

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

0,17% a.a. sobre o valor total do imóvel

Área Locável do Empreendimento

24.844,44 m²

Cotistas

4.722

Patrimônio Líquido

R\$ 319.526.918,88

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 83,82

ⁱObservando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 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.

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

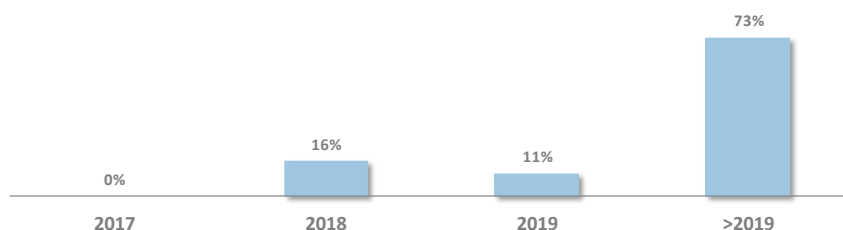
Zinzane	Gallo Carioca	G-8	Paineiras
Ingresso.com	Keppel Fels	Mercer	UOL
Plantage	Inbrands	Regus	Saphyr
Secretaria Cultura RJ	Wilson, Sons I Magallanes	Promon I PTLs	Metlife I Metropolitan

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

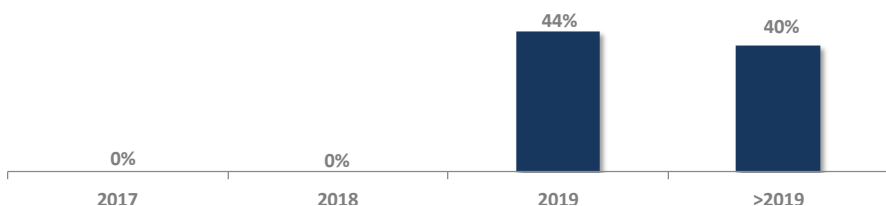
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
3%	0%	1%	4%	3%	53%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
16%	1%	5%	0%	14%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



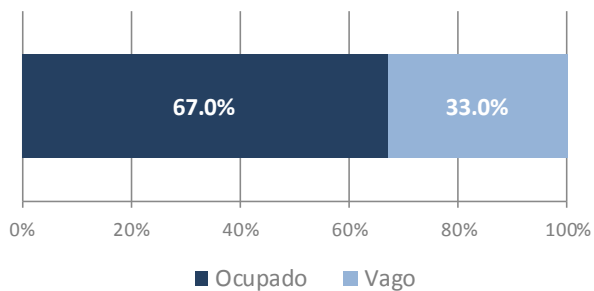
Revisional dos contratos em percentual de área^{i,ii}



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.

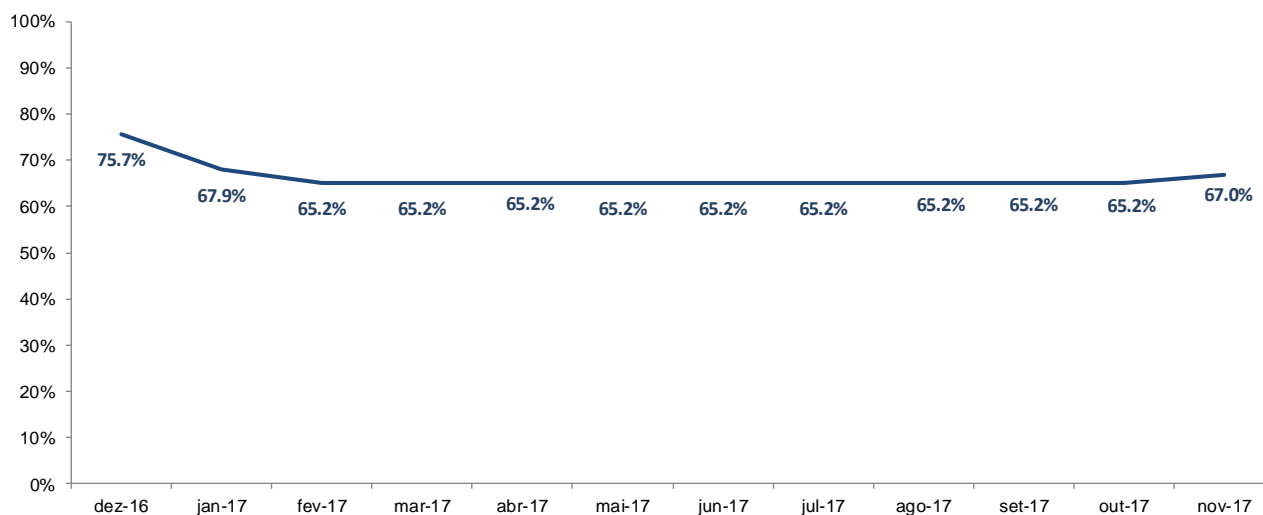
ii Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas 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

