# FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

**CNPJ: 15.799.397/0001-09**

Setembro - 2026





# 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 mensal

**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 $m^2$

**Cotistas**
3.489

**Patrimônio Líquido**
R$ 125.445.402,16

**Valor Patrimonial/Cota**
R$ 69,089430

**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.

Em outubro, assinamos o 4º aditamento ao Contrato de Locação, que revisou o aluguel para R$ 84,18/m² a partir de agosto/25, com desconto temporário condicionado à pontualidade e estabeleceu a impossibilidade de revisão do valor por três anos.

## 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% |

[1]Conforme Fato Relevante de 11/08/2023, referente a revisional 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











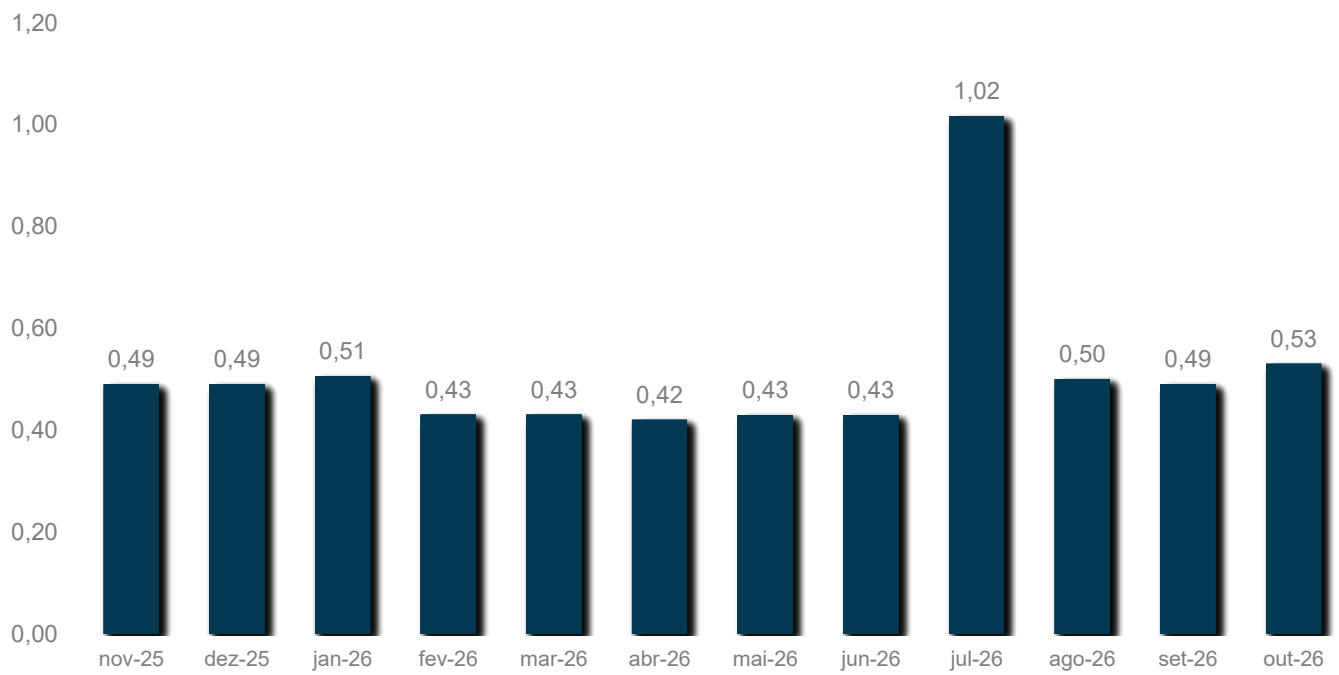
# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

| | Fev/26 | Mar/26 | Abr/26 | Mai/26 | Jun/26 | Jul/26 | Ago/26 | Set/26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Propriedades para Investimento** | 945.569 | 946.569 | 945.569 | 945.569 | 946.569 | 951.400 | 945.569 | 1.010.223 |
| **Outros Ativos Financeiros** | 19.743 | 32.689 | 41.518 | 49.425 | 35.170 | 38.210 | 30.923 | 32.818 |
| **Despesas Operacionais** | -180.369 | -214.822 | -181.711 | -201.495 | -114.857 | -81.762 | -110.672 | -76.718 |
| **Lucro (prejuízo) líquido no período** | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Ajustes** | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Reserva de Contingência** | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R$** | 0,43 | 0,42 | 0,44 | 0,43 | 0,48 | 0,50 | 0,49 | 0,53 |
| **Resultado Líquido** | **797.880** | **801.259** | **818.624** | **832.123** | **866.382** | **907.848** | **903.682** | **966.332** |

# 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**: 07/10/2026
- **Data de pagamento:** 15/10/2026
- **Rendimento:** 0,53
- **Mês de competência:** Set/2026
- **Mês de pagamento:** Out/2026



