



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 15.333.306/0001-37  
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho ( em milhares de reais )

	<b>2016</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>12.999</b>
Recebimento de aluguéis	13.534
Recebimento outras receitas	0
Recebimento de multa rescisória	1.200
Recebimento de multa e juros recebidos	0
Recebimento de receitas de arredondamento de distribuição	0
Pagamento de taxa de administração do fundo	(425)
Pagamento de taxa de fiscalização da Cvm	(28)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(36)
Pagamentos de despesas de condomínio	(504)
Pagamento de despesas de consultoria	(379)
Pagamento de despesas com advocacia	(59)
Pagamento de despesas diversas	(106)
Pagamento de despesas com Tributos Municipais/Estaduais/Federais	(198)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>12.999</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa	(297)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos</b>	<b>(297)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Rendimentos distribuídos	(12.708)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	5
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(12.702)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>10</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>9</b>

### Informações Gerais

**CNPJ**

15.333.306/0001-37

**Início do Fundo**

05/09/2012

**Consultor do Fundo**

Tishman Speyer

**Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### Objetivo 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.

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício Galeria, localizado na Rua da Quitanda, nº 86, Centro, Rio de Janeiro/ RJ.

### Cotas Integralizadas

Desde a constituição foram subscritas e integralizadas 3.812.055 cotas no valor de R\$ 100,00 cada, totalizando um montante de R\$ 381.205.500,00.

### Negócios realizados no semestre

**Obras**

Em 29/janeiro a Administradora informou ao mercado a previsão para o orçamento relativo às despesas extraordinárias inicialmente previstas para 2015 no valor total de R\$ 432.800,00, quais sejam:

- Instalação de sistema de acionamento eletrônico nos banheiros sociais;
- Instalação de portas de enrolar nas vitrines e nas portas de vidro da fachada do pavimento térreo;
- Reposição de Barras de Bronze da fachada.

A Administradora do Fundo ressalta que o valor acima exposto e a relação das obras a serem promovidas no Imóvel no período são meras estimativas e, portanto, sujeitos a variações decorrentes de eventos diversos, tais como, eventuais obras e reparos emergenciais ou resultantes de exigências legais, imprecisão nos orçamentos ou nos cálculos elaborados, entre outras.

O Fundo arcará as benfeitorias do Sistema de Acesso e Ampliação de Câmeras, com início de pagamento em junho/2015. Para as demais benfeitorias, serão utilizados os recursos do Fundo de Reserva do Condomínio para pagamento das obras, e, portanto, não impactarão no rendimento do Fundo.

	Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar
Novo Sistema de Acesso e			
Ampliação de Câmeras	47.800,00	47.800,00	-
Modernização de Mictórios	90.000,00	88.177,12	1.822,88
Portas de Enrolar	265.000,00	261.500,00	3.500,00
Reposição de Barras de Bronze	30.000,00	-	30.000,00
<b>Total</b>	<b>432.800,00</b>	<b>397.477,12</b>	<b>35.322,88</b>

**Locações**

- Ago/2015 – CHL (PDG) envia Notificação de Saída antecipada da locação de parte da Sala 301 localizada no 3º pavimento. A devolução do imóvel, inicialmente prevista para 01/03/2016, ainda não ocorreu.
- Nov/2015 – SECRETARIA DO ESTADO DE CULTURA envia Notificação solicitando reunião para discutir a possibilidade de rescisão antecipada da locação. A reunião ocorreu e as negociações continuam em andamento e não há previsão de rescisão.
- Fev/2016 – IDEAIS envia Notificação de Saída antecipada da locação das Salas 701 e 901, localizadas respectivamente no 7º e 9º pavimento. Ocorreu a vistoria; a entrega das chaves do imóvel referente à Sala 901 foi em Maio/2016. Fato Relevante divulgado ao mercado em 26/02/2016.

- Mar/2016 - BRAM OFFSHORE envia Notificação de Saída antecipada da locação da Sala 401, localizada no 4º pavimento. A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para ocorrer até 01/08/2016.
- Mai/2016 – ZINZANE - negociamos a entrada do novo Locatário na Loja 103, com a área locável de 460,94 m<sup>2</sup>, pelo prazo de 5 anos contados a partir de 16 de maio de 2016. Comunicado divulgado ao mercado em 25/05/2016.
- Mai/2016 – INGRESSOS.COM – negociamos a entrada do novo Locatário na sala 901 em ato subsequente à desocupação da Ideais, conforme fato relevante do dia 03/06/2016.

Na hipótese de serem concretizadas as todas as saídas de locações mencionadas acima, a vacância atingirá o total aproximado de 38,9% da área locável.

No final do mês de junho, o total de valores acumulados das inadimplências era de R\$ 3.7MM, referente a 4 locatários, representando uma área de 18,15% do imóvel. Em relação a um dos locatários, que se encontra no maior período inadimplência, entramos com uma ação de cobrança no mês de junho.

A queda da distribuição vem sendo causada principalmente pela inadimplência de três locatários, impactando negativamente a distribuição de rendimento. A Administradora e a Consultora do Fundo continuam cobrando, negociando e tomando todas as medidas necessárias para regularização das inadimplências junto aos locatários.

## Programa de Investimentos

Além das obras em andamento, não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

## Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância no mercado AA & A do Rio de Janeiro encerrou o patamar recorde no segundo trimestre de 2016 em 27,1%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento.

*Porto Maravilha continua sendo a região com a maior taxa de vacância, com 82,5%. O estoque do Porto Maravilha, no entanto, representa apenas 4,2% do estoque total do Rio de Janeiro e é composto por apenas cinco edifícios, dos quais três estão inteiramente vagos.*

*Zona Sul, por sua vez, continua sendo a região com a menor taxa de vacância. O estoque pequeno de edifícios, a pouca disponibilidade, apenas (10,1% está vago) e a localização privilegiada são causas para essa diferença de mais de 10 pontos percentuais em relação às demais regiões. Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas.*

*A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5 mil m<sup>2</sup>, acumulando no ano o valor de negativo de 22,2 mil m<sup>2</sup>. O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações. O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de mais de 64,7 mil m<sup>2</sup>, impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m<sup>2</sup> dessa absorção.*

*A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m<sup>2</sup>/mês. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015. O segmento A apresentou queda de 3,4% nos preços pedidos, fechando o período com uma média de R\$ 98/m<sup>2</sup>/mês, e o segmento AA uma queda de 1,1%, por R\$ 110/m<sup>2</sup>/mês. Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.*

*O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m<sup>2</sup>, maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico. Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72 mil m<sup>2</sup>:*

um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.

Fonte: JLL, On Point – Rio de Janeiro – 2T2016

### Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield Brasil	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	31/12/2015	338.471.000,00	-8,38%

### Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	17.525.730	18.031.382	17.028.375	16.765.958
Valor Integralizado	381.205.500	381.205.500	381.205.500	381.205.500
Receitas/Investimentos <sup>1</sup>	4,60%	4,73%	4,47%	4,40%
Rentabilidade <sup>2</sup>	4,32%	4,02%	-4,44%	3,33%
Valor Patrimonial por cota	96,94	97,17	89,54	89,25
Encargos	(1.067.863)	(1.172.028)	(1.294.838)	(1.651.910)
Patrimônio Líquido Médio	382.808.824	370.356.362	366.212.078	340.242.136
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,28%	0,32%	0,35%	0,49%

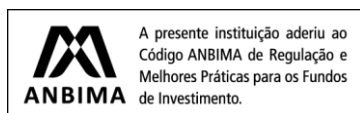
<sup>1</sup> Total das Receitas sobre o montante integralizado

<sup>2</sup> A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.