

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.

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

5.637

Patrimônio Líquido

R\$ 326.481.769,45

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 85,64

Quantidade de Cotas

3.812.055

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱ 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.

Cadastre-se no Mailing

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

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 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.



Nota da Administradora

No dia 19/12/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2020 no valor de R\$ 0,20 por cota, com pagamento no dia 30/12/2019.

No mês de Dezembro foram anunciadas as respectivas rescisões de contrato, conforme Fatos Relevantes divulgados em 11/12/2019 e 30/12/2019: (i) rescisão de parte do contrato de locação referente a área ocupada no 6º andar do imóvel e (ii) rescisão parcial do contrato de locação referente a área ocupada no 9º andar. Vale ressaltar que foram realizadas todas as tratativas amigáveis para que fosse possível negociar com as locatárias as condições comerciais mais adequadas a fim de mantê-las no imóvel.

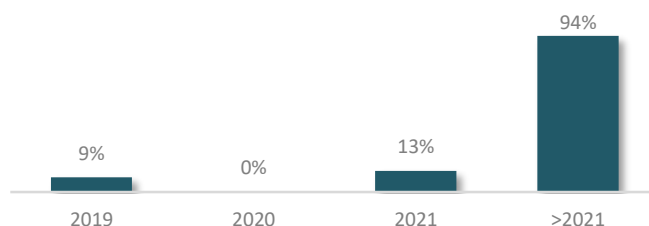
Visitas foram realizadas no imóvel, resultado do esforço da Administradora e Consultora Imobiliária para reduzir a vacância do ativo, trazendo assim melhor rentabilidade aos cotistas.

Mês de reajuste em percentual da área ocupada

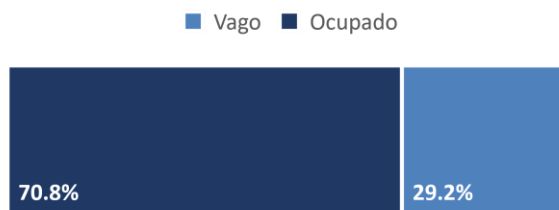
Jan 10%	Fev 12%	Mar 0%	Abr 4%	Mai 5%	Jun 31%
Jul 10%	Ago 1%	Set 0%	Out 0%	Nov 25%	Dez 2%

100% da carteira é reajustada pelo IGP-M.

Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada

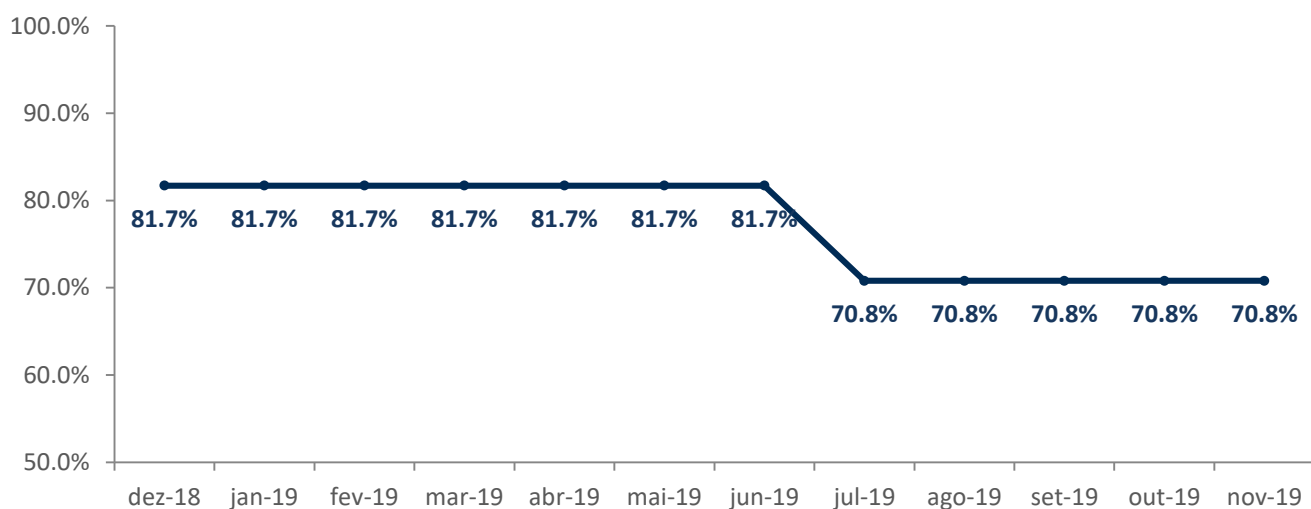


Ocupação do Fundo



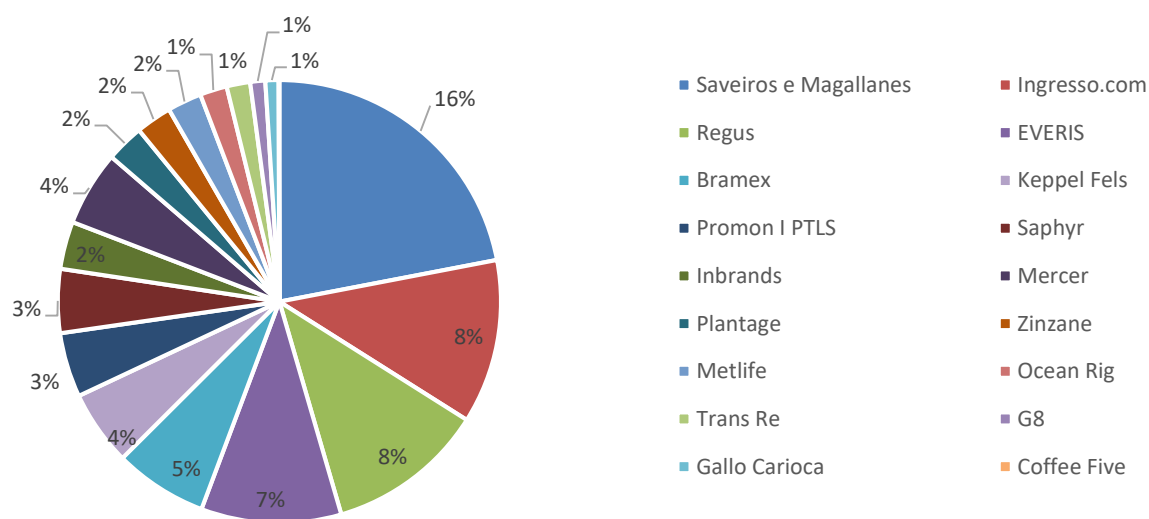
No final do mês de Novembro/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 70,8%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



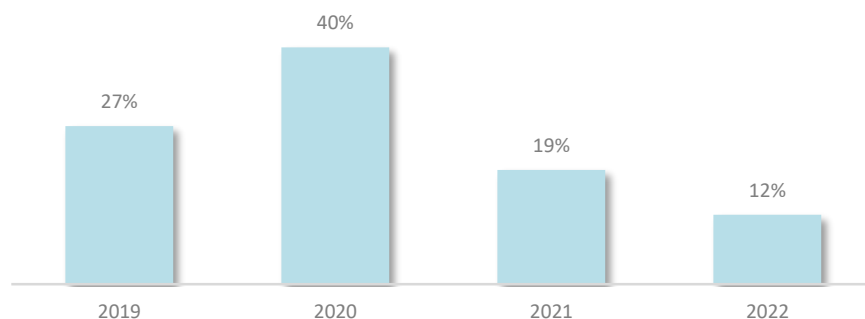
No final do mês de Julho/2019, com a saída da locatária Secretaria da Cultura do RJ, a taxa de ocupação no imóvel foi para 70,8%.

