



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Maio 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
6.489

Patrimônio Líquido
R\$ 252.328.541,49

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 66,198289

Quantidade de Cotas
3.812.055,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



Conforme Fato Relevante datado de [20/05/2022](#), o Fundo foi notificado por algumas locatárias, que desejam reduzir sua área ocupada, podendo impactar negativamente a receita do Fundo em, aproximadamente, 32,76%, bem como a vacância que iria para 58,80%. A Administradora, em conjunto com o consultor imobiliário, está tentando reverter a situação, porém fará jus aos valores referentes a multa por rescisão antecipada, caso haja, para os casos supracitados.

Ademais, no âmbito do cenário de *Real Estate*, a Administradora informa que o 1º semestre de 2022 - até a presente data - tem sido marcado com 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.

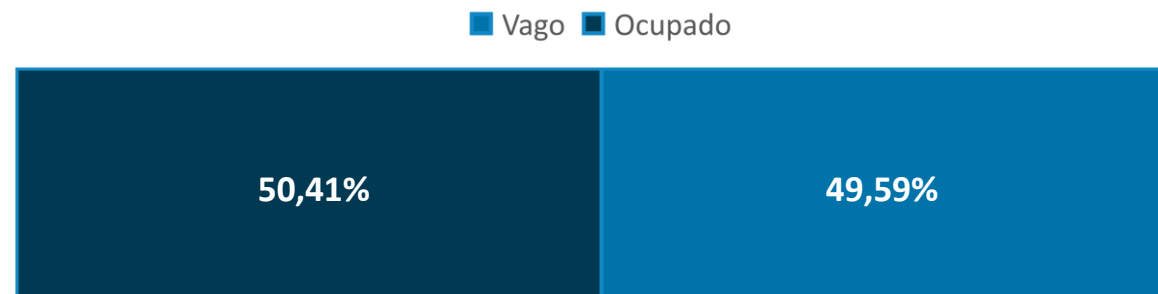
Por último, a Administradora reforça que está tomando as medidas cabíveis para fazer jus aos valores devidos no âmbito Judicial e acordo de dívidas antigas, dado os Fatos Relevantes datados de 18/02/2022, 09/03/2022 e 12/05/2022 que, em conjunto, geraram aos cotistas um impacto positivo de R\$ 0,39/cota a serem distribuídos a partir de cada mês posterior ao Fato Relevante 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 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 retome a patamares mais elevados.

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro segue mostrando sinais de recuperação gradual, tendo apresentado absorção líquida positiva no primeiro trimestre de 2022.

A demanda por novos espaços permanece crescendo, tendo ainda como destaque a preferência por edifícios de alto padrão. Esse movimento vem refletindo na consequente redução da taxa de vacância, considerando a persistente escassez de novas ofertas.

Necessário observar com cautela as tendências do mercado para os próximos meses, uma vez que a Secretaria de Saúde do Rio de Janeiro aponta um aumento na taxa de positividade dos exames utilizados para detectar o Covid-19, tendo sido observado um crescimento contínuo nos indicadores de contágio, que no entanto não configura até o momento, cenário semelhante ao da pandemia, graças à cobertura vacinal no estado.