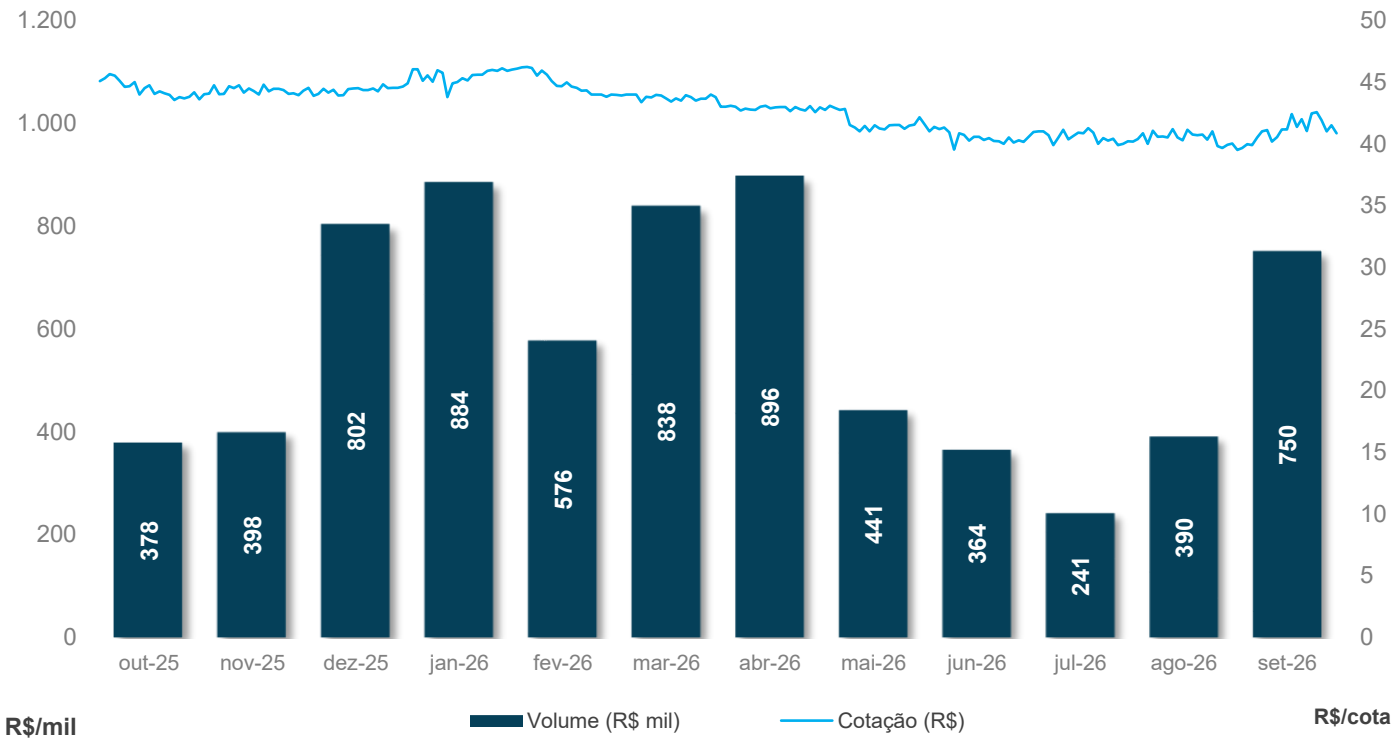

**R$/cota**

# 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**: 18.257
- **Cotação de fechamento:** R$ 41,01
- **Volume**: R$ 749.919
- **Mês de referência**: Set/26

Fonte: Economática



## Histórico e Condições Comerciais Ajustadas entre Fundo e TIM

O FII CEO Cyrela Commercial Properties e a TIM S.A. vêm realizando ajustes contratuais para adequar as condições da locação do CEO Corporate Executive Offices, localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Em 11/08/2023, foi firmado um Acordo Comercial que reduziu o valor do aluguel e concedeu descontos escalonados, impactando diretamente a receita do Fundo. Os efeitos financeiros foram detalhados da seguinte forma:

- **Período agosto/2023 a julho/2024:** receita estimada em R$0,2168 por cota, considerando o novo aluguel pago em cada mês.
- **Período agosto/2024 a julho/2025:** receita estimada em R$0,1839 por cota, refletindo o segundo nível de desconto.
- **A partir de agosto/2025:** receita projetada em R$0,1510 por cota, considerando o novo valor nominal do aluguel, sujeito a reajuste pelo IPCA com data-base em agosto/2024.
- Durante todo o período até julho/2025, não houve reajuste sobre os valores de locação. Além disso, ficou pactuado que, em caso de rescisão antecipada, a locatária deverá devolver todos os descontos concedidos, devidamente atualizados conforme índice contratual, além das penalidades previstas.

Em 13/10/2025, foi celebrado o 4º Aditamento ao Contrato de Locação, com efeito retroativo a 1º de agosto de 2025, estabelecendo as seguintes condições:

- **Novo valor do aluguel:** R$84,18 por m², aplicado sobre a área BOMA total de 11.941,99 m², resultando em um aluguel mensal de aproximadamente R$1.005.279,58.
- **Desconto temporário:** R$5,00 por m², válido entre agosto/2025 e janeiro/2027, condicionado ao pagamento pontual, reduzindo o valor efetivo para R$79,18 por m² durante esse período.
- **Após fevereiro/2027:** aluguel volta ao valor integral de R$84,18 por m², com reajustes previstos no contrato.
- **Renúncia à revisão:** as partes acordaram que não haverá revisão judicial ou extrajudicial do valor por 3 anos, conforme artigo 19 da Lei nº 8.245/91.
- **Rescisão antecipada:** caso a locatária denuncie a locação, deverá restituir integralmente os descontos concedidos, atualizados, em parcela única até a devolução do imóvel.
- Todas as demais cláusulas originais permaneceram ratificadas.

## 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**

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, consequentemente, 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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária