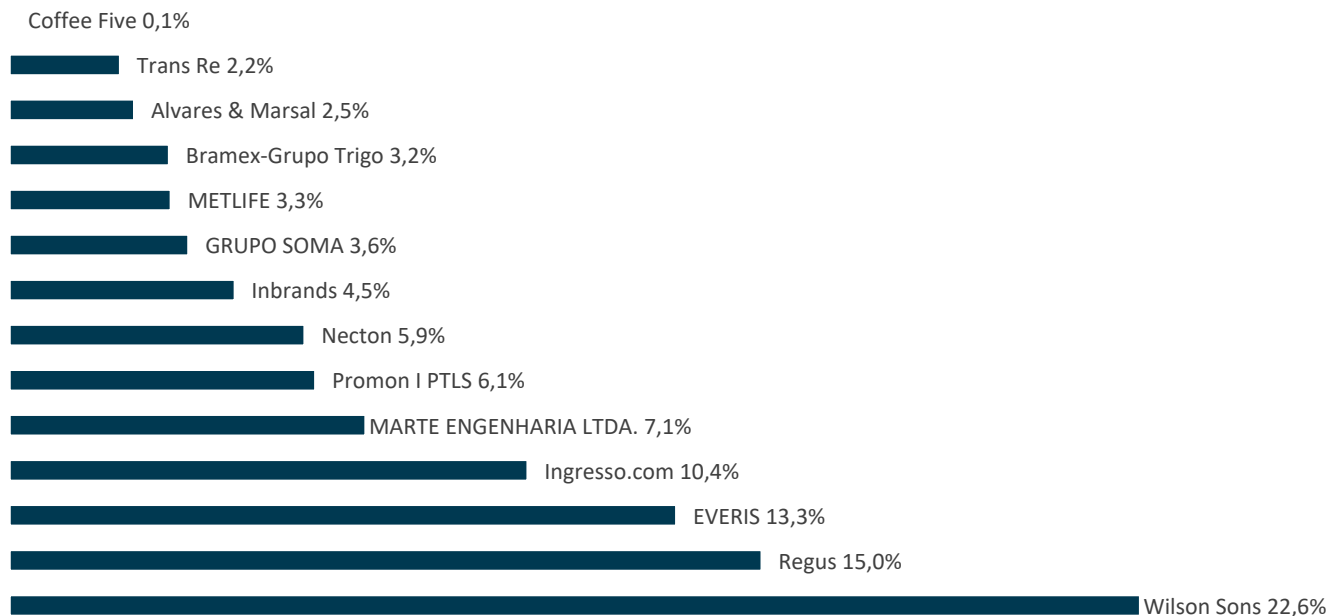
Vale ressaltar que as medidas adotadas na tributação serão aplicadas até dezembro, podendo ocorrer nova alta no início de 2023. Sendo assim, o ritmo do crescimento da economia irá determinar a retomada do mercado, uma vez que serve de indicador para que as empresas tomem decisões de expansão.

Com o aquecimento 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.

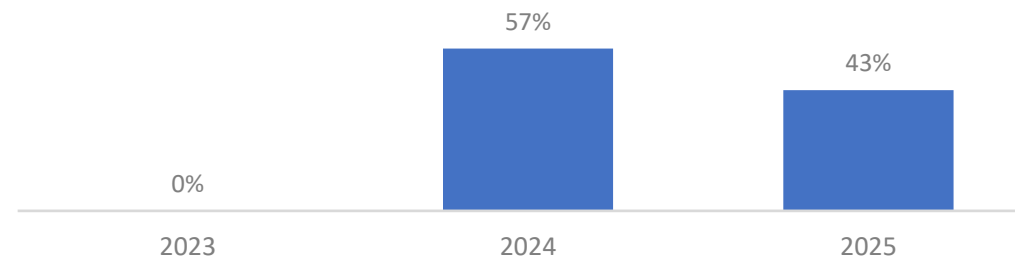
Vídeo sobre o imóvel:

