

### 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

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM,  
CNPJ:59.281.253/0001-23

#### Taxa de Administração

0,20% aa sobre o valor total de ativos<sup>i</sup>

#### Consultor

Tishman Speyer

#### Taxa de Consultoria

0,20% aa sobre o valor total do imóvel

#### Área Locável do Empreendimento

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

#### Cotistas

3.916

#### Patrimônio Líquido

R\$ 319.203.050,59

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 83,74

<sup>i</sup>Observando o valor mínimo mensal de

### Nota da Administradora

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 um 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.



#### Locatários

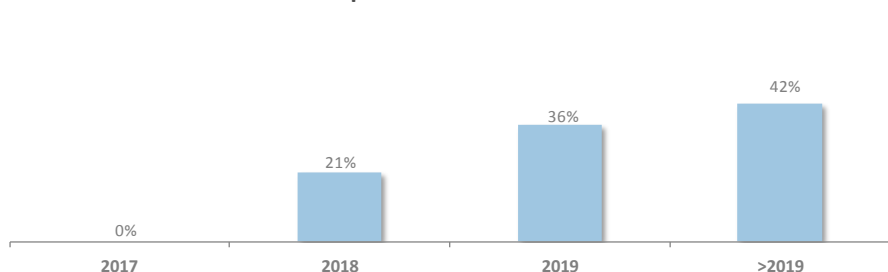
Zinzane	Gallo Carioca	G-8	Inbrands
Ingresso.com	Keppel Fels	Mercer	Wilson, Sons
Plantage	Promon/ PTLs	Regus	Saphyr
Secretaria Cultura RJ	UOL	Paineiras	

#### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>i</sup>

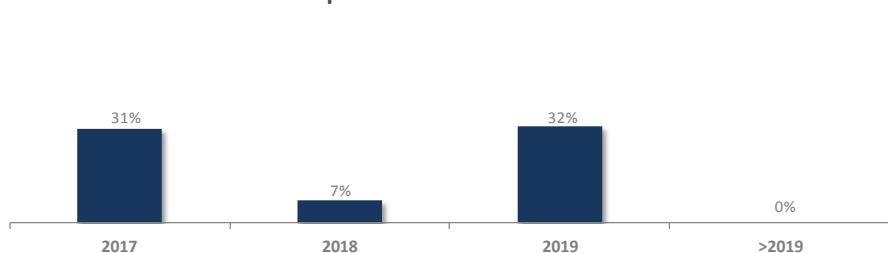
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	0%	2%	0%	1%	25%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
25%	2%	6%	25%	5%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

#### Vencimento dos Contratos em percentual da receita<sup>i</sup>



#### Revisão dos contratos em percentual de receita<sup>i,ii</sup>

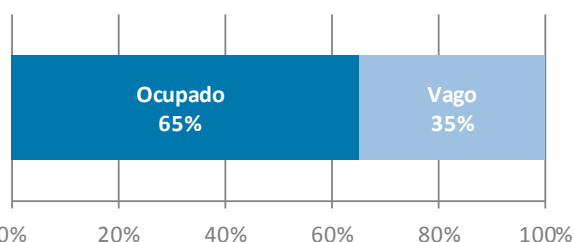


### R\$30.000,00 ajustado pelo IGP-M

<sup>i</sup> Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de realização de obras e/ou benfeitorias no imóvel previstos em contratos de locação em linha com os instrumentos contratuais vigentes e formalizados à época de elaboração deste relatório.

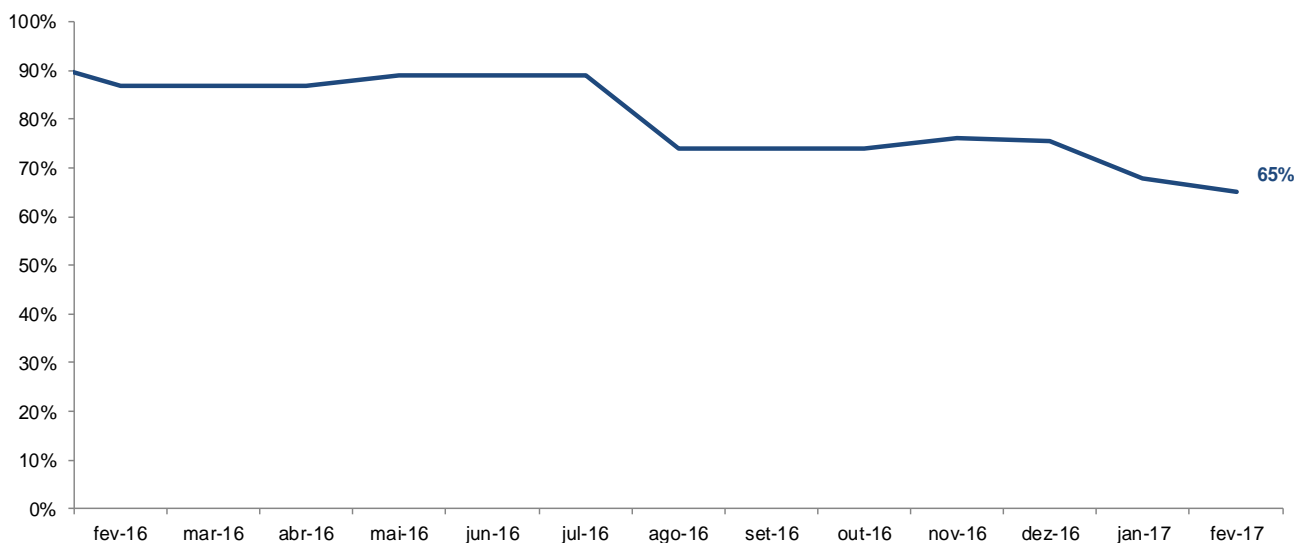
<sup>ii</sup> Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contratos qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

### Ocupação do Fundo

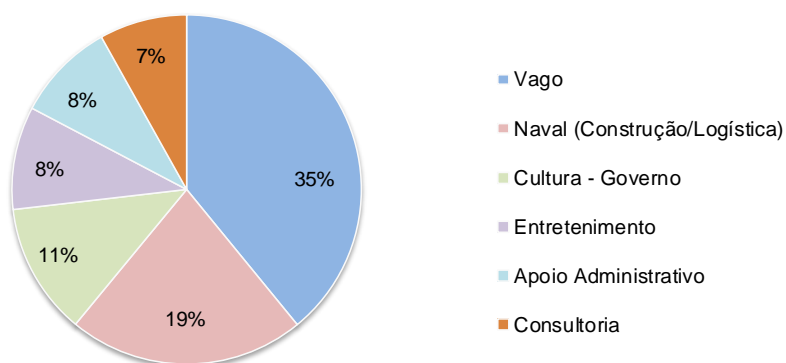


No final de março/2017, a taxa de ocupação é de 65,23%. A taxa já considera a saída parcial da Keppel e a saída da PDG, porém não considera a saída da Saphyr.

### Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



### Setor de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



## Informações Gerais

**19/01/2017 – SAPHYR** - Notificação informando a intenção de devolução da Sala 401 equivalentes a 820m<sup>2</sup> (a locação vigente terminaria 31/12/2020). A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para Maio/2017. Fato Relevante divulgado ao mercado em 20/01/2017.

**24/02/2017 – CHL** - Fato Relevante divulgado ao mercado em 24/02/2017, informando que a Administradora ajuizou ação de (i) despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança; e (ii) de execução de título extrajudicial para reaver os aluguéis devidos.

**24/04/2017** – A administradora informa que foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social de 2016.

**27/04/2017** - A Administradora informa que por meio do Fato Relevante apresentado no dia 27 de Abril de 2017, comunicou aos cotistas sobre a alteração sobre a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa que passará a ocorrer a partir do dia 02 de Maio de 2017, onde o código de negociação do Fundo (Ticker) se altera de EDGA11B para EDGA11, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita, por meio da letra "B".

## Demonstração Consolidada de Resultados

	out-16	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17
Receitas	2.607.520	2.218.074	2.273.089	2.011.907	1.567.590	1.608.294
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.567.919	2.161.062	2.238.693	1.975.385	1.542.986	1.580.276
Financeiras	39.601	57.012	34.396	36.522	24.605	28.019
Despesas	(351.004)	(540.399)	(385.524)	(345.940)	(432.441)	(786.824)
Reserva de contingência	(79.750)	(60.347)	(67.037)	-	90.000	-
Ajustes <sup>i</sup>	(661.515)	(470.743)	(546.828)	(470.174)	(662.077)	(390.296)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.515.251</b>	<b>1.146.585</b>	<b>1.273.701</b>	<b>1.195.792</b>	<b>563.072</b>	<b>431,174</b>

<sup>i</sup> ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

### Devido a dificuldade do fundo e o bom nível de reserva que o mesmo possui (R\$ 2.2MM) não constituímos reserva de contingência no mês.

A distribuição de rendimentos mais uma vez foi impactada negativamente com a inadimplência de locatários, a Administradora e a Consultora do Fundo continuam cobrando, negociando e tomando todas as medidas necessárias para regularização das inadimplências junto aos locatários. Além disso, houve um aumento na linha de despesas de condomínio, pois o proprietário realizou o pagamento de valores inadimplentes pelos locatários, dada a situação atual de caixa do condomínio.

### Distribuição

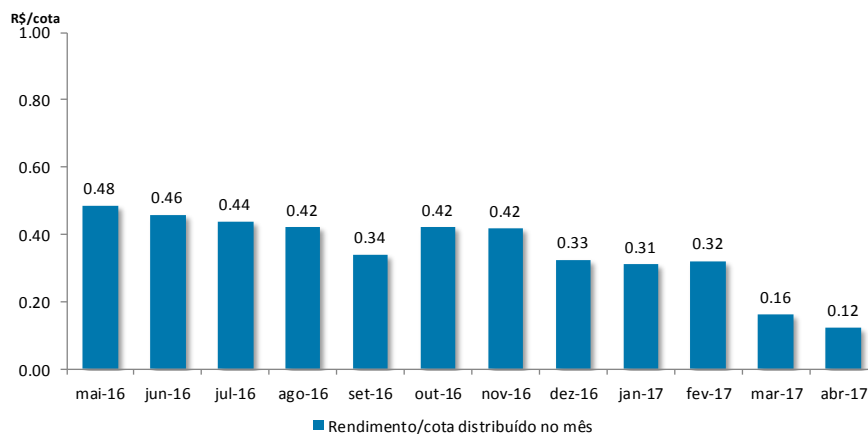
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

**Data base:** 20/04/2017

**Data de pagamento:** 28/04/2017

**Rendimento:** 0,1236

**Mês de referência:** março



### Mercado Secundário

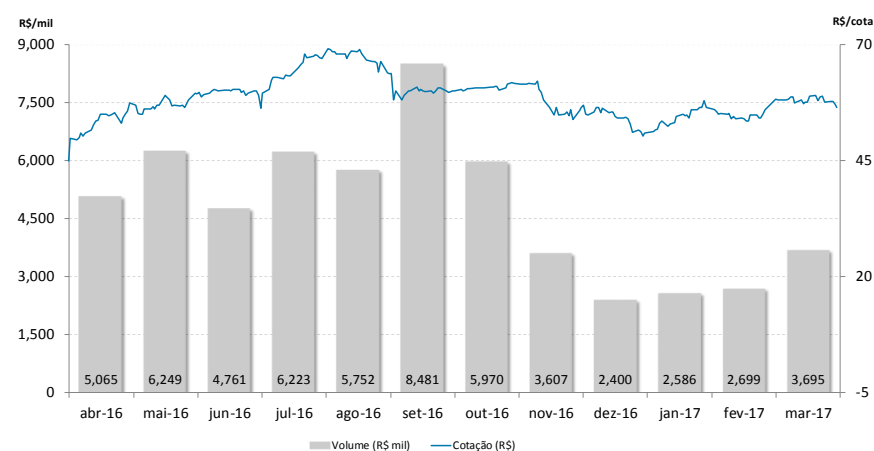
As cotas do FII Edifício Galeria são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde 12 de setembro de 2012.

Negociação no mês de fevereiro

**Cotas negociadas:** 64.112

**Cotação de fechamento:** R\$ 55,51

**Volume:** R\$ 3.694.873



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Fonte: Economática

### Obras

Os valores abaixo representam 100% das obras, com data-base Novembro de 2016.

O Fundo arcará as benfeitorias do Sistema de Acesso e Ampliação de Câmeras, com início de pagamento em junho/2015. Para as demais benfeitorias, serão utilizados os recursos do Fundo de Reserva do Condomínio para pagamento das obras, e, portanto, não impactarão no rendimento do Fundo.

**Total do Projeto**

**Total Realizado**

**Saldo a Realizar**

Novo Sistema de Acesso e Ampliação de Câmeras	47.800,00	47.800,00	-
Modernização de Mictórios	90.000,00	88.177,12	1.822,88
Portas de Enrolar	265.000,00	261.500,00	3.500,00
Reposição de Barras de Bronze	30.000,00	-	30.000,00
<b>Total</b>	<b>432.800,00</b>	<b>397.477,12</b>	<b>35.322,88</b>

### Processos Judiciais

<b>LOJA 103</b>	– Ação de Cobrança
<b>8º ANDAR</b>	– Ação de Cobrança
<b>SALA 301</b>	– Ação de Cobrança
<b>SALA 401B</b>	– Ação de Cobrança
<b>SALA 401B</b>	– Ação de Despejo

O cronograma completo das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

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.