

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

5.058

Patrimônio Líquido

R\$ 311.425.454,18

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 81,69

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](#).

O Imóvel

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.



Nota da Administradora

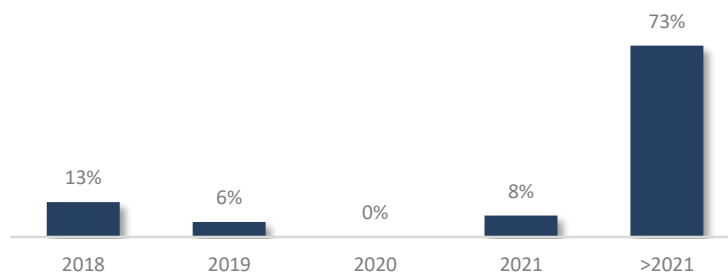
No dia 19/12/2018 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2018 no valor de R\$ 0,3375 por cota, o que representa distribuição 137% acima da distribuição média do ano entre janeiro e outubro (R\$ 0,1421). O crescimento na distribuição foi novamente impactado positivamente pelo trabalho de recuperação de crédito em andamento, que até o fechamento de dezembro, já acumulou R\$ 3.063.033,40 referente aos valores devidos pela locatária Secretaria de Estado de Cultura do Rio de Janeiro. Durante o mês foi firmado novo contrato de locação para o 4º andar com a Transatlantic Reinsurance (TransRE) que elevou a ocupação do Fundo para 81,7%. As tratativas para recuperação imediata dos valores devidos por inadimplência e os trabalhos de prospecção ativa de novos locatários seguem em andamento, sempre com o objetivo de redução de vacância e geração de valor para o Fundo.

Mês de reajuste em percentual da área ocupada

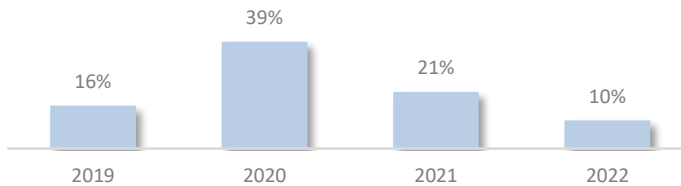
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 9% | 10% | 0% | 4% | 2% | 27% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 24% | 1% | 0% | 0% | 22% | 1% |

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

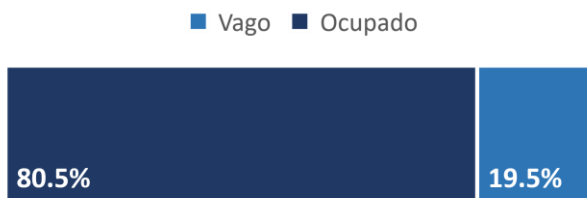
Vencimento dos contratos em percentual da área ocupada



Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



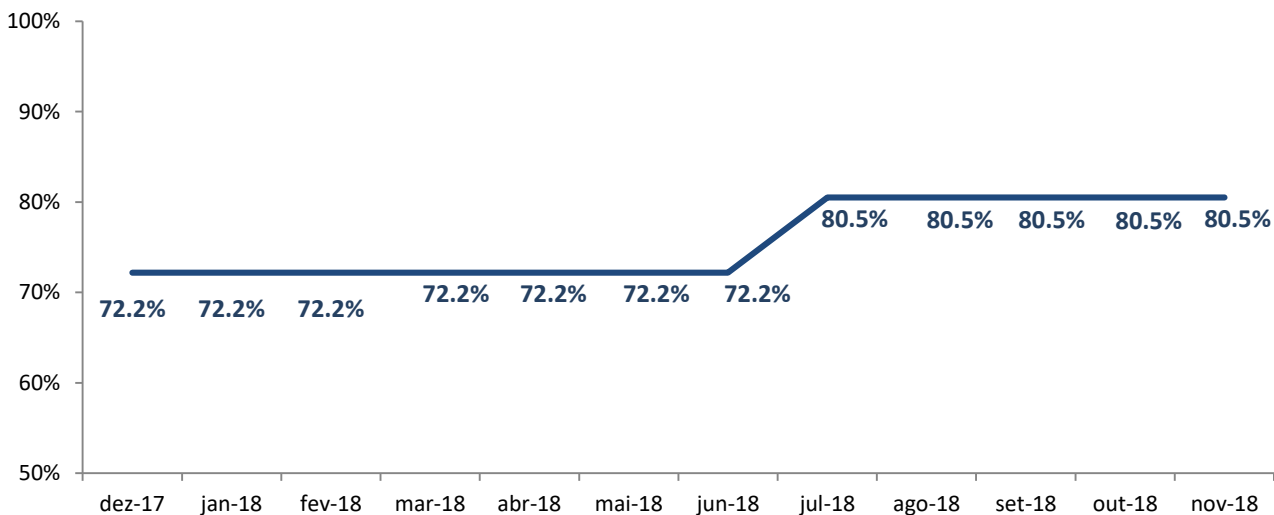
Ocupação do Fundo



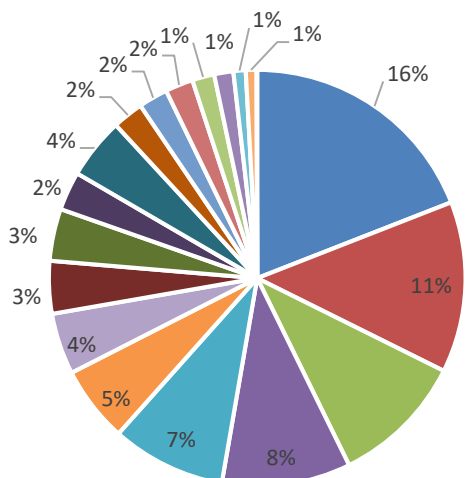
No final do mês de Novembro/2018, a taxa de ocupação no imóvel foi de 80,5%.*

*Com a entrada da Trans RE a ocupação irá para 81,7%

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Ocupação dos Locatários em Percentual da Área Locável



- Wilson, Sons I Magallanes
- Ingresso.com
- EVERIS
- Keppel Fels
- Saphyr
- Mercer
- Zinzane
- Ocean Rig
- G8
- Coffee Five
- Secretaria Cultura - RJ
- Regus
- Bramex
- Promon I PTLs
- Inbrands
- Plantage
- Metlife
- Trans Re
- Gallo Carioca

31/07/2018 – SAPHYR – Foi formalizado o 4º Aditivo, a fim de prorrogar o prazo de locação até 31/03/2021 e atualizar o valor de aluguel.

01/08/2018 – SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA e OCEAN RIG – Fato Relevante comunicando que a Secretaria pagou ao Fundo o valor de R\$ 564.004,39. Além disso, foi firmado um novo Contrato de Locação com a OCEAN RIG DO BRASIL referente a parte da Sala 401, localizada no 4º andar do Imóvel, com área locável de 348m², prazo de 5 anos contados a partir de 26 de julho de 2018, com carência em linha com o praticado na região.

01/08/2018 – PLANTAGE – Foi formalizado o 4º Aditivo, a fim de prorrogar o prazo de locação até 30/06/2023 e atualizar o valor de aluguel.

10/08/2018 – SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - Fato Relevante comunicando que a Secretaria pagou ao Fundo o valor de R\$ 512.797,74.

27/08/2018 – SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - Fato Relevante comunicando que a Secretaria pagou ao Fundo o valor de R\$ 500.185,28.

19/09/2018 – ZINZANE – Foi formalizado o 2º Aditivo, a fim de prorrogar o prazo de locação até 16/05/2022. Ademais, foi formalizado um acordo para regularização de inadimplência.

17/10/2018 – SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - Fato Relevante comunicando que a Secretaria pagou ao Fundo o valor de R\$ 495.982,05.

05/11/2018 – SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - Fato Relevante comunicando que a Secretaria pagou ao Fundo o valor de R\$ 357.387,62.

06/11/2018 – Fato Relevante informando sobre a troca dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. a partir do dia 14/11/2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.

10/12/2018 – TRANSATLANTIC REINSURANCE – Novo contrato de locação firmado referente a parte da sala 401, correspondente a 302 m², com prazo de 5 anos contados a partir de 10 de dezembro de 2018 e carência em linha com o praticado na região.

Demonstração Consolidada de Resultados

| | Jun/18 | Jul/18 | Ago/18 | Set/18 | Out/18 | Nov/18 |
|--------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Receitas | 1.426.111 | 1.481.539 | 1.351.050 | 1.460.578 | 1.494.152 | (938.790) |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 1.418.635 | 1.472.041 | 1.335.730 | 1.444.680 | 1.475.854 | (961.250) |
| Financeiras | 7.476 | 9.498 | 15.320 | 15.898 | 18.298 | 22.460 |
| Despesas | (526.469) | (5.823) | 605.581 | (539.217) | 116.992 | (1.286) |
| Reserva de contingência | (23.236) | (51.858) | (76.320) | (22.913) | 224.333 | 197.982 |
| Ajustes ¹ | (434.931) | (438.556) | (430.227) | (463.096) | (736.179) | 1.884.958 |
| Resultado Líquido | 441.476 | 985.302 | 1.450.084 | 435.352 | 1.099.298 | 1.142.864 |

¹Ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: No final de Novembro/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.196.756,96.

Distribuição

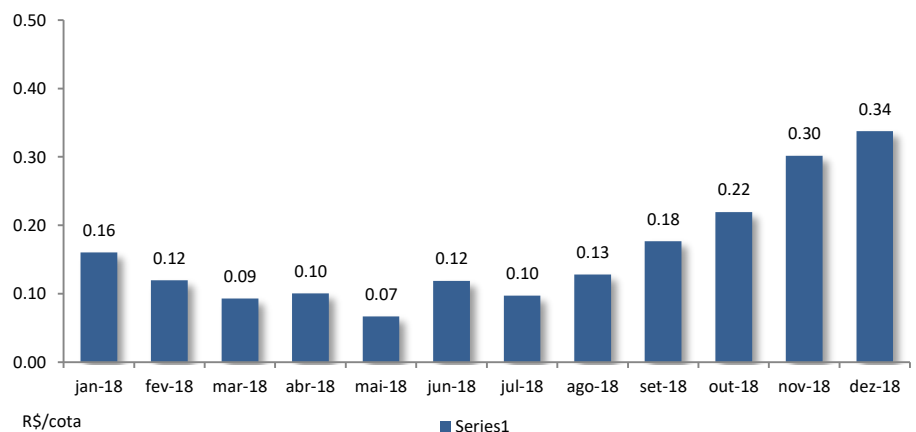
O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente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

Data base: 19/12/2018

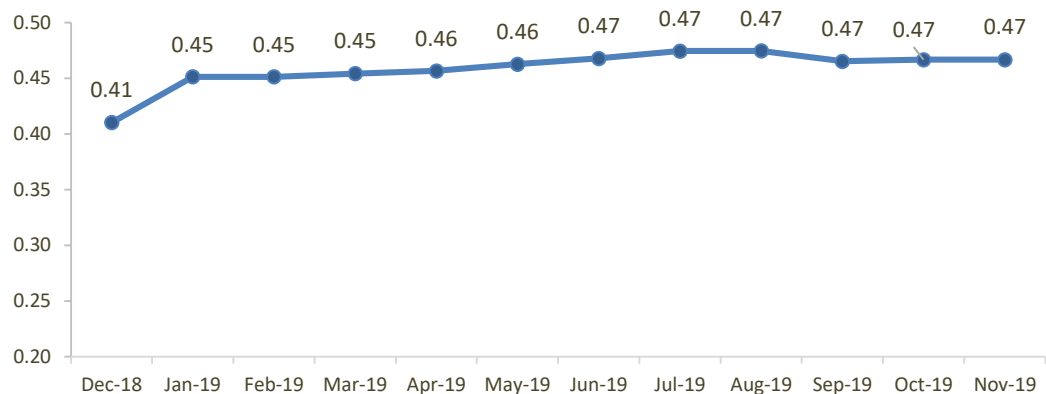
Data de pagamento: 28/12/2018

Rendimento: R\$ 0,3375

Mês de referência Novembro/2018



Expectativa Futura de Aluguel/Cota^{ii,iii}



i A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

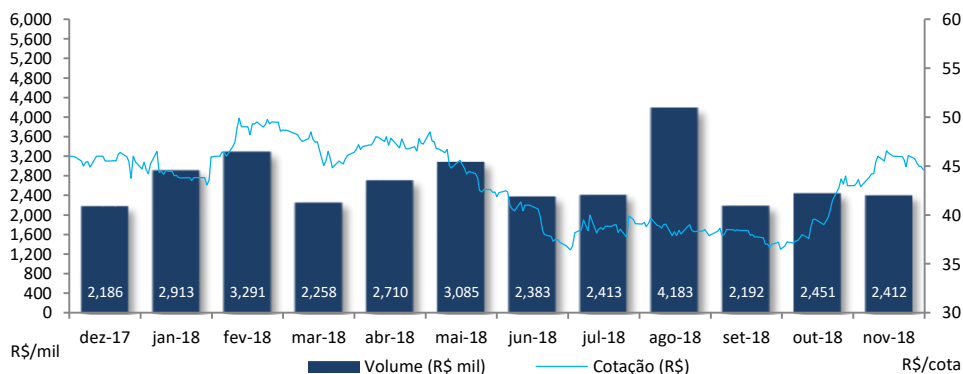
ii A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

iii O aluguel da locatária Secretária de Estado de Cultura é considerada na estimativa acima. No entanto, a Administradora ressalta que existe uma ação de despejo em andamento contra a locatária.

Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 53.695
Cotação de fechamento: R\$ 44,61
Volume: R\$ 2.411.841
Mês de referência: Novembro/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 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.

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.

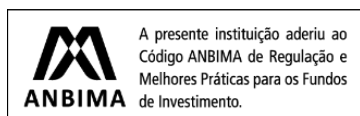
- [Site da Administradora](#)

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, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.