



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Setembro 2021

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.

Cadastre-se no Mailing

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

iObservando 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
7.328

Patrimônio Líquido
R\$ 300.402.268,09

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 78,803236

Quantidade de Cotas
3.812.055,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



A Administradora e a Consultora vem analisando a situação coletiva e individual de cada empresa e buscando se chegar a um bom termo com todos 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 do COVID-19, o que tem gerado dificuldades na locação dos espaços vagos, ainda mais em meio às atuais restrições de circulação desde o início da pandemia.

Mesmo com as considerações acima, com a retomada da atividade econômica e potencial retorno das empresas aos escritórios, a Administradora e a Consultora estão atuando para que novas locações sejam concluídas o mais breve possível. Segundos os dados publicados na mídia, tal retomada é esperada de forma mais acelerada entre o final de 2021 e início de 2022.

Vídeo sobre o imóvel:

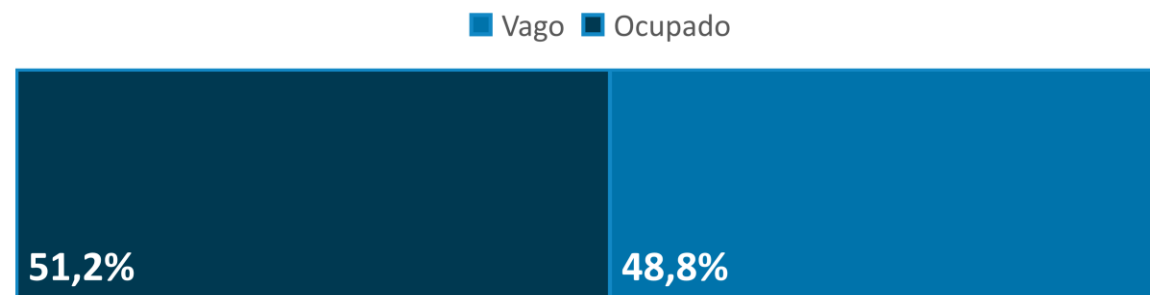
https://www.youtube.com/watch?v=jn3f_EC6dtI

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
13%	10%	6%	6%	6%	29%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
7%	1%	0%	0%	18%	2%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo



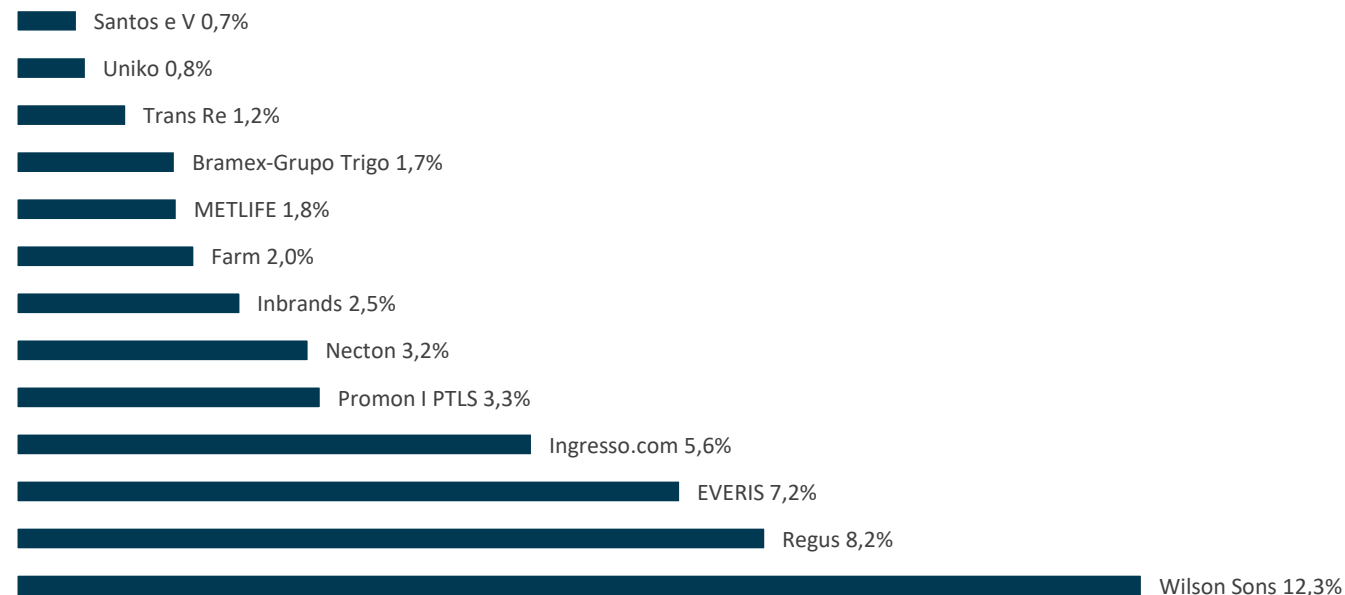
No início de Setembro/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 51,19%.

