

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 ativosⁱ

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

0,20% aa sobre o valor total do imóvel

Área Locável do Empreendimento

24.844,44 m²

Cotistas

3.762

Patrimônio Líquido

R\$ 319.346.750,01

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 83,77

ⁱObservando 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

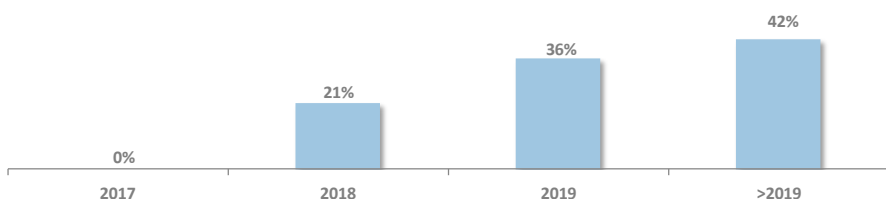
Zinzane	Gallo Carioca	G-8	Inbrands
Ingresso.com	Keppel Fels	Mercer	Wilson, Sons
Plantage	Promon/ PTL	Regus	Saphyr
Secretaria Cultura RJ	UOL	Paineiras	

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

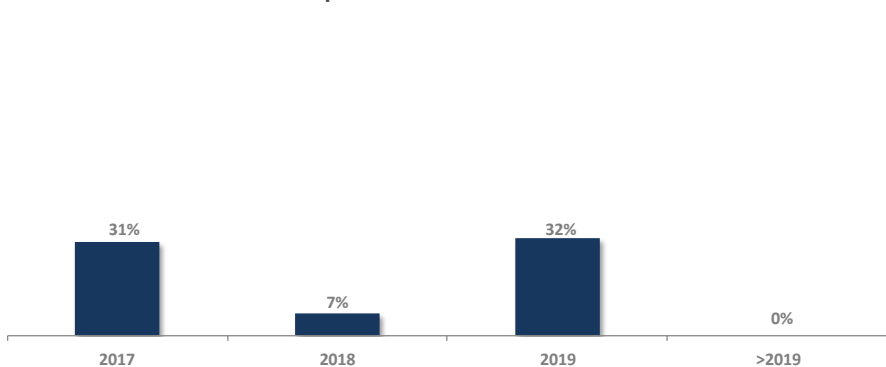
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	0%	2%	0%	1%	25%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
25%	2%	6%	25%	5%	0%

ⁱ100% da carteira é reajustada pelo IGP-M.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ



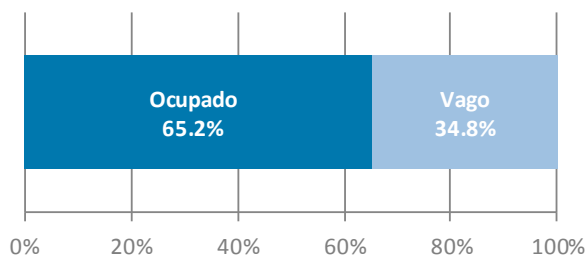
Revisão dos contratos em percentual de receita^{i,ii}



ⁱ 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.

ⁱⁱ 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.