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

Ocupação dos Locatários



Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



Quadro de Ocupação Atual

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

Fotos do Empreendimento

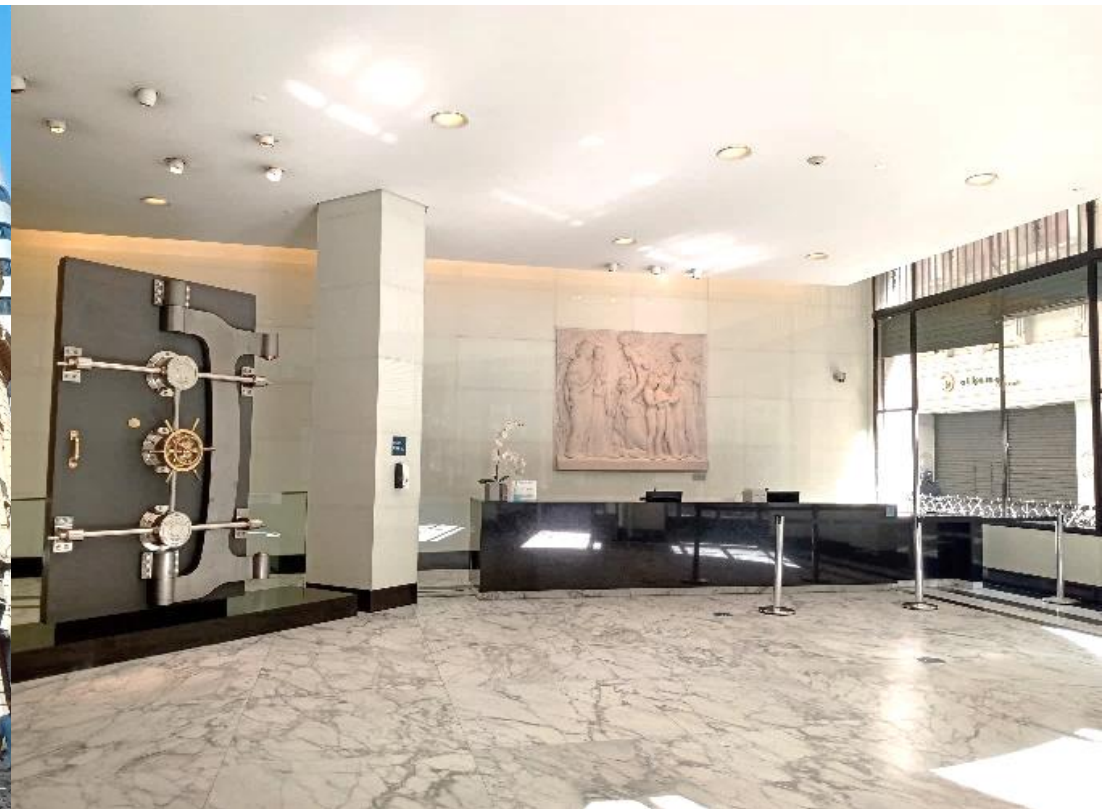


Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA

Fotos do Empreendimento



Visão interna diurna do EDGA

Demonstração de Resultados



	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Propriedades para Investimento	269.194	357.799	381.361	555.966	314.491	333.609
Outros Ativos Financeiros	20.204	22.905	18.493	22.623	20.551	18.600
Despesas Operacionais	-90.116	-80.526	-85.534	-84.818	-86.834	-89.710
Lucro (prejuízo) líquido no período	199.282	300.179	308.943	493.262	248.208	262.499
Ajustes ⁱ	127.746	46.598	28.194	21.444	34.772	102.531
Reserva de Contingência	-16.964	-17.952	-17.470	-25.715	-14.635	-18.738
Resultado Líquido	322.317	341.079	331.921	488.594	278.068	356.015

ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Julho/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.760.848,35.