O Imóvel

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. 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.

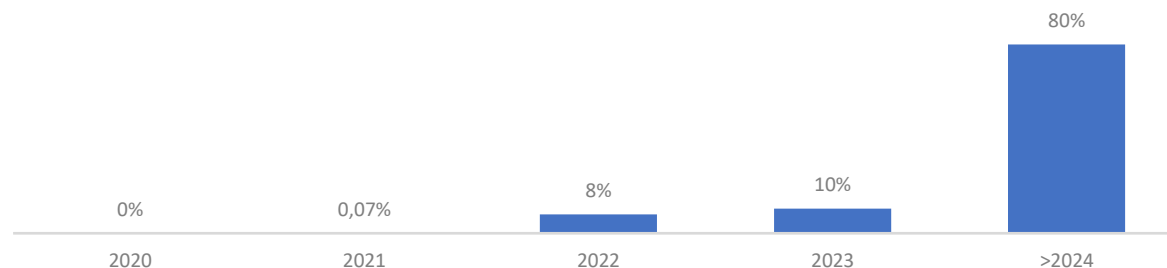
Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do imóvel.

Ocupação dos Locatáriosⁱ



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

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					Vago	
Térreo	Vago	Ocupado	Ocupado	Vago	Ocupado	Ocupado	Vago

