



Fundo de Investimento Imobiliário
FII CEO Cyrela Commercial Properties
(CEOC11)

Informativo Mensal Novembro 2020

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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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 avos, correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

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% a.a. sobre o valor total
de ativos

Consultor
Cyrela Commercial Properties
S.A Empreendimentos e
Participações

Taxa do Consultor
1,00% sobre a receita bruta
de aluguel mensal

**Área Locável do
Empreendimento**
11.941,98 m²

Cotistas
7.361

Patrimônio Líquido
R\$177.817.335,73

Valor Patrimonial/Cota
R\$97,93

Quantidade de Cotas
1.815.696

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



O Fundo detém 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.

Desenvolvido pela 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.

Locatário

- TIM Celular S.A.

Mês de reajuste em percentual da área

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

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo

Ocupado
100%

No final do mês de Outubro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20
Propriedades para Investimento	1.016.681	1.016.681	1.016.681	1.069.448	733.275	396.317
Outros Ativos Financeiros	9.154	13.456	6.195	4.656	-7.027	-1.679
Despesas Operacionais	-72.517	-72.069	-73.673	-73.176	-73.059	-73.460
Lucro (prejuízo) líquido no período	953.318	958.068	949.203	1.000.928	653.190	321.178
Ajustes ⁱ	130.124	130.124	143.160	104.332	129.966	118.921
Reserva de Contingência	-54.172	-54.410	-54.618	-52.913	-39.158	-9.168
Resultado Líquido	1.029.270	1.033.783	1.037.745	1.052.347	743.998	430.932

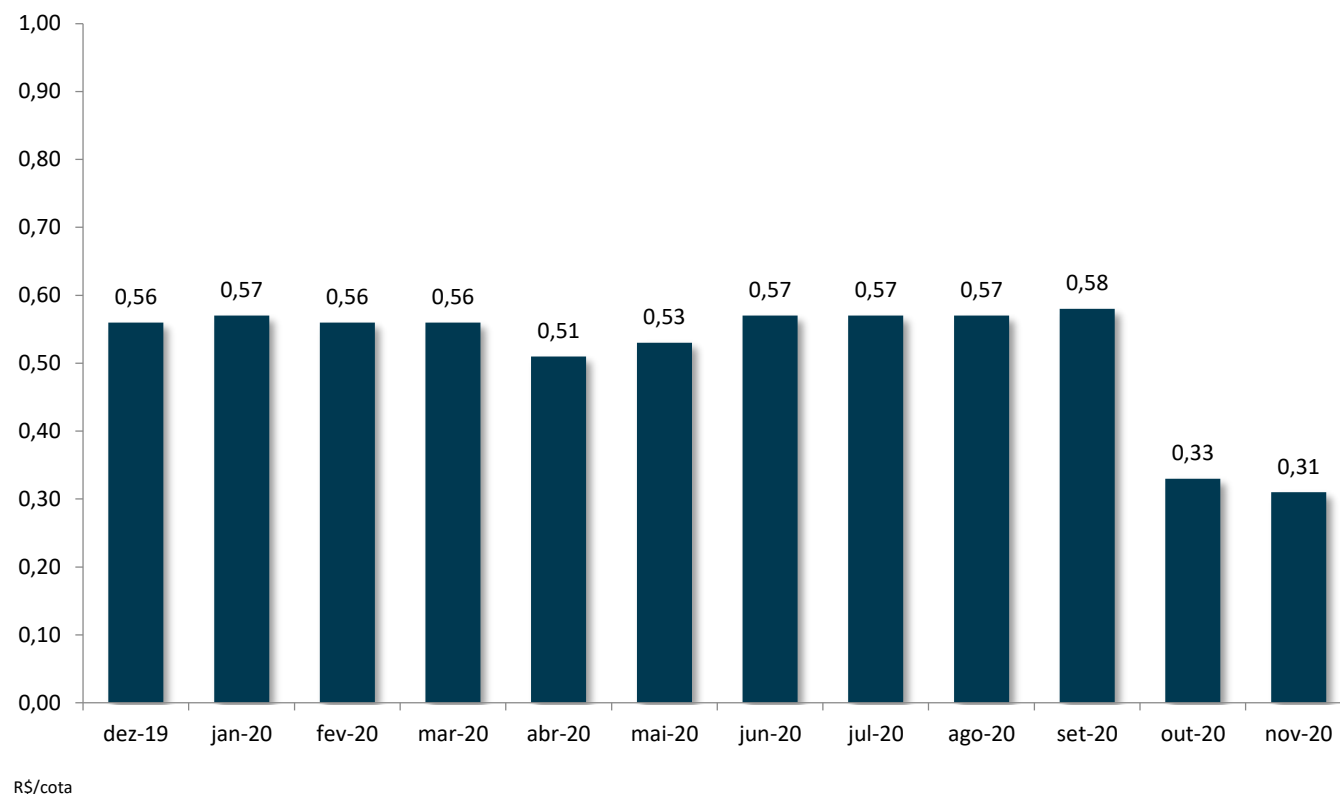
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.787.772,17.

Distribuição Mensal

O fundo deverá distribuir a seus cotistas, 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: 09/11/2020**
- **Data de pagamento: 16/11/2020**
- **Rendimento: 0,314108474105797**
- **Mês de referência: out/20**



Mercado Secundário

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

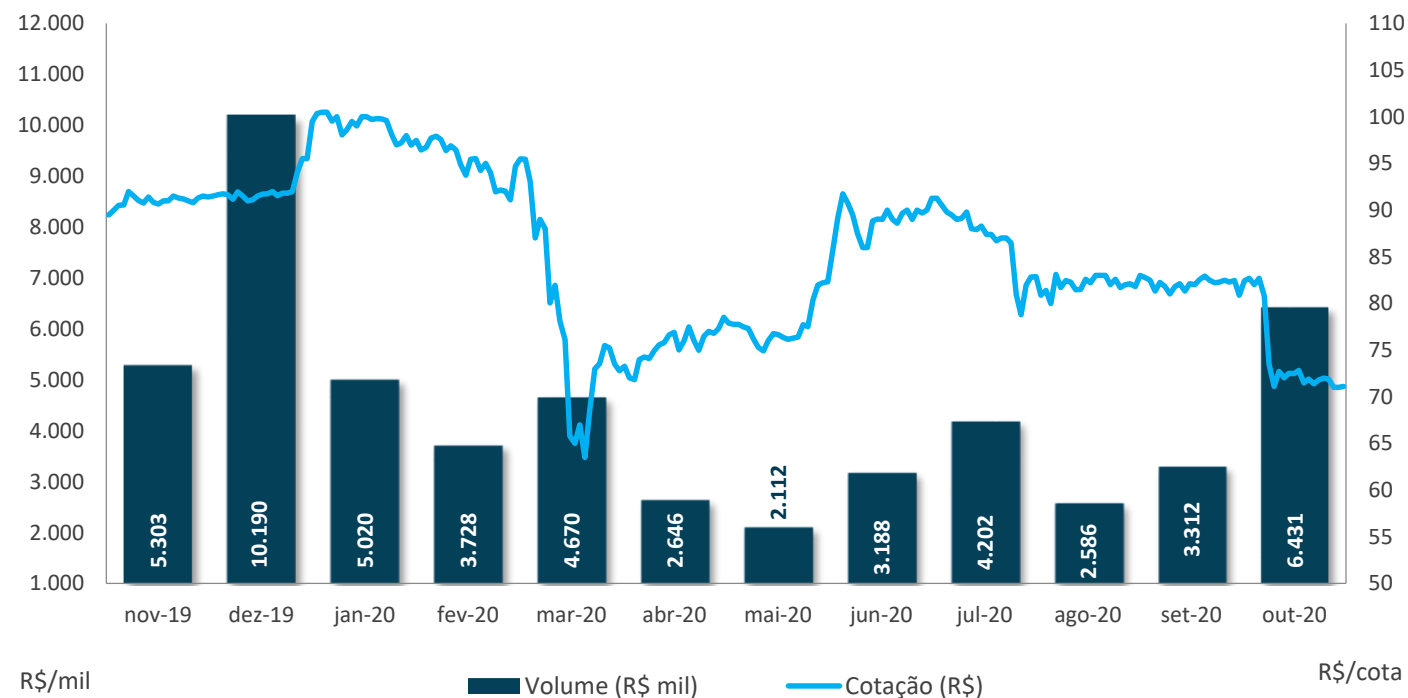
Cotas negociadas: 88.098

Cotação de fechamento: R\$71,10

Volume: R\$6.430.873,46

Mês de referência: set/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Novembro 2020

Updates

31/07/2019 - Em complemento ao [Comunicado ao Mercado](#) do dia 07/02/2019, o serviço de reforço da fachada da Torre Sul foi finalizado no dia 03/07/2019, e que ainda estão em andamento os serviços de vedação da Torre Sul e reforço da fachada da Torre Norte. O Laudo Estrutural atestou que não houve danos à estrutura do imóvel. O custo de todo o serviço de reforço na fachada e vedação será exclusivo da construtora, não sendo repassada qualquer importância ao Condomínio.

01/10/2019 - Em complemento ao informado acima, informamos a todos que os serviços de vedação da Torre Sul e reforço da fachada da Torre Norte também foram finalizados, não restando resquícios do o problema pontual.

21/05/2020 – [Ata da Assembleia Geral Ordinária](#) Os Cotistas foram convocados a deliberar quanto às contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Foram recebidos votos de Cotistas representando, aproximadamente, 1,04% (um inteiro e quatro centésimos por cento) das Cotas, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou aprovada por unanimidade dos votos recebidos.

29/07/2020 – **Esclarecimento a consulta B3** Em atenção a solicitação de esclarecimentos sobre a oscilação atípica do referido Fundo a Administradora, esclarecer que não tem conhecimento de fato relevante que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão. Ademais, a Administradora ressalta que todas as informações relevantes do Fundo, são divulgadas tempestivamente ao mercado em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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.

Updates

08/10/2020 - Fato Relevante

1. No dia primeiro 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 macroeconômico do país em consequência da pandemia do COVID-19.
3. Em razão do Acordo, a receita do Fundo será impactada negativamente (em comparação à receita total mensal anterior ao Acordo) da seguinte forma:
 - (i) competência de setembro de 2020 / novembro de 2020 / dezembro de 2020: R\$ 0,18 por cota – considerando o novo aluguel pago em cada mês acima;
 - (ii) competência de outubro de 2020: R\$ 0,35 por cota – considerando (a) o novo aluguel referente ao mês de outubro de 2020 e (b) um abatimento adicional no aluguel do referido mês em razão do valor efetivamente pago pela Locatária em agosto de 2020, uma vez que o valor devido pela Locatária referente ao mês de agosto de 2020 com base no Acordo era menor do que foi efetivamente pago, de modo que a diferença paga a maior pelo Locatário será abatida do aluguel que será devido em outubro de 2020; BTG Pactual Praia de Botafogo, 501 - 5º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil – Tel. +55 21 3262 9600 www.btgpactual.com
 - (iii) competência de janeiro de 2021 a dezembro de 2021: R\$ 0,16 por cota – considerando o novo aluguel pago em cada mês acima;
 - (iv) competência de janeiro de 2022 a dezembro de 2022: R\$ 0,13 por cota – considerando o novo aluguel pago em cada mês acima;
 - (v) a partir de janeiro de 2023: R\$ 0,09 por cota, podendo ser ajustado de acordo com o reajuste que será aplicado à época, conforme item 2 acima.

Links Úteis:i

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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>

ri.fundoslistados@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.



