

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria

CNPJ nº 15.333.306/0001-37
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016**

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balanços patrimoniais | 7 |
| Demonstrações dos resultados | 8 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 |



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria**
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria ("Fundo") (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Principais Assuntos de Auditoria

Valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa nº 8)

| Principal assunto de auditoria | Como nossa auditoria conduziu esse assunto |
|---|--|
| <p>O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados que são preparadas e revisadas internamente, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Devido à relevância do valor de propriedades para investimento e uma vez que qualquer mudança nas premissas e estimativas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p> | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a avaliação do desenho dos controles internos referente ao processo de preparação e revisão do plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises preparados pela Administradora do Fundo e utilizados na determinação do valor justo das propriedades para investimento. Adicionalmente, com o suporte técnico dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como taxas de desconto e taxa de capitalização. Analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e avaliamos também a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras, em especial em relação ao valor justo das propriedades para investimento.</p> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos descritos no parágrafo anterior, consideramos que são aceitáveis as premissas e metodologias utilizadas para estimativa de justo das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria.

Outros assuntos - Auditoria de valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentados com propósito de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 16 de março de 2017, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC 1SP167455/O-0

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

| ATIVO | Nota | 2017 | 2016 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Circulante | | | |
| Disponibilidades | | 10 | 9 |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | 5 | 2.143 | 3.029 |
| Contas a receber | | | |
| Aluguéis a receber | 6.1 | 14.103 | 9.202 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.2 | (13.016) | (8.025) |
| Outros créditos | | 1 | - |
| | | 3.241 | 4.215 |
| Não Circulante | | | |
| Realizável ao longo prazo | | | |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Certificados de depósito bancário | 7 | 3 | 3 |
| Depósitos judiciais | | 28 | - |
| | | 31 | 3 |
| Investimento | | | |
| Propriedades para Investimento | | | |
| Imóveis acabados | | 370.070 | 370.070 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | (62.270) | (52.570) |
| | 8 | 307.800 | 317.500 |
| TOTAL DO ATIVO | | 311.072 | 321.718 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| | Nota | 2017 | 2016 |
| Circulante | | | |
| Rendimentos a distribuir | 10 | 603 | 1.766 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 6 | 11 |
| Provisões e contas a pagar | | 760 | 792 |
| | | 1.369 | 2.569 |
| Não Circulante | | | |
| Exigível ao longo prazo | | | |
| Obrigações por depósitos em garantia | 7 | 3 | 3 |
| | | 3 | 3 |
| TOTAL DO PASSIVO | | 1.372 | 2.572 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| Cotas integralizadas | | 381.205 | 381.205 |
| Gastos com colocação de cotas | | (11.673) | (11.673) |
| Reserva de contingência | | 2.341 | 2.287 |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | | (62.270) | (52.570) |
| Lucros (prejuízos) acumulados | | 97 | (103) |
| TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 11 | 309.700 | 319.146 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | 311.072 | 321.718 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações do resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

| | <u>Nota</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Receitas de propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | | 18.155 | 27.795 |
| Receitas de multas rescisórias | | - | 3.244 |
| Descontos concedidos | 13 | - | (14) |
| Provisão para créditos em liquidação duvidosa | 6.2 | (4.991) | (7.881) |
| | | <u>13.164</u> | <u>23.144</u> |
| Propriedades para investimento | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 8 | (9.700) | (20.737) |
| | | <u>(9.700)</u> | <u>(20.737)</u> |
| Despesas de propriedades para Investimento | | | |
| Despesas de tributos municipais e federais | 13 | (529) | (241) |
| Despesas de comissões | 13 | (8) | (231) |
| Despesas de condomínio | 13 | (5.160) | (1.518) |
| | | <u>(5.697)</u> | <u>(1.990)</u> |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | <u>(2.233)</u> | <u>417</u> |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 250 | 436 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 13 | (50) | (80) |
| | | <u>200</u> | <u>356</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesa de consultoria | 13 | (586) | (676) |
| Despesa da avaliação | 13 | (17) | (21) |
| Despesa legais | 13 | (92) | (115) |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 13 | (2) | (128) |
| Despesas com postais | 13 | (7) | (49) |
| Taxa de administração - Fundo | 9 e 13 | (785) | (845) |
| Taxa de fiscalização da CVM | 13 | (46) | (55) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 13 | (80) | (73) |
| | | <u>(1.615)</u> | <u>(1.962)</u> |
| Prejuízo do exercício | | <u>(3.648)</u> | <u>(1.189)</u> |
| Quantidade de cotas integralizadas | | <u>3.812.055</u> | <u>3.812.055</u> |
| Prejuízo por cota integralizada - R\$ | | <u>(0,96)</u> | <u>(0,31)</u> |
| Valor patrimonial da cota integralizada - R\$ | | <u>81,24</u> | <u>83,72</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

| | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Reserva de contingência | Ajuste de avaliação a valor justo | Lucros (prejuízos) acumulados | Total |
|--|-------------|--|--------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2015 | | 381.205 | (11.673) | 1.512 | (31.833) | 2.105 | 341.316 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | - | (1.189) | (1.189) |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | 8 | - | - | - | (20.737) | 20.737 | - |
| Reserva de contingência | | - | - | 775 | - | (775) | - |
| Rendimentos apropriados | 10 | - | - | - | - | (20.981) | (20.981) |
| Em 31 de dezembro de 2016 | 11 | 381.205 | (11.673) | 2.287 | (52.570) | (103) | 319.146 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | - | (3.648) | (3.648) |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | 8 | - | - | - | (9.700) | 9.700 | - |
| Reserva de contingência | | - | - | 54 | - | (54) | - |
| Rendimentos apropriados | 10 | - | - | - | - | (5.798) | (5.798) |
| Em 31 de dezembro de 2017 | 11 | 381.205 | (11.673) | 2.341 | (62.270) | 97 | 309.700 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----------------------|------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 13.227 | 23.036 |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias | - | 3.244 |
| Recebimento de receitas com desmobilizações | - | 600 |
| Pagamento de despesas de consultoria | (597) | (718) |
| Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios | (2) | (128) |
| Pagamento de despesas de condomínio | (5.160) | (1.572) |
| Pagamento de despesas de comissões | - | (231) |
| Pagamento de despesas legais | (93) | (114) |
| Pagamento de despesas de correios | (7) | (50) |
| Pagamento de depósito judicial | (27) | - |
| Pagamento de tributos municipais e federais | (529) | (240) |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo | (787) | (849) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (46) | (55) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | (98) | (61) |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (50) | (80) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>5.831</u> | <u>22.782</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa | 1.136 | (1.091) |
| Caixa líquido das atividades de investimento | <u>1.136</u> | <u>(1.091)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Rendimentos distribuídos | (6.961) | (21.699) |
| IRRF sobre rendimentos distribuídos | (5) | 7 |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | <u>(6.966)</u> | <u>(21.692)</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 1 | (1) |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 9 | 10 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | <u>10</u> | <u>9</u> |
| Reconciliação do prejuízo com o caixa líquido das atividades operacionais | | |
| Prejuízo do exercício | (3.648) | (1.189) |
| Acertos de reconciliação | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 9.700 | 20.737 |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa | 4.991 | 7.881 |
| Variações patrimoniais | | |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas | (5.178) | (4.581) |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas | (34) | (66) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>5.831</u> | <u>22.782</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - BM - Edifício Galeria, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 28 de março de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de setembro de 2012 e o início de suas atividades em 24 de agosto de 2012.

O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A localizado na rua da Quitanda, 86, centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ ("Imóvel-Alvo"). O imóvel-alvo possui área bruta locável de 24.835 m² e área privativa de 24.523 m², distribuídas com diversas lojas em 8 pavimentos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 43,80 (quarenta e três reais e oitenta centavos) e 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 50,90 (cinquenta reais e noventa centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 09 de março de 2018.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.
- Ajuste ao valor justo de contas a receber - apurado tomando por base o fluxo de caixa futuro previsto no contrato de aluguel, descontado a valor presente considerando a taxa de juros de 4,88% a.a., equivalente a Tesouro IPCA com vencimento de 2024. O ajuste a valor presente é apropriado mensalmente ao resultado com base no prazo de aluguel contratualmente previsto.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas Explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontadas a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Prejuízo por cota

O prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o prejuízo do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

| | | |
|--|--------------|--------------|
| (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF | 844 | 1.614 |
| (b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI | 1.299 | 1.415 |
| | 2.143 | 3.029 |

- (a) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- (b) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2017 os valores que compõem o contas a receber compreendem a apropriação contábil dos aluguéis, tomando por base o prazo de carência de 5 meses do contrato e o ajuste a valor presente das parcelas do aluguel, considerando o prazo total do contrato de 180 meses. Em 31 de dezembro de 2016 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo | 2017 | 2016 |
|--|---------------|--------------|
| A vencer | 1.488 | 1.767 |
| Fluxo futuro dos aluguéis já incorridos a valor presente | 40 | - |
| Valor presente já apropriado dos aluguéis já incorridos | (4) | - |
| Vencidos até 120 dias | 1.173 | 1.783 |
| Vencidos de 121 a 180 dias | 947 | 1.251 |
| Vencidos de 181 a 360 dias | 2.507 | 2.832 |
| Vencidos acima de 360 dias | 7.952 | 1.569 |
| | 14.103 | 9.202 |

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| Prazo | 2017 | 2016 |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Vencidos de 121 a 180 dias | (947) | (1.251) |
| Vencidos de 181 a 360 dias | (2.507) | (2.832) |
| Vencidos acima de 360 dias | (7.952) | (1.569) |
| Efeito vagão ("arrasto") | (1.610) | (2.373) |
| | (13.016) | (8.025) |

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de provisão para créditos de liquidação duvidosa monta a R\$ 13.016 (2016 - R\$ 8.025), e está representado por R\$ 10.380 (2016 - R\$ 7.809) refere-se à provisão de locatários vigentes e R\$ 2.636 (2016 - R\$ 2016) refere-se a provisão de ex locatários.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Saldo no início do exercício | (8.025) | (144) |
| Constituição da provisão | (4.991) | (8.064) |
| Reversão da provisão | - | 183 |
| Saldo ao final do exercício | (13.016) | (8.025) |

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a taxa de 90,00% do CDI.

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Em 31 de dezembro de 2017 os valores de depósitos em garantia totalizam R\$ 3 (2016 - R\$ 3).

8. Propriedades para investimento

| Descrição dos empreendimentos | Valor justo de 2017 | Valor justo de 2016 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Correspondente a 100% do empreendimento imobiliário denominado Galeria, Edifício Corporativo Classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ, e está construído sobre um terreno de 3.329,87 m ² objeto das matrículas n.º 45.083 a 45.099 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 28.710,78 m ² com uma área privada total de 24.635,44. | 307.800 | 317.500 |
| | 307.800 | 317.500 |

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

| | |
|---|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | 338.237 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | (20.737) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2016 | 317.500 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | (9.700) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2017 | 307.800 |

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE), datado de dezembro de 2017 e 2016, e formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2018 e 2017.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e capitalização direta e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- (a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;
(b) Período de análise: 10 anos (2016 - 10 anos);
(c) Taxa de desconto: 9,25% a 10,25% ao ano (2016 - 9,75% a 10,75% ao ano);
(d) Taxa de capitalização: 9,00% ao ano (2016 - 9,00% ao ano).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Taxa de Vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 34,80% (2016 - 24,00%).

Foi considerado na elaboração do laudo a absorção total da vacância num período de dezoito meses e o percentual de vacância estabilizado de aproximadamente 5% da receita bruta estimada.

CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente. Com 372 escritórios espalhados em 44 países, cerca de 52.000 profissionais e mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado. Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisadas em todo o território nacional. A equipe, liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência, atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado - instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores - tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de carteiras imobiliárias. Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos seus clientes nacionais e as exigências internacionais.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

| Natureza do Bem | Tipo de cobertura | Risco máximo coberto |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Edifício Galeria | (1) | 10.000 |
| Edifício Galeria | (2) | 185.401 |

(1) Empregador, riscos contingentes de veículos terrestres motorizados, guarda de veículos de terceiros - incêndio e roubo, responsabilidade civil síndico e perdas financeiras e/ou lucros cessantes.

