

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de: imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

Início do Fundo

27/06/2011

Número de Emissões

3

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Taxa de Administração/Gestão

0,30% a.a. sobre o patrimônio do fundoⁱ

Área total do Empreendimento

211.759 m²

Área bruta locável do FII

64.480 m²

Cotistas

1.214

Patrimônio Líquido

R\$ 293.437.310,41

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 99,50

ⁱ observando o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 ajustado pelo IGPM.

Nota da Administradora

O Fundo possui um conjunto de lajes que corresponde a 31% do empreendimento denominado Centro Empresarial São Paulo (CENESP), localizado na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, São Paulo. Foi o primeiro complexo de "Intelligent Building" reunindo companhias em torno de serviços comuns e shopping center, inaugurado em abril de 1977.



O complexo consiste de 6 blocos com 8 andares cada, piso jardim, térreo, subsolo, edifício – garagem com 4,500 vagas e 80 vagas para motocicletas. O FII é detentor de um total de 21 andares em todo o complexo.

Locatários

Sitel	Phonak	Fidelity
General Electric	Ernst & Young	Tivit
Resource	Samsung	

Maiores locatários em termos de receita no mês de dezembro

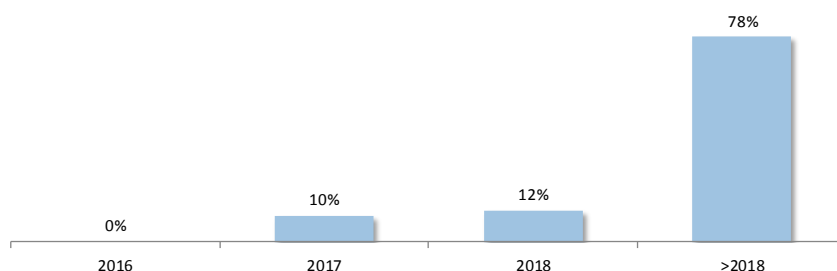
Mês de reajuste em percentual da receita

jan	fev	mar	abr	mai	jun
15	0%	10%	13%	7%	0%
jul	ago	set	out	nov	dez
17%	5%	7%	3%	15%	8%

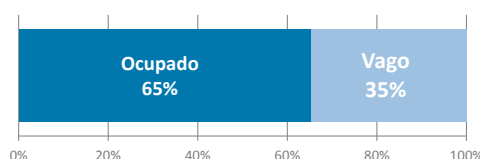
Os contratos podem ser reajustados pelos seguintes índices: IGPM, IPCA e IGP-DI.

As porcentagens acima são baseadas nos valores brutos de locação. Os mesmos sofrem alterações devido a rescisões e aditamentos.

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Ocupação do Fundo



Em Dezembro/2016, a taxa de vacância no imóvel foi de 34,8%.

Demonstração Consolidada de Resultados

em R\$ mil	jul-16	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16
Receitas	2.123	1.736	1.740	1.878	1.880	1.898
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.069	1.686	1.740	1.812	1.691	1.702
Financeiras	54	50	-	65	189	196
Despesas	(619)	(611)	(635)	(609)	(763)	(695)
Reserva de contingência	-	-	-	-	(63)	(60)
Ajustes	(30)	67	(3)	(5)	134	(16)
Resultado Líquido	1.474	1.192	1.102	1.013	1.189	1.127

Reserva de Contingência: no final de dezembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 618.553,84

Distribuição de Rendimentos

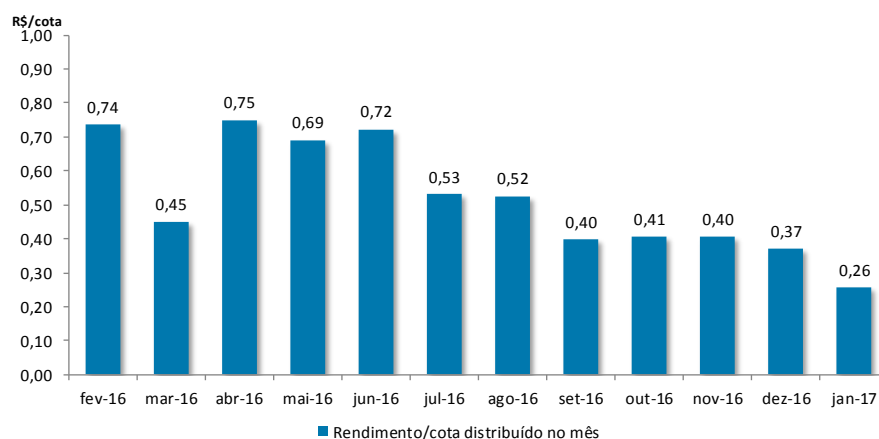
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 19/01/2017

