



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Edifício Galeria
(EDGA11)

Informativo Mensal Janeiro 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.

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](#).

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
6.819

Patrimônio Líquido
R\$ 252.486.482,69

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 66,233694

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 início da pandemia.

Mesmo com as considerações acima, com a retomada da atividade econômica e potencial retorno das empresas aos escritórios, a Administradora e a Consultora estão atuando para que novas locações sejam concluídas o mais breve possível. Segundos os dados publicados na mídia, tal retomada é esperada de forma mais acelerada entre o final de 2021 e início de 2022.

Vídeo sobre o imóvel:

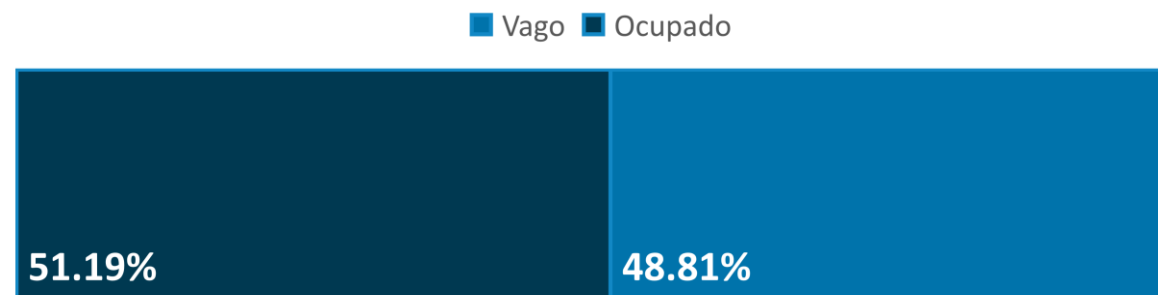
https://www.youtube.com/watch?v=jn3f_EC6dtI

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
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



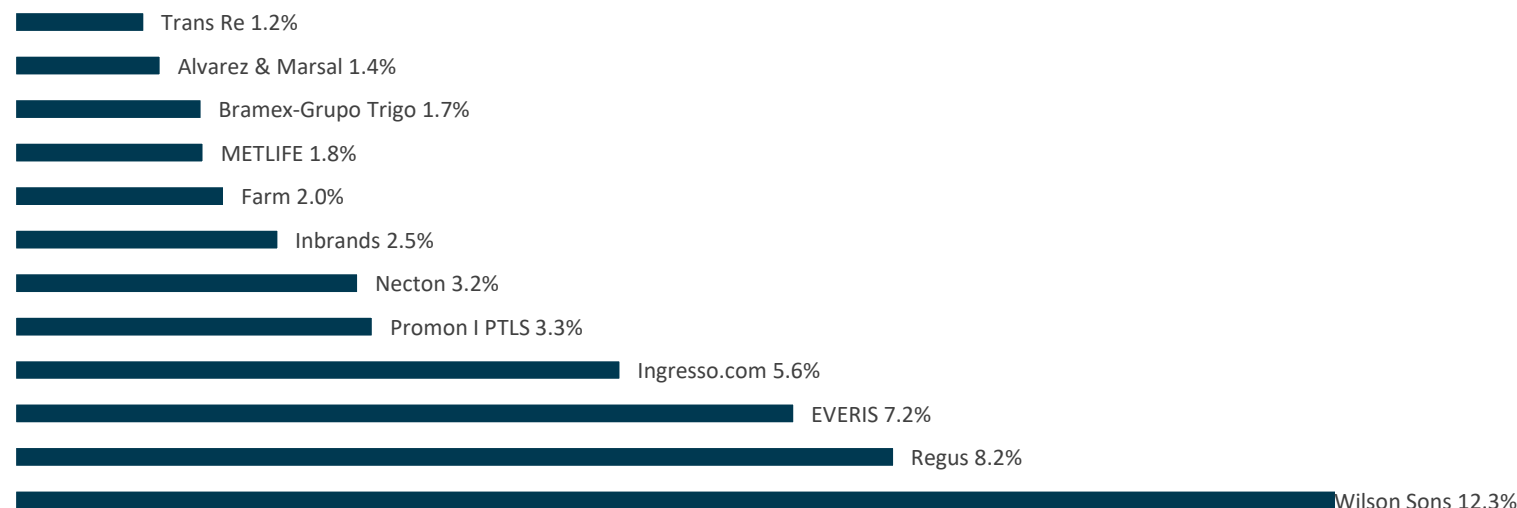
No início de Dezembro/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 51,19%.