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

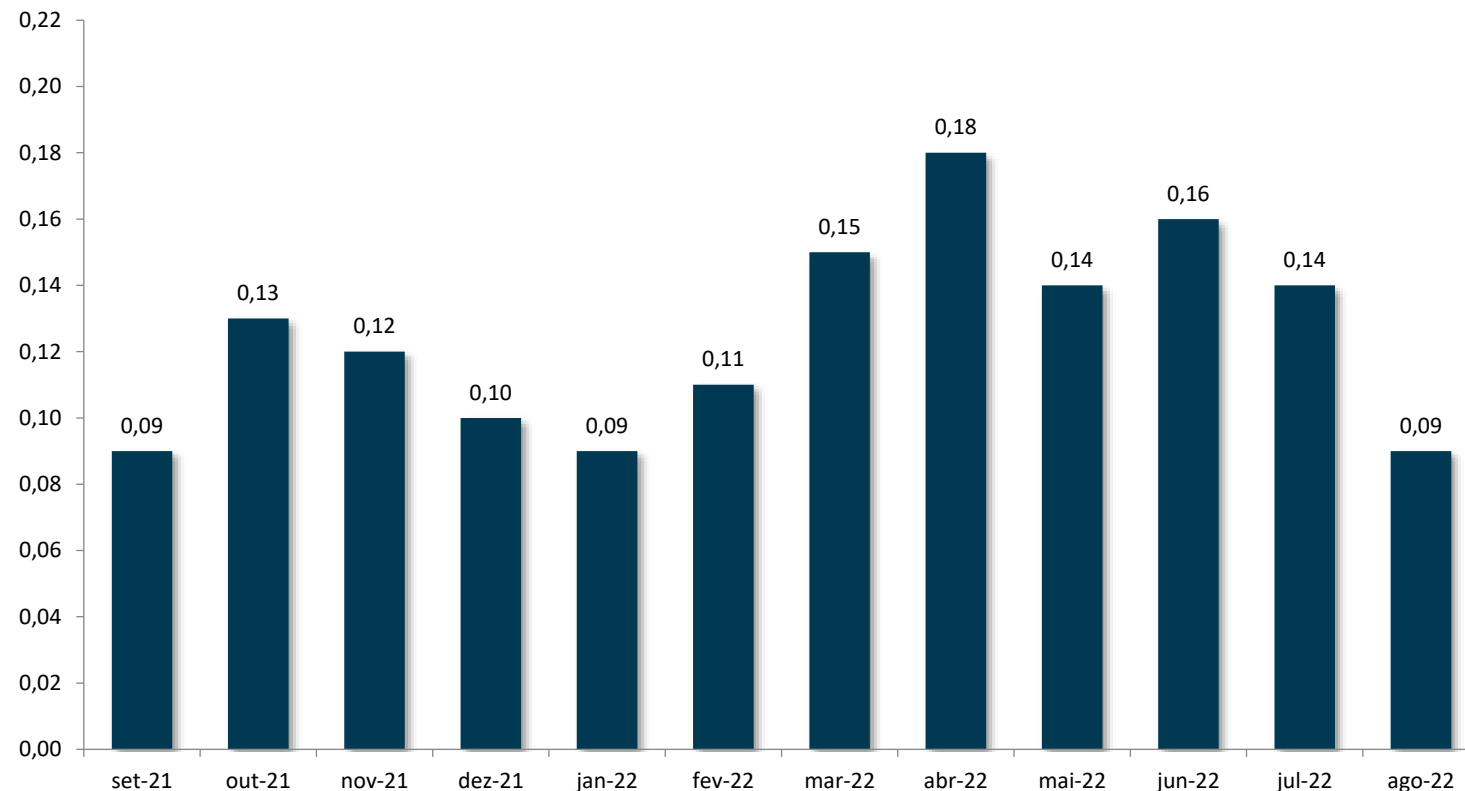
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/303021/EDIFICIO_GALERIA_FII

Informativo Mensal Agosto 2022

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:** 24/08/2022
- **Data de pagamento:** 31/08/2022
- **Rendimento:** R\$ 0,09339196
- **Mês de competência:** jul/22
- **Mês de pagamento:** ago/22



