

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

Taxa de Administração

0,20%a.a. sobre o total de ativosⁱ

Administrador

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

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

0,17% a.a. sobre o total de ativosⁱ

Área Locável do Empreendimento

24.844,44m²

Cotistas

4.858

Patrimônio Líquido

R\$ 309.764.205,80

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 81,26

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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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 1 *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.

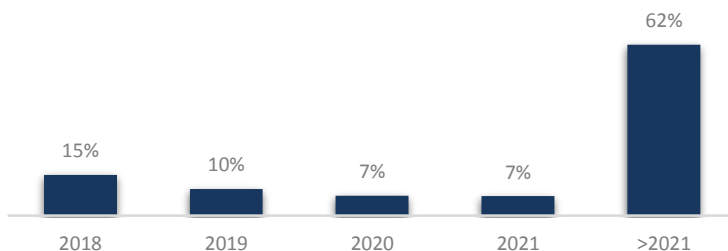


Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

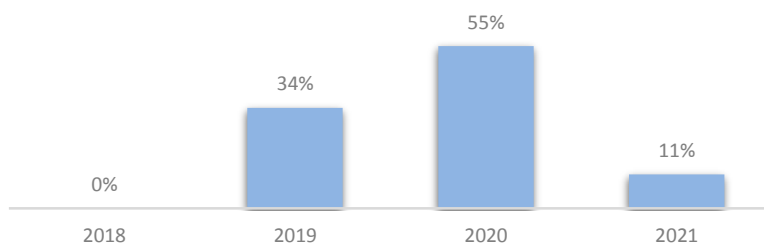
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	0%	1%	0%	3%	41%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
16%	1%	5%	0%	26%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGP-M.

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ



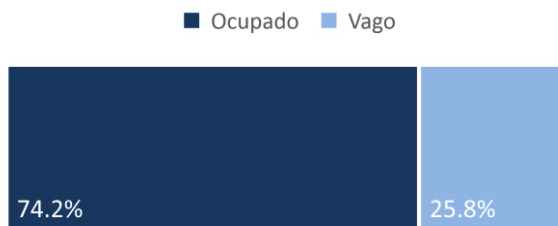
Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



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

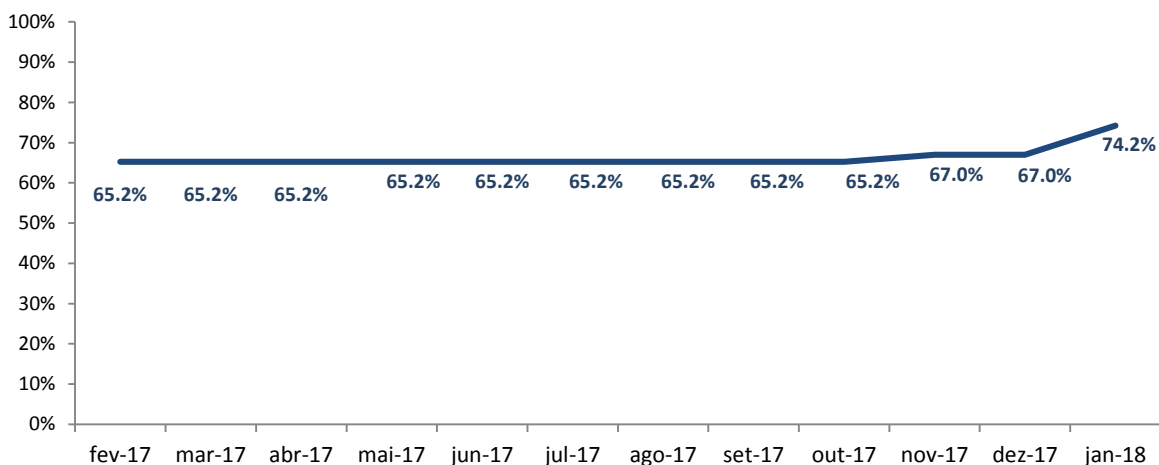
ii Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas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

Ocupação do Fundo

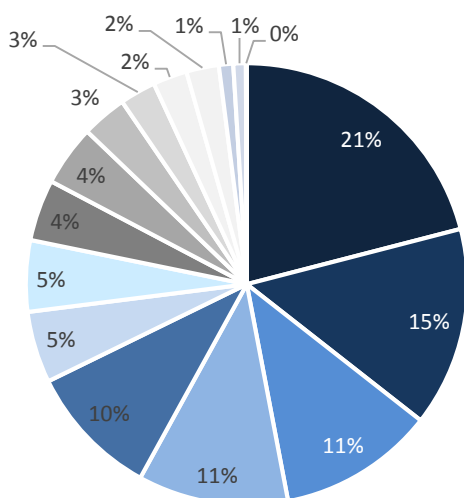


No final do mês de janeiro/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 74,2%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatários em Percentual da ABL



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

Update

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 - JONES LANG LASALLE - ocorreu a contratação da empresa, 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.

16/01/2018 - EVERIS BRASIL - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi assinado, novo Contrato de Locação, localizado no 7º pavimento, com área locável de 1.800m², pelo prazo de 10 anos contados a partir de 01/01/2018 e carência em linha com o praticado na região.

07/02/2018 - REGUS DO BRASIL - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando que foi assinado 3º Aditivo com a finalidade de renovar o prazo de locação até 31/10/2022, bem como, atualizar o valor da locação mensal.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Ago/17	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	Jan/18
Receitas	1.463.819	1.088.808	1.443.995	1.525.871	1.499.023	1.341.455
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.441.793	1.073.209	1.432.807	1.508.382	1.487.629	1.327.663,18
Financeiras	22.026	15.599	11.188	17.488	11.394	13.791,98
Despesas	(188.891)	(529.880)	(845.753)	(567.847)	(534.729)	(463.826,89)
Reserva de contingência	(43.192)	-	-	-	(28.596)	(24.163)
Ajustes ⁱ	(410.849)	(462.696)	(402.231)	(385.837)	(392.382)	(394.360,91)
Resultado Líquido	820,887.00	96,232.00	196,011.00	572,187.00	543,316	459.104

ⁱAjustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final de Janeiro/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.365.837,65.

Distribuição

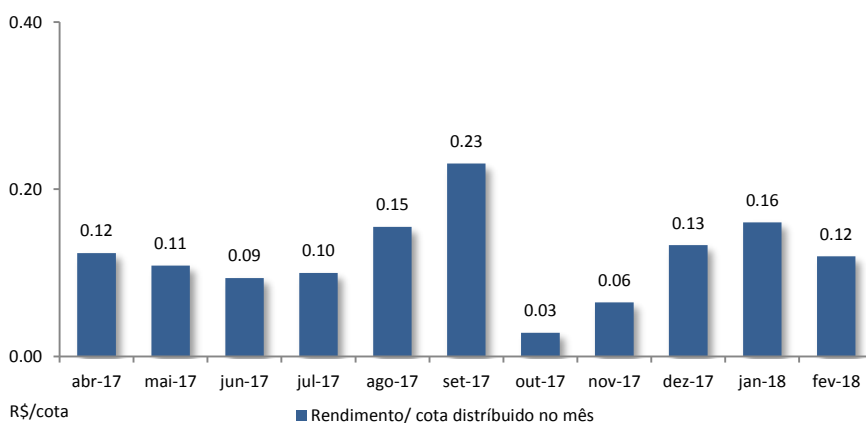
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

Data base: 21/02/2018

Data de pagamento: 28/02/2018

Rendimento: R\$ 0,1196

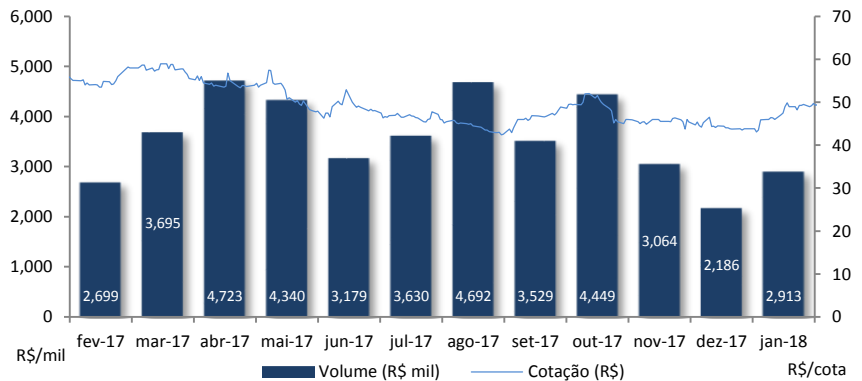
Mês de referência: Janeiro/2018



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 61.806
Cotação de fechamento: R\$ 49,75
Volume: R\$ 2.913.415
Mês de referência: Janeiro/2018



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 (O processo será suspenso. Os valores estão sendo cobrados nos autos da Recuperação Judicial)

SALA 401B – Ação de Despejo (O processo foi arquivado. Os valores da condenação estão sendo cobrados nos autos da Recuperação Judicial)

SALA 301 e 401B – Recuperação Judicial

SALA 301 e 401B – Impugnação de Crédito

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](#)

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

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

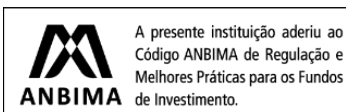
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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, consequentemente, 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.