

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII EDIFÍCIO GALERIA

Dezembro 2022



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Carta Consultoria - CBRE
08	Ocupação dos Locatários
10	Fotos do Empreendimento
13	Demonstração de Resultados
14	Distribuição Mensal
15	Mercado Secundário
16	Updates
18	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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.

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](#). 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

6.120

Patrimônio Líquido

R\$ 252.142.355,54

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 66,143420

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

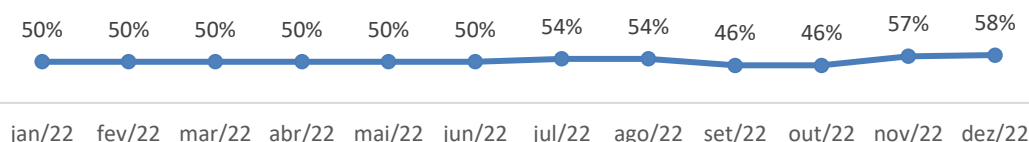
O ano de 2022 apresentava grandes desafios para o cenário de lajes corporativas. Além de todo o contexto que envolvia a pandemia da covid-19, que claramente deixou resquícios em todos os setores, também havia outro grande acontecimento que marcaria o ano: as eleições.

No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. 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 com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

Com relação ao Fundo de Investimento Imobiliário Galeria, foi realizado um trabalho ativo com a consultora do Fundo, além de outros grandes *brokers* do mercado, em prol de manter os inquilinos, fazer jus a valores judiciais ativos e firmar novas locações.

Ao longo do ano de 2022 foram realizadas 04 novas locações e 01 expansão totalizando uma metragem de 4.584m², o que representa 18% da ABL do imóvel, finalizando o ano com uma ocupação de 8.35pp (58,76%) a mais do que a que o Fundo iniciou o ano de 2022 (50,41%).

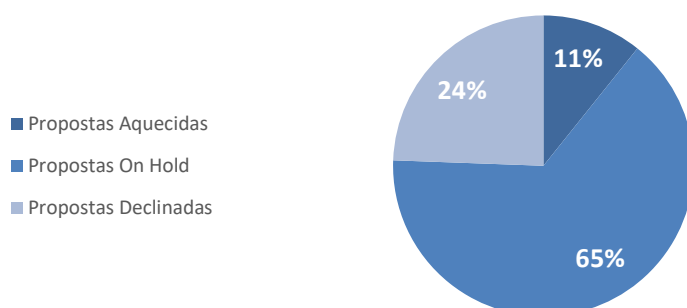
O impacto das novas locações não foi maior, pois houve a devolução de um espaço locado por 01 locatária ao fim de seu contrato e de 01 locatária que rescindiu antecipadamente parte de seu espaço locado, efetuando ao Fundo o valor de multa por rescisão antecipada de R\$ 2M. Abaixo, o andamento dos indicadores de ocupação do imóvel ao longo de 2022:



NOTA DA ADMINISTRADORA

Além do que fora mencionado na página anterior, houve ainda a reversão da vacância em torno de 13% do imóvel através de Revisionais Contratuais e a recuperação de valores ativos no judiciário em torno de R\$ 1.5M. No presente momento a Administradora está em fase de tentar novos acordos judiciais com outras antigas locatárias.

A Administradora informa que - ao longo do ano - o imóvel foi visitado por empresas que somadas totalizam 25.237m², conforme abaixo.



Ademais, 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, bem como reduzindo o valor condominial do edifício em conjunto com a Administradora Predial.

Para finalizar, com relação ao bairro no qual se encontra o edifício Galeria, a expectativa é de revitalização e recuperação do Centro do Rio de Janeiro, dado o plano da Prefeitura do Rio de Janeiro com o Projeto Reviver RioCentro¹.

