



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Novembro 2020

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
7.787

Patrimônio Líquido
R\$299.002.165,82

Valor Patrimonial/Cota
R\$78,44

Quantidade de Cotas
3.812.055

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



No dia 23/09/2020 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Maio no valor de R\$ 0,117450603 por cota, a ser pago em 30/09/2020.

No mês de Agosto tem se observado uma movimentação maior no mercado de empresas de pequeno e médio porte analisando opções de realocização para adequação nas instalações atuais pelos novos desafios trazidos pelo COVID-19 ou mesmo para redução de custos, o que tem gerado um fluxo de visitas de potenciais locatários no empreendimento. Ainda tem se observado uma demora para tomada de decisão de mudança, levando-se em consideração os fatores mencionados acima e a situação atual do mercado imobiliário, com oferta elevada de imóveis.

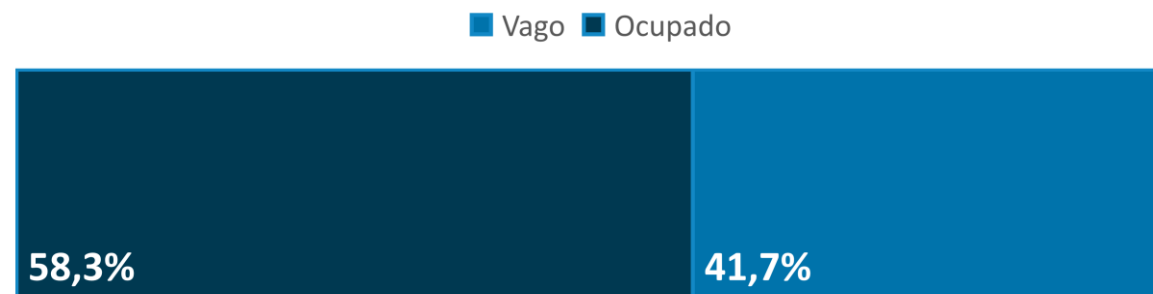
A administradora e a consultora vem analisando a situação coletiva e individual de cada empresa e buscando se chegar a um bom termo com todos para que a ocupação do prédio retome a patamares mais elevados.

Mês de reajuste em percentual da área

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 IPCA.

Ocupação do Fundo



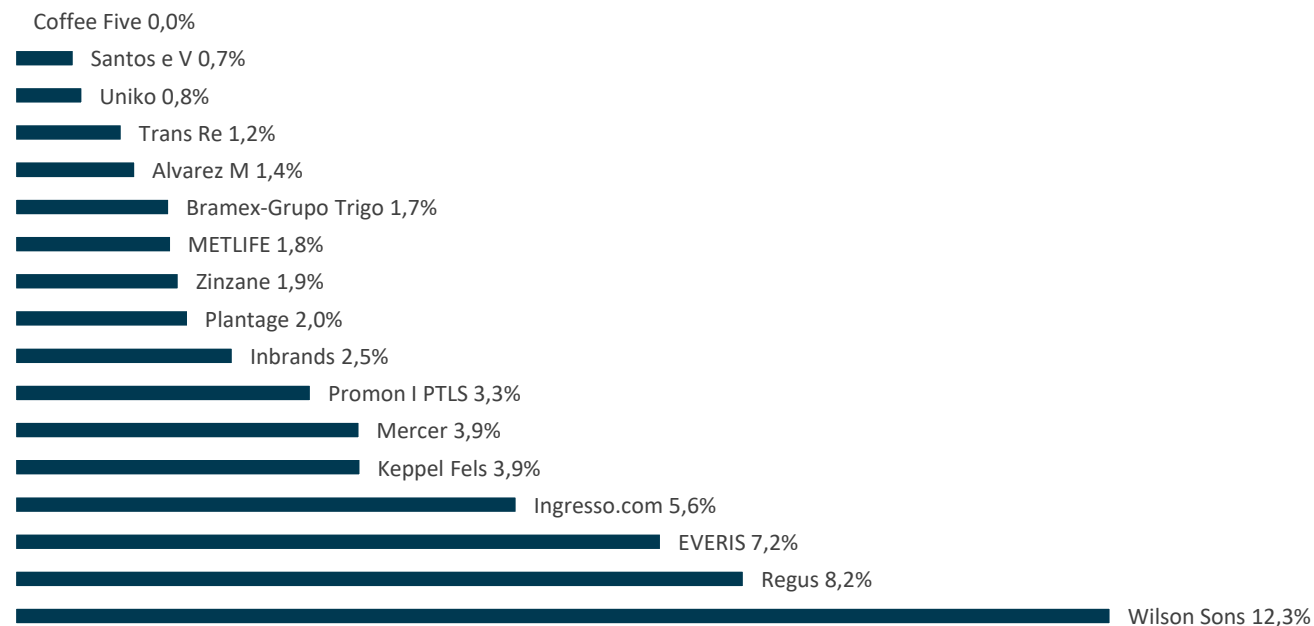
No final do mês de Setembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 58,3%.

