



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Maio 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
7.606

Patrimônio Líquido
R\$300.351.080,19

Valor Patrimonial/Cota
R\$78,789808

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 mês de março.

Mesmo com as considerações acima, foi concluída uma locação no mês de abril e a consultora conjuntamente com a administradora vem envidando os melhores esforços para melhora do nível de ocupação atual.

Vídeo sobre o imóvel:

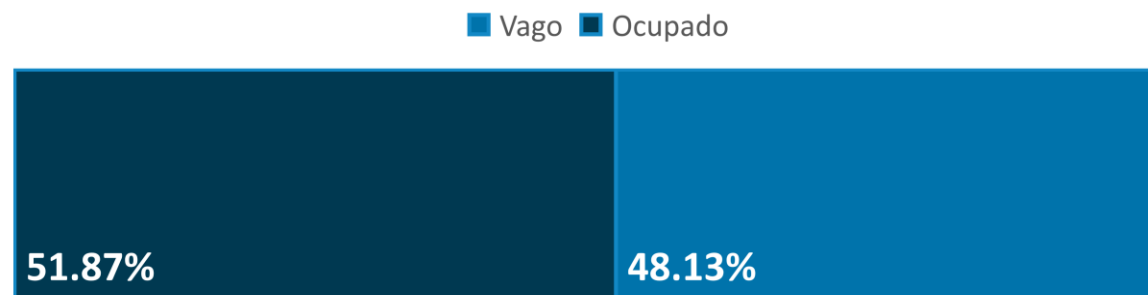
https://www.youtube.com/watch?v=jn3f_EC6dtI

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 Maio/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 53,7%*.

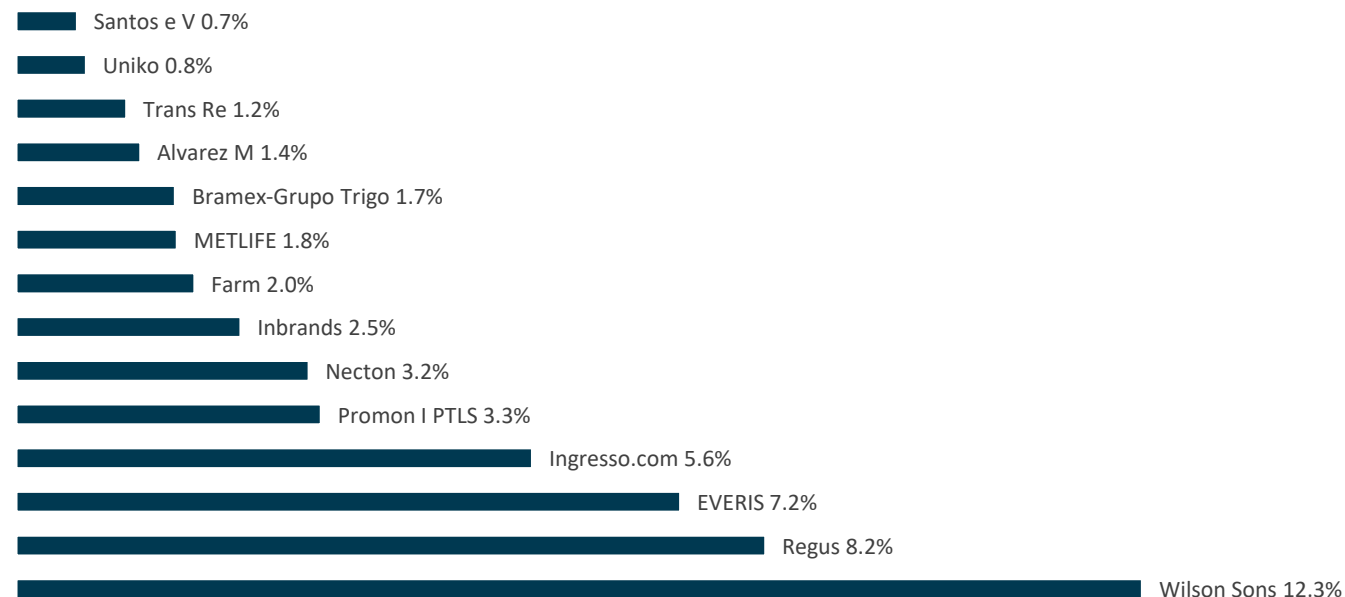
* Considerando a saída da Zinzane.

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.

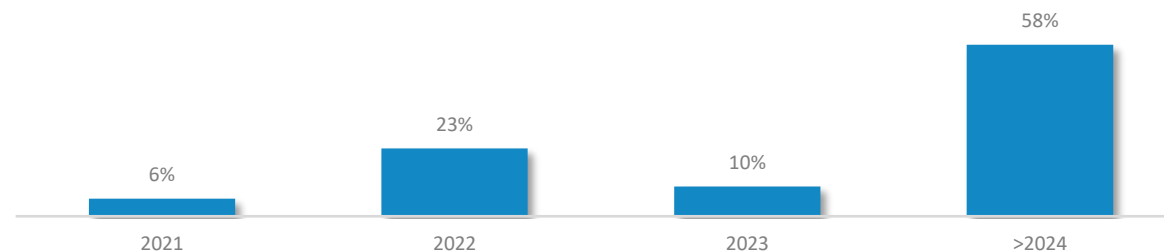
Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do imóvel.

Ocupação dos Locatários¹



¹ 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	Ocupado
3	Vago			Ocupado		Ocupado	Vago
2	Ocupado				Vago		
Térreo	Vago	Ocupado	Ocupado	Vago	Ocupado	Ocupado	Vago

Fotos do Empreendimento

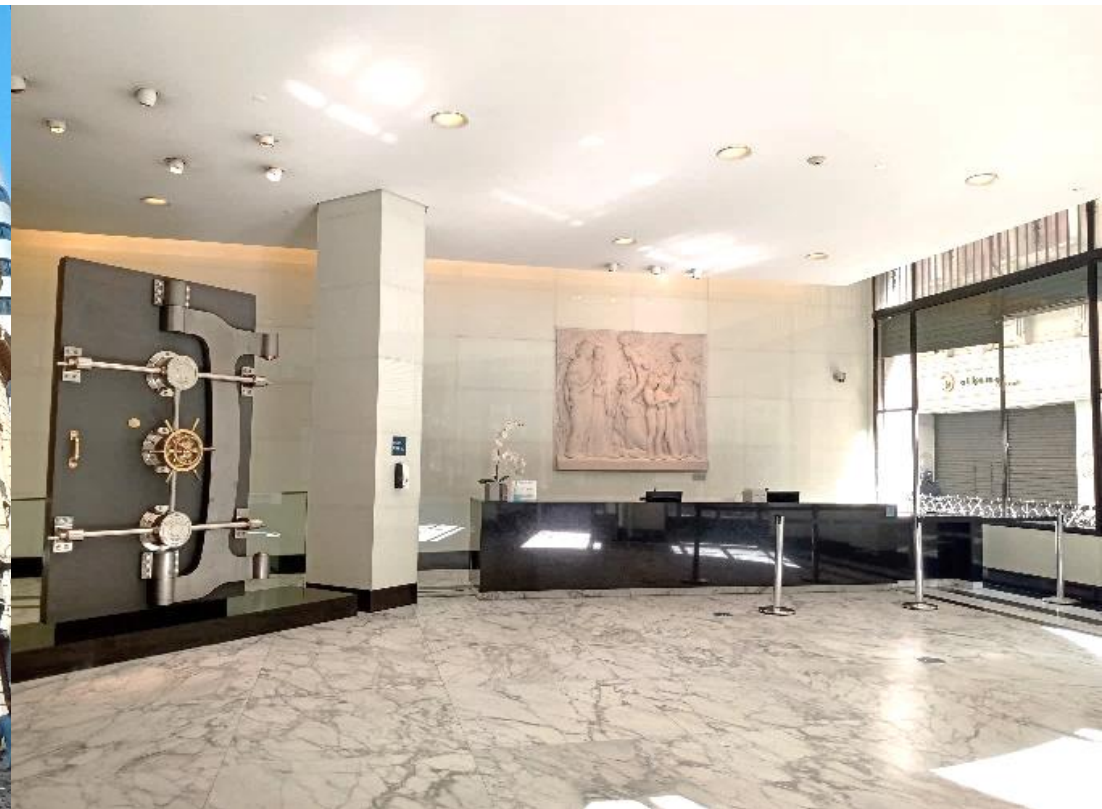


Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA

Fotos do Empreendimento



Visão interna diurna do EDGA

Demonstração de Resultados



	Nov/20	Dec/20	Jan/21	Feb/21	Mar/21	Apr/21
Propriedades para Investimento	842.015	1.645.941	782.120	1.057.415	372.185	323.049
Outros Ativos Financeiros	2732	5895	4.246	1.304	2.434	1.557
Despesas Operacionais	-59.130	-77.562	-81.608	-72.031	-158.764	-72.658
Lucro (prejuízo) líquido no período	785.617	1.574.273	704.758	986.688	215.854	251.949
Ajustes ⁱ	194.718	-924.652	90.662	-794.245	237.303	-287.768
Reserva de Contingência	-49503	-32967	-40.257	849.658	-23.144	-
Resultado Líquido	940.555	626.378	764.886	1.051.825	439.736	-26.095