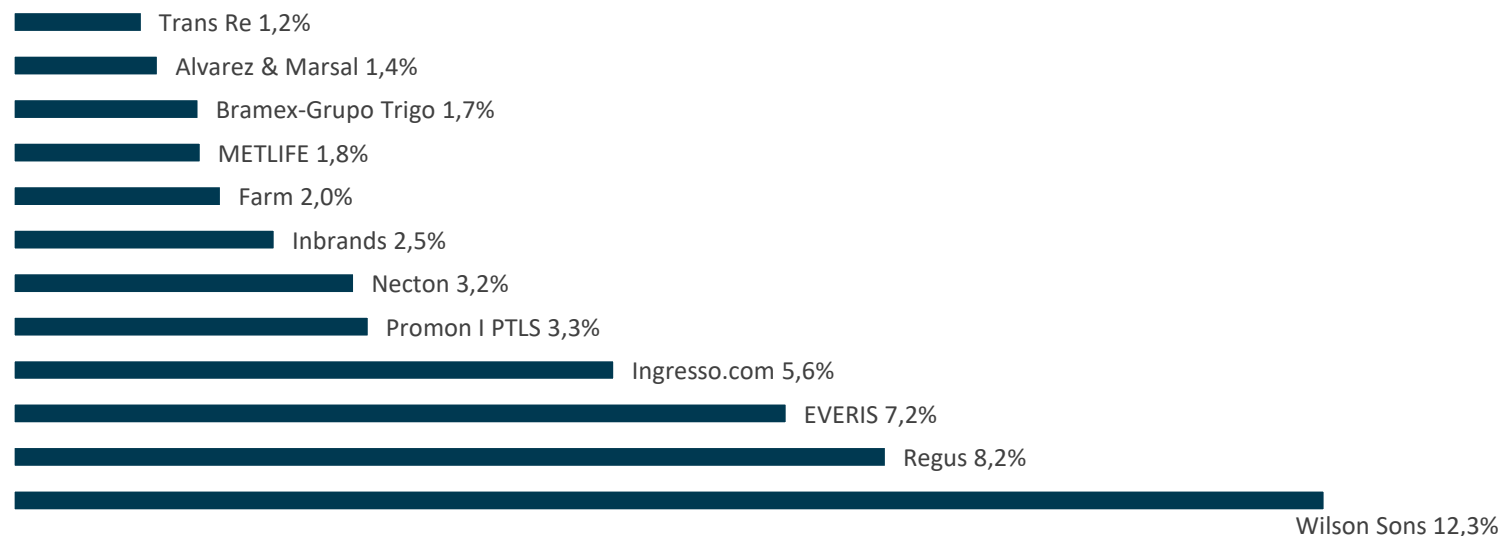
Ainda assim, com a retomada gradual da atividade econômica prevista, e o potencial retorno das empresas aos escritórios, a Administradora e a Consultora seguem monitorando a conjuntura atual e seus indicadores, a fim de concluir novas locações a curto prazo.

Vídeo sobre o imóvel:

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

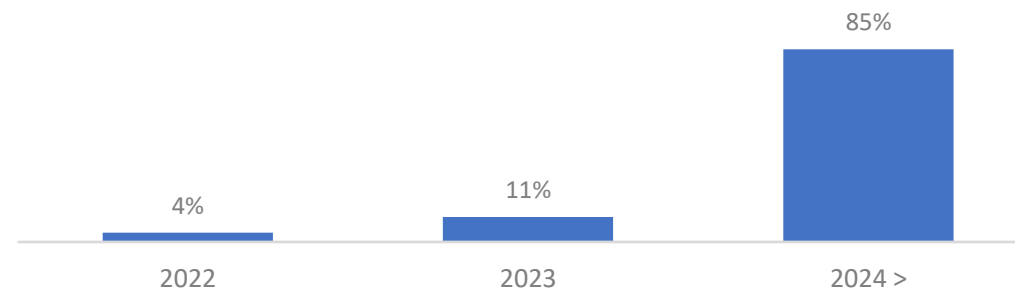


Ocupação dos Locatários



¹ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



Informativo Mensal Maio 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

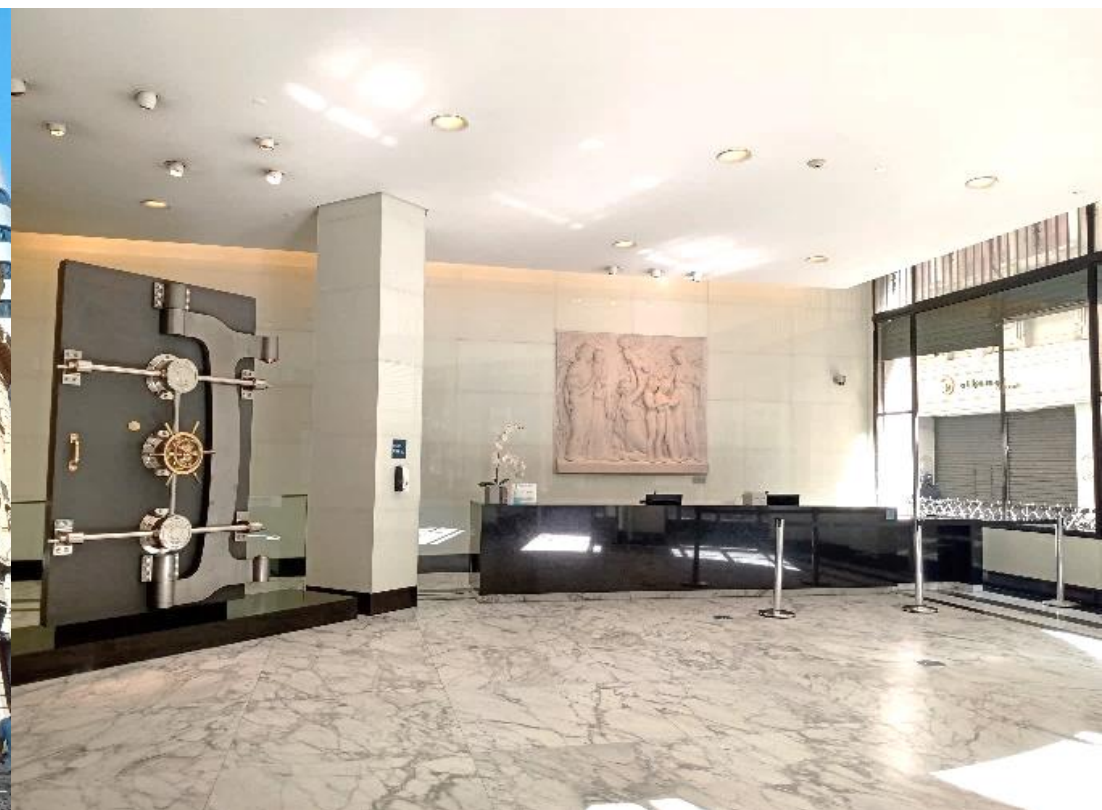


Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA

Fotos do Empreendimento



Visão interna diurna do EDGA

Demonstração de Resultados



	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22
Propriedades para Investimento	388.142	-47.240.261	1.605.091	269.194	357.799	381.361
Outros Ativos Financeiros	9.046	13.462	18.614	20.204	22.905	18.493
Despesas Operacionais	-82.812	-83.706	-109.354	-90.116	-80.526	-85.534
Lucro (prejuízo) líquido no período	314.377	-47.310.506	1.513.763	199.282	300.179	308.943
Ajustes ⁱ	12.370	47.668.456	36.923	127.746	46.598	28.194
Reserva de Contingência	-16.824	-18.384	-78.147	-16.964	-17.952	-17.470
Resultado Líquido	319.647	349.290	1.484.792	322.317	341.079	331.921

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,701,760.07.