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.

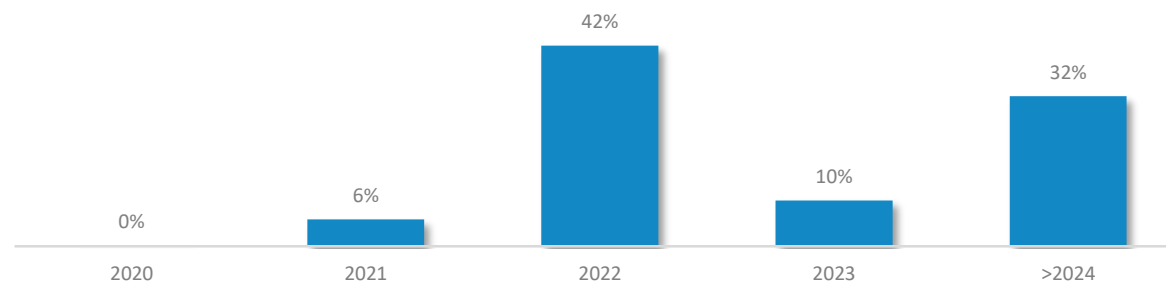
Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do imóvel.

Ocupação dos Locatáriosⁱ



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada

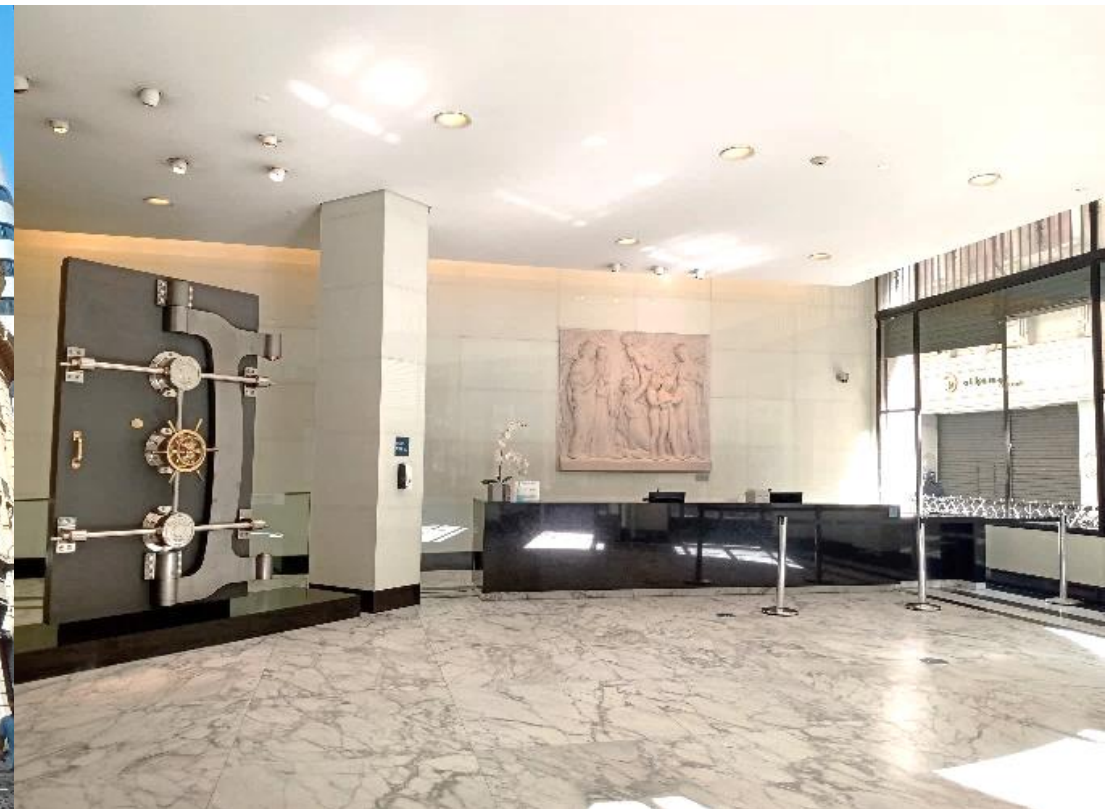


Quadro de Ocupação Atual

Andar

9	Ocupado					Vago	
8	Vago						
7	Vago		Ocupado				
6	Vago			Vago		Ocupado	
5	Ocupado						
4	Vago	Vago			Ocupado	Vago	Ocupado
3	Ocupado		Ocupado		Ocupado	Vago	
2	Ocupado				Ocupado		
Térreo	Vago	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Ocupado	Vago

Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20
Propriedades para Investimento	692.501	961.743	634.991	-205.286	358.101	727.468
Outros Ativos Financeiros	4.528	3.011	3.107	3.336	58	3505,83
Despesas Operacionais	-70.492	-113.393	-91.135	-62.253	-81.280	-94.400
Lucro (prejuízo) líquido no período	626.538	851.361	546.963	-264.203	276.879	636.574
Ajustes ⁱ	-724.903	-189.946	354.154	211.391	191.605	321.201
Reserva de Contingência	-26548	-29124	-45.542	-	-	-72.285
Resultado Líquido	-115.190	642.014	865.299	-43.089	478.207	895.212

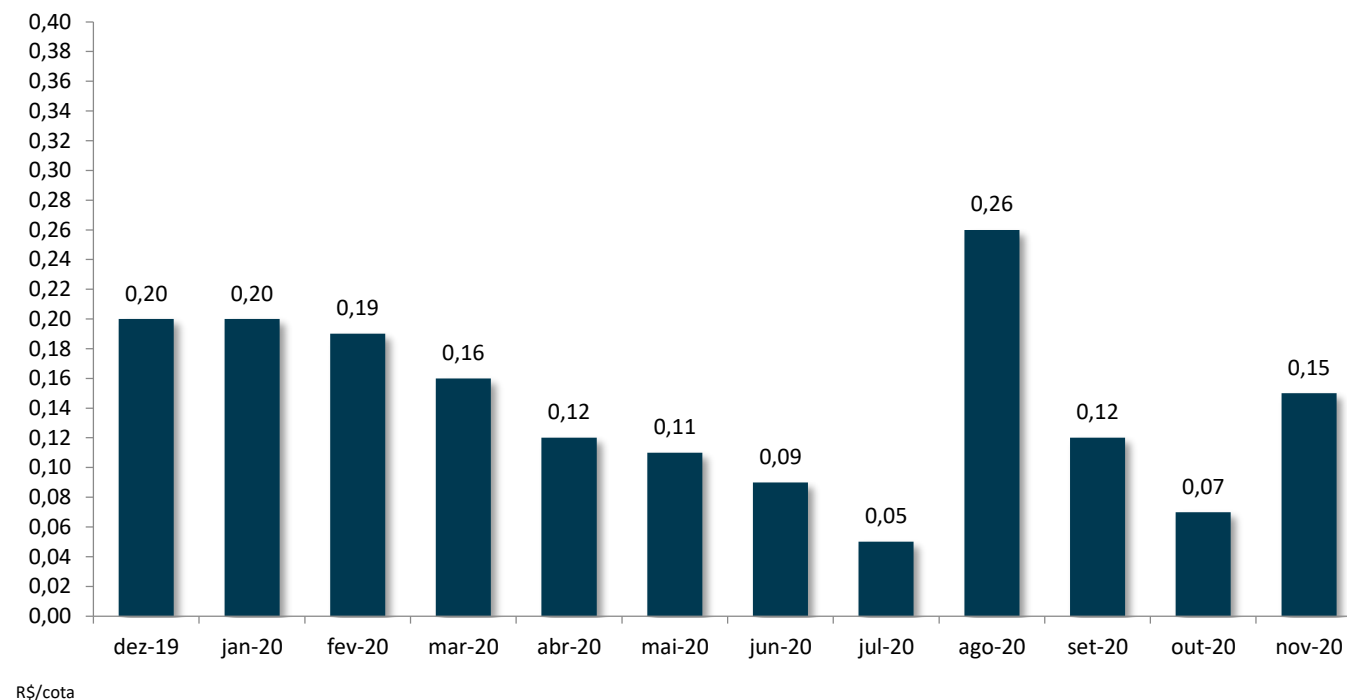
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.151.603,82.