Ocupação dos Locatários¹



¹ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Demonstração Consolidada de Resultados

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Receitas	1.984.225	952.018	1.361.565	1.765.992	2.293.507	1.638.941
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.971.672	939.488	1.352.504	1.754.424	2.284.235	1.628.835
Financeiras	12.553	12.530	9.061	11.568	9.272	10.105
Despesas	(652.070)	(493.792)	(573.500)	(433.559)	(337.396)	(318.903)
Reserva de contingência	(36.876)	169.112	176.286	(64.359)	(51.095)	(43.832)
Ajustes ⁱ	(594.616)	(78.764)	(415.805)	(45.255)	(934.215)	(443.403)
Resultado Líquido	700.664	548.574	548.546	1.222.819	970.801	832.803

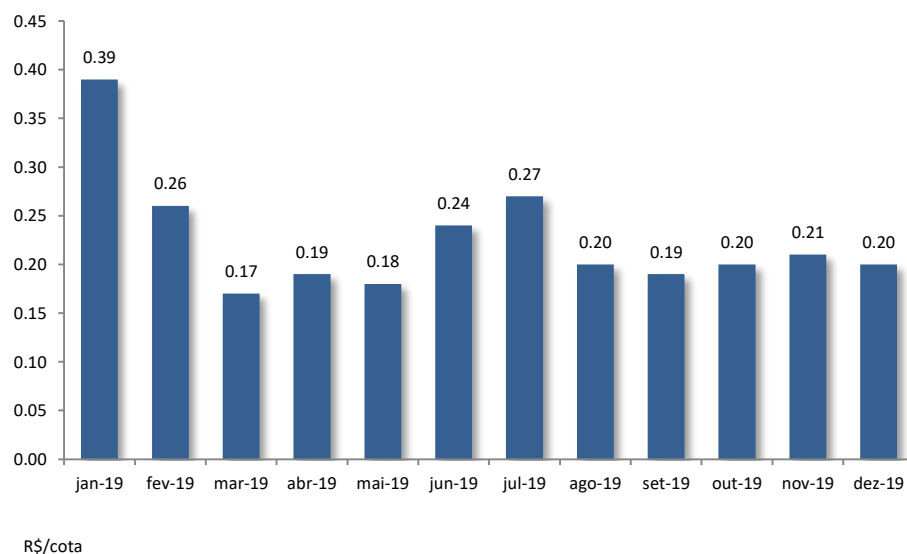
ⁱAjustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.992.514,72.

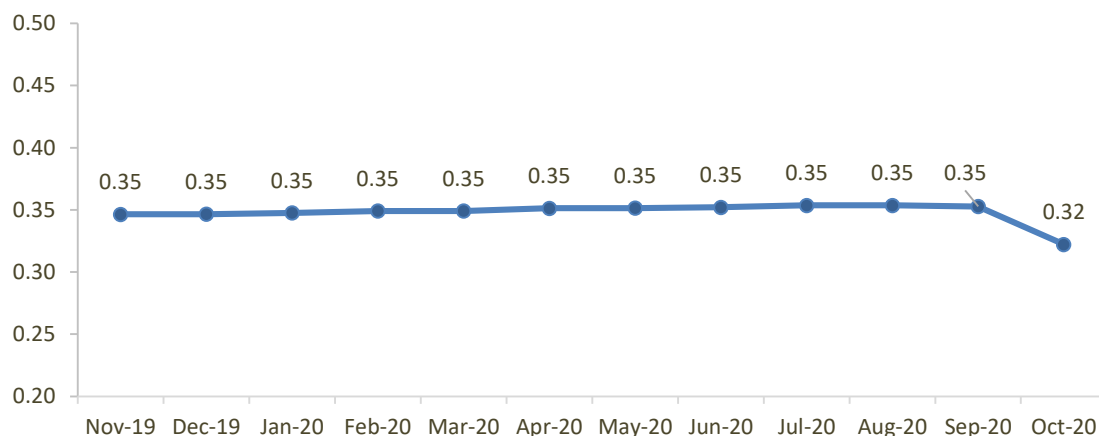
Distribuição

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: 19/12/2019
Data de pagamento: 30/12/2019
Rendimento: R\$ 0,20
Mês de referência Novembro/2019



Expectativa Futura de Aluguel/Cota^{i,ii,iii}



ⁱ A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e contratos ativos para o mês de referência deste informe, não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

ⁱⁱ A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas e possíveis inadimplências, não se tratando de garantia de rendimento.

