

Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII

CNPJ: 23.582.914/0001-03

(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Período entre 01 de janeiro a 30 de junho de 2016

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de juros de aplicações financeiras	47
Recebimento de Aluguéis	4.158
Compras CDB	(260)
Vendas CDB	265
Despesas tributárias	(4)
Pagamento de taxa de custódia	(33)
Demais recebimentos	260
Demais pagamentos	(348)

Caixa líquido das atividades operacionais	4.085
--	--------------

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(4.436)
Aquisição Propriedades para Investimento Acabadas	(27.267)

Caixa líquido das atividades de investimento	(31.703)
---	-----------------

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Recebimento pela emissão de quotas	31.800
Distribuição de rendimentos para os quotistas	(2.980)

Caixa líquido das atividades de financiamento	28.820
--	---------------

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.202
--	--------------

Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.202

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

BRKB DTVM S/A

Administradora do Fundo de Investimento

Imobiliário CJ - FII

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V.Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações Contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII, relativas ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII foi constituído em 20 de outubro de 2015, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e com a Instrução nº 205/94 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, revogada pela Instrução CVM nº 472/08.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos quotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 18 de novembro de 2015, foram subscritas 152.000.000 quotas. Até 30 de junho de 2016 foram integralizadas 31.800.000 quotas no valor de R\$1,00 (um real) cada quota totalizando R\$31.800 mil.

Em 18 de dezembro de 2015, o Fundo fez um pagamento de R\$26.787 mil referente à aquisição direta do Fundo no Imóvel e R\$4.148 mil referente a taxas de aquisição.

SUMÁRIO

SEÇÃO 1 – NEGÓCIOS REALIZADOS ATÉ O 1º SEMESTRE DE 2016.....	1
SEÇÃO 2 – CONJUNTURA ECONÔMICA	1
SEÇÃO 3 - VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	2
SEÇÃO 4 - PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016.....	3
SEÇÃO 5 - VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA.....	3
5.1 ENCARGOS	3
SEÇÃO 6 - OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO DO 1º SEMESTRE DE 2016.....	3
SEÇÃO 7 - CONTATOS	4

1. NEGÓCIOS REALIZADOS NO 1º SEMESTRE DE 2016

1.1) Novos Negócios:

Durante janeiro de 2016, o Fundo adquiriu o Imóvel descrito abaixo:

Imóvel: Cidade Jardim

Endereço: Av. Cidade Jardim, 803, São Paulo

Área: 14.350 m² de área construída.

Em 22 de janeiro de 2016, o Fundo fez um pagamento de R\$26.787 mil referente à aquisição direta do Fundo no Imóvel e R\$4.148 mil referente a taxas de aquisição.

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R\$26.787 mil no momento da compra, com recursos próprios e R\$110.500 mil a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 133ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 22 de janeiro de 2016, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, quotista exclusivo do Fundo, adquiriu o CRI da RB Capital Companhia de Securitização.

O Fundo encerrou o 1º semestre de 2016 com 100% do imóvel ocupado.

1.2) Montantes dos investimentos feitos:

Aquisição do Imóvel:

Data	Descrição	Valor em R\$ mil
22/01/2016	Aquisição	30.935

2. CONJUNTURA ECONÔMICA

Durante o 1º semestre de 2016 a economia do Brasil deu sinais de melhoras, apesar da queda do PIB, resultado principalmente do crescimento das exportações. A inflação permaneceu em trajetória descendente, criando a expectativa para um corte da taxa de juros que iria reforçar ainda mais a recuperação da economia.

A contração econômica desacelerou no 2º trimestre, com contratação de 3,5% versus 5,4% no 1º trimestre. Embora altas taxas de juros, preços baixos de commodities, e investimentos congelados no setor da construção, devido às investigações de corrupção que continuam a dificultar investimentos, a contração abrandou. O desemprego aumentou de 9,5% para 11,2% desde janeiro, e continua negativamente afetando consumo. No entanto, o real desvalorizado continua a aumentar a competitividade dos produtores locais, apoiando o crescimento de 13% ano-sobre-ano em volumes de exportação.

