



FUNDO DE INVEST. IMOB. - FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 15.799.397/0001-09
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2016
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(225)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(14)
Pagamento de despesas de auditoria	(5)
Pagamento de despesa de laudo de avaliação	(9)
Compensação de Ir s/ resgate em cotas de renda fixa	(108)
Pagamento de despesas diversas	(24)
Caixa líquido das atividades operacionais	(385)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Resgates em cotas de fundo de renda fixa/referenciada	6.137
Obras em andamento	(5.753)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	384
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	-
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

Informações Gerais

CNPJ

15.799.397/0001-09

Início do Fundo

07/11/2012

Consultor

Cyrela Commercial Properties S.A.
Empreendimentos e Participações

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário CEO Cyrela Commercial Properties, adquiriu sete andares corporativos, 2º, 3º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º e parte do 4º andar (conjunto A) com as respectivas vagas de garagem da Torre South Corporate do Edifício Corporate Executive Offices (CEO), do Rio Janeiro.

O empreendimento comercial de alto padrão tem 11 (onze) pavimentos, iniciando a numeração pelo 2º andar, e é situado na Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro. Ele está descrito e caracterizado na matrícula nº 339231, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	Novembro/2012	1.593.559	100,00	159.355.900,00
2ª	Setembro/2015	222.137	36,60	8.130.476,57
		1.815.696		167.486.376,57

Negócios realizados no semestre

Informamos que a locatária, TIM Celular S.A., iniciou a ocupação do imóvel no final do mês de maio, terminando dentro da primeira quinzena de junho.

Programa de Investimentos

A administradora informa que, considerando a projeção atual de despesas e receitas do fundo, e levando-se em conta as condições e os valores estabelecidos nos contratos de locação firmados, não há perspectiva de ocorrer distribuição de rendimentos aos cotistas do fundo no primeiro semestre de 2016, podendo alterar no 2º semestre de 2016 devido à receita de aplicação financeira ser superior ao total do valor das despesas. A administradora comunicará aos cotistas e ao mercado, caso receba informações que alterem este cenário.

Não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância no mercado AA & A do Rio de Janeiro encerrou o patamar recorde no segundo trimestre de 2016 em 27,1%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento.

Porto Maravilha continua sendo a região com a maior taxa de vacância, com 82,5%. O estoque do Porto Maravilha, no entanto, representa apenas 4,2% do estoque total do Rio de Janeiro e é composto por apenas cinco edifícios, dos quais três estão inteiramente vagos.

Zona Sul, por sua vez, continua sendo a região com a menor taxa de vacância. O estoque pequeno de edifícios, a pouca disponibilidade, apenas (10,1% está vago) e a localização privilegiada são causas para essa diferença de mais de 10 pontos percentuais em relação às demais regiões. Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas.

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5 mil m², acumulando no ano o valor de negativo de 22,2 mil m². O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações. O

mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de mais de 64,7 mil m², impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m² dessa absorção.

A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m²/mês. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015.

O segmento A apresentou queda de 3,4% nos preços pedidos, fechando o período com uma média de R\$ 98/m²/mês, e o segmento AA uma queda de 1,1%, por R\$ 110/m²/mês. Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.

O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m², maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico. Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72 mil m²: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.

Fonte: JLL, On Point – Rio de Janeiro – 2T2016

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual médio de valorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	31/12/2015	97.986.000,00	19,94%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	8.972.036	8.474.415	381.167	489.031
Valor Integralizado	159.355.900	159.355.900	167.486.377	167.436.377
Receitas/Investimentos ¹	5,63%	5,32%	0,23%	0,29%
Rentabilidade ²	4,50%	7,96%	28,58%	8,73%
Valor Patrimonial por cota	51,73	51,88	58,54	63,60
Encargos	(1.801.021)	(1.916.279)	(458.194)	(262.329)
Patrimônio Líquido Médio	82.433.194	82.674.531	91.313.798	113.387.015
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	2,18%	2,32%	0,50%	0,23%

¹Total das Receitas sobre o montante integralizado

²A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

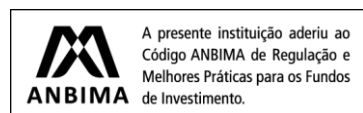
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.