

### 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

#### 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

4.143

#### Patrimônio Líquido

R\$ 339.796.091,45

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 89,14

<sup>i</sup>observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGP-M

### 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

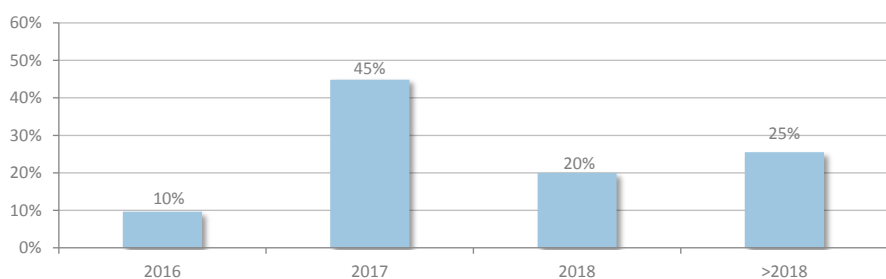
Bram Offshore	Gallo Carioca	Ideais	Inbrands
Keppel Fels	Mercer	CHL (PDG)	Plantage
Promon/ PTLs	Regus	Saphyr	Secretaria Cultura RJ
UOL	G-8 (Restaurante e Quiosque)	Wilson, Sons	

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

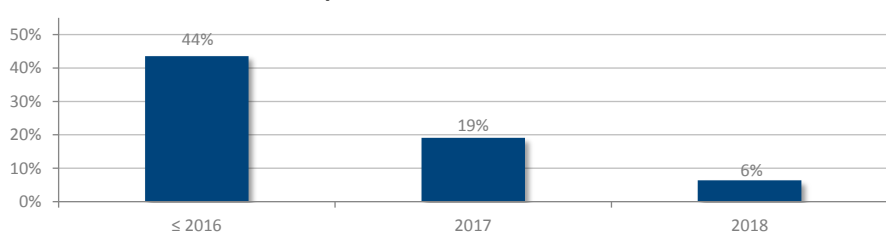
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
12%	12%	1%	0%	25%	17%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
23%	4%	6%	0%	0%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGP.M.

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



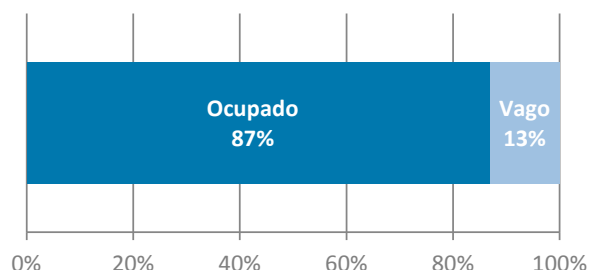
### Revisional dos contratos em percentual de receita<sup>i,ii</sup>



<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 contados 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 revisados. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regimento 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 Abril/2016, a taxa de ocupação foi de 87%.

A taxa já considera a saída de Tozzini, entretanto não contempla as demais saídas divulgadas em Fatos Relevantes de 16/03/2016 e 26/02/2016. Além disso, também não é considerada a entrada do novo locatário, conforme fato relevante do dia 25/05/2016.

### Informações Gerais

- Ago/2015 – **CHL (PDG)** envia Notificação de Saída antecipada da locação de parte da Sala 301 localizada no 3º pavimento. A devolução do imóvel, inicialmente prevista para 01/03/2016, ainda não ocorreu.
- Nov/2015 – **SECRETARIA DO ESTADO DE CULTURA** envia Notificação solicitando reunião para discutir a possibilidade de rescisão antecipada da locação. As negociações continuam em andamento.
- Fev/2016 – **IDEAIS** envia Notificação de Saída antecipada da locação das Salas 701 e 901, localizadas respectivamente no 7º e 9º pavimento. Fato Relevante divulgado ao mercado em 26/02/2016. Ocorreu a vistoria e a entrega das chaves do imóvel referente à Sala 901 em Mai/2016.
- Mar/2016 - **BRAM OFFSHORE** envia Notificação de Saída antecipada da locação da Sala 401, localizada no 4º pavimento.
- Mai/2016 – **ZINZANE** - negociamos a entrada do novo Locatário na Loja 103, com a área locável de 460,94 m<sup>2</sup>, pelo prazo de 5 anos contados a partir de 16 de maio de 2016. Comunicado divulgado ao mercado em 25/05/2016.
- Mai/2016 – **INGRESSOS.COM** – negociamos a entrada do novo Locatário na sala 901 em ato subsequente à desocupação da Ideais.

Na hipótese de serem concretizadas as todas as saídas de locações mencionadas acima e considerada a entrada de locatária citada acima, a vacância atingirá o total aproximado de 38,9% da área locável.

### Mercado de Escritórios do Rio de Janeiro

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro continua sem movimento significativo com as empresas adiando as decisões de locação, esperando uma melhoria da situação econômica. No quarto trimestre de 2015, a absorção líquida permaneceu negativa, se situando em 38.700 m<sup>2</sup> negativos durante o ano de 2015, um pouco menor quando comparado com os 33.400 m<sup>2</sup> negativos registados no mesmo período de 2014. A absorção bruta diminuiu 22%, com 190.800 m<sup>2</sup> alugados durante o ano de 2015.