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, 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 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.

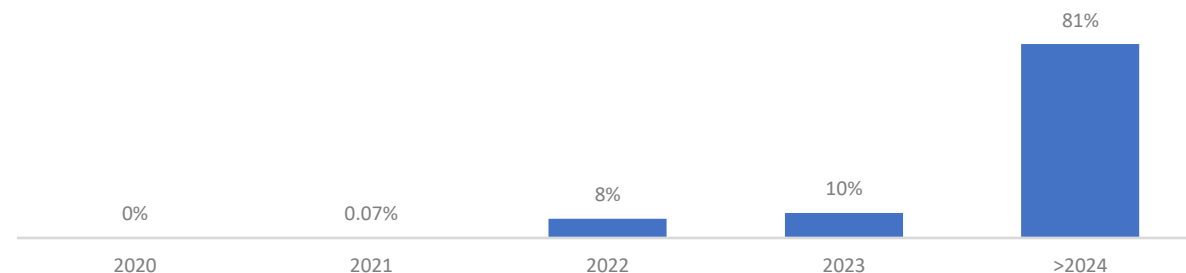
Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do imóvel.

Ocupação dos Locatáriosⁱ



ⁱ A percentagem é calculada sobre a área total ocupada

Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



Informativo Mensal Janeiro 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

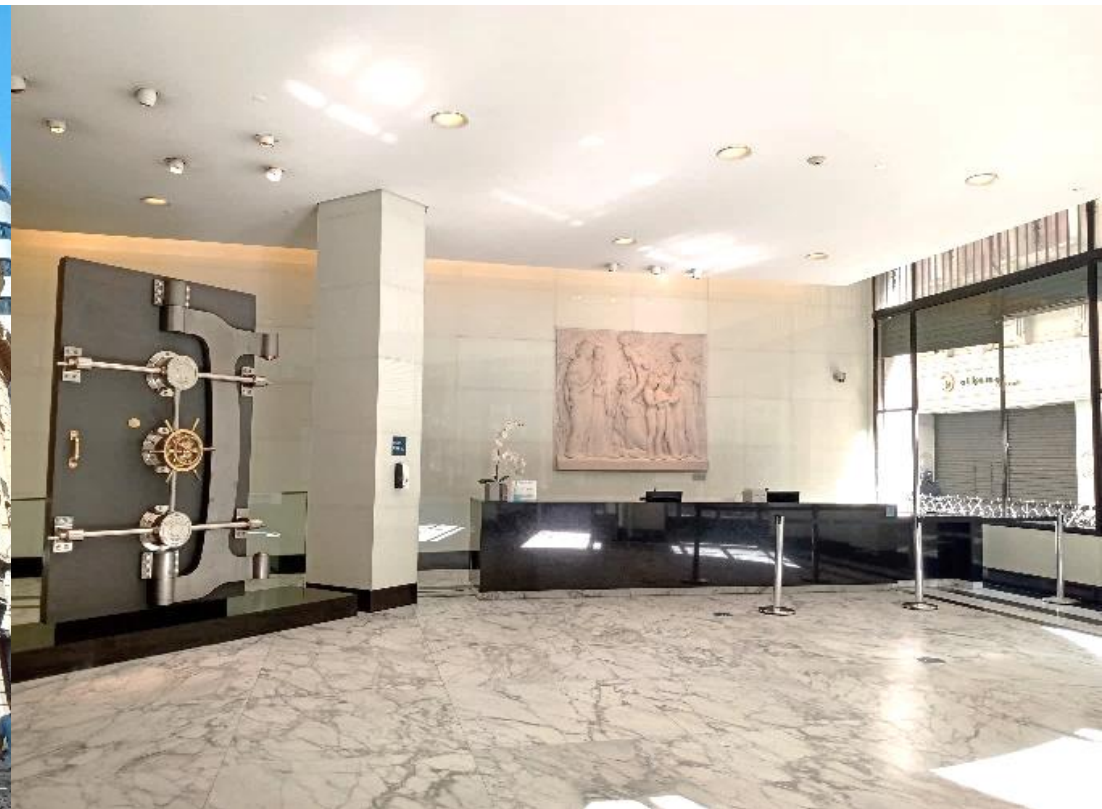


Visão diurna do EDGA



Visão noturna do EDGA

Fotos do Empreendimento



Visão interna diurna do EDGA

Demonstração de Resultados



	Jul/21	Aug/21	Sep/21	Oct/21	Nov/21	Dec/21
Propriedades para Investimento	415.850	346.555	423.570	471.454	388.142	-47.240.261
Outros Ativos Financeiros	6.561	4.406	5.932	7.316	9.046	13.462
Despesas Operacionais	-139.958	-81.731	-87.778	-100.998	-82.812	-83.706
Lucro (prejuízo) líquido no período	282.453	269.230	341.725	377.773	314.377	-47.310.506
Ajustes ⁱ	45.266	-154.041	143.226	139.111	12.370	47.668.456
Reserva de Contingência	-16872	-6246	-24.734	-26.330	-16.824	-18.384
Resultado Líquido	320.570	118.666	469.940	500.277	319.647	349.290

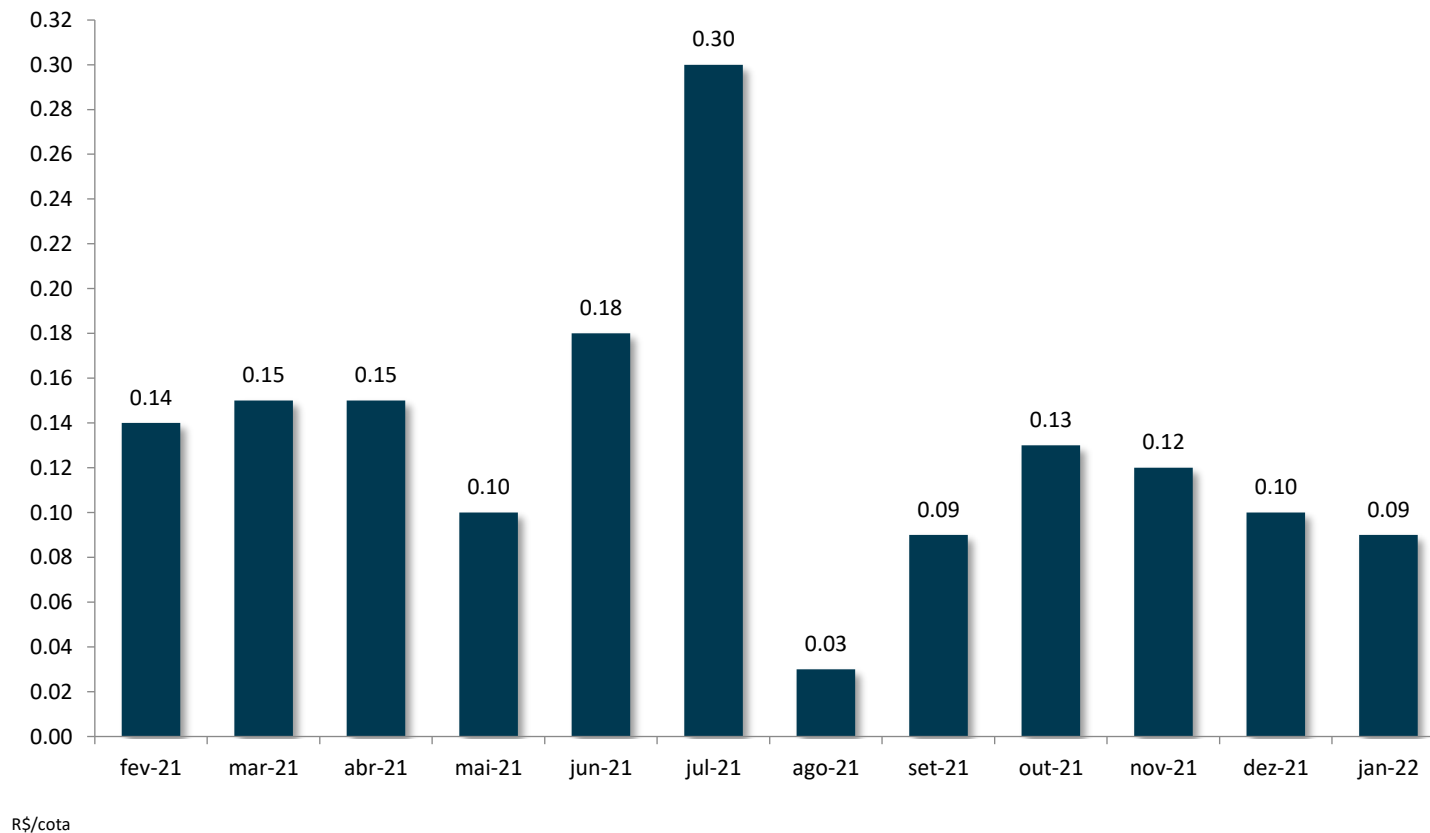
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,571,228.07.

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: 24/01/2022**
- **Data de pagamento: 31/01/2022**
- **Rendimento: 0,0872**
- **Mês de referência: Dec/21**



Mercado Secundário

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

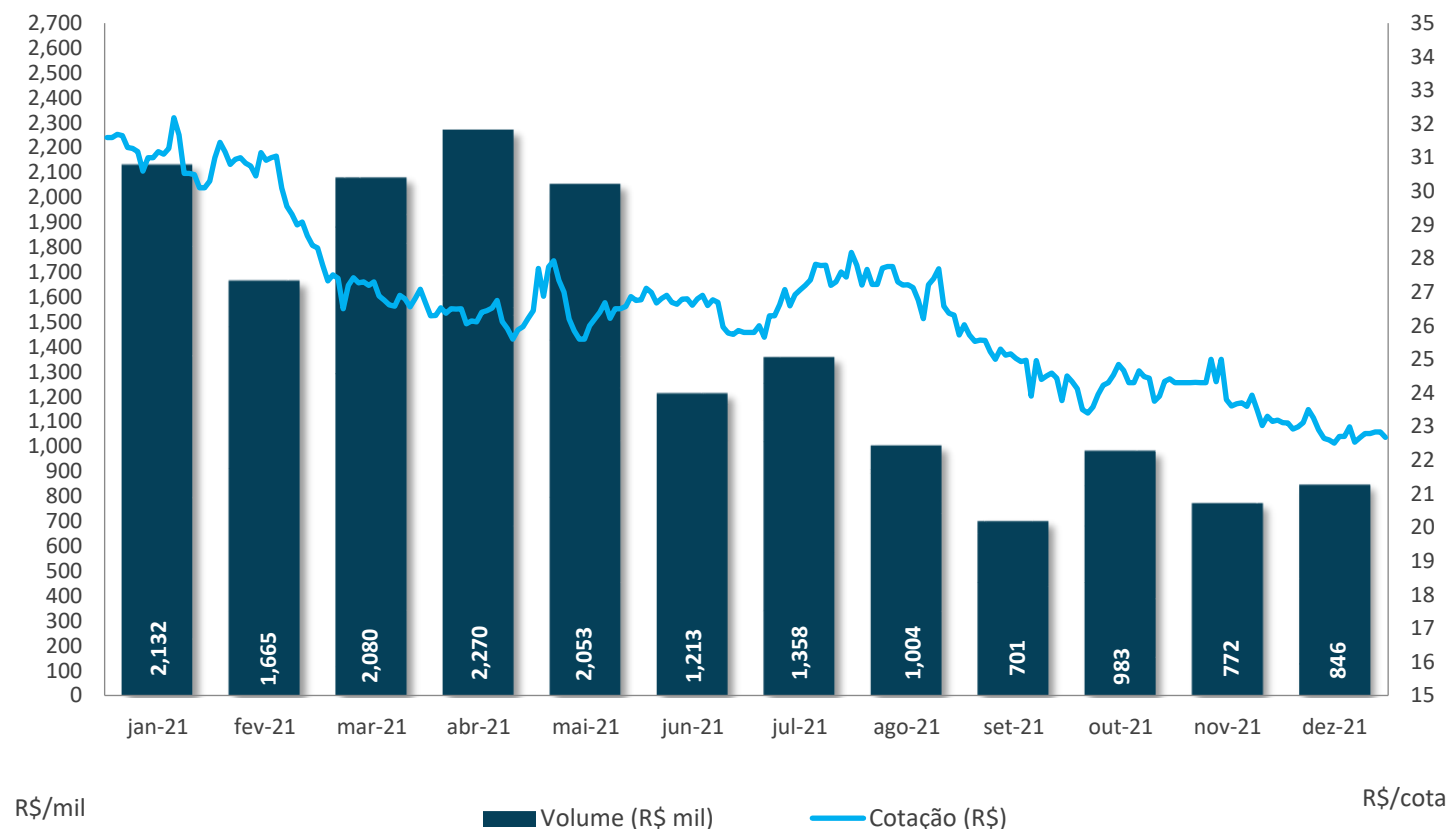
Cotas negociadas: 37.053

Cotação de fechamento: R\$23,08

Volume: R\$846.284,98

Mês de referência: Jan/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Janeiro 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



A Administradora em conjunto com a Consultora do Fundo vêm analisando a situação de diversas empresas, e observando os comportamentos do mercado, no intuito de adotar as melhores práticas na gestão do ativo investido pelo Fundo.

Ressaltamos que a vacinação contra a Covid-19 refletiu em uma aceleração nos cronogramas de retorno aos escritórios e em um aumento significativo na busca por espaços no terceiro trimestre de 2021. No entanto, a chegada da nova variante (Ômicron), trouxe incertezas ao mercado, levando as empresas a agir com maior cautela nas decisões de retomada previstas para o início de 2022.

A Administradora e a Consultora têm adotado medidas, para garantir a manutenção das atuais Locatárias no empreendimento, e atuam de forma consistente na conclusão e prospecção de novas locações no curto prazo.

Updates



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%.

25/08/2021 - Fato Relevante referente à Inadimplência. Até a presente data, o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de julho/2021 com vencimento em agosto/2021, devido por algumas de suas locatárias gerando o impacto negativo na distribuição de R\$ 0,08 por cota.

24/09/2021 - Fato Relevante - referente ao impacto conjunto da inadimplência e da adimplência ocorrida no Fundo, das quais geraram impacto positivo na distribuição de rendimentos referente a competência de agosto de 2021 de, aproximadamente, R\$ 0,06 por cota.

29/09/2021 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante publicado e divulgado no dia 23/04/2021, no qual foi informado sobre a intenção da SANTOS E VEIGA BAR E RESTAURANTE LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 21.829.647/0001-09 (“Locatária”) de rescindir o Contrato de Locação, a Administradora vem informar que o imóvel passou a ser de controle do Fundo, bem como que fará a cobrança dos valores em aberto conforme Contrato de Locação até a presente data. Com esta saída, a vacância do Imóvel passa a ser 48,81% (quarenta e oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento).

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

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.

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%.

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.

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

19/01/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) 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(“Portal”);

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.



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.