<https://revista.buildings.com.br/as-lajes-corporativas-e-o-fim-do-home-office-sao-tema-de-evento/>

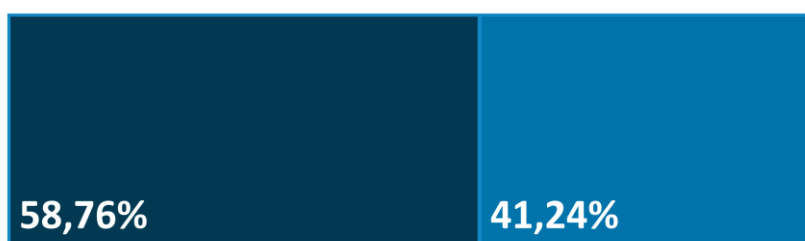
: <https://engepred.com.br/noticias/engepred/centro-do-rio-de-janeiro-em-foco/>

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	6%	4%	0%	20%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
13%	7%	8%	21%	3%	19%

Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 58,76%.

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 prospectar o imóvel, e tomar as medidas necessárias, a fim de acelerar a retomada da ocupação.

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro segue com aumento na procura por novos espaços em edifícios de alto padrão, tendo algumas demandas no Edifício Galeria, se convertido em novas locações no mês de novembro.

Os empresários e investidores, ainda aguardam a apresentação da nova política fiscal, e das diretrizes econômicas a serem adotadas pelo novo governo, para seguir com as tomadas de decisão para movimentação.

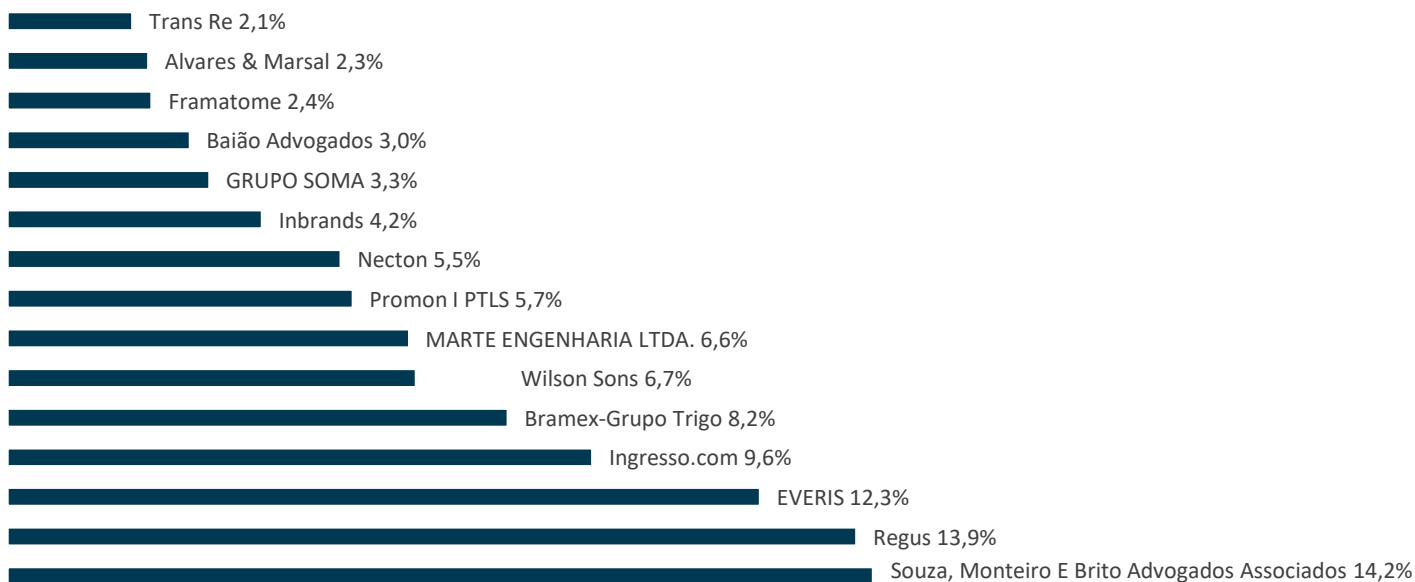
O volume total de espaços corporativos locados nos últimos doze meses, apresentou crescimento significativo, se comparado com o mesmo período no ano anterior.