Dada a fraca demanda e a desaceleração da economia, os desenvolvedores imobiliários parecem estar a abrandar o volume de novas entregas para o mercado. A nova oferta total no Rio de Janeiro atingiu 134.500 m<sup>2</sup> no ano em comparação com 159,100 m<sup>2</sup> de nova oferta adicionados no ano anterior. Como resultado da pequena adição de nova oferta, a taxa de vacância geral permaneceu constante em 17,8% no quarto trimestre de 2015 quando comparado com o trimestre anterior.

A taxa de vacância de escritórios classe A, sofreu um pequeno aumento de 0,4%, subindo para 22% no quarto trimestre 2015. Da mesma forma, o submercado do centro do Rio de Janeiro viu a sua taxa de vacância aumentando 0,4% em relação ao trimestre anterior para 12,9%.

A quantidade de espaço de escritórios disponível no mercado tem vindo a aumentar nos últimos 36 meses, como resultado da absorção negativa contínua e atingiu cerca de 630 mil metros quadrados no final de 2015. Devido à deterioração do mercado e a expectativa de que a Petrobras desocupe uma parte significativa do espaço que ocupa atualmente, é esperado um aumento significativo na oferta disponível nos próximos 12 meses.

Não obstante as condições atuais do mercado, o valor pedido de locação se manteve estável na faixa de R\$75 a R\$140 por metro quadrado. No entanto, os proprietários estão oferecendo maiores incentivos para estimular o inquilino a alugar ou manter a locação.



Fonte: Tishman Speyer

## Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Receitas	2.742.696	2.735.858	2.674.308	2.615.200	3.719.702	2.560.726
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.706.864	2.708.359	2.647.193	2.591.431	3.687.621	2.517.266
Financeiras	35.832	27.499	27.115	23.769	32.081	43.459
Despesas	(227.033)	(201.492)	(385.925)	(196.713)	(212.507)	(248.767)
Reserva de contingência	(458.010)	(150.000)	-	(98.396)	(230.000)	(86.467)
Ajustes <sup>1</sup>	(586.326)	(350.928)	(596.798)	(450.566)	188.957	(166.982)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.471.327</b>	<b>2.033.437</b>	<b>1.691.585</b>	<b>1.869.526</b>	<b>3.466.152</b>	<b>2.058.510</b>

<sup>1</sup> ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

**Reserva de Contingência:** no final do mês de abril, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.926.542,40.

**Saldo acumulado de inadimplências:** no final do mês de abril, o total de valores acumulados das inadimplências era de R\$ 2.5MM, referente a 3 locatários, representando uma área de 11,62% do imóvel.

A distribuição de rendimentos paga em Maio/2016 foi impactada negativamente com a inadimplência de três locatários, a Administradora e a Consultora do Fundo continuam cobrando, negociando e tomando todas as medidas necessárias para regularização das inadimplências junto aos locatários, sendo que já obtiveram êxito com a quitação de todos os alugueis inadimplentes de um locatário.

### Distribuição

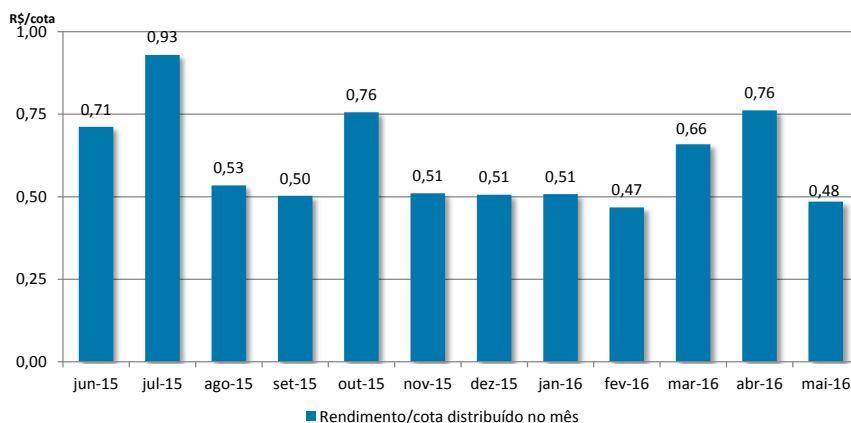
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

**Data base:** 23/05/2016

**Data de pagamento:** 31/05/2016

**Rendimento:** R\$ 0,4849

**Mês de referência:** abril



### 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 abril

**Cotas negociadas:** 96.792

**Cotação de fechamento:** R\$ 57,40

**Volume:** R\$ 5.064.562



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

### Obras

Os valores das obras abaixo representam 100%, data-base abril 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	196.125,00	68.875,00
Reposição de Barras de Bronze	30.000,00	-	30.000,00
<b>Total</b>	<b>432.800,00</b>	<b>332.102,12</b>	<b>100.697,88</b>

## Processos Judiciais

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



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulação e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.

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.