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: 23/11/2020**
- **Data de pagamento: 30/11/2020**
- **Rendimento: 0,15**
- **Mês de referência: out/20**



Mercado Secundário

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

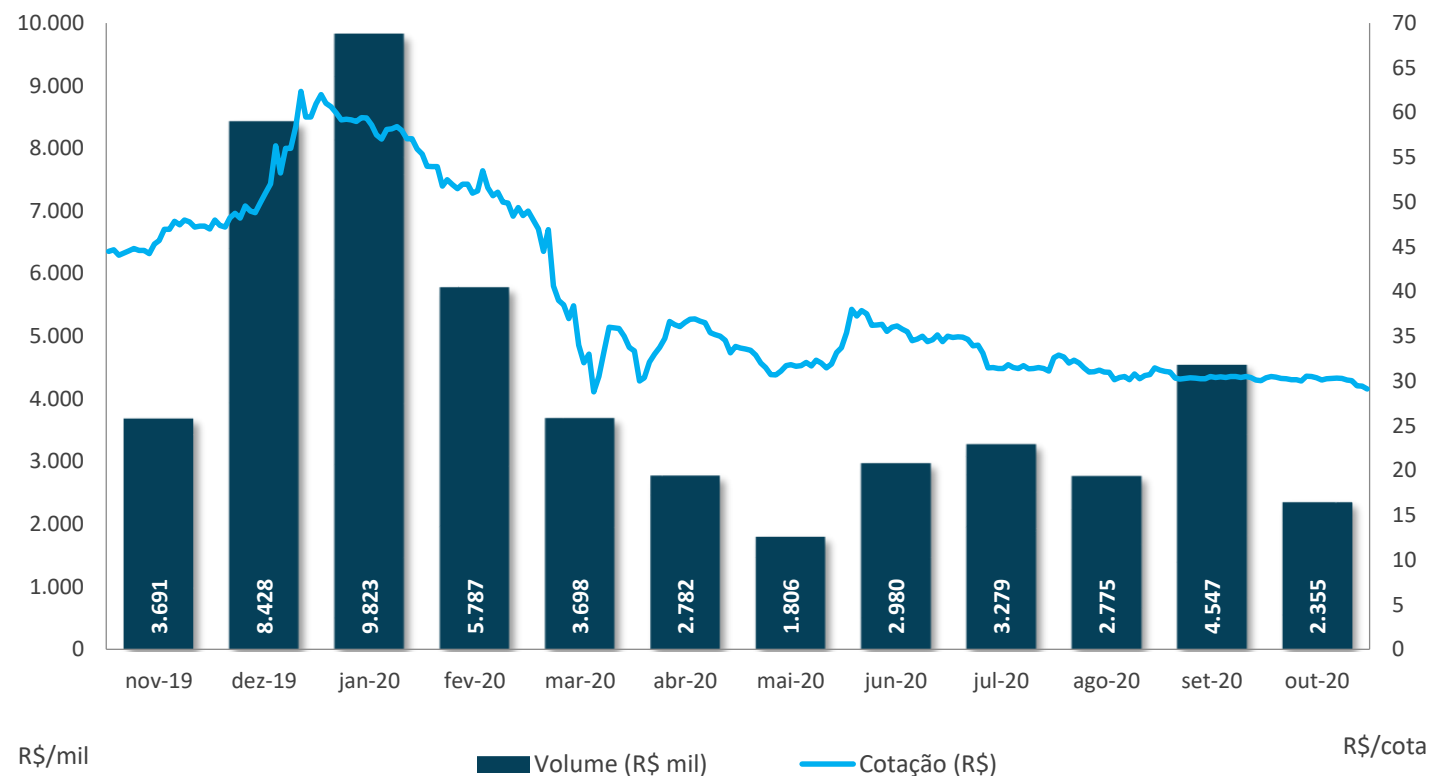
Cotas negociadas: 78.040

Cotação de fechamento: R\$29,09

Volume: R\$2.354.864,87

Mês de referência: out/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Novembro 2020

Updates



20/07/2020 – Fato Relevante O Fundo recebeu da KEPPEL FELS BRASIL S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 03.669.503/0001- 42 (“Locatária”), uma notificação referente à sua intenção de rescindir o Contrato de Locação relativo ao 3º Pavimento.

27/07/2020 – Fato Relevante O Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias (“Locatárias”) o pagamento dos respectivos aluguéis referentes à competência de junho de 2020, vencidos no início de julho de 2020.

30/07/2020 – Fato Relevante O Fundo recebeu da BRAMEX COMERCIO E SERVICOS LTDA. inscrita no CNPJ sob o nº 07.173.309/0001-22 (“Locatária”), uma notificação referente à intenção de rescindir parcialmente o Contrato de Locação, dados os impactos causados pela pandemia.

24/08/2020 - Fato Relevante O Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias (“Locatárias”) o pagamento dos respectivos aluguéis referentes à competência de Agosto de 2020, vencidos no início de julho de 2020. A inadimplência representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos de aproximadamente R\$ 0,05 por cota.

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.

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

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.

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.

07/12/2020 – A Administradora após tratativas e negociações, visando a manutenção do atual contrato de locação para assim preservar o patrimônio dos cotistas, tomou a posição de conceder a uma de suas locatárias a flexibilização de condições comerciais em 2020.



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, 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.