Com o Banco Central reduzindo as taxas de juros, a carga sobre os custos de financiamento do governo e déficit do orçamento serão substancialmente reduzidos por pagamentos de juros mais

baixos. Este ciclo virtuoso de menor inflação e taxas de juros mais baixas estimulará o investimento e melhorará as finanças públicas.

O Presidente Interino, o Michel Temer, colocou em prática uma administração pró-mercado, com o consenso legislativo suficiente para implementar reformas estruturais. O Presidente Interino assumiu o cargo durante o processo de impeachment, restaurando a estabilidade política. Ele e sua nova equipe econômica propuseram reformas, incluindo securitização de recebíveis de impostos em atraso para aumentar as receitas, acelerando o processo de outorga de concessões de infraestrutura, aliviando dívidas estaduais, e implementando a reforma previdenciária. Se bem-sucedida, essas reformas devem impulsionar o crescimento de longo prazo.

Durante o 1º semestre de 2016, a taxa de vacância dos imóveis comerciais aumentou tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. No entanto, o mercado tem demonstrado uma desaceleração no crescimento das taxas de vacância, assim como na queda dos preços dos aluguéis.

Apesar do mercado de São Paulo ter apresentado absorção líquida durante 1º semestre de 2016, a demanda por ativos de alta qualidade tem sido menos afetada na crise.

Por outro lado, o mercado do Rio de Janeiro tem uma tendência de alta como resultado da crise no setor de Óleo e Gás assim como nos problemas financeiros do governo estadual, levando a cidade aos índices de vacância mais elevados da história recente, com aproximadamente 99.000 metros quadrados de absorção negativos durante o 1º semestre de 2016.

Acreditamos que muitos locatários estão aguardando uma sinalização do fim da crise política para assinarem novos contratos de aluguel, o que deve refletir em uma melhora no cenário projetado.

Fontes:
www.cbre.com.br

3. VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Em 30 de junho de 2016, o valor de mercado correspondente do Imóvel esta suportado por avaliações elaboradas e aprovadas internamente pelo Administrador.

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do quotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os quotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O valor justo do Imóvel em 30 de junho de 2016 era R\$137.765 mil.

4. PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016

Para o 2º semestre de 2016, não há previsão de novos investimentos por parte do Fundo.

5. VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA

O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a Primeira Emissão de Quotas do Fundo no montante total de até R\$152.000 mil, divididos em 152.000.000 quotas, no valor de R\$1,00 (um real) cada.

Conforme atas de subscrição de quotas, até 30 de junho de 2016, foram subscritas 31.800.000 quotas, todas no valor unitário de R\$1,00 (um real) e destinadas ao único quotista do Fundo.

No quadro abaixo, apresentamos a evolução do valor patrimonial da quota, assim como a rentabilidade patrimonial no semestre e acumulada:

Data	Valor Patrimonial da Quota - R\$	Numero de Quotas	Rentabilidade nos últimos 6 meses (%)	Rentabilidade Acumulada (%)
21/01/2016	1,0000	31.800.000	-	-
30/06/2016	0,7341	31.800.000	(26,59%)	(26,59%)

5.1) Encargos do período de 21 de janeiro de 2016 a 30 de junho de 2016:

Histórico	Total de Encargos (R\$ mil)	% PL media
Despesas de Imóveis	411	1,69%
Despesas de advogados	198	0,82%
Despesas Financeiras	13.114	54,00%
Outras despesas	62	0,26%

6. OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO 2º SEMESTRE DE 2016

Conforme o instrumento particular de compra e venda, o Fundo esta obrigado a pagar 180 parcelas referentes a 85% do custo de aquisição. O primeiro pagamento é previsto para 2021.

7. CONTATOS

Thiago Amancio de Oliveira
taoliveira@brookfieldbr.com
Tel.: + 55 21 3725-7708

Rio de Janeiro, 26 de Agosto de 2016

BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII

SAC: 0800 880 1233 / Ouvidoria: 0800 882 0082 / ouvidoria@brkbdsvm.com.br