ⁱⁱⁱ O aluguel da locatária Secretária de Estado de Cultura não está sendo mais contabilizado na expectativa, dada saída em 23 de julho/2019

Update

25/06/2019 - [Comunicado ao Mercado](#) informando sobre Execução do Despejo da Locatária inadimplente SECRETARIA DO ESTADO DE CULTURA.

26/06/2019 - [Realização](#) da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

05/07/2019 - [Comunicado ao Mercado](#) informando sobre o processo de desocupação da Locatária SECRETARIA DO ESTADO DE CULTURA

23/07/2019 - [Comunicado ao Mercado](#) informando sobre o recebimento do Ofício SECEC/CG número 126/2019 informando que a Locatária SECRETARIA DO ESTADO DE CULTURA entregou a parte do Imóvel que ocupava, livre e desimpedido com data efetiva a partir do dia 19/07/2019.

30/07/2019 - Foi firmado o 4º Aditivo com a finalidade de ceder a locação da Loja 5 de G8 PARTICIPAÇÕES LTDA. para RESTAURANTE UNIKO EIRELI, com a finalidade de manutenção da regularidade de suas obrigações (acordo da dívida), assumindo a posição de Locatária do Imóvel.

05/08/2019 - [Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 20 de agosto de 2019. Divulgação da [Proposta da Administradora](#).

20/08/2019 - [Realização](#) da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

01/10/2019 - Firmado o 7º Aditivo ao Contrato de Locação com as locatárias Saveiros, Magallanes e Wilson Sons.

30/10/2019 - Divulgação do [Relatório do Consultor FG/A](#) e divulgação de [Esclarecimentos](#) aos cotistas acerca dos fatos narrados.

31/12/2019 - Durante o mês de Dezembro, a Administradora trabalhou ativamente na avaliação dos custos condominiais, para em 2020 traçar uma estratégia para redução condominial visando deixar o ativo mais competitivo no mercado e, desse modo, reduzir sua vacância gerando mais retorno para os cotistas.

Processos Judiciais

A [cronologia](#) das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à B3, na forma da regulamentação aplicável.

Mercado Secundário

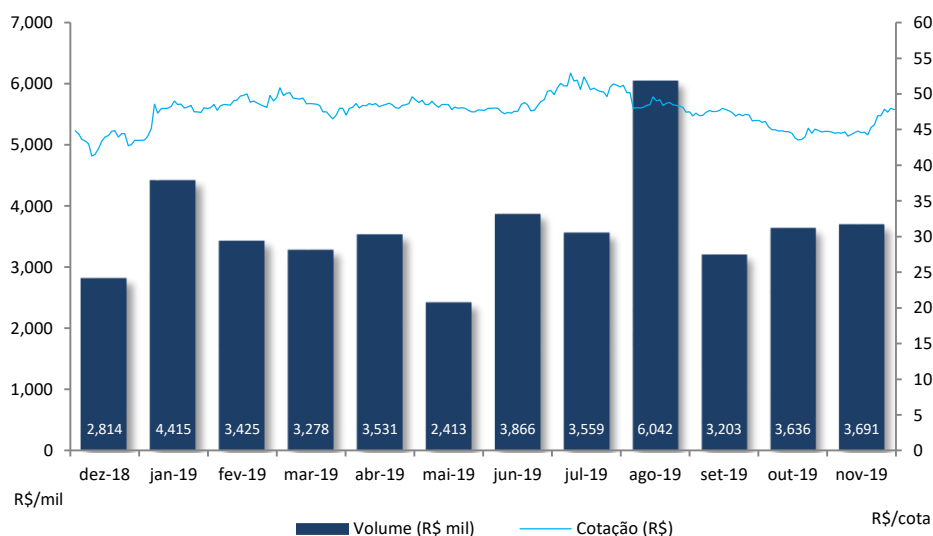
As cotas do FII Edifício Galeria (EDGA11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão

Cotas negociadas: 80.708

Cotação de fechamento: R\$ 47,30

Volume: R\$ 3.690.885

Mês de referência: Novembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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.