

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

0,20% a.a. sobre o total do Imóvelⁱ

Área Locável do Empreendimento

24.844,44m²

Cotistas

4.939

Patrimônio Líquido

R\$ 310.338.835,57

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 81,41

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.

Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do imóvel.

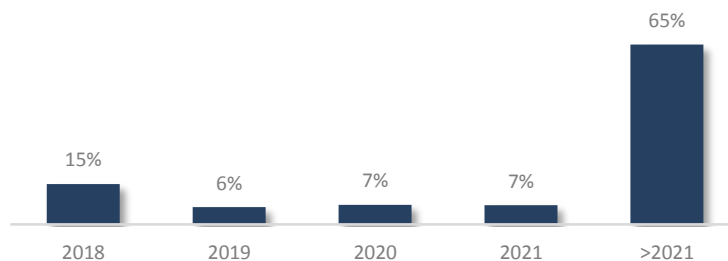


Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

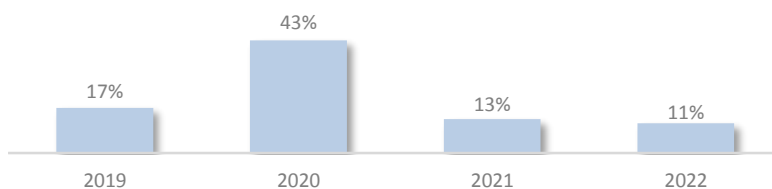
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
12%	11%	0%	4%	2%	30%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
15%	1%	0%	0%	24%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGP-M.

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ



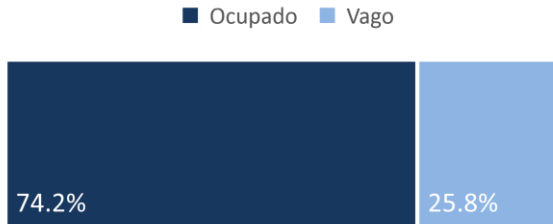
Revisão dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



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.

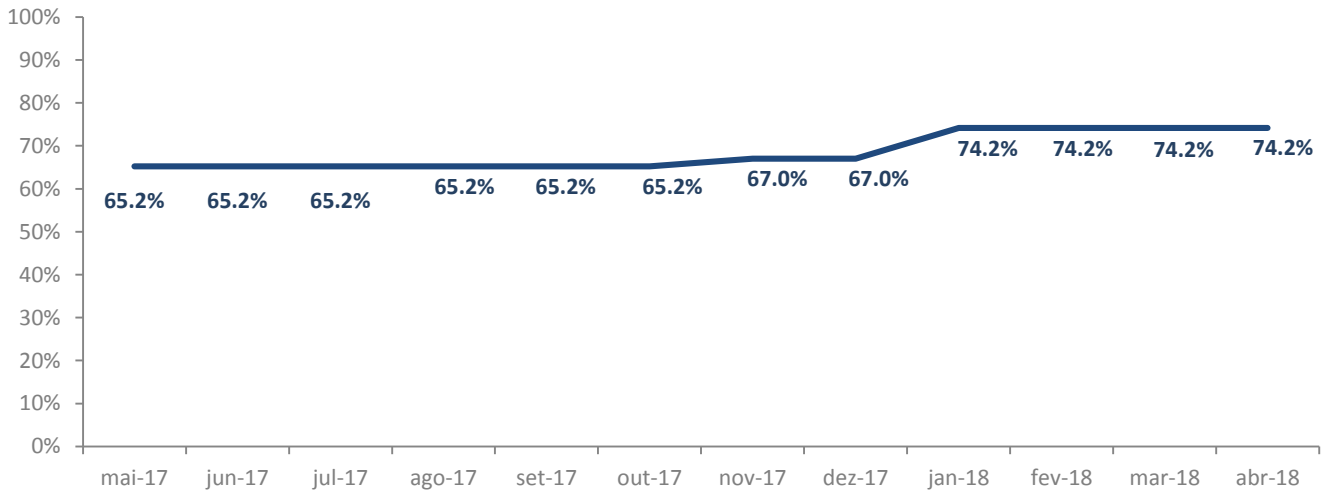
ii Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões não exercidas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

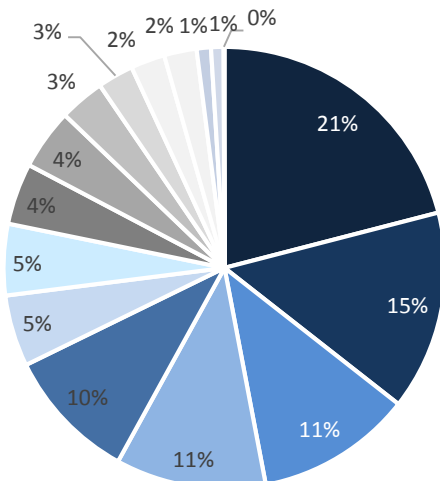


No final do mês de Abril/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 74,2%.

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 PTLIS
- 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 o Locatário da Loja 102 pelo período de 12 meses com término em 30/06/2018. Em relação a Loja 101 foi negociado a renovação do prazo de locação e a continuação do valor do desconto.

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.

23/03/2018 - SECRETARIA DA CULTURA - Fato Relevante divulgado ao mercado, informando o desinteresse do Fundo na renovação do Contrato de Locação para período posterior ao seu encerramento, datado de 30 de junho de 2018. Ademais, informamos aos cotistas que nesta data foi distribuída uma Ação de Despejo contra a Locatária.

11/04/2018 - INGRESSO.COM – Foi firmado o 1º Aditivo ao Contrato de Locação, a fim de atualizar o valor do aluguel e prorrogar o prazo da próxima revisional para 2022.

19/04/2018 - Foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes à 31 de dezembro de 2017, não foi aprovada a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. A Ata está disponível para consulta no site da Administradora e na página do Fundo na B3.

17/05/2018 - INBRANDS – Foi firmado o 4º Aditivo ao Contrato de Locação, a fim de prorrogar o prazo de locação até 31/03/2023 e atualizar o valor de aluguel.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18
Receitas	1.525.871	1.499.023	1.341.455	1.446.567	1.438.795	1.321.118
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.508.382	1.487.629	1.327.663,18	1.434.637	1.430.439	1.313.821
Financeiras	17.488	11.394	13.791,98	11.930	8.355	7.297
Despesas	(567.847)	(534.729)	(463.826,89)	(559.992)	(613.878)	(581.998)
Reserva de contingência	-	(28.596)	(24.163)	(21.646)	(16.968)	(17.160)
Ajustes ⁱ	(385.837)	(392.382)	(394.360,91)	(453.657)	(485.566)	(395.930)
Resultado Líquido	572.187	543.316	459.104	411.272	322.383	326.030

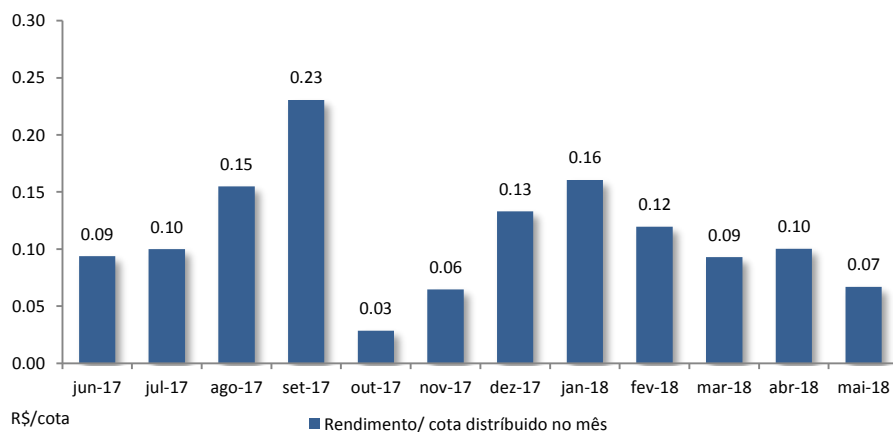
ⁱAjustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final de Abril/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.421.970,57.

Distribuição

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

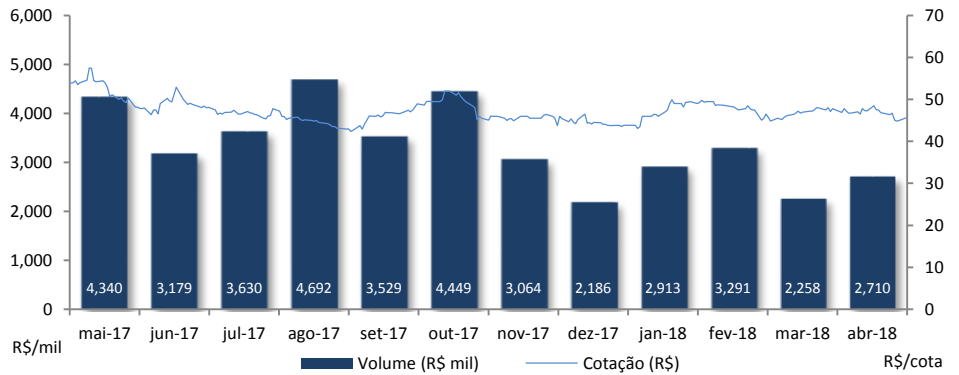
Data base: 23/05/2018
Data de pagamento: 30/05/2018
Rendimento: R\$ 0,0670
Mês de referência: Abril/18



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 58.447
Cotação de fechamento: R\$ 47,30
Volume: R\$ 2.710.394
Mês de referência: Abril/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

8º ANDAR – Ação de Despejo

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 B3, 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.

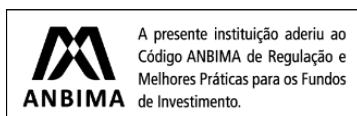
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.