

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

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,20%aa sobre o valor total de ativosⁱ

Consultor

Tishman Speyer

Taxa de Consultoria

0,20% aa sobre o valor total do imóvel

Área Locável do Empreendimento

24.844,44 m²

Cotistas

4.264

Patrimônio Líquido

R\$ 339.720.316,17

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 89,12

ⁱobservando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGP-M

Nota da Administradora

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

O imóvel abriga 8 pavimentos de lajes corporativas, 5 lojas, 2 restaurantes com área de convivência, além de um 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.



Locatários

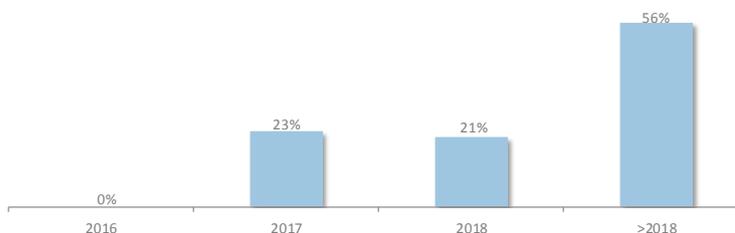
Zinzane	Gallo Carioca	Wilson, Sons	Inbrands
Ingresso.com	Keppel Fels	Mercer	CHL (PDG)
Plantage	Promon/ PTLs	Regus	Saphyr
Secretaria Cultura RJ	UOL	G-8 (Restaurante e Quiosque)	Wilson, Sons

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

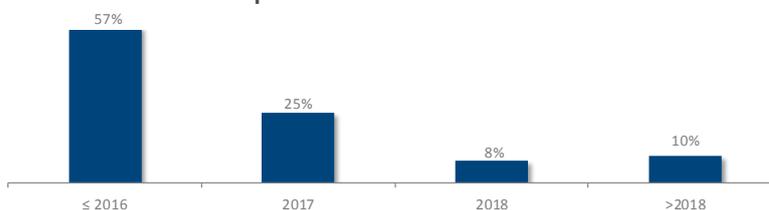
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
14%	0%	2%	0%	9%	21%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
21%	5%	8%	20%	0%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ



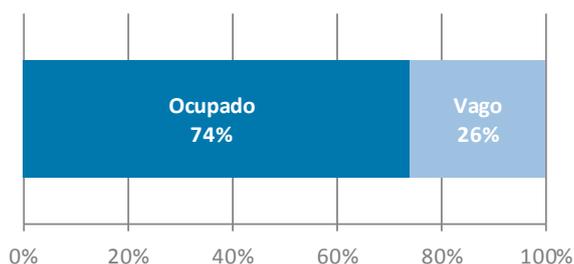
Revisão dos contratos em percentual de receita^{i,ii}



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

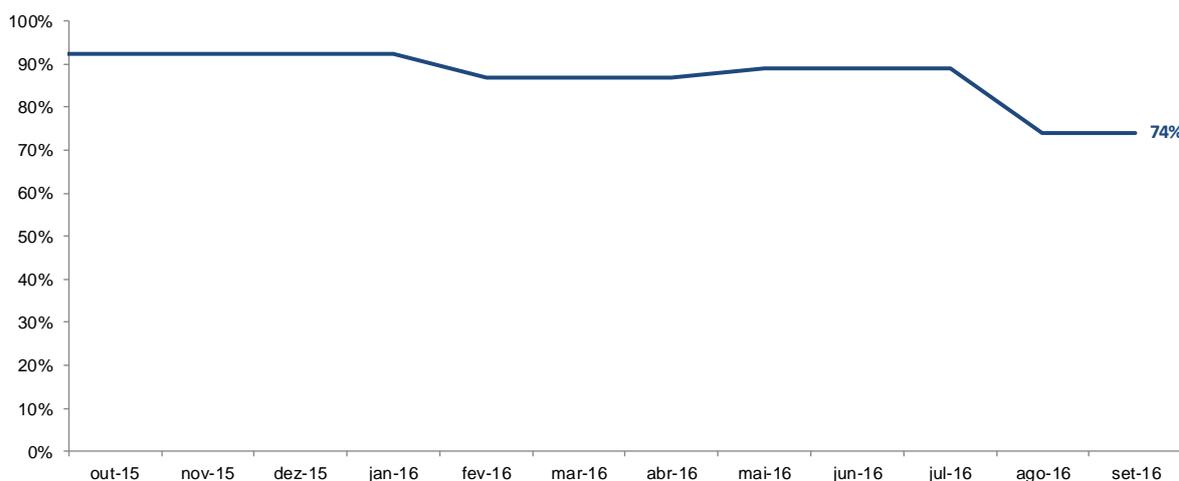
ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas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

Ocupação do Fundo

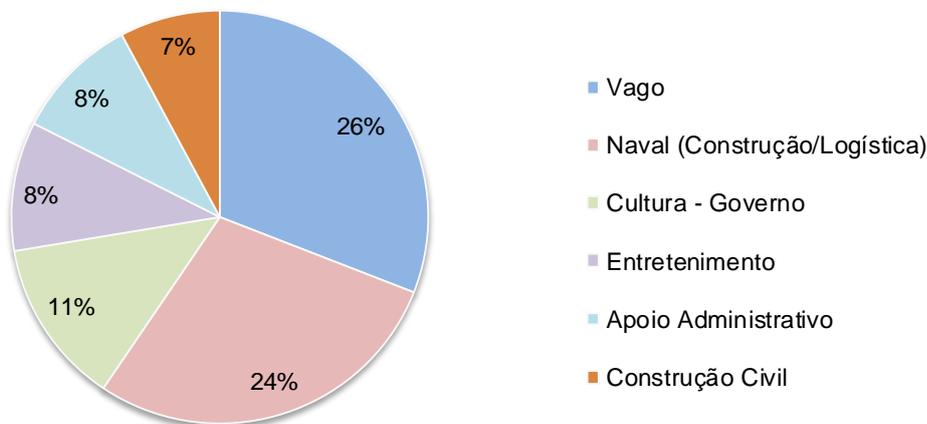


No final de Setembro/2016, a taxa de ocupação foi de 74%.
A taxa já considera a saída da Ideais e Bram e a entrada da Zinzane e Ingresso.com.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Setor de Ocupação dos Locatários em Percentual da ABL



Informações Gerais

- Ago/2015 – **CHL (PDG)** envia Notificação de Saída antecipada da locação de parte da Sala 301 localizada no 3º pavimento. A devolução do imóvel, inicialmente prevista para 01/03/2016, ocorreu em 07/07/2016, recebemos o laudo de vistoria com a entrega do imóvel.
- Nov/2015 – **SECRETARIA DO ESTADO DE CULTURA** envia Notificação solicitando reunião para discutir a possibilidade de rescisão antecipada da locação. A reunião ocorreu e as negociações continuam em andamento e não há previsão de rescisão.
- Ago/2016 – **BRAM OFFSHORE** imóvel entregue em 01/08/2016 e Distrato assinado em 31/08/2016.
- Ago/2016 – **IDEAIS** para o espaço da sala 901, uma nova locação foi firmada com Ingresso.com conforme fato relevante do dia 03/06/2016. Com relação à sala 701, o imóvel foi entregue em 01/08/2016 e todos os esforços estão sendo realizados para comercialização do espaço, todas as multas e desmobilização estão sendo pagas a partir de setembro/2016.

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

Mercado de Escritórios do Rio de Janeiro

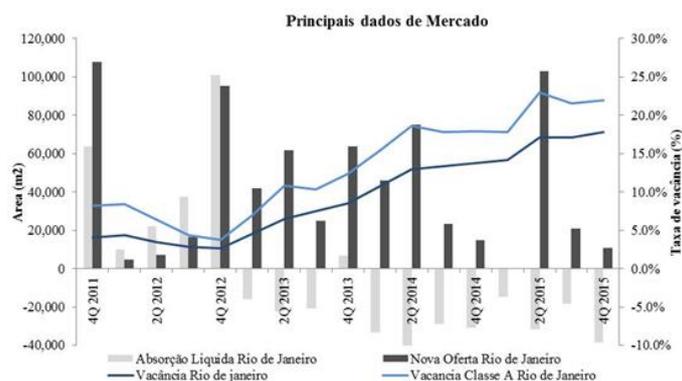
O mercado de escritórios do Rio de Janeiro continua sem movimento significativo com as empresas adiando as decisões de locação, esperando uma melhoria da situação econômica. No quarto trimestre de 2015, a absorção líquida permaneceu negativa, se situando em 38.700 m² negativos durante o ano de 2015, um pouco menor quando comparado com os 33.400 m² negativos registrados no mesmo período de 2014. A absorção bruta diminuiu 22%, com 190.800 m² alugados durante o ano de 2015.

Dada a fraca demanda e a desaceleração da economia, os desenvolvedores imobiliários parecem estar a abrandar o volume de novas entregas para o mercado. A nova oferta total no Rio de Janeiro atingiu 134.500 m² no ano em comparação com 159,100 m² de nova oferta adicionados no ano anterior. Como resultado da pequena adição de nova oferta, a taxa de vacância geral permaneceu constante em 17,8% no quarto trimestre de 2015 quando comparado com o trimestre anterior.

A taxa de vacância de escritórios classe A, sofreu um pequeno aumento de 0,4%, subindo para 22% no quarto trimestre 2015. Da mesma forma, o submercado do centro do Rio de Janeiro viu a sua taxa de vacância aumentando 0.4% em relação ao trimestre anterior para 12,9%.

A quantidade de espaço de escritórios disponível no mercado tem vindo a aumentar nos últimos 36 meses, como resultado da absorção negativa contínua e atingiu cerca de 630 mil metros quadrados no final de 2015. Devido à deterioração do mercado e a expectativa de que a Petrobras desocupe uma parte significativa do espaço que ocupa atualmente, é esperado um aumento significativo na oferta disponível nos próximos 12 meses.

Não obstante as condições atuais do mercado, o valor pedido de locação se manteve estável na faixa de R\$75 a R\$140 por metro quadrado. No entanto, os proprietários estão oferecendo maiores incentivos para estimular o inquilino a alugar ou manter a locação.



Fonte: Tishman Speyer

Demonstração Consolidada de Resultados

	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Receitas	2.560.726	2.626.877	2.569.146	2.625.290	2.134.633	2.837.298
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.517.266	2.581.970	2.536.102	2.592.960	2.100.469	2.802.897
Financeiras	43.459	44.907	33.043	32.330	34.164	34.401
Despesas	(248.767)	(294.694)	(313.304)	(407.925)	(287.656)	(408.048)
Reserva de contingência	(86.467)	-	-	-	(67.063)	(86.536)
Ajustes ⁱ	(166.982)	(573.070)	(588.359)	(602.158)	(505.724)	(698.537)
Resultado Líquido	2.058.510	1.759.113	1.667.483	1.615.207	1.274.191	1.644.178

ⁱ ajustes referentes a despesas operacionais e inadimplência.

Reserva de Contingência: no final do mês de Setembro 2016, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.080.140,74.

Saldo acumulado de inadimplências: no final do mês de setembro, o total de valores acumulados das inadimplências era de R\$ 5.8MM, referente a 4 locatários, representando uma área de 18,15% do imóvel. Em relação a um dos locatários, que se encontra no maior período inadimplência, entramos com uma ação de cobrança no mês de junho.

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: 24/10/2016

Data de pagamento: 31/10/2016

Rendimento: 0,4215

Mês de referência: setembro

Mercado Secundário

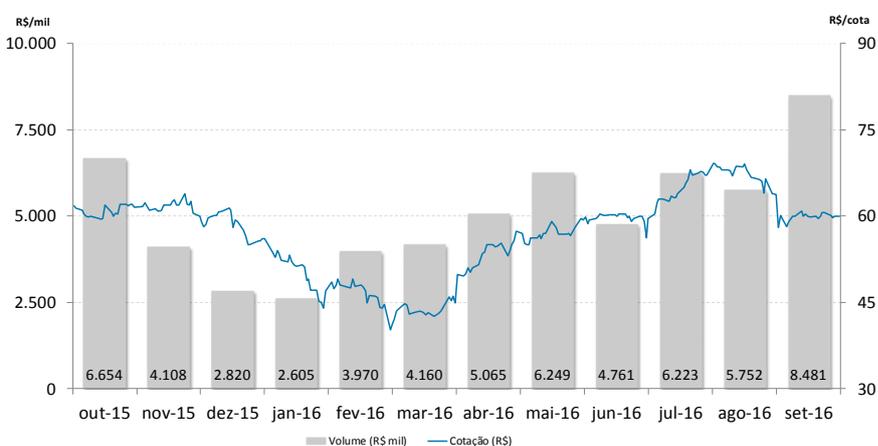
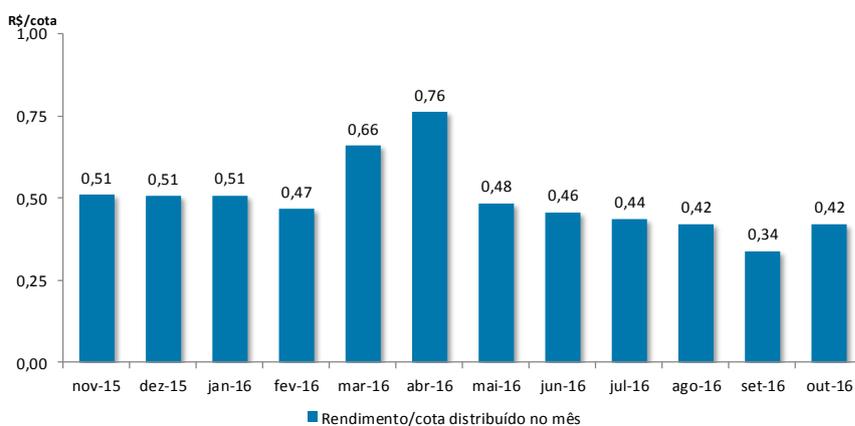
As cotas do FII Edifício Galeria são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde 12 de setembro de 2012.

Negociação no mês de agosto

Cotas negociadas: 142.809

Cotação de fechamento: R\$ 60,00

Volume: R\$ 8.480.699



Obras

Os valores das obras abaixo representam 100%, data-base Setembro de 2016.

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

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

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

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.