

## 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

24.844,44m<sup>2</sup>

### Cotistas

7.229

### Patrimônio Líquido

R\$300.074.474,45

### Valor Patrimonial/Cota

R\$78,71

### Quantidade de Cotas

3.812.055

### Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup>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 22/05/2020 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Abril de 2020 no valor de R\$ 0,112540051 por cota, com pagamento no dia 29/05/2020.

O mercado de locação apresentou um aumento na movimentação de busca por espaços neste início de ano, muito embora a velocidade de tomada de decisão nas empresas ainda esteja em ritmo lento, característica do mercado local. Visitas tem sido realizadas junto a potenciais locatárias com interesse na locação do imóvel, e tem sido trabalhadas propostas reativas e proativas através de políticas comerciais flexíveis, com a intenção de incentivar as empresas a seguir com um fechamento mais rápido das locações. Tal resultado é consequência do esforço da Administradora e Consultora Imobiliária para reduzir a vacância do ativo, e trazer em breve melhor rentabilidade aos cotistas.

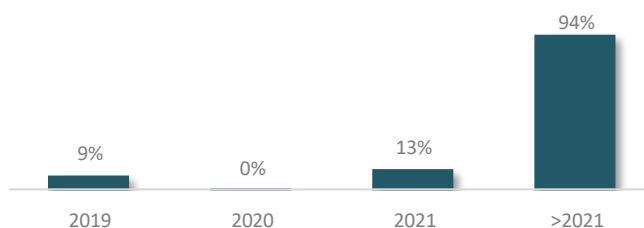
Ademais, estão sendo analisados os impactos da pandemia do COVID-19 junto aos locatários, bem como tomadas medidas de prevenção pelo Condomínio.

## Mês de reajuste em percentual da área ocupada

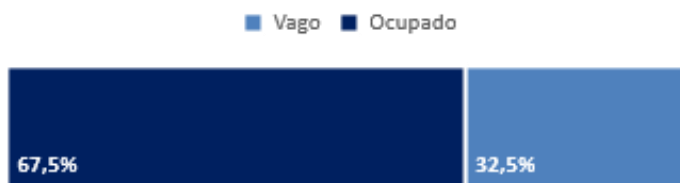
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
10%	12%	0%	4%	5%	31%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
10%	1%	0%	0%	25%	2%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

## Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada

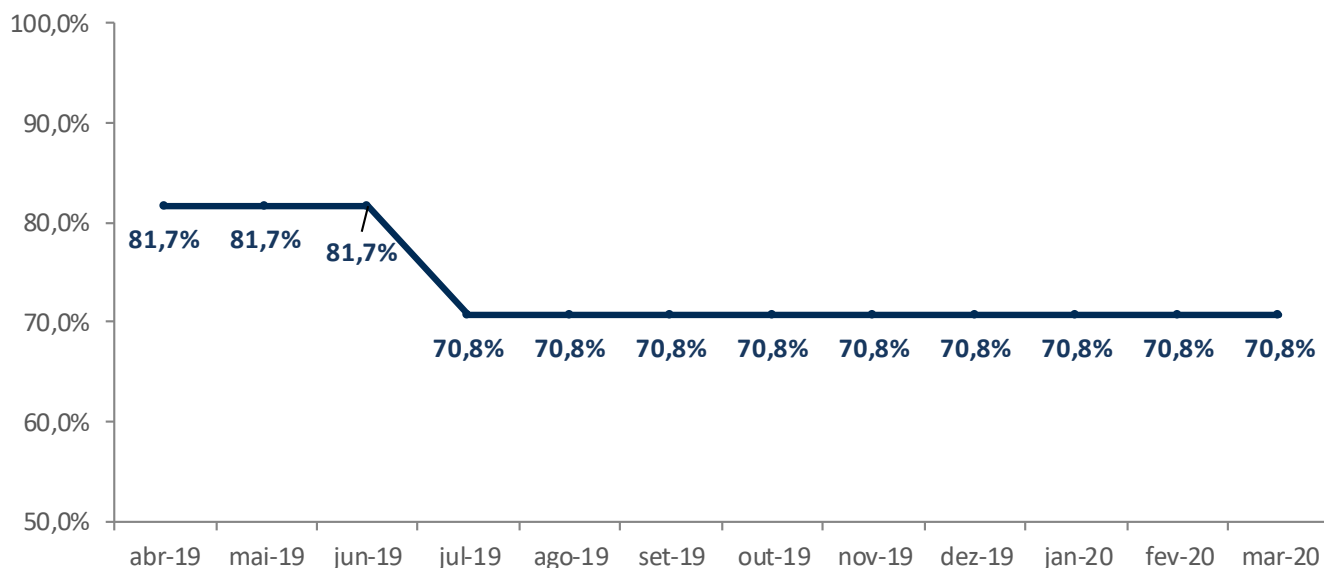


## Ocupação do Fundo



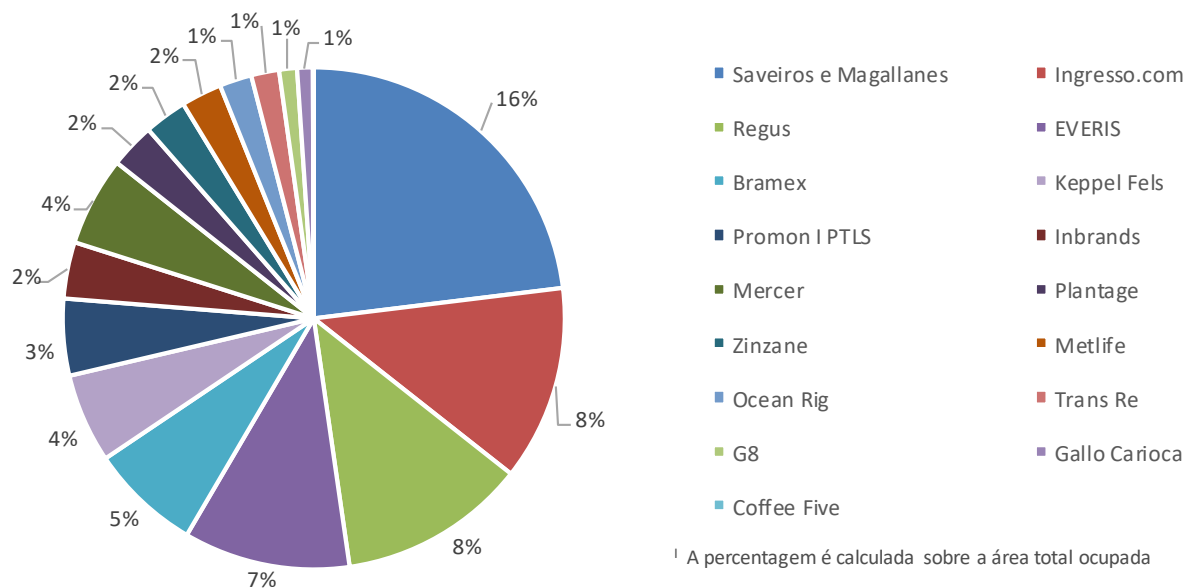
No final do mês de Abril/2020, a taxa de ocupação no imóvel foi de 67,5%.

## Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



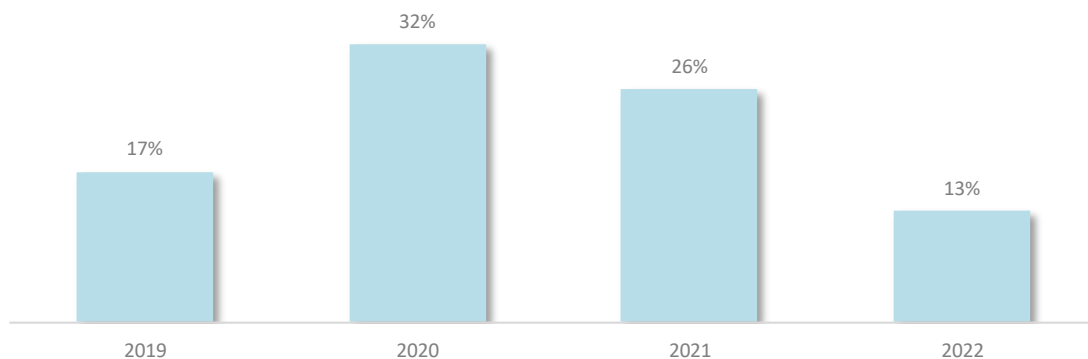
No final do mês de Julho/2019, com a saída da locatária Secretaria da Cultura do RJ, a taxa de ocupação no imóvel foi para 70,8%.