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

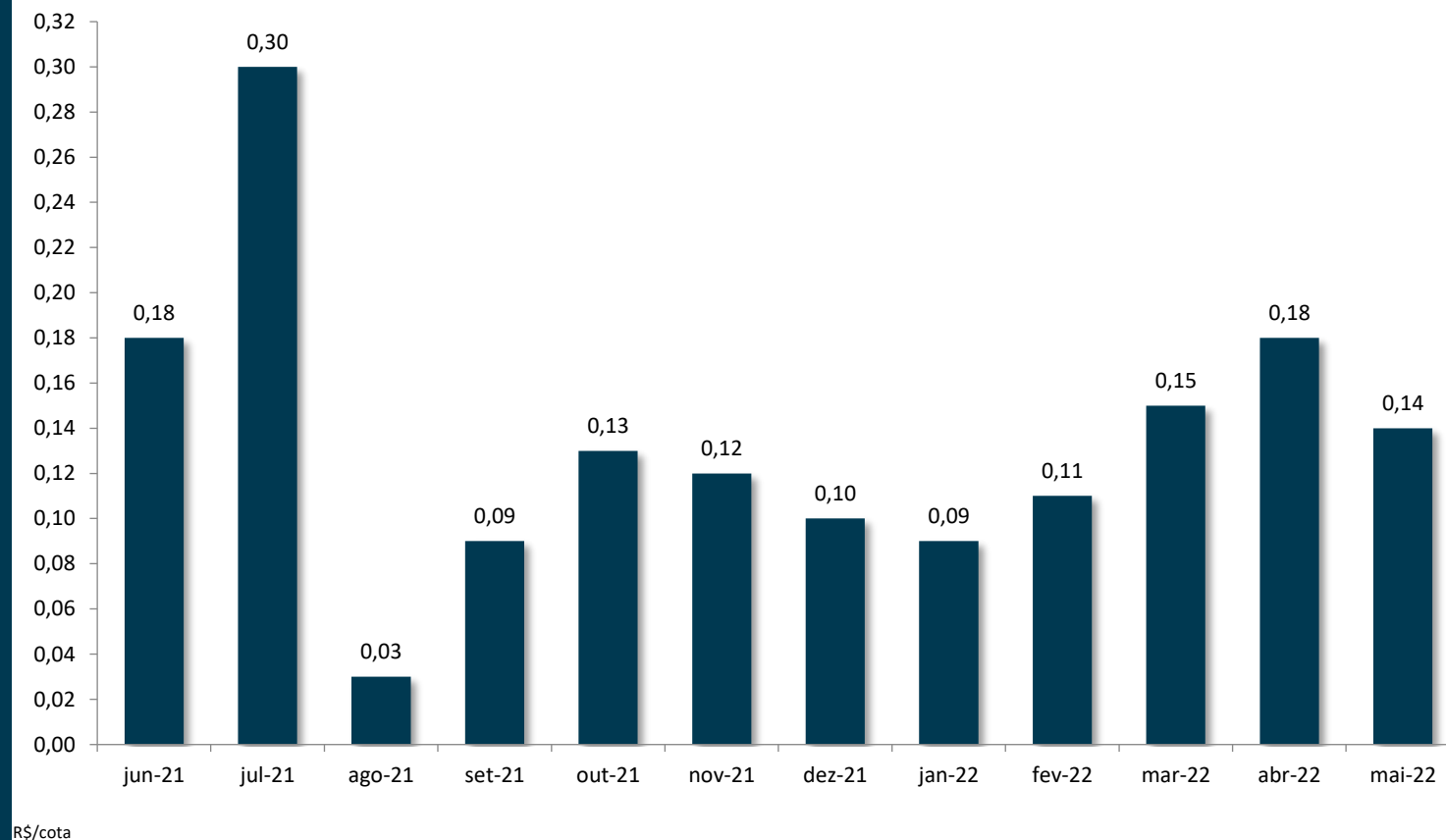
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/303021/EDIFICIO_GALERIA_FII

Informativo Mensal Maio 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: 24/05/2022**
- **Data de pagamento: 31/05/2022**
- **Rendimento: 0.137463533448494**
- **Mês de competência: Abr/21**
- **Mês de pagamento: Mai/22**



