

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
CNPJ:59.281.253/0001-23

Consultor

FG/A Consultoria e Gestão de Ativos

Taxa de Consultoria

2,5% a.m. sobre o valor efetivamente recebido (regime de caixa) oriundo dos alugueis

Área Locável do Empreendimento

24.844,44m²

Cotistas

5.468

Patrimônio Líquido

R\$326.345.783,39

Valor Patrimonial/Cota

R\$85,60

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 24/07/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Junho de 2019 no valor de R\$ 0,2671 por cota, com pagamento no dia 31/07/2019.

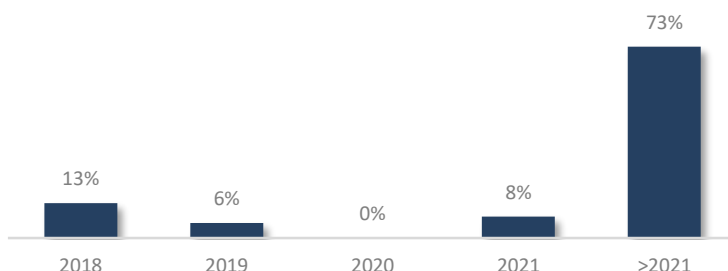
No dia 23 de Julho, foi divulgado um Comunicado ao Mercado informando que a Secretaria de Estado e Cultura entregou a parte que ocupava no imóvel, livre e desimpedido a partir do dia 19/07/2019. A Administradora ressalta que continuará as tratativas para a recuperação do montante total em aberto devido pela Locatária e manterá os cotistas e o mercado informados. As informações mais detalhadas sobre o processo estão disponíveis na Cronologia das Ações Judiciais na seção de Processos Judiciais neste relatório e no site da Administradora.

Mês de reajuste em percentual da área ocupada

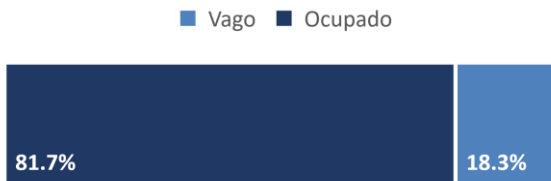
| | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
| 9% | 10% | 0% | 4% | 4% | 27% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 22% | 1% | 0% | 0% | 22% | 1% |

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



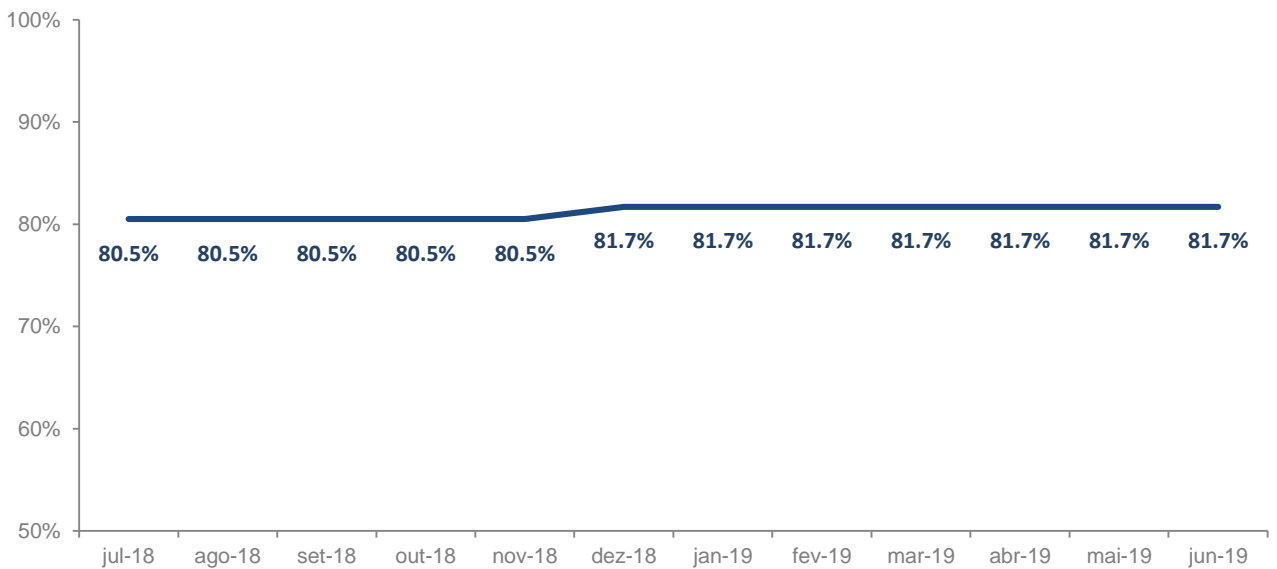
Ocupação do Fundo



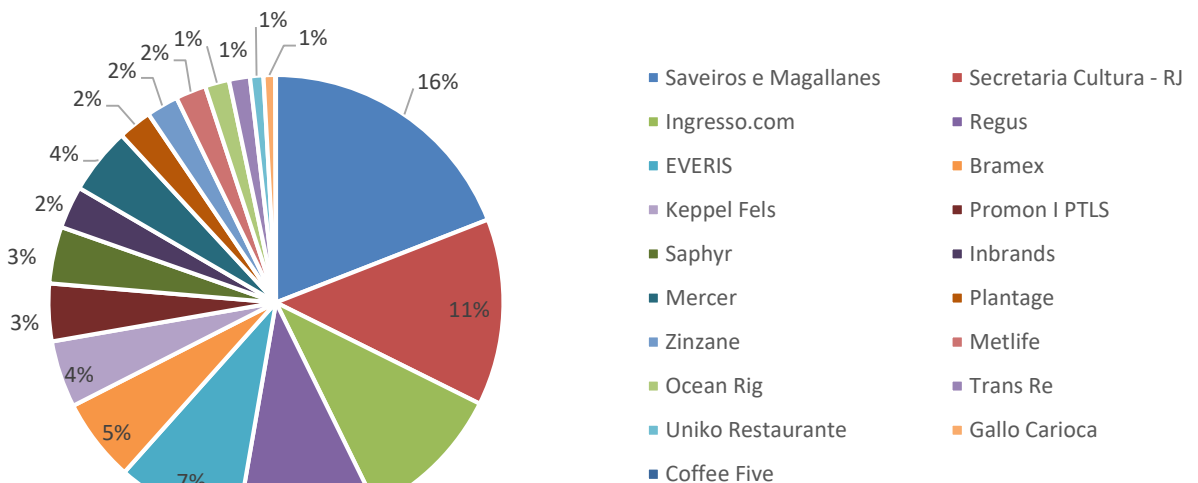
No final do mês de Junho/2019, a taxa de ocupação no imóvel foi de 81,7%.*

*Com a saída da Secretaria de Estado de Cultura em Julho/2019 a vacância irá para 29,2%

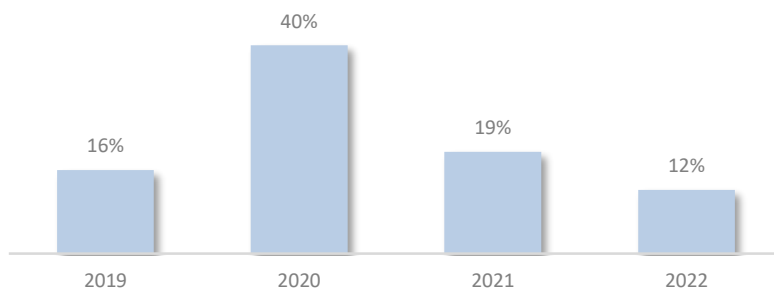
Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatários¹



Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Demonstração Consolidada de Resultados

| | jan/19 | fev/19 | mar/19 | abr/19 | mai/19 | jun/19 |
|--------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Receitas | 1.218.206 | 1.257.728 | 1.262.021 | 1.270.287 | 1.474.073 | 952.018 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 1.200.846 | 1.245.647 | 1.252.054 | 1.259.010 | 1.462.406 | 939.488 |
| Financeiras | 17.360 | 12.082 | 9.967 | 11.277 | 11.667 | 12.530 |
| Despesas | (268.352) | (574.848) | (469.750) | (600.663) | (455.534) | (493.792) |
| Reserva de contingência | 84.530 | 3.633 | (43.086) | (38.247) | (53.565) | 169.112 |
| Ajustes ⁱ | (25.915) | (23.726) | 69.454 | 95.312 | 52.654 | (78.764) |
| Resultado Líquido | 1.008.468 | 662.787 | 818.638 | 726.689 | 1.017.628 | 548.574 |

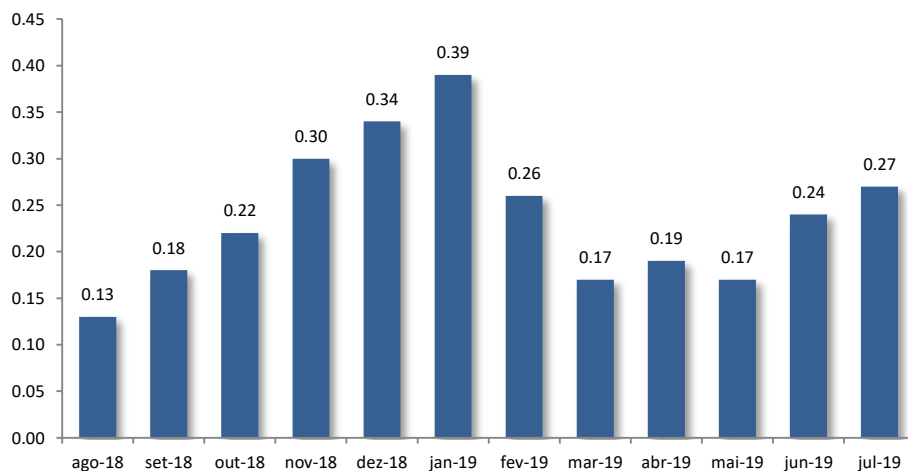
Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final do mês de Junho/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.009.515,48.