Fotos do Empreendimento

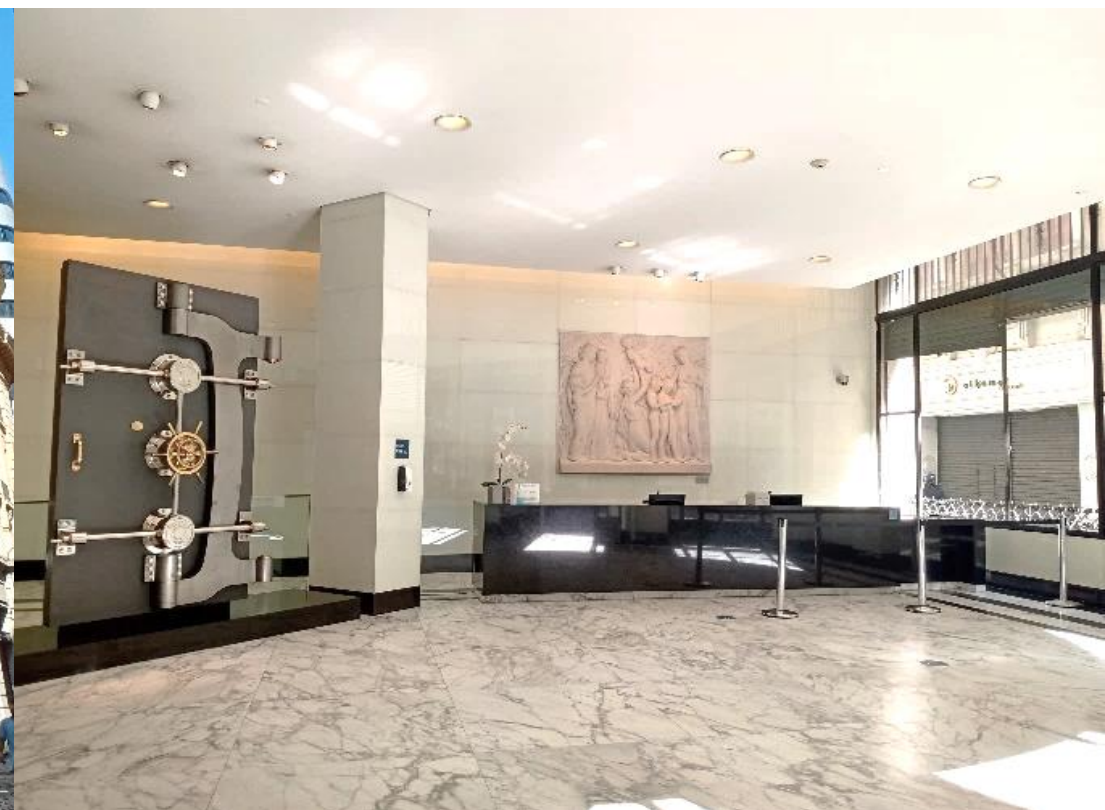


Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA

Fotos do Empreendimento



Visão interna diurna do EDGA

Demonstração de Resultados



	Mar/21	Apr/21	May/21	Jun/21	Jul/21	Aug/21
Propriedades para Investimento	372.185	323.049	556.203	1.223.865	415.850	346.555
Outros Ativos Financeiros	2.434	1.557	3.983	5.649	6.561	4.406
Despesas Operacionais	-158.764	-72.658	-80.451	-84.713	-139.958	-81.731
Lucro (prejuízo) líquido no período	215.854	251.949	473.142	1.144.802	282.453	269.230
Ajustes ⁱ	237.303	-287.768	100.019	-29.062	45.266	-154.041
Reserva de Contingência	-23.144	-	-29.144	-	-16.872	-6.246
Resultado Líquido	439.736	-26.095	553.740	1.125.463	320.570	118.666

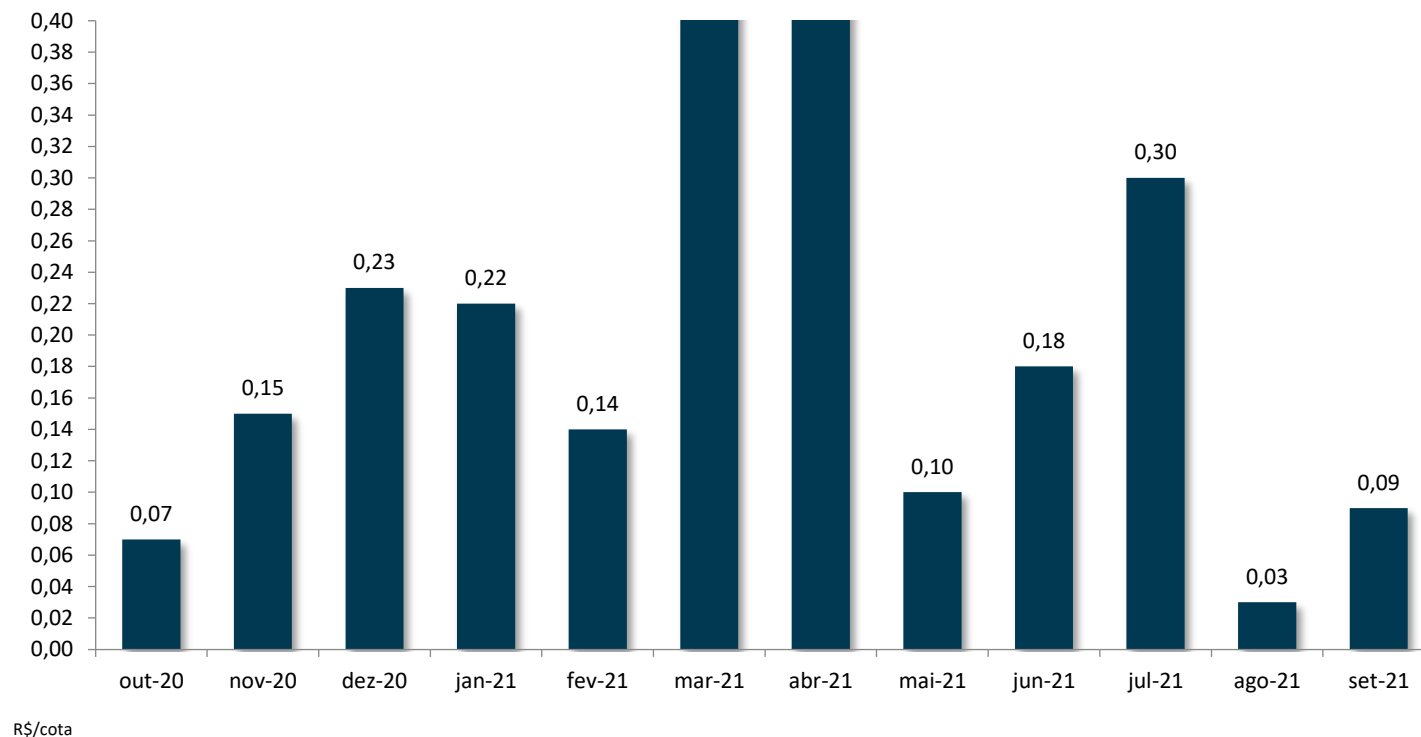
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,484,956.83.

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: 23/09/2021**
- **Data de pagamento: 30/09/2021**
- **Rendimento: 0.09**
- **Mês de referência: Aug/21**



Mercado Secundário

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

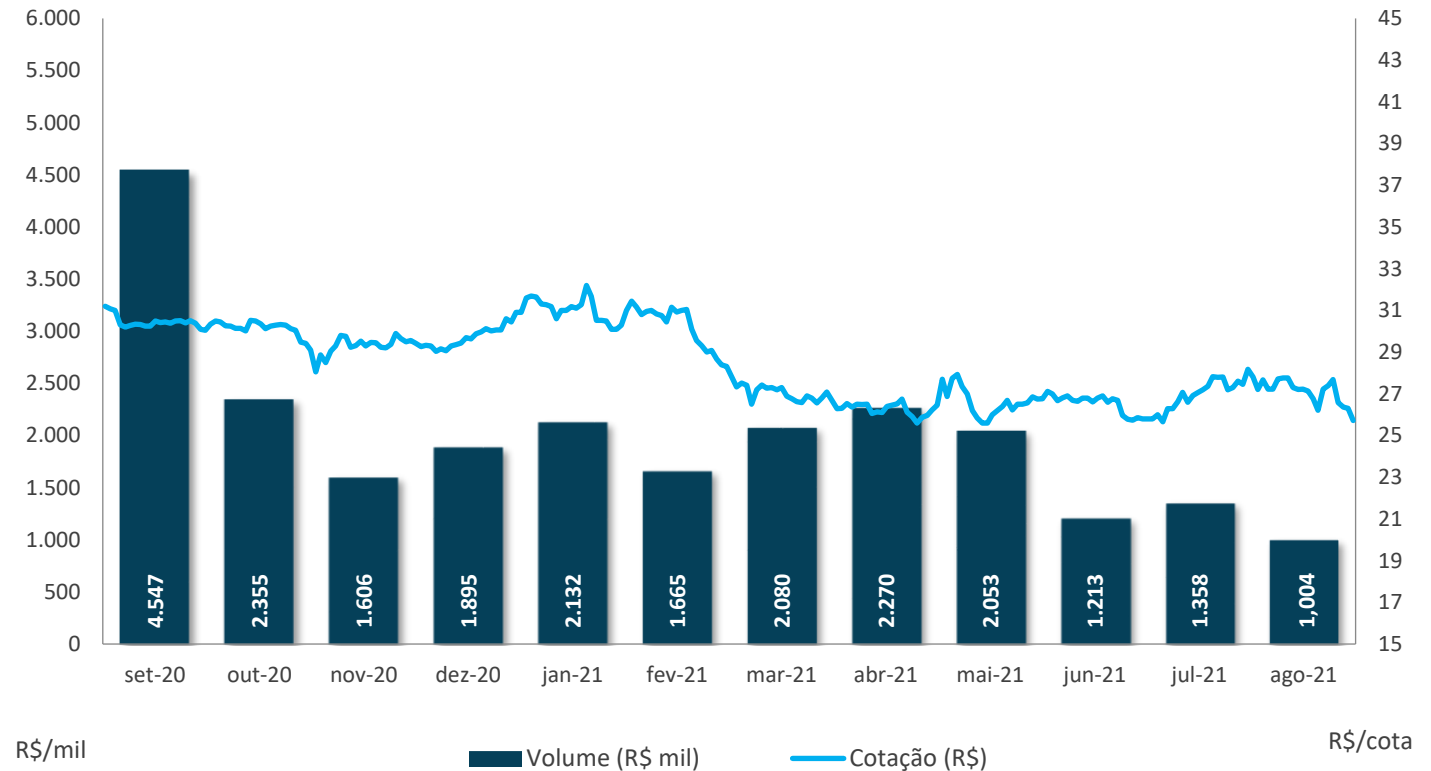
Cotas negociadas: 37.213

Cotação de fechamento: R\$26,03

Volume: R\$1.004.028,89

Mês de referência: Sep/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2021