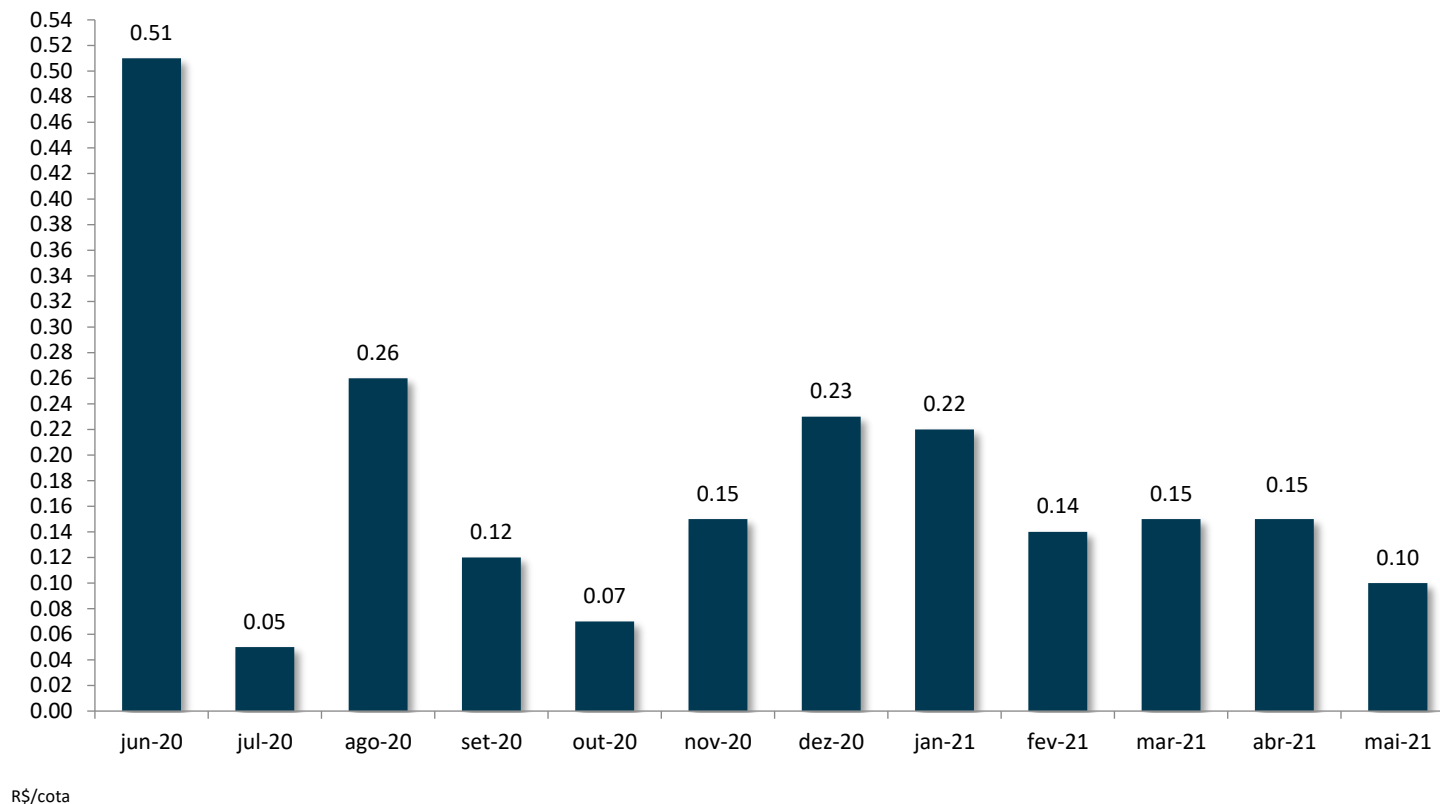
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,432,694.94.

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: 24/05/2021**
- **Data de pagamento: 31/05/2021**
- **Rendimento: 0.102426203189619**
- **Mês de referência: Apr/21**



Mercado Secundário

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

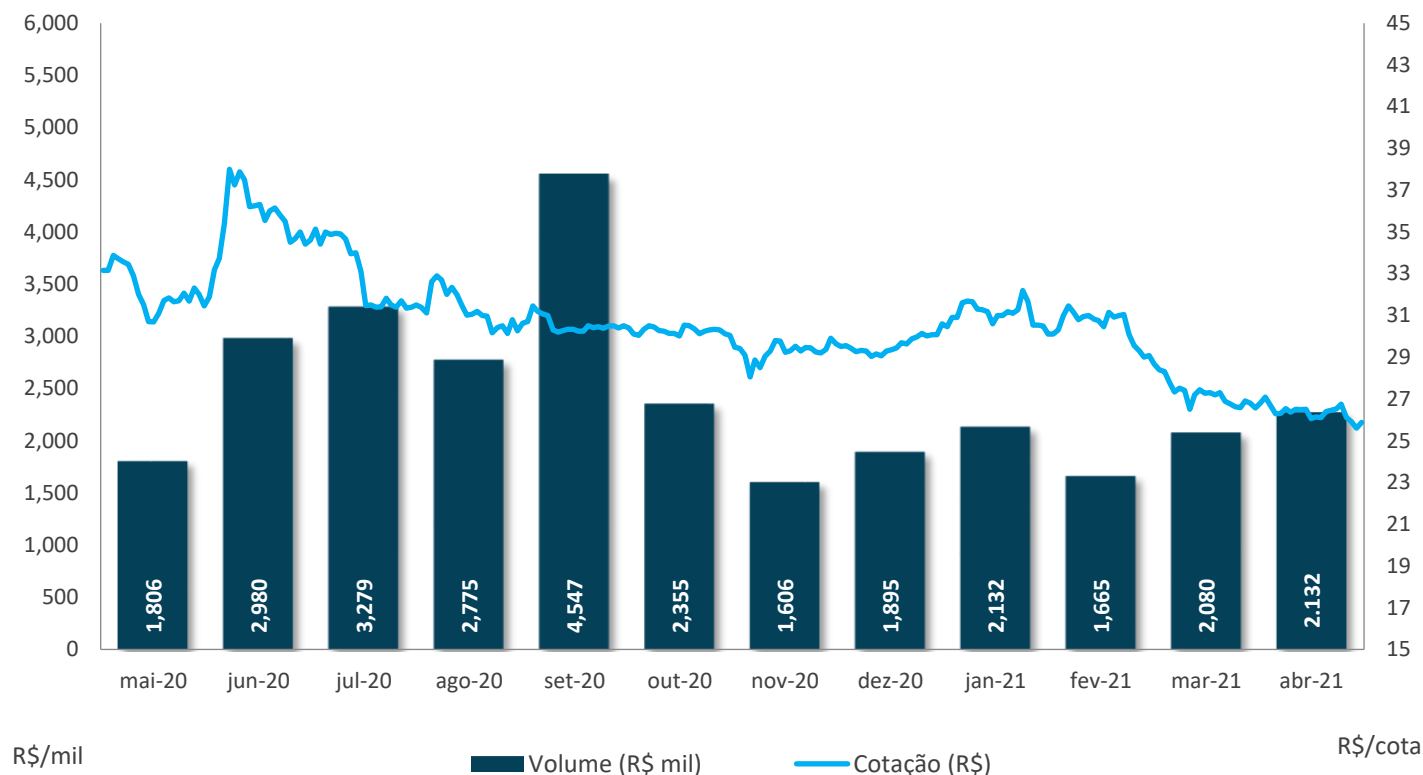
Cotas negociadas: 86.677

Cotação de fechamento: R\$25,97

Volume: R\$2.270.043,25

Mês de referência: May/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Maio 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



Updates

24/08/2020 – Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do aluguel vigente para os meses de competência março, abril e maio 2020. Tais descontos serão pagos ao Fundo com parcelas referentes a 05/2020, 06/2020, 07/2020, 08/2020, 09/2020 e 10/2020.

28/08/2020 – Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do aluguel vigente para os meses de competência março à agosto de 2020, que serão a partir de janeiro/2021.

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.

20/10/2020 - Fato Relevante A Administradora recebeu uma notificação da MERCER HUMAN RESOURCE CONSULTING LTDA. informando a sua intenção de rescindir o Contrato de Locação firmado com o Fundo. Com a possível saída da Locatária, a ocupação total dos imóveis do Fundo terá como vacância projetada o valor de 45,61%. a vacância projetada entrará em vigor assim que a Locatária cumprir o aviso prévio, que tem como prazo 120 dias, além de todas as disposições contratuais até a efetiva desocupação do imóvel.



Links Úteis:ⁱ

- [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



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%.

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%.

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.