A Administradora e a Consultora seguem atuando para que novas locações sejam concluídas a curto prazo.

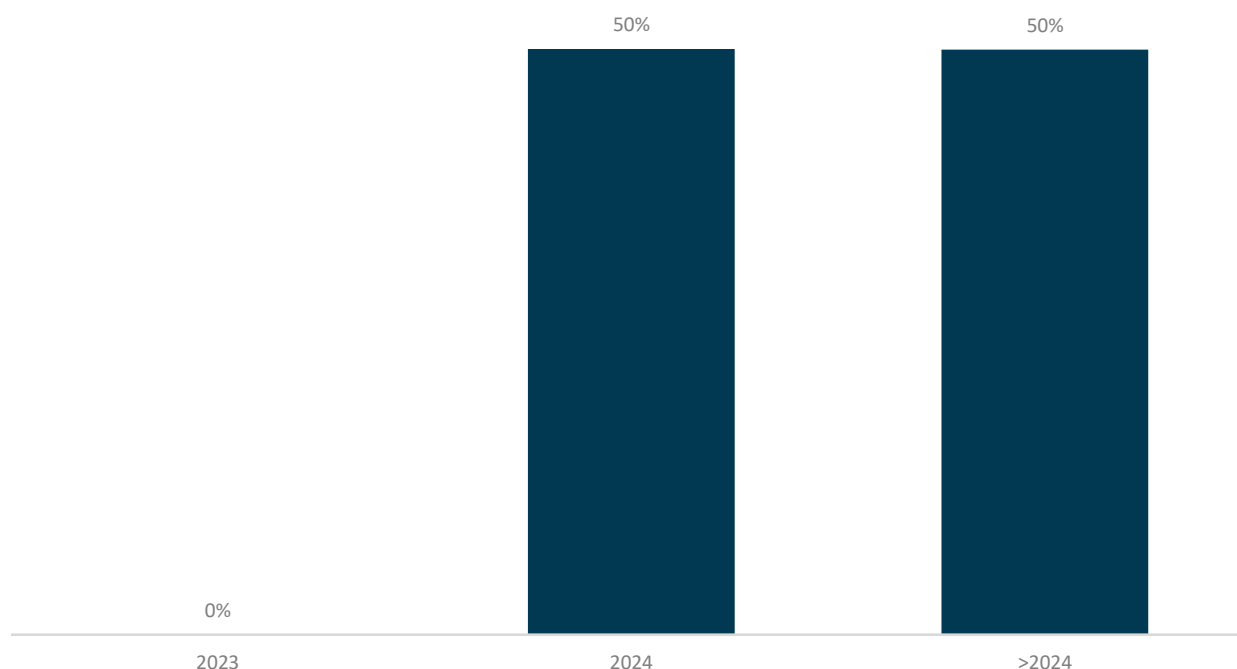
Vídeo sobre o imóvel:

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

Ocupação dos Locatários



Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



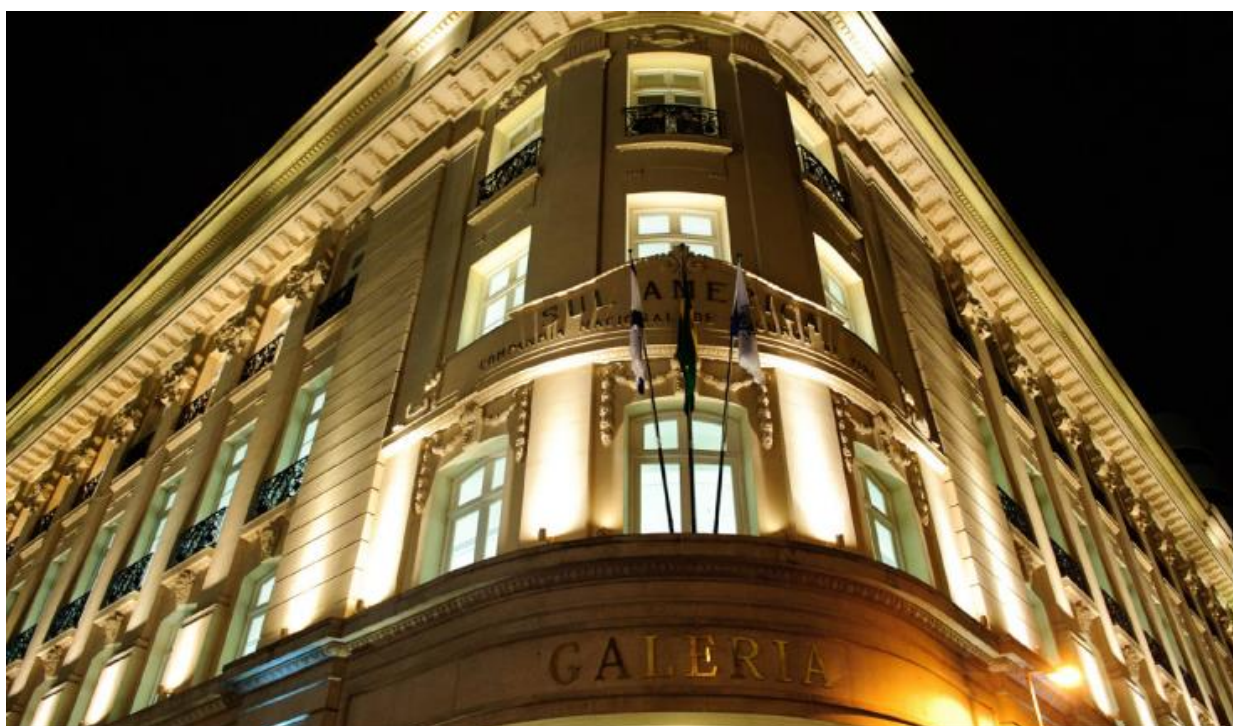
Quadro de Ocupação Atual

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA



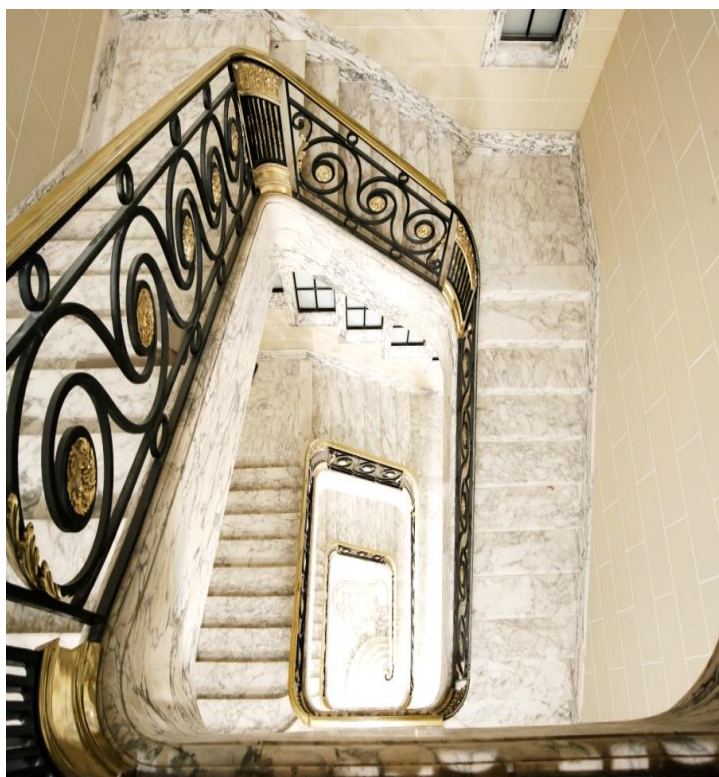
Visão interna do EDGA

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 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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Propriedades para Investimento	314.491	333.609	357.289	462.756	1.269.754	213.520
Outros Ativos Financeiros	20.551	18.600	19.536	19.806	21.456	25.525
Despesas Operacionais	-86.834	-89.710	-93.342	-95.239	-75.045	-91.209
Lucro (prejuízo) líquido no período	248.208	262.499	283.483	387.323	1.216.165	147.836
Ajustesi	34.772	102.531	21.444	21.443	74.902	21.443
Reserva de Contingência	-14.635	-18.738	-15.734	-20.924	-65.040	-8.950
Resultado Líquido	278.068	356.015	298.916	397.565	1.235.750	170.052

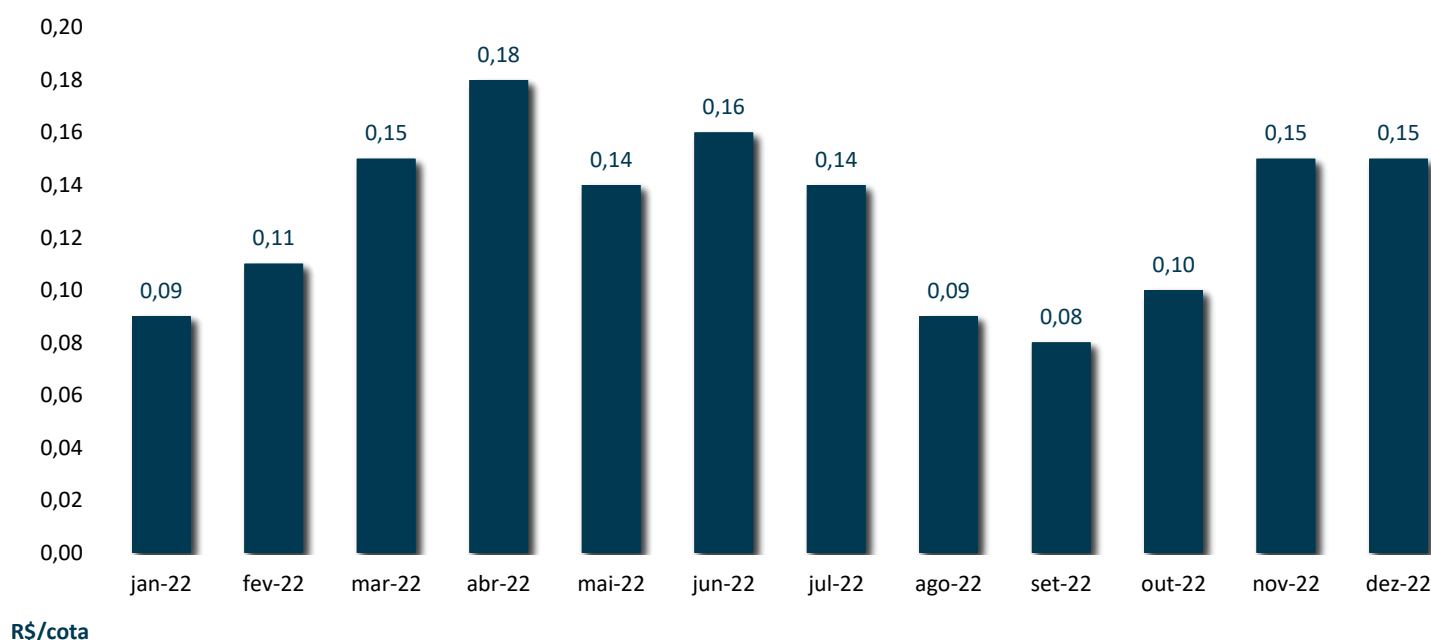
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal

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:** 22/12/2022
- **Data de pagamento:** 29/12/2022
- **Rendimento:** 0.15
- **Mês de competência:** Nov/22
- **Mês de pagamento:** Dez/22