R\$/cota

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

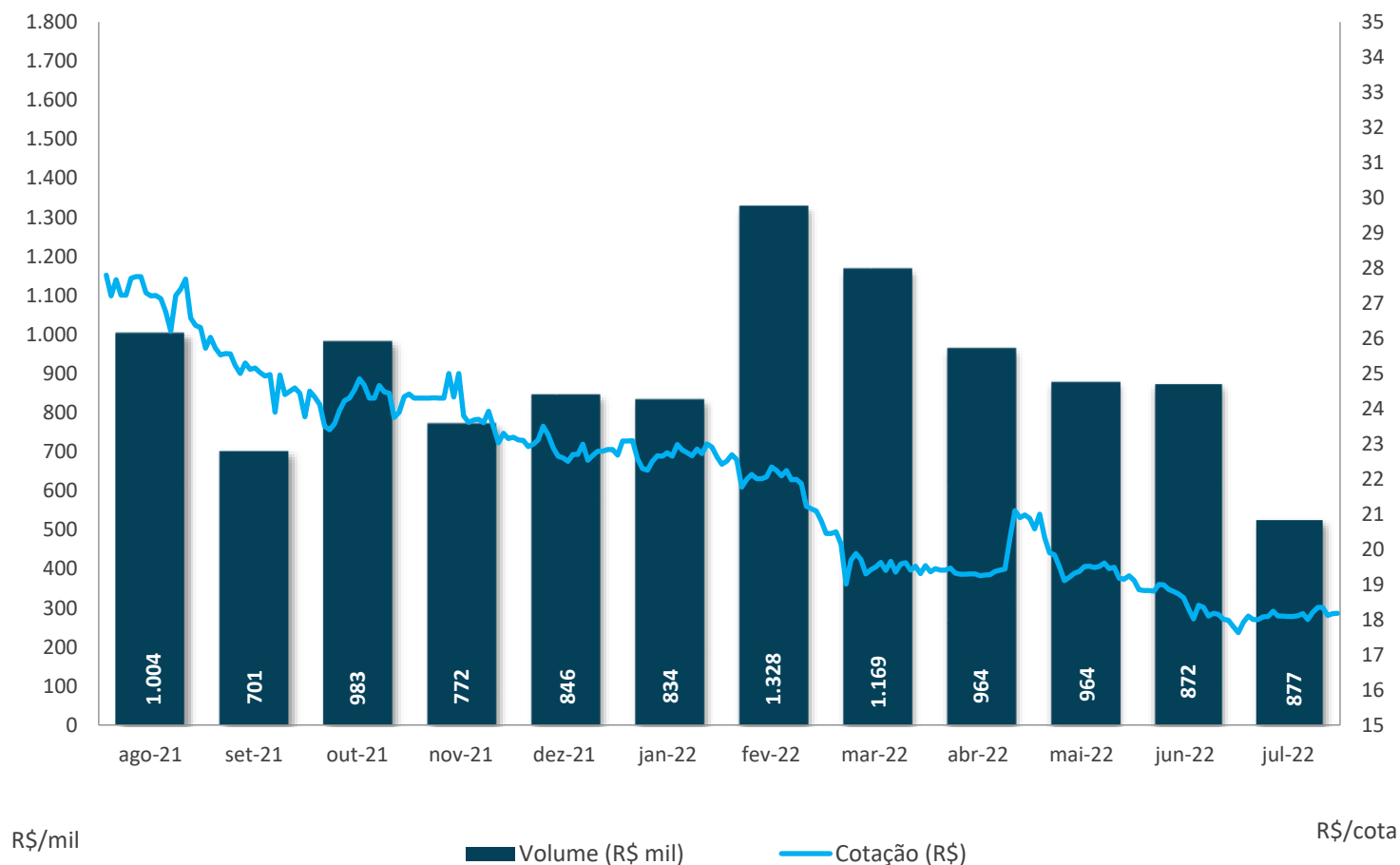
As cotas do FII Edifício Galeria (EDGA11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 29.050

Cotação de fechamento: R\$17,76

Volume: R\$524.340,62

Mês de referência: jul/22



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 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.

Para visualizar a campanha na internet:

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



Updates



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.

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.

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.

Updates



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.

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.

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



24/01/2022 - [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.

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.

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.

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.