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



Ação do Outubro Rosa



Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

3º Trimestre 2021

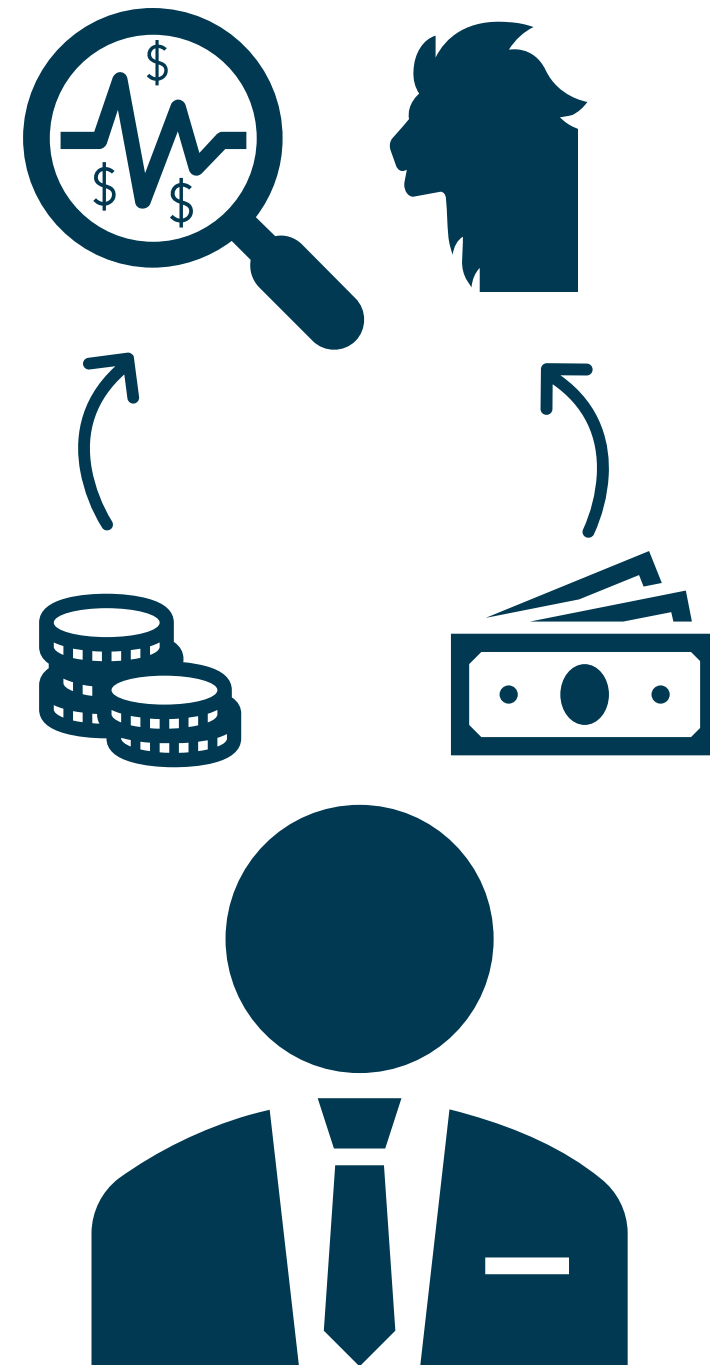
A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos investidores (“Pessoa Jurídica”) os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao 3º trimestre de 2021, cumprindo a Instrução Normativa nº 1215 da Receita¹, da seguinte formas:

- 1** **Via Digital:** Os Informes serão disponibilizadas através do [Novo Portal](#) do Investidor. O acesso ao Portal do Investidor para os cotistas será feito seguindo o cronograma abaixo:
 - a. **Para os cotistas que não possuíam acesso ao Portal do Cotista, mas possuem e-mail cadastrado junto à B3 ou junto à Escrituradora:** A partir do dia 20 de outubro de 2021 será enviado um e-mail de primeiro acesso para o e-mail cadastrado junto as instituições mencionadas;
 - b. **Para os cotistas que não se enquadrarem na categoria exibida no tópico “a.”:** Poderão acessar um formulário de solicitação de acesso ao novo Portal do Investidor.

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.

¹ Até o dia 20/10/2021 (considerando 20 dias depois do fechamento do trimestre).



Updates



31/08/2020 - Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do Aluguel Mensal, pelo período de 03 meses. O valor remanescente do Aluguel foram/serão pagos na data de vencimento prevista no Contrato de Locação.

09/09/2020 – REGUS – 4º e 5º Aditivo - Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do Aluguel Mensal. Após o período de desconto a locatária voltará a pagar o valor integral do aluguel.

25/09/2020 – Fato Relevante O Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias (“Locatárias”) o pagamento dos respectivos aluguéis referentes à flexibilização de determinadas condições comerciais. As condições de flexibilizações descritas representam impacto negativo na distribuição de rendimentos de aproximadamente R\$ 0,02 por cota.

Ademais, a Administradora ressalta que o Fundo pleiteou judicialmente os valores devidos para algumas locatárias que se encontravam inadimplentes. Dentre elas, o Restaurante Uniko Eireli e a Saphyr Administradora De Centros Comerciais Ltda, conforme aplicável nos termos previstos nos respectivos contratos de locação. De forma que essas não foram consideradas para o impacto na distribuição.

24/11/2020 - Fato Relevante A Administradora vem informar que após tratativas e negociações para regularização do pagamento, o Fundo recebeu o total dos valores de competência setembro e vencimento outubro que estavam em situação de inadimplência. Desta forma, a última distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

12/02/2021 - Em complemento ao Fato Relevante publicado no dia 20/10/2020, pelos quais informamos sobre a rescisão de contrato de locação da MERCER HUMAN RESOURCE CONSULTING LTDA, a Administradora vem esclarecer que recebeu o valor de R\$665.359,20 referente a multa e encargos previstos no contrato de locação.

01/04/2021 - Foi firmado um contrato de locação pelo período de 05 (cinco) anos com início de vigência em 01 de março de 2021 com a locatária NECTON INVESTIMENTOS S.A. em uma área de 799m²,. O Contrato de locação conta com os termos comerciais em linha com o praticado no mercado imobiliário. Com a nova locação a vacância do fundo passa a ser 46,26%.

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



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.

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 e 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, consequentemente, 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.