Data de pagamento: 27/01/2017

Rendimento: R\$ 0,2573

Mês de referência: dezembro



A distribuição do mês de Março/16 foi impactada com o pagamento, em parcela única, do IPTU/2016 referente aos andares vagos e responsabilidade do proprietário e, também, referente aos andares compartilhados no qual haverá reembolso por parte dos locatários ao longo do ano. No mês de novembro, além do rendimento de 0,4047 acima, foram distribuídos rendimento de 0,3814 por cota adquirida no período de direito de preferência e 0,2423 por cota adquirida no período de sobra.

Mercado Secundário

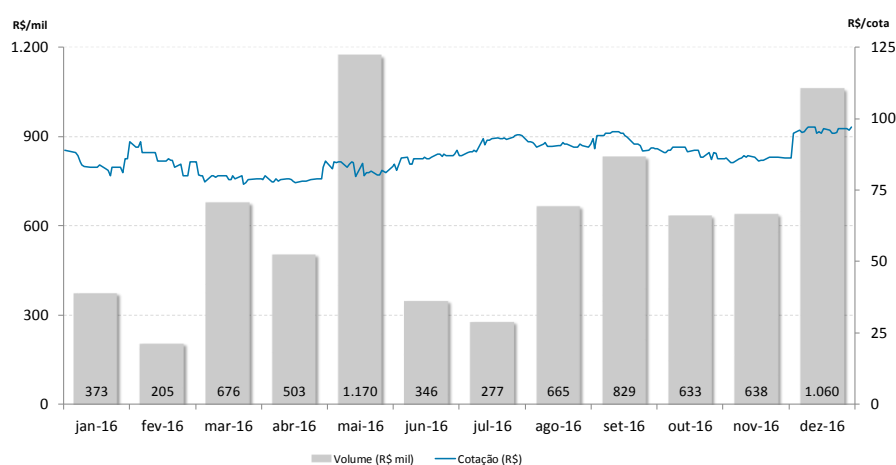
As cotas do FII Cenesp (CNES11B) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde agosto de 2011.

Negociação no mês de dezembro

Cotas negociadas: 11.207

Cotação de fechamento: R\$ 97,00

Volume: R\$ 1.059.543



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

A proposta das obras no empreendimento é modernizar as fachadas através de recuperação estrutural, pintura e implantação da fachada unitizada e, além disso, reformar os interiores dos andares via retirada dos caixilhos/vidros existentes e aumento do beiral inferior.

A intenção das obras é

- Resolver infiltrações/acúmulo de água e ar nas junções de vidros das fachadas e evitar soluções improvisadas para o problema;
- Reparar características que contribuem para deterioração da estrutura;
- Recuperar estruturas desgastadas;
- Uniformizar e melhorar fachadas.

As obras de empreendimento iniciaram no final de Setembro/2014 e até o final de Fevereiro/2016 tinham avançado 60%. Inicialmente prevista para terminar em Março de 2016, a data de término foi atualizada para Julho de 2016. O atraso se deveu a necessidade de solicitar novas propostas para atender a verba aprovada em AGO.

Os recursos necessários para as obras já se encontram disponíveis no Fundo, atualmente investidos em produtos financeiros de liquidez imediata, resultado das captações de recursos realizadas através da emissão de novas cotas em 2014.

Fato Relevante

Na assembleia realizada no dia 13 de outubro de 2016 foi aprovada por unanimidade uma nova emissão de cotas para o fundo. Os detalhes da mesma foram comunicados ao mercado por meio de Fato relevante em 14/10. O valor da Oferta Restrita é de R\$19.999.984,82 correspondente a 231.857 cotas, pelo valor unitário de R\$ 86,26.

No dia 11 de novembro de 2016 foi disponibilizado um fato relevante informando sobre o final da oferta tendo sido subscritas e integralizadas o total de cotas ofertadas, perfazendo o montante de R\$19.999.984,82 milhões de reais.

Processos Judiciais

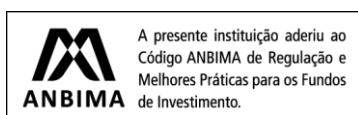
Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

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/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 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.