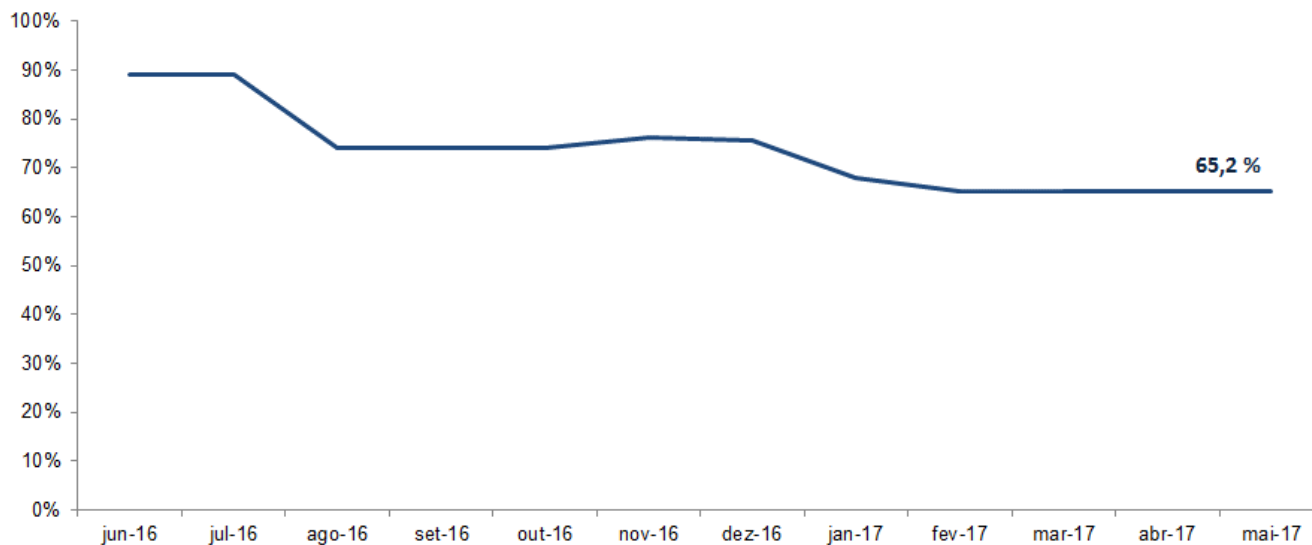
Ocupação do Fundo



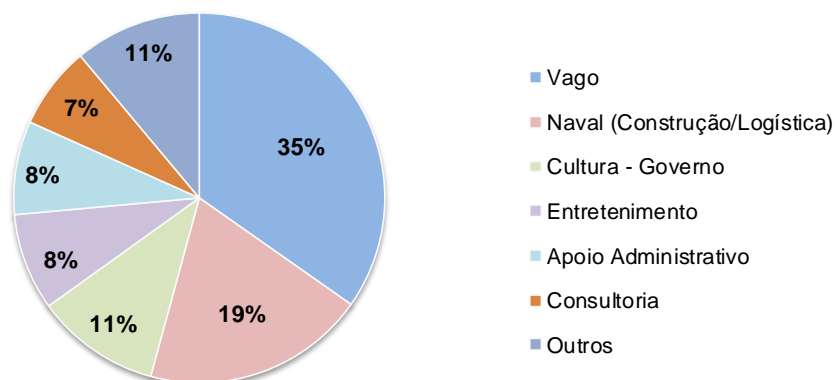
No final do mês de Maio/2017, a taxa de ocupação é de 65,2%.

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 820m² (a locação vigente terminaria 31/12/2020). A devolução do imóvel, inicialmente estava prevista para Maio/2017, mas ainda não ocorreu. Fato Relevante divulgado ao mercado em 20/01/2017.

24/02/2017 – CHL (PDG) - 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 alugueis devidos.

19/05/2017 – Fato Relevante divulgado ao mercado informando que a Consultora reduzirá, por mera liberalidade, a partir Maio/2017, por tempo determinado de 12 meses o valor de sua remuneração atualmente cobrada do Fundo de 0,20% a.a. para 0,17% a.a. sobre o valor do total do Imóvel, vigente no último dia útil do mês anterior à prestação de serviços.

Considerando as condições de mercado e a fim de evitar uma redução na taxa de ocupação do imóvel, Desconto Temporário no valor do Aluguel Mensal para os Locatários das Lojas 101, 102 e 107 pelo período de 12 meses com início em 01/04/2017.

Demonstração Consolidada de Resultados

	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17
Receitas	2.273.089	2.011.907	1.567.590	1.608.294	1.525.744	1.577.959
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.238.693	1.975.385	1.542.986	1.580.276	1.509.317	1.545.523
Financeiras	34.396	36.522	24.605	28.019	16.428	32.437
Despesas	(385.524)	(345.940)	(432.441)	(786.824)	(806.872)	(789.678)
Reserva de contingência	(67.037)	-	90.000	-	(19.108)	(15.418)
Ajustes ⁱ	(546.828)	(470.174)	(662.077)	(390.296)	(336.715)	(479.930)
Resultado Líquido	1.273.701	1.195.792	563.072	431,174	363.049	292.934

ⁱ Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Destaques do 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.

Um dos Locatários que estava inadimplente fez um acordo e a dívida será paga em 28 parcelas mensais e sucessivas.

Reserva de Contingência: No final de maio/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.231.799,67.

Distribuição

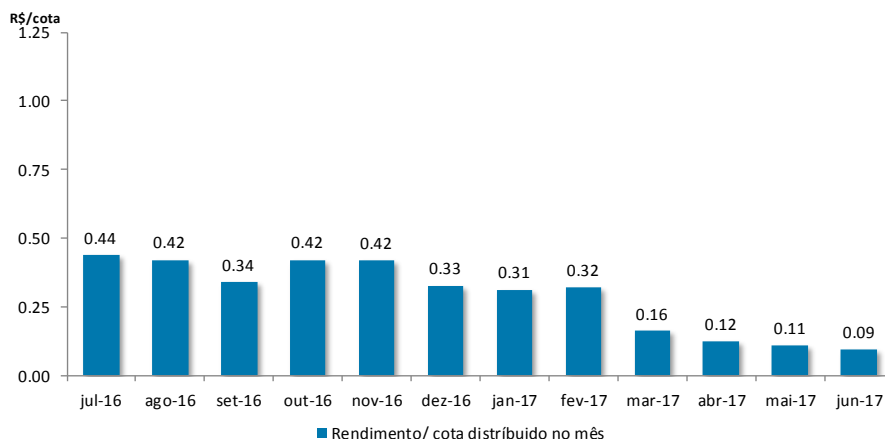
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

Data base: 23/06/2017

Data de pagamento: 30/06/2017

Rendimento: 0,0938

Mês de referência: Maio



Mercado Secundário

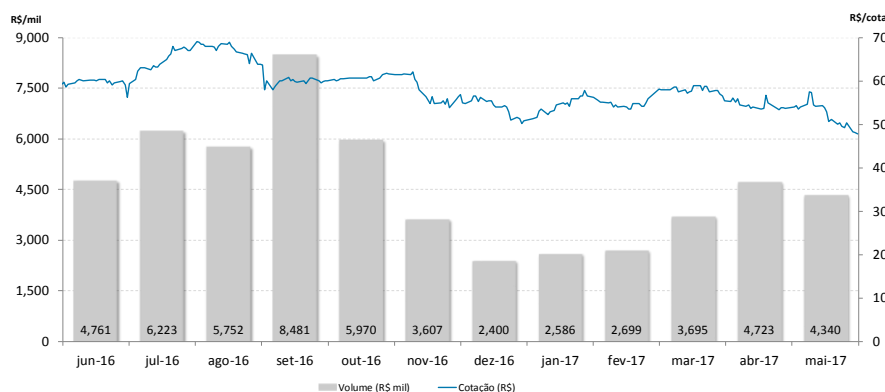
As cotas do FII Edifício Galeria (EDGA11) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde 12 de setembro de 2012.

Negociação no mês de maio

Cotas negociadas: 82.271

Cotação de fechamento: R\$ 47,90

Volume: R\$ 4.339.611



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

Capex 2015	Total Realizado	Total Realizado	Saldo a Realizar
Novo Sistema de Acesso e Ampliação de Câmeras	47.800,00	47.800,00	Serviço Concluído
Modernização de Mictórios	90.000,00	88.177,12	Serviço Concluído
Portas de Enrolar	265.000,00	261.500,00	Serviço Concluído
Reposição de Barras de Bronze/ Madeira	30.000,00	15.000,00	15.000,00
Total	432.800,00	412.477,12	

Capex 2016	Total	Realizado	Total	Realizado	Saldo a Realizar
Sistema Elétrico Iluminação Normal LED	100.000,00		74.766,29		25.233,71
Sistema Elétrico Variadores de frequência	10.000,00		8.211,26		Serviço Concluído
Sistema Hidrossanitário Água Potável Arejadores	30.000,00		29.565,00		Serviço Concluído
Sistema Ar Condicionado SRAC / Bombeamento	30.000,00		-		30.000,00
Sistema Ar Condicionado/ Bombas Centrífugas BAC	30.000,00		-		30.000,00
Sistema Ar Condicionado/ Torres de Resfriamento	80.000,00		55.399,40		24.600,60
Sistema CFTV Elevadores / Cabos	25.000,00		24.000,00		Serviço Concluído
Revestimento Térmico Cobertura	35.000,00		29.100,40		Serviço Concluído
Total	335.000,00		221.042,35		

Processos Judiciais

LOJA 103	– Ação de Procedimento Comum
8º ANDAR	– Ação de Cobrança de Aluguéis e Encargos
SALA 301	– Ação de Execução
SALA 401B	– Ação Despejo

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

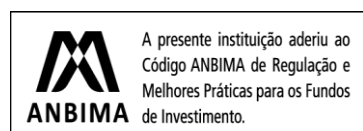
Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

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.