Mercado Secundário

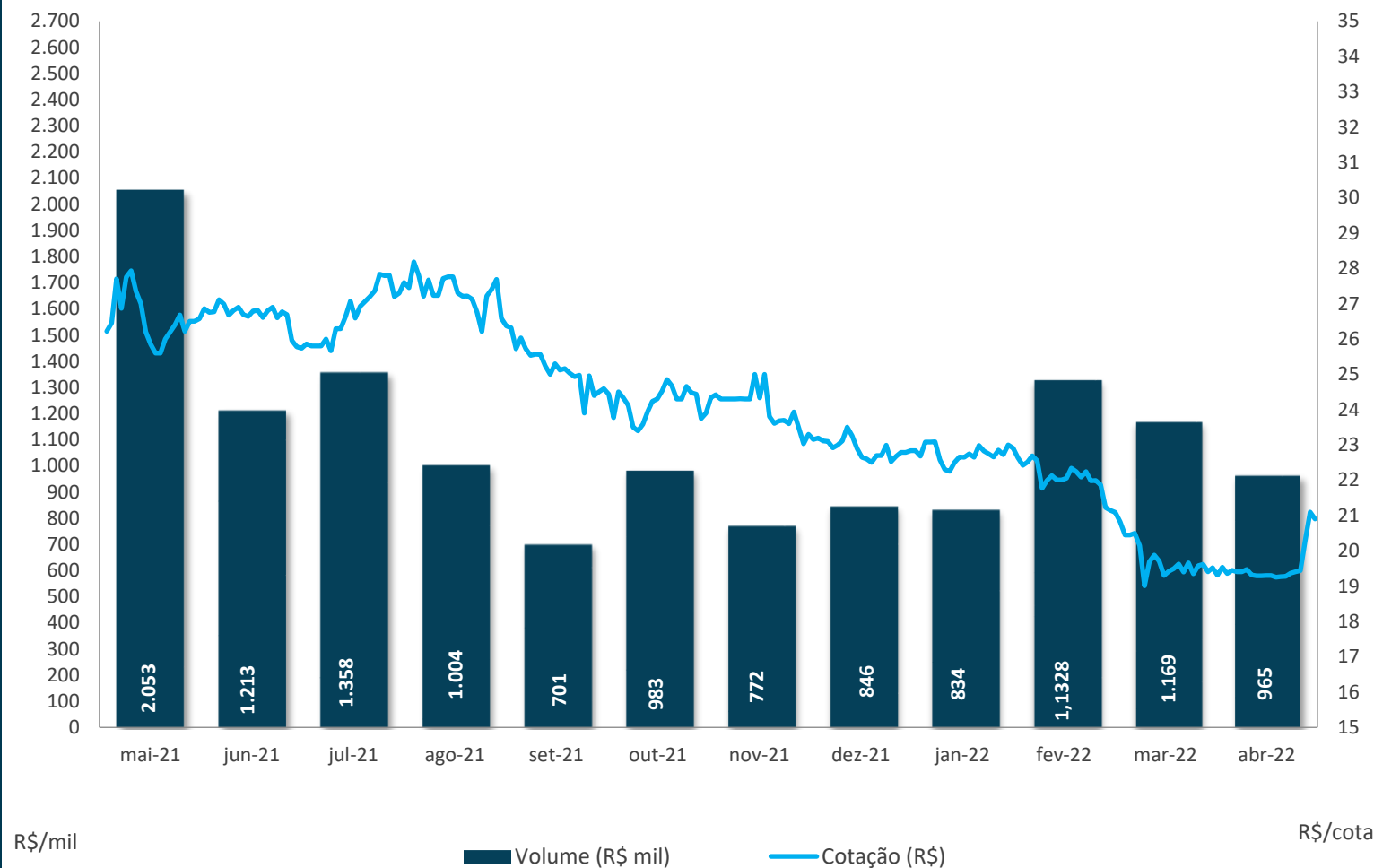
As cotas do FII Edifício Galeria (EDGA11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 47.637

Cotação de fechamento: R\$20,88

Volume: R\$964.451,02

Mês de referência: Apr/22



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Maio 2022

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



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.

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.

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.