## Ocupação dos Locatários<sup>1</sup>



<sup>1</sup> A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

## Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



## Demonstração Consolidada de Resultados

	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20
Propriedades para Investimento	924.284	-25.704.205	767.512	795.349	807.870	865.209
Outros Ativos Financeiros	7.180	7.348	7.475	5.577	6.538	5.071
Despesas Operacionais	-59.193	-97.846	-102.028	-145.089	-142.933	-83.614
Lucro (prejuízo) líquido no período	872.272	-25.794.703	672.958	655.837	671.474	786.665
Ajustes <sup>i</sup>	-5.360	26.523.754	52.661	-3.544	-38.462	-176.787
Reserva de Contingência	-43.832	103.061	-36.767	-33.101	-32.137	0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>832.803</b>	<b>841.836</b>	<b>698.576</b>	<b>628.916</b>	<b>610.598</b>	<b>619.602</b>

i Ajustes referentes as despesas operacionais.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.991.458,20.**

## Distribuição

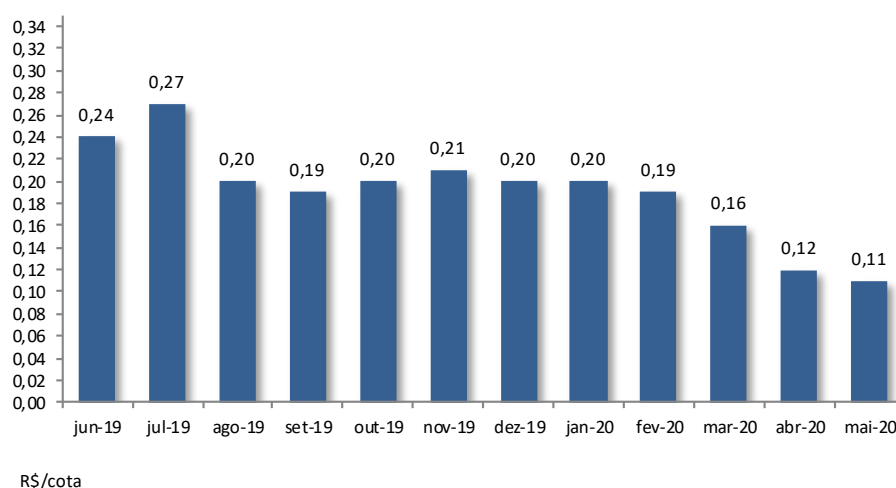
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita

Data base: 22/05/2020

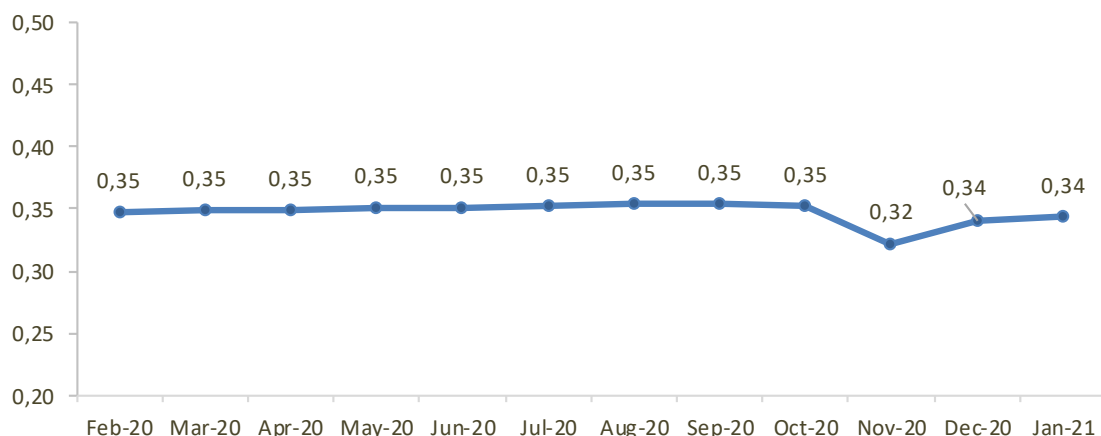
Data de pagamento: 29/05/2020

Rendimento: R\$ 0,1125

Mês de referência: Abril/2020



## Expectativa Futura de Aluguel/Cota<sup>i,ii,iii</sup>



<sup>i</sup> 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.

<sup>ii</sup> 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.

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

### Update

**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.

**11/12/2019** - [Fato Relevante](#) informando que as locatárias Saveiros Cauyrano Serviços Marítimos S/A e Magallanes Navegação Brasileira S/A, desejam rescindir parte do contrato de locação.

**30/12/2019** - [Fato Relevante](#) informando rescisão parcial do contrato de locação da locatária Ingresso.com, com redução da área objeto de locação.

**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.

**08/01/2020** - [Fato Relevante](#) informando que o fundo foi notificado da intenção de rescisão total do contrato da locatária Saphyr Administradora de Centros Comerciais LTDA.

**11/03/2020** - [Fato Relevante](#) Após tratativas para regularização do pagamento dos aluguéis e despesas de condomínio em aberto, o Fundo ingressou com uma Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulada com Cobrança com Requerimento de Liminar contra a locatária

**24/04/2020** - [Fato Relevante](#) Até esta data, o Fundo não recebeu de 5 (cinco) de suas locatárias (“Locatárias”), o pagamento dos respectivos alugueis referentes à competência Março de 2020, vencidos no início de Abril de 2020. A inadimplência descrita acima representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo equivalente a, aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos de reais) por cota.

## Processos Judiciais

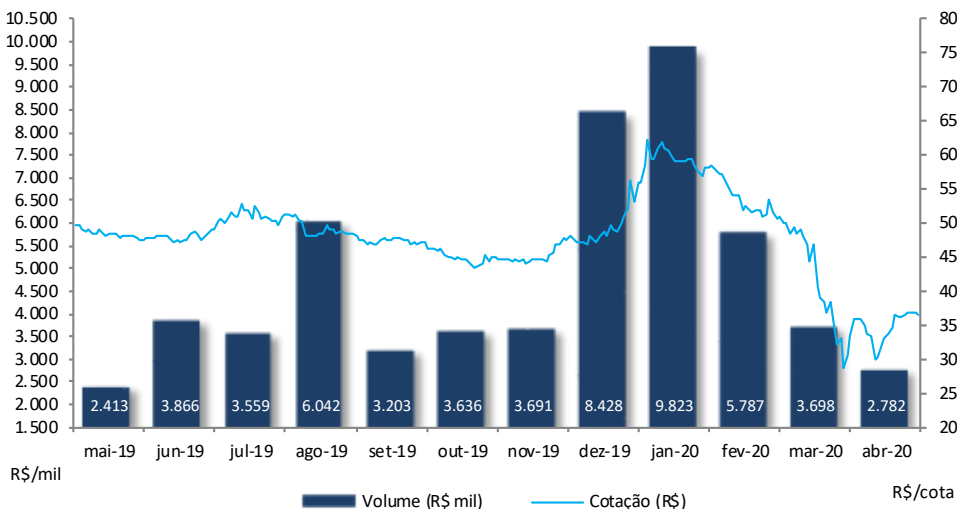
A [cronologia](#) das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

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:** 80.533  
**Cotação de fechamento:** R\$ 34,54  
**Volume:** R\$ 2.782.459  
**Mês de referência:** Abril/2020



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.