(2) Danos materiais (incluindo desmoronamento), quebra de máquinas e lucros cessantes (P.I = 24 meses); alagamento e/ou inundação; danos elétricos; derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes; despesas extraordinárias; equipamentos eletrônicos (sem roubo); erros e omissões; honorários de peritos; inclusões/exclusões de bens/locais e alterações de valores em risco; perda e/ou pagamento de aluguel; pequenas obras de engenharia; quebra de vidros; quebra de máquinas; recomposição de registros e documentos; roubo e/ou furto qualificado de bens nas dependências do segurado; roubo de valores no interior das dependências do segurado; roubo e/ou furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento; tumultos, greves e lock-out; vazamento acidental de tanque, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel; vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres e fumaça.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo de auditoria

9. Encargos e taxa de administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO, acrescido ainda do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 785 (2016 - R\$ 845), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário, no montante de R\$ 586 (2016 - R\$ 676) referem-se substancialmente aos serviços de consultoria de investimentos imobiliários e gerenciamento de imóveis, pagos à empresa TSP Participações Ltda, conforme contrato datado de 13 de junho de 2012.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A título de antecipação de resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|---------------|
| Rendimentos | | |
| Prejuízo do exercício | (3.648) | (1.189) |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | 9.700 | 20.737 |
| Inadimplência de aluguéis | (5.144) | (5.709) |
| Receitas de aluguéis (linearizados) | (40) | - |
| Ajuste ao valor presente (linearização) | 4 | - |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa | 4.991 | 7.881 |
| Despesas operacionais a pagar | (11) | 36 |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) | 5.852 | 21.756 |
| Constituição da reserva para contingência | (54) | (775) |
| (-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo | (54) | (775) |
| Rendimentos apropriados | 5.798 | 20.981 |
| Rendimentos (a distribuir) | (603) | (1.766) |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício | 1.766 | 2.484 |
| Rendimentos líquidos pagos no período | 6.961 | 21.699 |
| % do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93) | 99,08% | 96,44% |
| Diferença entre a distribuição declarada e paga | - | - |

Em 31 de dezembro de 2017 o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 1,83 (um real e oitenta e três centavos) e em 2016 de R\$ 5,69 (cinco reais e sessenta e nove centavos).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 3.812.055 cotas (2016 - 3.812.055 cotas), com valor de R\$ 0,10 cada (2016 - R\$ 0,10), totalizando R\$ 381.205 (2016 - R\$ 381.205).

11.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas de R\$ 11.673, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O valor da reserva de contingência em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 2.341 (2016 - R\$ 2.287).

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 54 (2016 - R\$ 775).

11.4 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7-II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi negativo em 0,17% (2016 - negativo em 0,35%).

13. Encargos debitados ao Fundo

| | 2017 | | 2016 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Descontos concedidos | - | 0,00% | 14 | 0,00% |
| Despesas de tributos municipais e federais | 529 | 0,17% | 241 | 0,07% |
| Despesas de comissões | 8 | 0,00% | 231 | 0,07% |
| Despesas de condomínio | 5.160 | 1,62% | 1.518 | 0,45% |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 50 | 0,02% | 80 | 0,02% |
| Despesa de consultoria | 586 | 0,18% | 676 | 0,20% |
| Despesa da avaliação | 17 | 0,01% | 21 | 0,01% |
| Despesa legais | 92 | 0,03% | 115 | 0,03% |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 2 | 0,00% | 128 | 0,04% |
| Despesas com postais | 7 | 0,00% | 49 | 0,01% |
| Taxa de administração - fundo | 785 | 0,25% | 845 | 0,25% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 46 | 0,01% | 55 | 0,02% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 80 | 0,03% | 73 | 0,02% |
| | 7.362 | 2,30% | 4.046 | 1,19% |

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 318.806 (2016 - R\$ 338.329).

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis. Em 31 de dezembro de 2017, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como possível montam a R\$ 83 (2016 - R\$ 83).