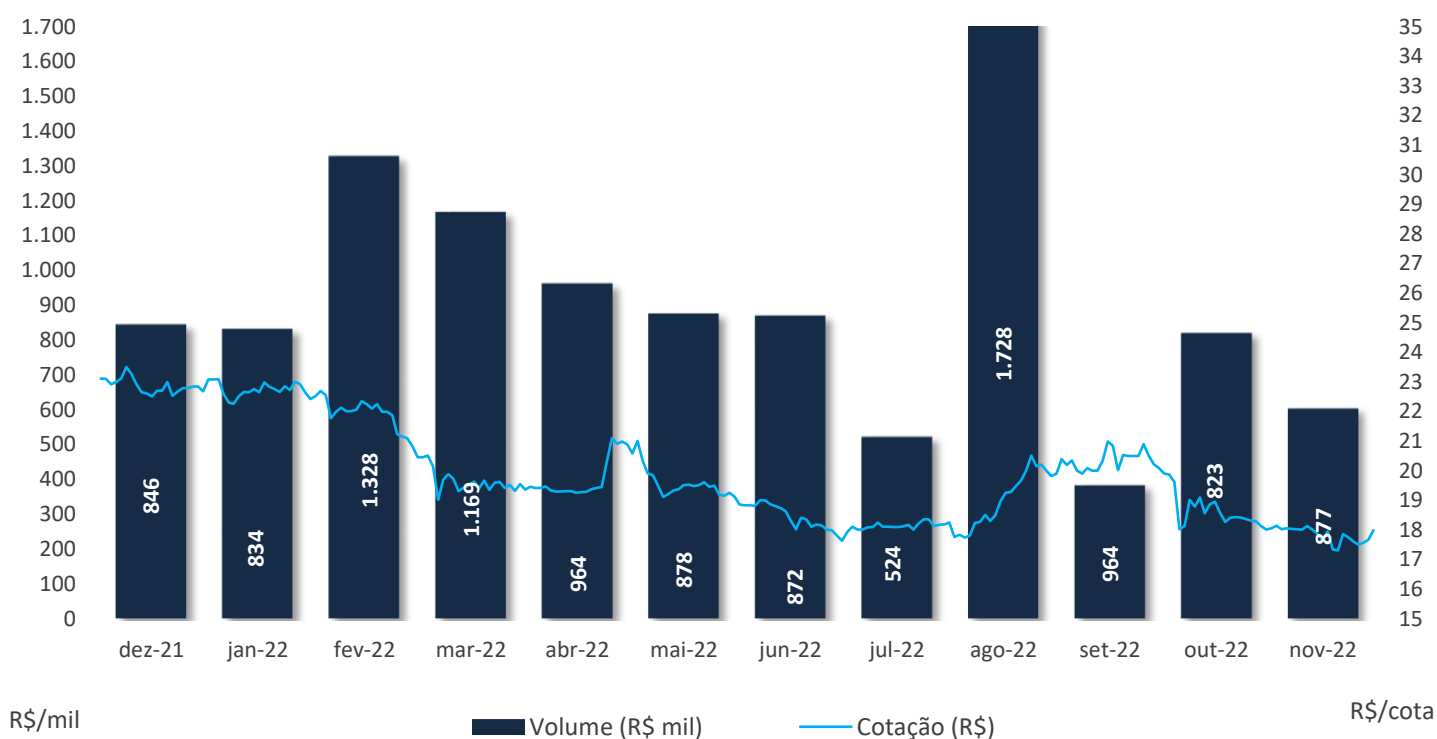
A queda de rendimento no mês de Agosto de 2022 ocorreu por conta do fim dos pagamentos de Ações Judiciais e penalidades devidas que foram efetuadas ao longo do 1º semestre de 2022.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 34.298
- **Cotação de fechamento:** R\$ 18,25
- **Volume:** R\$ 606.139,69
- **Mês de referência:** NOV/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

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 revisão 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.

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.

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 - 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:

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

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundolistados@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.