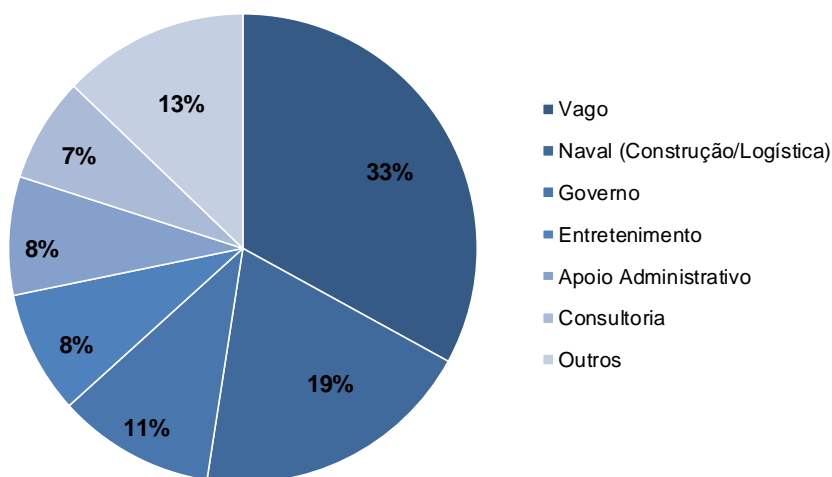


No final do mês de novembro/2017, a taxa de ocupação foi de 67,0%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Sector de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Informações Gerais

Considerando as condições de mercado e a fim de evitar uma redução na taxa de ocupação do imóvel, o Fundo concedeu 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.

Em 01/07/2017 ocorreu a contratação Jones Lang LaSalle, para comercialização com exclusividade das áreas vagas do Ed. Galeria por um período de 12 meses com intuito de acelerar as locações e diminuir a vacância.

10/11/2017 - METLIFE - METROPOLITAN - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi assinado, novo Contrato de Locação, localizado no 6º pavimento, com área locável de 439m², pelo prazo de 5 anos contados a partir de 01/11/2017 e carência em linha com o praticado na região.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Receitas	1.486.524	1.570.322	1.463.819	1.088.808	1.443.995	1.525.871
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	0
Operacionais	1.470.709	1.551.479	1.441.793	1.073.209	1.432.807	1.508.382
Financeiras	15.815	18.843	22.026	15.599	11.188	17.488
Despesas	-661.823	-871.739	-188.891	-529.880	-845.753	-567.847
Reserva de contingência	-27.356	-10.732	-43.192	-	-	-
Ajustes ⁱ	-277.580	-483.944	-410.849	-462.696	-402.231	-385.837
Resultado Líquido	519.765	203.907	820.887	96.232	196.011	572.187

ⁱ Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final de novembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.313.078,70.

Distribuição

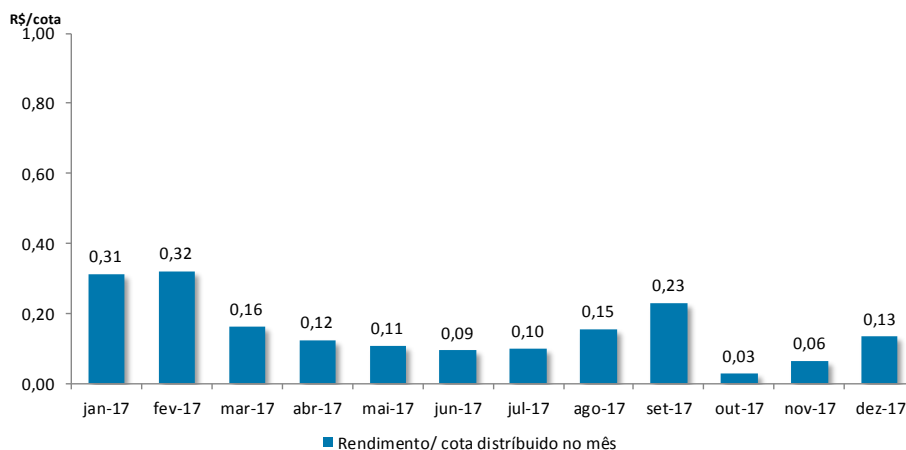
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

Data base: 20/12/2017

Data de pagamento: 28/12/2017

Rendimento: 0,1330

Mês de referência: Novembro



Mercado Secundário

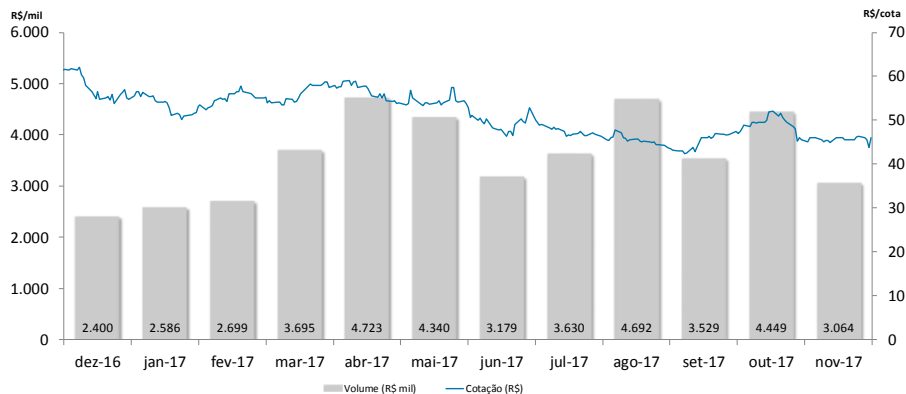
As cotas do FII Edifício Galeria (EDGA11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de novembro

Cotas negociadas: 67.646

Cotação de fechamento: R\$ 45,99

Volume: R\$ 3.063.931



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

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](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

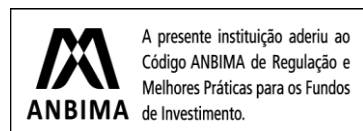
Demais dados: referentes ao mês do relatório

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.