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 e 9.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|--------------|----------|----------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do | | | | |
| Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia | 3 | - | - | 3 |
| Cotas de Fundo de Renda Fixa | 2.143 | - | - | 2.143 |
| Propriedades para investimento | - | - | 307.800 | 307.800 |
| Total do ativo | 2.146 | - | 307.800 | 309.946 |

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016:

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|--------------|----------|----------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do | | | | |
| Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia | 3 | - | - | 3 |
| Cotas de Fundo de Renda Fixa | 3.029 | - | - | 3.029 |
| Propriedades para investimento | - | - | 317.500 | 317.500 |
| Total do ativo | 3.032 | - | 317.500 | 320.532 |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 8 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 20 de janeiro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que recebeu, a notificação enviada por SAPHYR ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. - EPP ("Locatário") locatário de parte da sala 401 correspondente à área de 820m² do Imóvel, informando sua intenção de rescindir o contrato de locação no prazo de 120 (cento e vinte dias) dias, a contar a partir de 19 de janeiro de 2017, o que deverá ocorrer em maio de 2017. O Locatário deverá, durante esse período, cumprir todas as disposições contratuais, notadamente o pagamento dos aluguéis, encargos e multa pela rescisão antecipada. Na hipótese de se concretizar essa saída, a receita do Fundo será impactada aproximadamente 4,7% e a vacância atingirá o total aproximado de 31,9% da área locável. Em 30 de agosto de 2017, em complemento ao último Fato Relevante datado de 20/01/2017 esclarece aos cotistas e ao mercado em geral, que ocorreu a reversão da saída da SAPHYR ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. - EPP ("Locatário") locatário de parte da sala 401 correspondente à área de 820m² do Imóvel.

19.3 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 24 de fevereiro de 2017, A CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. ("CHL") era locatária das salas 301 e 401, localizadas no 3º e 4º pavimento do Edifício Galeria, pertencente ao patrimônio do Fundo, localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, 86, Centro, cujo valor de aluguel representava 8% (oito por cento) da receita total mensal orçada atual do Fundo. Ocorre que desde 05 de maio de 2016 a CHL se encontra inadimplente com o pagamento do referido aluguel. Informamos que esta administradora, enviou os melhores esforços para a resolução da inadimplência, razão pela qual a Administradora ajuizou ação de (i) despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, em 11 de novembro de 2016; e (ii) de execução de título extrajudicial em 11 de novembro de 2016 para reaver os aluguéis devidos, conforme divulgado em nossos relatórios mensais. A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG Realty"), divulgou em 22 de fevereiro de 2017 Fato Relevante ("Fato Relevante") informando o ajuizamento, em 22 de fevereiro de 2017, em conjunto com mais de 500 sociedades, incluindo a CHL, cujo capital é integralmente detido pela PDG Realty, de pedido de recuperação judicial perante a Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos dos artigos 51 e seguintes da Lei n.º 11.101/05 e do art. 122, parágrafo único da Lei nº 6.404/76, em caráter de urgência, e nos órgãos societários. Nesse sentido, a Administradora informa que, caso a recuperação judicial seja deferida, a ação judicial ajuizada pelo Fundo ficará suspensa por no mínimo 6 (seis) meses e o crédito estará sujeito à novação, nos termos que vierem a ser aprovados no plano da recuperação judicial.

19.4 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria informou a seus cotistas e ao mercado em geral que, solicitou à BM&FBovespa S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), e teve seu pleito deferido por meio do Ofício 2011/2017-DRE de 25 de abril de 2017, para a transferência do segmento de negociação das cotas de emissão do Fundo do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa. A Administradora informa ainda que, de forma a que os cotistas tenham tempo hábil para tomarem conhecimento e se prepararem para a referida alteração, de acordo com o referido Ofício, a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa passará a ocorrer somente a partir de 02/05/2017. Com esta transferência, 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".

19.5 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria e TSP PARTICIPAÇÕES LTDA. ("Consultora"), na qualidade de Consultora de Investimentos do Fundo, divulgaram fato relevante em 19 de maio de 2017, informando aos seus cotistas e ao mercado que em vista da situação atual de mercado, a Consultora reduzirá, por mera liberalidade, a partir Maio/2017, por tempo determinado de 12 (doze) meses o valor de sua remuneração atualmente cobrada do Fundo de 0,20% a.a. para 0,17% a.a. sobre o valor total do Imóvel, vigente no último dia útil do mês anterior à prestação de serviços.

19.6 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 28 de agosto de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que foi firmado o 5º Aditamento ao Contrato de Locação com a WILSON, SONS – COMÉRCIO, INDÚSTRIA E AGÊNCIA DE NAVEGAÇÃO LTDA. e MAGALLANES NAVEGAÇÃO BRASILEIRA S/A. ("Locatárias") locatárias da sala 501 e parte da sala 601, localizadas respectivamente no 5º e 6º andar, com área total locável de 3.869,00m². Neste 5º Aditamento ao Contrato de Locação foi formalizada a renovação do prazo de vigência da locação por um período de 60 (sessenta) meses contados a partir de 1º de junho de 2017, permanecendo o Contrato vigente até 31 de maio de 2022 bem como a revisão do valor da locação mensal. Em razão das condições da negociação, estipulou-se que a revisão do valor da locação mensal seria aplicável a partir do mês de início das negociações, que se deu em Junho/2017. Assim, considerando que durante o período das negociações, compreendido entre Junho/2017 e Agosto/2017, a Locatária pagou o valor original contratado sem considerar as novas condições comerciais negociadas, a diferença a maior paga pela Locatária neste período será compensada no aluguel do mês de competência Agosto/2017. A Administradora buscou adequar o valor da locação aos parâmetros de mercado com objetivo de manter o nível de ocupação do imóvel, gerando uma redução na receita do Fundo de 7,48%.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

19.7 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 10 de novembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a METROPOLITAN LIFE SEGUROS E PREVIDÊNCIA PRIVADA S/A. e a METLIFE ADMINISTRADORA DE FUNDOS MULTIPATROCINADOS LTDA., ("Locatárias") referente a sala 601, localizada no 6º pavimento do Imóvel, com área locável de 439 m² (quatrocentos e trinta e nove metros quadrados), prazo de 5 (anos) anos contados a partir de 01 de Novembro de 2017 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 1,8% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância do Imóvel para 33,0%. Ademais, a receita do Fundo será impactada positivamente em 2,05%, em comparação às receitas do mês de Setembro de 2017, e a distribuição aumentará em 20,2%, em relação à última distribuição de rendimentos.

20. Eventos subsequentes

20,1 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 16 de janeiro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a EVERIS BRASIL CONSULTORIA DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA., ("Locatária") referente a parte da Sala 701, localizada no 7º andar do Imóvel, com área locável de 1.800,00 m² (mil e oitocentos metros quadrados), prazo de 10 (anos) anos contados a partir de 01 de Janeiro de 2018 e carência em linha com o praticado na região. A nova locação representa 7,24% da área locável total do Imóvel e reduzirá a vacância do Imóvel para 25,80%. Ademais, a receita de aluguel do Fundo será impactada positivamente em 5,96%, em comparação às receitas do mês de Novembro de 2017, e a distribuição de rendimentos aumentará em aproximadamente 17,75%, em relação à última distribuição realizada.

20,2 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 07 de fevereiro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que assinou o Terceiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial com a REGUS DO BRASIL LTDA. ("Locatária") locatária dos conjuntos 201 e 203 localizados no 2º (segundo) pavimento do Imóvel. Neste 3º Aditivo ao Contrato de Locação foi estendido o prazo de vigência da locação por um período de 70 (setenta) meses contados a partir do prazo de término originalmente fixado, permanecendo o Contrato vigente até 31 de Outubro de 2022, bem como a atualização do valor da locação mensal. Em razão das condições da negociação, estipulou-se que a atualização do valor da locação mensal seria aplicável a partir do mês de novembro/2017. Assim, durante o período compreendido entre novembro/2017 e dezembro/2017, a Locatária pagou o valor original contratado sem considerar as novas condições comerciais negociadas, a diferença a mais paga pela Locatária neste período será compensada no aluguel do mês de competência Janeiro/2018 com vencimento em Fevereiro/2018. A Administradora buscou adequar o valor da locação aos parâmetros de mercado com objetivo de manter o nível de ocupação do Imóvel, gerando uma redução na receita do Fundo de 3,64% em comparação às receitas do mês de Dezembro de 2017, e a distribuição de rendimentos será impactada negativamente em aproximadamente 8,85%, em relação à última distribuição realizada.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *