

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 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa (Método direto)</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos acionistas 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 2018 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 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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.

## Valor justo das propriedades para investimento

(Nota explicativa nº 8)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 322.400 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>– análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>– avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

## 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 imobiliário 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.

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.

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.

São Paulo, 8 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		9	10
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	2.546	2.143
Contas a receber			
Aluguéis a receber	<b>6.1</b>	18.181	14.103
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<b>6.2</b>	(15.582)	(13.016)
Outros créditos		610	1
		<b>5.764</b>	<b>3.241</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>7</b>	4	-
Certificados de depósito bancário	<b>7</b>	-	3
Depósitos judiciais		65	28
		<b>69</b>	<b>31</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		370.070	370.070
Ajuste de avaliação ao valor justo		(47.670)	(62.270)
	<b>8</b>	<b>322.400</b>	<b>307.800</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>328.233</b>	<b>311.072</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>10</b>	1.751	603
Impostos e contribuições a recolher		14	6
Provisões e contas a pagar		354	760
		<b>2.119</b>	<b>1.369</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por depósitos em garantia	<b>7</b>	4	3
		<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>2.123</b>	<b>1.372</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas	<b>11.1</b>	381.205	381.205
Gastos com colocação de cotas	<b>11.2</b>	(11.673)	(11.673)
Reserva de contingência	<b>11.3</b>	2.094	2.341
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	<b>11.4</b>	(47.670)	(62.270)
Lucros acumulados		2.154	97
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>11</b>	<b>326.110</b>	<b>309.700</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>328.233</b>	<b>311.072</b>

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 resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

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

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis		18.816	18.155
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1	-
Descontos concedidos	<b>13</b>	(494)	-
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	<b>6.2</b>	(4.762)	(4.991)
		<u><b>13.561</b></u>	<u><b>13.164</b></u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>8</b>	14.600	(9.700)
		<u><b>14.600</b></u>	<u><b>(9.700)</b></u>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	<b>13</b>	(557)	(529)
Despesas de comissões	<b>13</b>	(82)	(8)
Despesas de condomínio	<b>13</b>	(2.710)	(5.160)
		<u><b>(3.349)</b></u>	<u><b>(5.697)</b></u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><b>24.812</b></u>	<u><b>(2.233)</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		156	250
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>13</b>	(31)	(50)
		<u><b>125</b></u>	<u><b>200</b></u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	<b>13</b>	(664)	(586)
Despesa da avaliação	<b>13</b>	(18)	(17)
Despesa legais	<b>13</b>	(90)	(92)
Despesas de emolumentos e cartórios	<b>13</b>	(2)	(2)
Despesas postais	<b>13</b>	(22)	(7)
Taxa de administração - Fundo	<b>9 e 13</b>	(782)	(785)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>13</b>	(36)	(46)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>13</b>	1.431	(80)
		<u><b>(183)</b></u>	<u><b>(1.615)</b></u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<u><b>24.754</b></u>	<u><b>(3.648)</b></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<u><b>3.812.055</b></u>	<u><b>3.812.055</b></u>
<b>Prejuízo por cota integralizada - R\$</b>		<u><b>6,49</b></u>	<u><b>(0,96)</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><b>85,55</b></u>	<u><b>81,24</b></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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>381.205</b>	<b>(11.673)</b>	<b>2.287</b>	<b>(52.570)</b>	<b>(103)</b>	<b>319.146</b>
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)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>11</b>	<b>381.205</b>	<b>(11.673)</b>	<b>2.341</b>	<b>(62.270)</b>	<b>97</b>	<b>309.700</b>
Lucro Líquido do exercício		-	-	-	-	24.754	24.754
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	8	-	-	-	14.600	(14.600)	-
Reversão de reserva de contingência		-	-	(247)	-	247	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(8.344)	(8.344)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>11</b>	<b>381.205</b>	<b>(11.673)</b>	<b>2.094</b>	<b>(47.670)</b>	<b>2.154</b>	<b>326.110</b>

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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de receitas de aluguéis		12.081	13.227
Recebimento de multa e juros sobre aluguéis		1	-
Pagamento de tributos municipais e federais		(557)	(529)
Pagamento de despesas de comissões		(90)	-
Pagamento de despesas de condomínio		(2.710)	(5.160)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(30)	(50)
Pagamento de despesas de consultoria		(658)	(597)
Pagamento de despesas de avaliação		(18)	(19)
Pagamento de despesas legais		(90)	(93)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(2)	(2)
Pagamento de despesas postais		(22)	(7)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(784)	(787)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(36)	(46)
Pagamento de depósito judicial		(37)	(27)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		385	(79)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b><u>7.433</u></b>	<b><u>5.831</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa		(247)	1.136
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b><u>(247)</u></b>	<b><u>1.136</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos distribuídos	<b>10</b>	(7.196)	(6.961)
IRRF sobre rendimentos distribuídos		9	(5)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b><u>(7.187)</u></b>	<b><u>(6.966)</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1)</b>	<b>1</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b>10</b>	<b>9</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b><u>9</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Reconciliação do prejuízo com o caixa líquido das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>24.754</b>	<b>(3.648)</b>
Acertos de reconciliação			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(14.600)	9.700
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		4.762	4.991
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(6.397)	(5.178)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(1.086)	(34)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b><u>7.433</u></b>	<b><u>5.831</u></b>

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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria ("Fundo"), 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 m<sup>2</sup> e área privativa de 24.523 m<sup>2</sup>, 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 explicativa nº 4.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação realizada em 28 de dezembro de 2018 e cota de fechamento sob o montante de R\$ 43,50 (quarenta e três Reais e cinquenta centavos) e até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017 e cota de fechamento sob o montante de R\$ 43,80 (quarenta e três Reais e oitenta 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 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 8 de março de 2019.

**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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. 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 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 período/exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**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 explicativa nº 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 explicativa nº 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 Lucro (prejuízo) por cota**

O Lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (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 afetam 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:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- d. inflação;
- 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.

**4.2 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.

**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.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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.

**4.3.5 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.

**4.3.6 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.

**4.3.7 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.

**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  
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	-	844
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.546	1.299
	<u>2.546</u>	<u>2.143</u>

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- (a) Em 31 de dezembro de 2017, 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.
- (b) Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 2018 e 2017 os valores que compõem o contas a receber R\$ 18.181 (2017 - R\$ 14.103) compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência do aluguel do respectivo contrato.

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

<b>Prazo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
A vencer	1.550	1.488
Vencidos até 120 dias	1.297	1.173
Vencidos de 121 a 180 dias	860	947
Vencidos de 181 a 360 dias	2.478	2.507
Vencidos acima de 360 dias	10.499	7.952
Fluxo futuro dos aluguéis já incorridos a valor presente	1.497	36
	<b>18.181</b>	<b>14.103</b>

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

<b>Prazo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vencidos de 121 a 180 dias	(860)	(947)
Vencidos de 181 a 360 dias	(2.478)	(2.507)
Vencidos acima de 360 dias	(10.499)	(7.952)
Efeito vagão ("arrasto")	(1.745)	(1.610)
	<b>(15.582)</b>	<b>(13.016)</b>

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de provisão para créditos de liquidação duvidosa monta a R\$ 15.582 (2017 - R\$ 13.016).

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>(13.016)</b>	<b>(8.025)</b>
Constituição da provisão	(5.070)	(4.991)
Reversão da provisão	308	-
Créditos baixados (perdas com aluguéis)	2.196	-
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<b>(15.582)</b>	<b>(13.016)</b>

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

Em 31 de dezembro de 2018, os valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratações de locação, cujos recursos estão aplicados no Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI. Em 31 de dezembro de 2017, os valores garantidos através de depósito caução estavam aplicados em certificados de depósitos bancários 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 2018 os valores de depósitos em garantia totalizam R\$ 4 (2017 - R\$ 3).

**8. Propriedades para investimento**

<b>Descrição dos empreendimentos</b>	<b>Valor justo de 2018</b>	<b>Valor justo de 2017</b>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> com uma área privada total de 24.635,44 m <sup>2</sup> .	322.400	307.800
	<b>322.400</b>	<b>307.800</b>

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>317.500</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(9.700)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>307.800</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	14.600
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>322.400</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE), datado de novembro de 2018 e dezembro de 2017, e formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2019 e 2018.

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:

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- (a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;  
 (b) Período de análise: 10 anos (2017 - 10 anos);  
 (c) Taxa de desconto: 8,75% a 9,75% ao ano (2017 - 9,75% a 10,75% ao ano);  
 (d) Taxa de capitalização: 8,50% a 9,50% ao ano (2017 - 9,00% ao ano).

A Taxa de Vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 19,50% (2017 - 34,80%).

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 seguros quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Edifício Galeria	(1)	10.000
Edifício Galeria	(1)	154.968

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se seguros por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

**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 integrarem 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 findo em 2018 foi de R\$ 782 (2017 - R\$ 785), 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\$ 664 (2017 - R\$ 586) 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro do exercício	24.754	(3.648)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(14.600)	9.700
Inadimplência de aluguéis	(2.554)	(5.144)
Receitas de aluguéis (linearizados)	(1.456)	(40)
Ajuste ao valor presente (linearização)	(4)	4
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	2.567	4.991
Despesas operacionais a pagar	(610)	(11)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>8.097</b>	<b>5.852</b>
(Reversão) constituição da reserva para contingência	247	(54)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>247</b>	<b>(54)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>8.344</b>	<b>5.798</b>
Rendimentos (a distribuir)	(1.751)	(603)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	603	1.766
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>7.196</b>	<b>6.961</b>

% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)

Diferença entre a distribuição declarada e paga

Em 31 de dezembro de 2018 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\$ 1,89 (um real e oitenta e nove centavos) e em 2017 de R\$ 1,83 (um real e oitenta e três centavos).

**11. Patrimônio Líquido**

**11.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 3.812.055 cotas (2017- 3.812.055 cotas), com valor de R\$ 0,10 cada (2017 - R\$ 0,10), totalizando R\$ 381.205 (2017 - 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.



**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 2.094 (2017 - R\$ 2.341).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo reverteu reserva de contingência no valor de R\$ 247 para pagamento de allowance aos locatários (2017 - constituição de R\$ 54).

**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 explicativas n° 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 2018, 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, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 7,99% (2017 - negativo em 1,14%).

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	494	0,16%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	557	0,18%	529	0,17%
Despesas de comissões	82	0,03%	8	0,00%
Despesas de condomínio	2.710	0,87%	5.160	1,62%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	31	0,01%	50	0,02%
Despesa de consultoria	664	0,21%	586	0,18%
Despesa da avaliação	18	0,01%	17	0,01%
Despesa legais	90	0,03%	92	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,00%	2	0,00%
Despesas com postais	22	0,01%	7	0,00%
Taxa de administração - Fundo	782	0,25%	785	0,25%
Taxa de fiscalização da CVM	36	0,01%	46	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	-	0,00%	80	0,03%
	<b>5.488</b>	<b>1,76%</b>	<b>7.362</b>	<b>2,32%</b>

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 311.790 (2017 - R\$ 318.806).

**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 possível. Em 31 de dezembro de 2018, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como possível montam a R\$ 83 (2017 - R\$ 83).

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

**17. Partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas explicativas n° 9 e 16.

**18. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7° da Instrução CVM n° 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.

. 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.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

. 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 2018:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do</b>				
Cotas de Fundo de Renda Fixa - vinculadas a depósitos em garantia	-	4	-	4
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	2.546	-	2.546
Propriedades para investimento	-	-	322.400	322.400
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.550</b>	<b>322.400</b>	<b>324.950</b>

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

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do</b>				
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
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.146</b>	<b>307.800</b>	<b>309.946</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa nº 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 2018, 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 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. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a Consultora Imobiliária na prospecção de novos locatários com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo.
- 19.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 7 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.
- 19.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 23 de março de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que em 07 de março de 2018, notificou a Secretaria de Estado de Cultura, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") quanto ao desinteresse do Fundo na renovação do Contrato de Locação para período posterior ao seu encerramento, datado de 30 de junho de 2018. A Administradora informa que a notificação foi enviada, após diversas tentativas de acordos, para a Locatária quitar o inadimplemento, relativo aos pagamentos dos alugueis e demais encargos locatícios em atraso. A Locatária deverá cumprir todas as disposições contratuais, notadamente o pagamento dos alugueis e despesas referentes à locação até o encerramento do Contrato de Locação e a definitiva entrega das chaves. Com a concretização dessa saída, a vacância do Fundo irá para 36,60%. Além disso, a receita de aluguel do Fundo será impactada negativamente em 25,80%, em comparação às receitas do mês de Fevereiro de 2018, e, devido a constante inadimplência da Locatária, a distribuição de rendimentos não sofrerá impactos. Ademais, a Administradora informa aos cotistas e ao mercado que na presente data foi distribuída uma Ação de Despejo contra a Locatária. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a Consultora Imobiliária do Fundo na prospecção de novos locatários com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo.
- 19.5** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 16 de julho de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 484.292,27 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, duzentos e noventa e dois Reais e vinte e sete centavos) relativo a parte dos pagamentos dos alugueis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a receita de aluguel do Fundo será impactada positivamente em 34,08%, em comparação às receitas do mês de Junho de 2018, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 109,70%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que o valor recebido será distribuído ao longo do segundo semestre de 2018, que continuará cobrando os demais valores inadimplentes da Locatária e manterá os cotistas e ao mercado informados sobre o recebimento dos mesmos. Ademais, o Fundo assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a BRAMEX COMÉRCIO E SERVIÇOS ("Locatária") referente a parte da sala 301, localizada no 3º andar do Imóvel, com área locável de 1.198 m², prazo de 123 meses contados a partir de 1 de julho de 2018, com carência e desconto em linha com o praticado na região. Com a nova locação, a vacância do Imóvel irá para 20,90%. Além disso, a receita do Fundo será impactada positivamente em 4,15%, em comparação às receitas do mês de Junho de 2018, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 13,36%, com base na última distribuição de rendimentos. Os incrementos na receita e na distribuição são uma projeção considerando o aluguel nominal da locatária após o período de carência e desconto. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a Consultora Imobiliária na prospecção de novos locatários com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 19.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 1 de agosto de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 564.004,39 (quinhentos e sessenta e quatro mil, quatro Reais e trinta e nove centavos) relativo a parte dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 127,07%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que o valor recebido será distribuído ao longo do segundo semestre de 2018, que continuará cobrando os demais valores inadimplentes da Locatária e manterá os cotistas e o mercado informados sobre o recebimento desses. Ademais, o Fundo assinou nesta data um novo Contrato de Locação com a OCEAN RIG DO BRASIL SERVIÇOS DE PETRÓLEO LTDA. ("Locatária") referente a parte da sala 401, localizada no 4º andar do Imóvel, com área locável de 348 m², prazo de 5 (cinco) anos contados a partir de 26 de julho de 2018, com carência em linha com o praticado na região. Com a nova locação, a vacância do Imóvel irá para 19,50%. Além disso, a receita do Fundo será impactada positivamente em 1,57%, em comparação às receitas do mês de Junho de 2018, gerando um impacto positivo na distribuição de rendimentos de aproximadamente 5,05%, com base na última distribuição de rendimentos. Os incrementos na receita e na distribuição são uma projeção considerando o aluguel nominal da locatária após o período de carência e desconto. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a Consultora Imobiliária na prospecção de novos locatários com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo.
- 19.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 10 de agosto de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 512.797,74 (quinhentos e doze mil, setecentos e noventa e sete Reais e setenta e quatro centavos) relativo a parte dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 116,16%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que o valor recebido será distribuído ao longo do segundo semestre de 2018 de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Ademais, a Administradora salienta que continuará cobrando os demais valores inadimplentes da Locatária e manterá os cotistas e o mercado informados sobre o recebimento desses.
- 19.8** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 27 de agosto de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 500.185,28 (quinhentos mil, cento e oitenta e cinco Reais e vinte e oito centavos) relativo a parte dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 50,76%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que o valor recebido será distribuído ao longo do segundo semestre de 2018 de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Ademais, a Administradora salienta que continuará cobrando os demais valores inadimplentes da Locatária e manterá os cotistas e o mercado informados sobre o recebimento desses.
- 19.9** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 17 de outubro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 495.982,05 (quatrocentos e noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e dois Reais e cinco centavos) relativo a parte dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 73,67%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que o valor recebido será distribuído ao longo do segundo semestre de 2018 de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Ademais, a Administradora salienta que continuará cobrando os demais valores inadimplentes da locatária e manterá os cotistas e o mercado informados sobre o recebimento desses.
- 19.10** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 05 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 357.387,62 (trezentos e cinquenta e sete mil, trezentos e oitenta e sete Reais e sessenta e dois centavos) relativo a parte dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 42,73%, com base na última distribuição de rendimentos. O valor recebido será distribuído ao longo do segundo semestre de 2018 de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Os pagamentos recentes de parte dos valores devidos pela Locatária são fruto da atuação ativa da Administradora e da Consultora na cobrança e na negociação da inadimplência. Até o momento, já foram recuperados R\$ 2.914.649,35 (dois milhões, novecentos e quatorze mil, seiscentos e quarenta e nove reais e trinta e cinco centavos). Ademais, a Administradora reforça que continuará as tratativas para a recuperação do montante total em aberto devido pela Locatária e manterá os cotistas e o mercado informados sobre o andamento deste processo.
- 19.11** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 6 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a partir do dia 14 de novembro de 2018, o serviço de Escrituração das cotas do Fundo passará a ser prestado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23, em substituição ao ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento. Devido ao processo de migração, haverá indisponibilidade dos procedimentos listados abaixo no período de 06 de novembro a 13 de novembro de 2018, sendo certo que a Administradora estará disponível para prestação de esclarecimentos aos cotistas. • consultas de posição; • transferência de titularidade de cotas fora de bolsa de valores; • movimentação de custódia de cotas (depositária x escritural); • pagamentos de eventuais eventos pendentes; • atualização cadastral; e • registro de gravames, entre outros. Em relação às ordens de transferência de cotas (movimentação de custódia), cujo bloqueio tenha sido efetuado pelo Itaú Corretora de Valores S.A., sem que o respectivo depósito tenha ocorrido, o referido banco repassará os bloqueios para a Administradora e estes permanecerão válidos até a respectiva data de vencimento. Vale ressaltar que a presente mudança não implicará em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às cotas, inclusive rendimentos, que serão realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista. A Administradora na qualidade de futura Escrituradora do Fundo informa aos Cotistas com cotas custodiadas no Escritural, que devem manter seus dados cadastrais sempre atualizados junto a Escrituradora. Informamos ainda que a partir desta data qualquer comunicação relacionada ao serviço de escrituração de cotas deverá ser direcionada aos contatos destacados abaixo: E-mail: SH-contato-fundoinmobiliario@btgpactual.com SAC: 11 3383 2513 Ouvidoria: 0800 722 00 48 Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar 04538-133 São Paulo SP Ressaltamos que os cotistas continuarão a ser atendidos, normalmente, pelas suas respectivas corretoras de títulos e valores mobiliários e/ou agentes de custódia, não havendo interrupção da negociação das cotas do Fundo.

**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 2018 e 2017**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**19.12** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 11 de dezembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 148.384,05 (cento e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e quatro Reais e cinco centavos) relativo a parte dos encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 12,91%, com base na última distribuição de rendimentos. O valor recebido será distribuído de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Os pagamentos recentes de parte dos valores devidos pela Locatária são fruto da atuação ativa da Administradora e da Consultora na cobrança e na negociação da inadimplência. Até o momento, já foram recuperados R\$ 3.063.033,40 (três milhões, sessenta e três mil, trinta e três reais e quarenta centavos). Ademais, a Administradora reforça que continuará as tratativas para a recuperação do montante total em aberto devido pela Locatária e manterá os cotistas e o mercado informados sobre o andamento deste processo.

**20. Eventos subsequentes**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria divulgou fato relevante em 07 de janeiro de 2019, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, que a SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA, locatária da sala 801 localizada no 8º andar do referido Imóvel ("Locatária") pagou ao Fundo o valor de R\$ 260.751,93 (duzentos e sessenta mil, setecentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos) relativo a parte dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso. Com este recebimento, a distribuição do Fundo será impactada positivamente em 20,26%, com base na última distribuição de rendimentos. O valor recebido será distribuído ao longo do primeiro semestre de 2019 de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Os pagamentos recentes de parte dos valores devidos pela Locatária são fruto da atuação ativa da Administradora e da consultora imobiliária do Fundo na cobrança e na negociação da inadimplência. Até o momento, já foram recuperados R\$ 3.323.785,33 (três milhões, trezentos e vinte e três mil, setecentos e oitenta e cinco reais e trinta e três centavos).

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

**Allan Hadid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*