

Fundo de Investimento Imobiliário FII Ceo Cyrela Commercial Properties

Objeto do Fundo

O objeto do Fundo é a aquisição de 7 e meio andares, constituído de 60 (sessenta) futuras unidades autônomas, todas correspondentes a futuras salas comerciais, com as seguintes numerações definidas na incorporação imobiliária: salas nº 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 e 1208, com as respectivas vagas de garagem, pertencentes ao Bloco 1 do empreendimento comercial de alto padrão (triple A), com 11 (onze) pavimentos de escritórios, denominado Condomínio "CEO South Corporate", a ser construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m² situado na Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("Imóvel-Alvo"), descrito e caracterizado na matrícula nº 339231, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com a finalidade de locação típica podendo ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação.

Quantidade de Cotas

Desde a constituição foram subscritas e integralizadas 1.593.559 cotas em novembro de 2012 no valor de R\$ 100,00 cada.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

Ao término do segundo trimestre de 2014, o Rio de Janeiro possuía um estoque total de escritórios de aproximadamente 6 milhões de metros quadrados em pouco mais de 970 edifícios, dos quais aproximadamente 60% (3,984 milhões de m²) é monitorado constantemente pelo mercado das grandes consultorias imobiliárias.

Deste total monitorado, aproximadamente 35% do estoque localizado na região Centro e apenas cerca de 21% (1,4 milhões de metros quadrados) são considerados edifícios de alto padrão, classe A ou AAA ("Triple A")

Para os próximos anos, a região Centro, principalmente com o advento da Região Portuária, deve continuar sendo a de maior contribuição, inclusive já tendo entregado mais de 45.000 m² apenas nos três primeiros meses de 2014. A região da Barra da Tijuca, onde há disponibilidade de terrenos com potencial de desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários também será representativa na formação do novo estoque da cidade.

Com relação as movimentações de mercado, de 2010 a 2012, houve uma gradativa elevação da absorção bruta, chegando ao patamar de cerca de 350.000 m² de área útil, a maior do período analisado, resultado da recuperação do mercado após a crise de 2008.

Da mesma forma, a absorção líquida acompanhou este crescimento da demanda, resultando na absorção de novo estoque entregue durante os anos, além da simples movimentação de empresas entre edifícios. A exceção é vista, contudo, nas regiões Botafogo e Outros que apresentaram absorções líquidas negativas em 2012.

Acompanhando a mudança de cenário econômico nacional, o ano de 2013 registrou uma absorção bruta de menor escala (196.000 m²), pouco mais da metade do ano anterior, enquanto a absorção líquida apresentou resultado praticamente nulo (5.200 m²), causado principalmente devido à saída de ocupantes das regiões Flamengo e Barra da Tijuca.

No segundo trimestre de 2014 foi registrada uma absorção líquida negativa de aproximadamente 40.000 m², resultado da saída e redução de ocupação de empresas localizadas no Centro da cidade, com destaque para as Universidades Gama Filho (4.100 m²), empresas X (17.600 m²) e Contax (5.600 m²).

Desta forma, considerando a queda de absorção de espaços no mercado é possível vermos os reflexos na taxa de vacância. Isso por que entre os anos de 2010 e 2012 o mercado apresentou baixas taxas de vacância, atingindo seu valor mínimo em 2010 (2,4%) e máxima em 2011 (4,0%), devido à pequena oferta disponível. Mesmo com o constante crescimento do novo estoque, como visto, a absorção líquida foi considerável, mantendo a taxa de vacância abaixo de 4,0%.

Contudo, já em 2012, a taxa de vacância iniciou o ano estável, entrando em queda ao longo do mesmo, devido a pouca entrega de novo estoque e ao alto índice de pré-locação.

Contudo, este cenário começou a mudar devido a uma conjunção de fatos. O aumento da taxa de vacância nos últimos meses do ano foi ocasionado principalmente pelos lançamentos, em sua maioria entregues vagos, além do incremento da oferta de 2ª mão nas regiões Centro e Flamengo, refletindo em uma absorção líquida negativa. Assim, a maior disponibilidade de espaços fez com que a taxa de vacância atingisse o patamar de 8,7% ao final do ano de 2013, representando um incremento de 5,4 pontos percentuais em relação ao final de 2012.

Ao término do segundo trimestre de 2014, o índice se elevou atingindo a taxa de 11%. A oferta disponível mais que triplicou em relação a 2012. Além disso, dos 362.600 m² de área útil ofertados no Rio de Janeiro, mais da metade (217.200 m²) são edifícios de alto padrão (classe A ou AAA).

Devido às dificuldades de expansão física de áreas de escritório, concentradas em regiões centrais como: Centro, Flamengo e Botafogo, historicamente a cidade apresentou pouca oferta disponível e, consequentemente, baixa taxa de vacância. Contudo, com os novos empreendimentos da Barra da Tijuca, Região Portuária e Cidade Nova, a oferta disponível atual apresenta o maior valor dos últimos cinco anos.

Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Com os recursos da Oferta, 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) da Torre South Corporate do Edifício Corporate Executive Offices (CEO), localizado na cidade do Rio de Janeiro, no bairro da Barra da Tijuca.

Desenvolvido pela Cyrela Commercial Properties, o empreendimento, de alto padrão, contará com 11 pavimentos, 1590 m² de área BOMA cada, além de heliponto, boulevard com um mall e estacionamento com 38 vagas para cada andar corporativo. O projeto foi classificado como Triple A e recebeu a certificação LEED®, conferida pelo U.S. Green Building Council.

Em 19 de agosto, a Administradora comunicou em Fato Relevante, que recebeu da vendedora e incorporadora do imóvel a cópia do auto de conclusão da obra ("Habite-se"). Sendo assim, a Garantia de Rentabilidade será devida até 13/06/2015, considerando 24 meses contados de 13/06/2013, data em que o Habite-se foi emitido.

Foi contratada a empresa CB Richard Ellis para negociação das locações das lajes pertencentes ao patrimônio do Fundo. As negociações estão em andamento, sendo que até a data da publicação desse Relatório não houve novidade quanto à assinatura de novos contratos. A Administradora manterá os cotistas atualizados através dos Relatórios, informando sobre as locações, tão logo as mesmas sejam assinadas.

Resultado, Rendimentos Distribuídos e Valor Patrimonial das Cotas

	1º sem/13	2º sem/13	1º sem/14
Receitas	7,530,598	7,457,572	8,983,510
Despesas	(359,558)	(286,556)	(1.812.494,04)
Resultado Apurado	7,171,040	7,171,015	7.171.015,50
Receita x Investimentos ¹	4.73%	5.45%	5,64%
Despesas x PL Médio ²	0.23%	0.19%	1.40%
Rentabilidade ³	4.50%	5.24%	4,50%
Valor da Integralização *	159,355,900	136,824,700	159.355.900,00
Patrimônio Líquido Médio	154,427,316	150,309,249	129,739,773
Valor Patrimonial (Cota)	96.91	81.40	81.42

* Cotas de Investimento
Integralizadas ao final do período
1 – Total das Receitas sobre o
Montante Integralizado
2 – Total de Despesas sobre o
Patrimônio Líquido Médio
3 – Resultado Apurado sobre o
Montante Integralizado