Distribuição

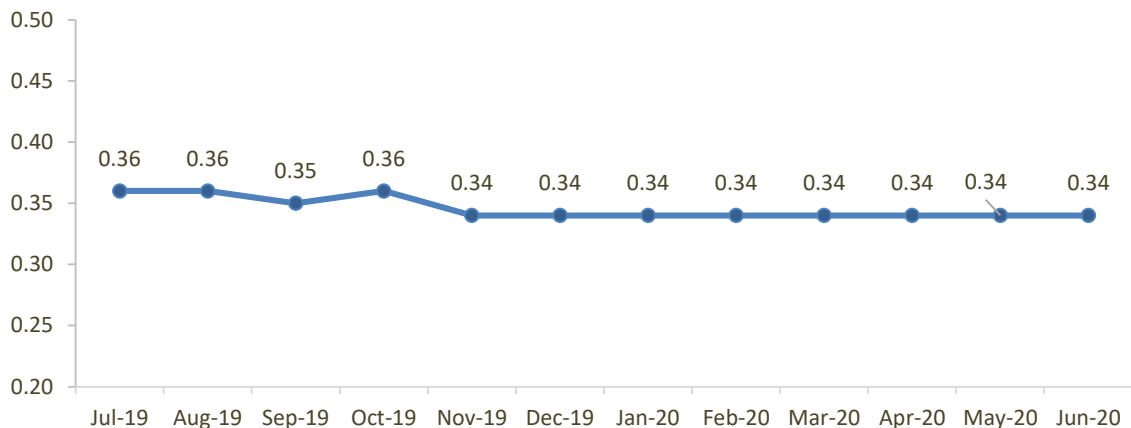
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

Data base: 24/07/2019
Data de pagamento: 31/07/2019
Rendimento: R\$ 0,2671
Mês de referência: Junho/2019



R\$/cota

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 foi considerado na estimativa acima até o mês de junho/2019, não sendo mais contabilizado na expectativa a partir de julho/2019.

Update

31/05/2019 - [Fato Relevante](#) referente a rescisão do consultor imobiliário TSP Participações Ltda.; convocação para o dia 10 de Junho de 2019 da Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 26 de Junho de 2019 e; assinatura em 31 de maio de 2019 do novo Contrato de Locação com a empresa Alvarez & Marsal ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

10/06/2019 - [Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 26 de junho de 2019. Divulgação da [Proposta da Administradora](#).

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.

Processos Judiciais

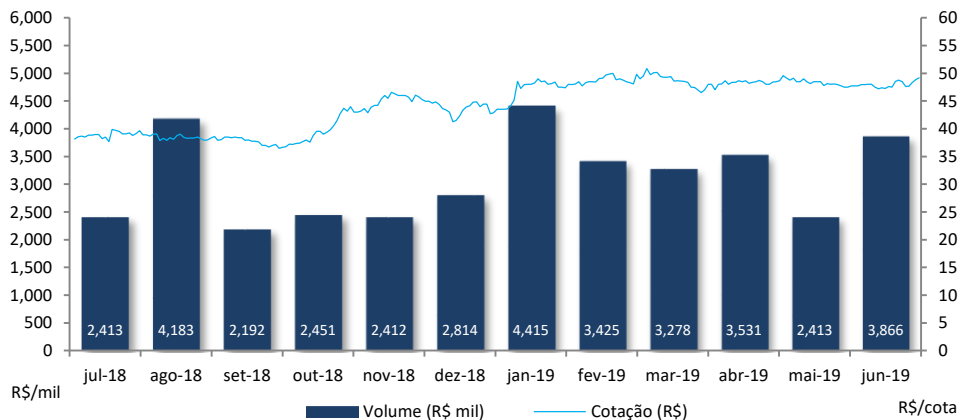
A [cronologia](#) das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

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: 80.674
Cotação de fechamento: R\$ 49,20
Volume: R\$ 3.866.419
Mês de referência: Junho/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.

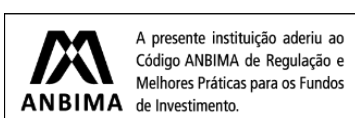
- [Site da Administradora](#)

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, 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.