

FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

CNPJ: 15.799.397/0001-09

Janeiro 2024



SUMÁRIO

03	<u>Informações</u>
04	<u>Principais Características</u>
05	<u>Nota da Administradora</u>
06	<u>Fotos do Empreendimento</u>
07	Demonstração de Resultados
08	<u>Distribuição Mensal</u>
09	<u>Mercado Secundário</u>
10	<u>Updates</u>
13	<u>Disclaimer</u>

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

Aquisição de 7 e meio andares, constituído de 60 unidades autônomas, todas correspondentes a salas comerciais com as respectivas vagas de garagem, pertencentes ao Bloco 1 do empreendimento comercial de alto padrão do Condomínio “CEO South Corporate”, com a finalidade de locação típica podendo ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação.

Desenvolvido pela antiga Cyrela Commercial Properties (CCP), o empreendimento, de alto padrão, conta com pavimentos de aproximadamente 1.590m² de área BOMA cada, além de heliponto, boulevard com mall e 38 vagas de estacionamento para cada andar corporativo.

O projeto foi classificado como Triple A e recebeu a certificação LEED® Silver, conferida pelo U.S. Green Building Council.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se no [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

07/11/2012

Quantidade de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,20% sobre o total da receita mensalⁱ

Consultor

Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações

Gerenciador

Cushman

Taxa do Consultor

1,00% sobre a receita bruta de aluguel mensal

Área Locável do Empreendimento

11.941,98 m²

Cotistas

4.974

Patrimônio Líquido

R\$132.301.201,68

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 72,865282

Quantidade de Cotas

1.815.696

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGPM. É incluído na taxa de administração valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 av os, correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

O Fundo detém de 7 andares corporativos, 2º, 3º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º e parte do 4º andar (conjunto A) da Torre South Corporate do Edifício Corporate Executive Offices (CEO) situado na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, locados em sua totalidade para a TIM Celular S.A, com prazo de locação de 180 meses a contar de 01/08/2015.

No 61º mês de locação, em Agosto de 2020, as partes revisaram o valor de aluguel mensal, conforme Fato Relevante de [08/10/2020](#) e retificaram as condições de índice de reajuste. Da mesma forma, conforme Fato Relevante de [11/08/2023](#), as partes novamente revisaram o valor de aluguel mensal e retificaram as condições de índice de reajuste.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago ¹	Set	Out	Nov	Dez
0%	100% ¹	0%	0%	0%	0%

¹Conforme Fato Relevante de 11/08/2023, referente a revisão de Agosto de 2023, ficou acordado que o aluguel não sofrerá reajuste até julho de 2025. Desta forma, a partir de agosto de 2025, índice previsto em contrato (IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) com data-base de agosto de 2024, incidirá sobre o novo valor de aluguel nominal. Em caso de rescisão antecipada, o Fundo fará jus aos descontos concedidos durante esse período.

Ocupação do Fundo

Ocupado
100%

Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 100%.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23	Dez/23
Propriedades para Investimento	1.103.032	709	709	709	709.391	760.577
Outros Ativos Financeiros	30	32	31	28	25.159	25.982
Despesas Operacionais	-88	-88	-88	-84	-80.326	-87.521
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.044.977	654	652	653	654.224	-8.509.961
Ajustes i	131	131	131	131	132.582	9.272.005
Reserva de Contingência	1	5	1	1	1.250	1.931
Resultado Líquido	1,176,886	790	784	785	788	855

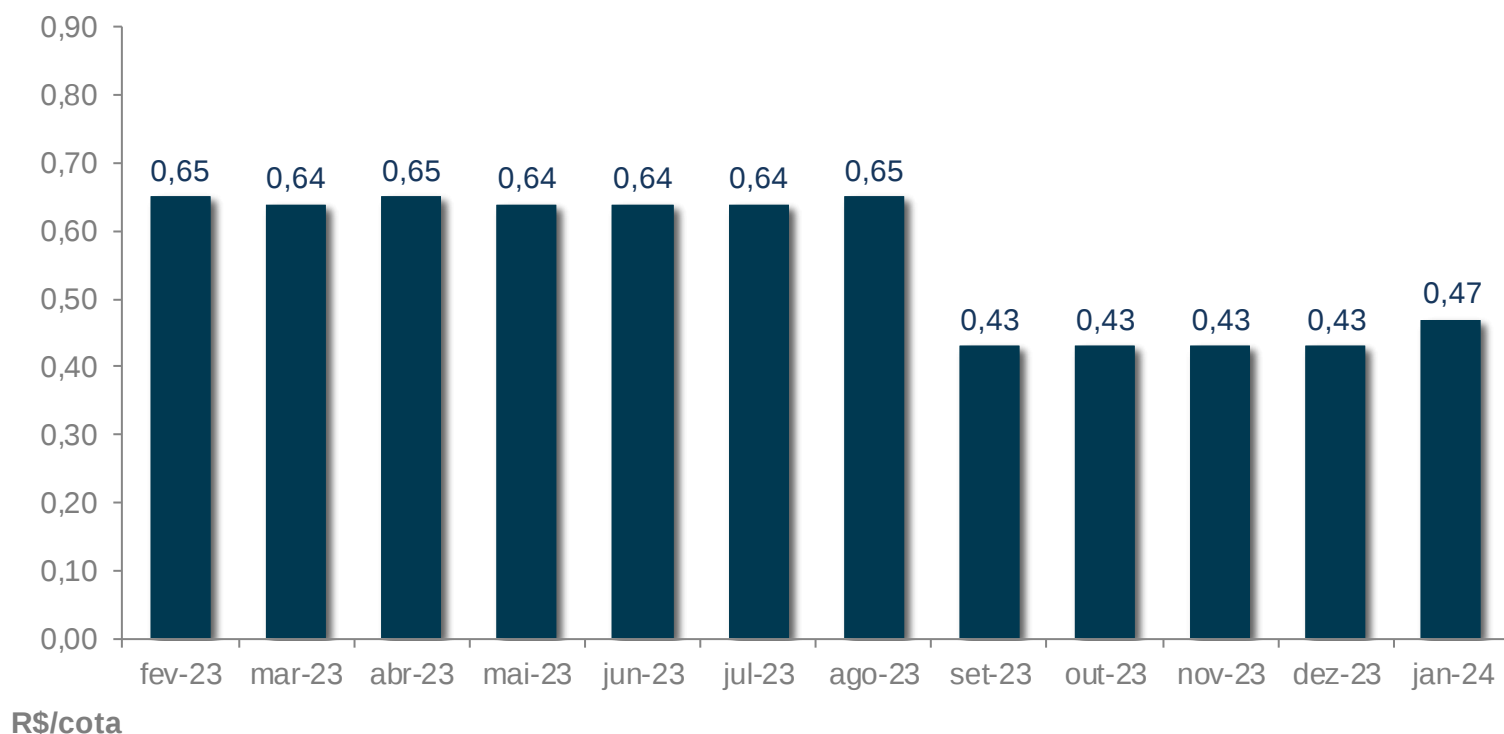
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306211/CEO_CYRELA_COMMERCIAL_PROPERTIES_FII

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

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

- **Data base:** 08/01/2024
- **Data de pagamento:** 15/01/2024
- **Rendimento:** 0,470926753
- **Mês de competência:** Dez/23
- **Mês de pagamento:** Jan/24

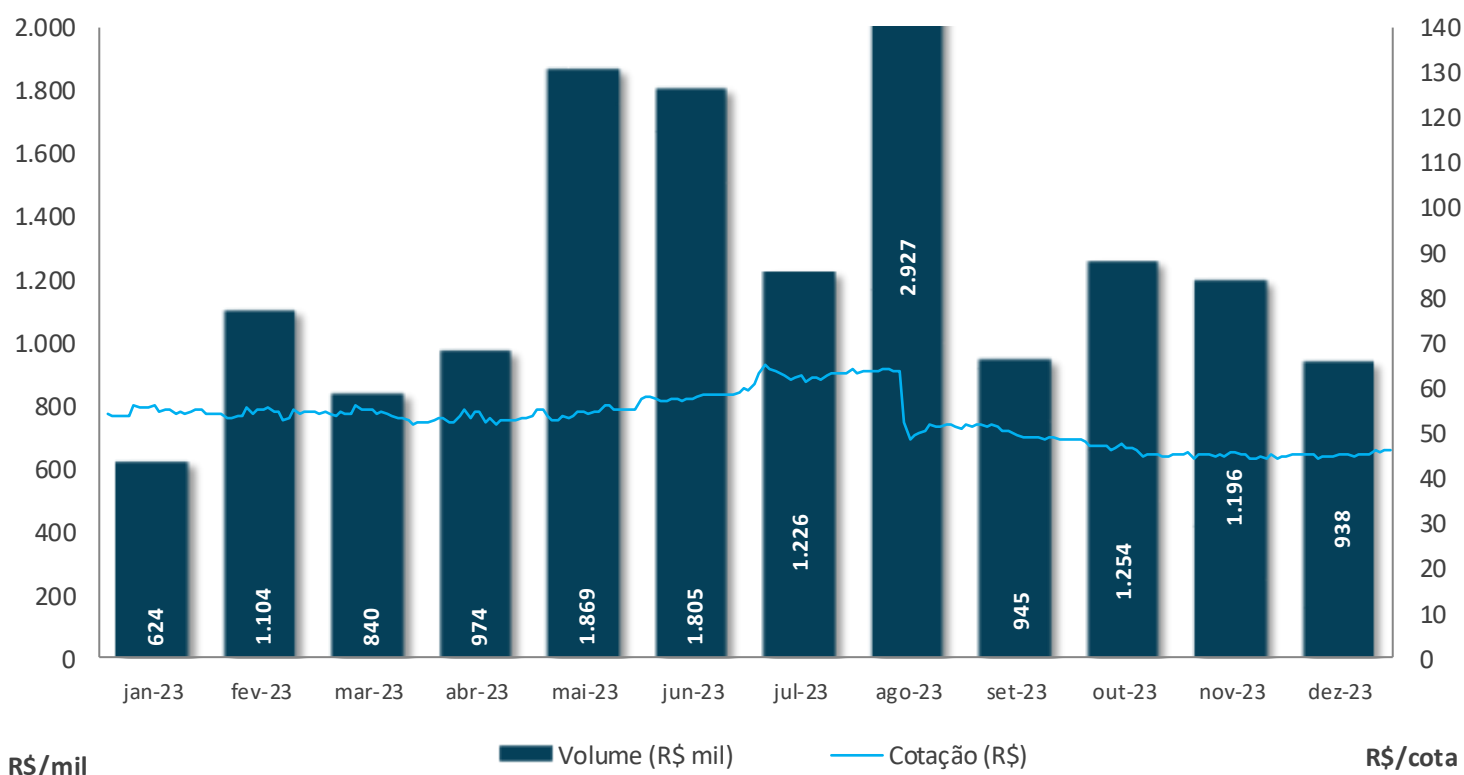


MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do **FII CEO CYRELA** (CEOC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 20.813
- **Cotação de fechamento:** R\$46,03
- **Volume :** R\$1.804.970,39
- **Mês de referência:** DEZ/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

11/08/2023 - Fato Relevante

- I. Em complemento aos Fatos Relevantes publicados nos dias 08/10/2020 e 16/10/2020, nesta data foi firmado um novo acordo comercial ("Acordo") entre o Fundo e a TIM CELULAR S.A. ("Locatária"), por meio do qual o atual valor de locação foi reduzido e foram concedidos descontos que serão ajustados de forma escalonada, entre os períodos de agosto de 2023 a julho de 2025.
- II. Em razão do Acordo, a receita do Fundo será impactada negativamente (em comparação à receita de aluguel mensal anterior ao Acordo) conforme descrito dos itens abaixo:
 - a) Competência de agosto de 2023 - julho de 2024: R\$ 0,2168 por cota – considerando o novo aluguel pago em cada mês;
 - b) Competência de agosto de 2024 - julho de 2025: R\$ 0,1839 por cota – considerando o novo aluguel pago em cada mês;
 - c) A partir da competência de agosto de 2025: R\$ 0,1510 por cota – considerando o novo valor de locação nominal, podendo ser ajustado de acordo com o reajuste que será aplicado à época, conforme item abaixo.
- III. Ademais, a respeito da correção monetária, ficou acordado que não haverá reajuste até julho de 2025. Desta forma, a partir de agosto de 2025, o reajuste será sobre o novo valor nominal considerando o IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo com data-base de agosto de 2024.
- IV. Por fim, a Administradora informa que ficou convencionado que caso a Locatária rescinda antecipadamente o Contrato de Locação, além da penalidade contratualmente prevista, deverá também devolver os valores concedidos à título de descontos, devidamente atualizados na forma e pelo índice previsto no Contrato de Locação, desde a data do vencimento de cada aluguel mensal, sobre o qual incidiram os descontos até a data da efetiva devolução do Imóvel.

08/10/2020 - Fato Relevante

1. No dia 1 de agosto de 2015, foi assinado o Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins não Residenciais ("Contrato de Locação") entre o Fundo e a TIM CELULAR S.A ("Locatária"), no qual estava previsto que qualquer uma das partes poderia solicitar a revisão do valor do aluguel no 61º (sexagésimo primeiro) mês, a partir do início do Contrato de Locação.
2. Diante do exposto no item 1, foi firmado um acordo comercial ("Acordo") entre o Fundo e a Locatária através do qual o atual valor de locação foi reduzido e foram concedidos descontos que serão ajustados de forma escalonada, entre os períodos de agosto de 2020 à dezembro de 2022.

Ademais, a respeito da correção monetária, ficou acordado o seguinte:

- (i) entre agosto de 2020 e dezembro de 2022, não haverá reajuste;
- (ii) em janeiro de 2023 haverá reajuste sobre o aluguel vigente à época utilizando-se a variação acumulada do IPCA dos anos 2021 e 2022 (data base de agosto); e (iii) a partir de agosto de 2023, será retomado o reajuste anual do aluguel utilizando-se o IPCA com a data base de agosto. A Administradora esclarece que tais condições comerciais estão em linha com praticado na região e consideram o atual cenário

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

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/asset-management/administracao-fiduciaria>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

[btgpactual.com](https://www.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.

