



Fundo de Investimento Imobiliário
FII CENESP
(CNES11)

Informativo Mensal Janeiro de 2021

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 aos imóveis com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

iObservado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 corrigido pelo IGP-M. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
27/06/2011

Quantidade de Emissões
3

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração
0,30% a.a. sobre o valor dos
ativosⁱ

**Área total do
Empreendimento**
211.759 m²

Área bruta locável do FII
64.480 m²

Cotistas
3.054

Patrimônio Líquido
R\$ 270.820.870,50

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 91,82

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.

[Clique aqui](#) para ver o vídeo do Imóvel.

Principais Locatários¹

- Banco do Brasil
- Ernst & Young
- Acticall
- Fidelity
- Resource

1: Além dos locatários citados existem outros, os mostrados acima são os que demonstram maior materialidade ao Fundo.

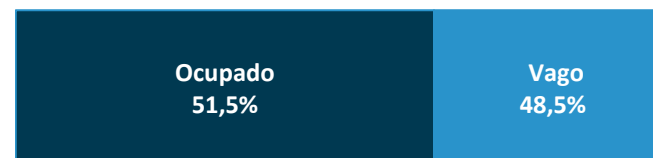
Mês de reajuste em percentual da receita

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
12%	2%	20%	0%	0%	39%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
14%	6%	0%	3%	5%	0%

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

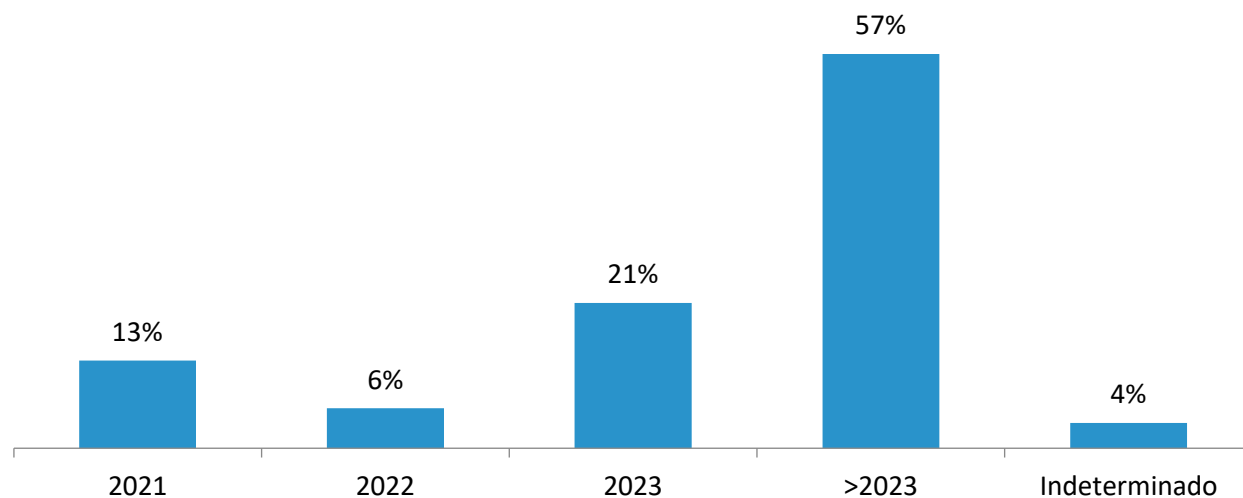
As porcentagens acima, em valores aproximados, são baseadas nos valores brutos de locação. Os mesmos sofrem alterações devido a rescisões e aditamentos.

Ocupação do Fundo



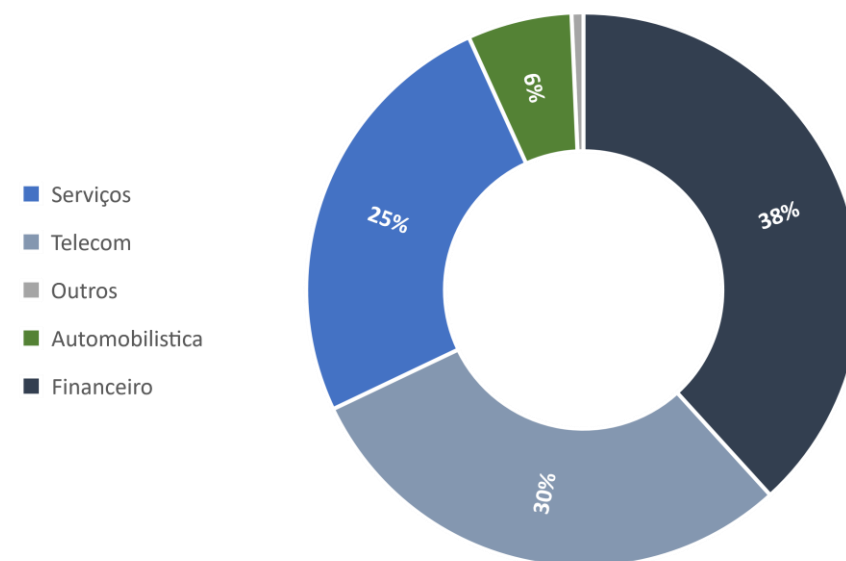
No final do mês de Dezembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 51,5%.

Vencimento dos contratos em percentual da receita



* Contratos de locação de vagas que são indeterminados por padrão .

Setor de atuação das locatárias em percentual da receita



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Andar Tipo



Vista Externa – Andar Tipo



Layout Andar Tipo

Demonstração de Resultados



	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Propriedades para Investimento	208.327	208.327	822.799	650.309	-7.816.635	502.490
Outros Ativos Financeiros	20.162	20.162	2.197	15.359	13.563	28.294
Despesas Operacionais	-100.835	-100.835	-103.526	-102.640	-111.053	-112.956
Lucro (prejuízo) líquido no período	127.654	127.654	721.470	563.028	-7.914.125	417.829
Ajustes ⁱ	494.137	494.137	43.895	80.157	8.769.821	141.937
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	628.539	628.539	772.113	649.933	862.443	566.513

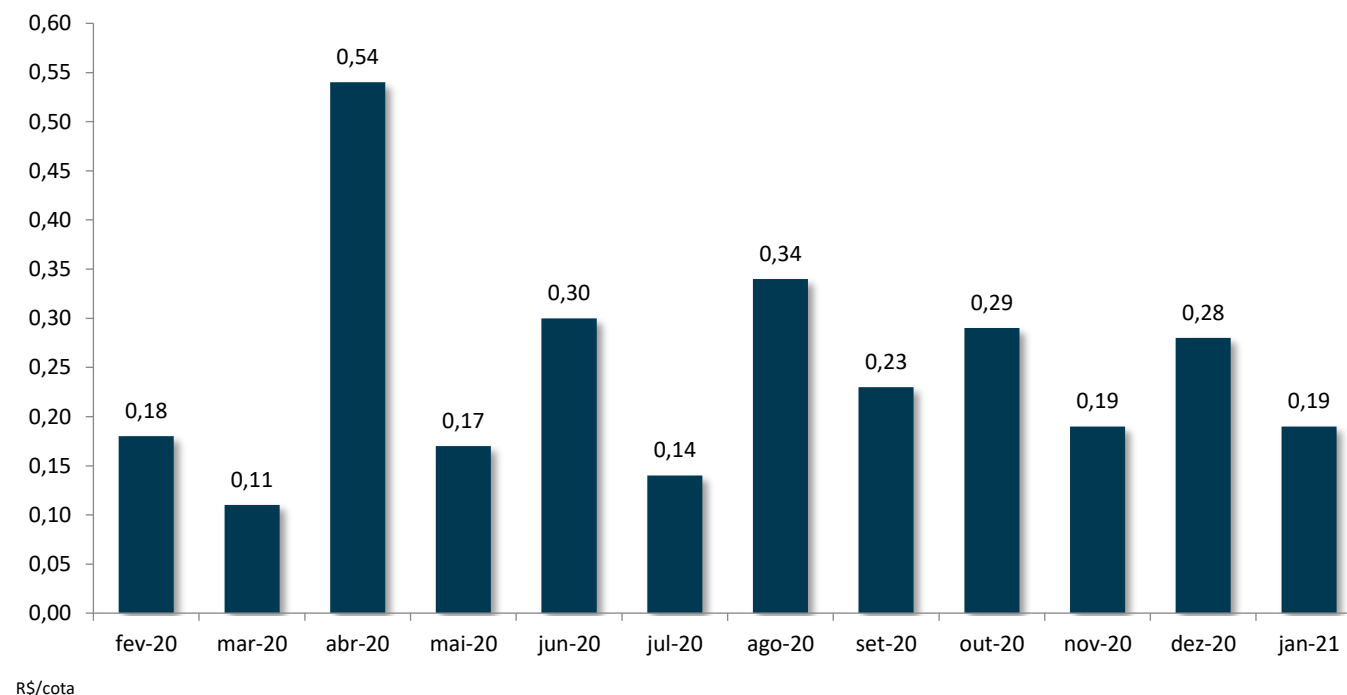
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 0,00.

Distribuição Mensal

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

- **Data base: 20/01/2021**
- **Data de pagamento: 28/01/2021**
- **Rendimento: 0,19208725**
- **Mês de referência: dez/20**



Mercado Secundário

As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

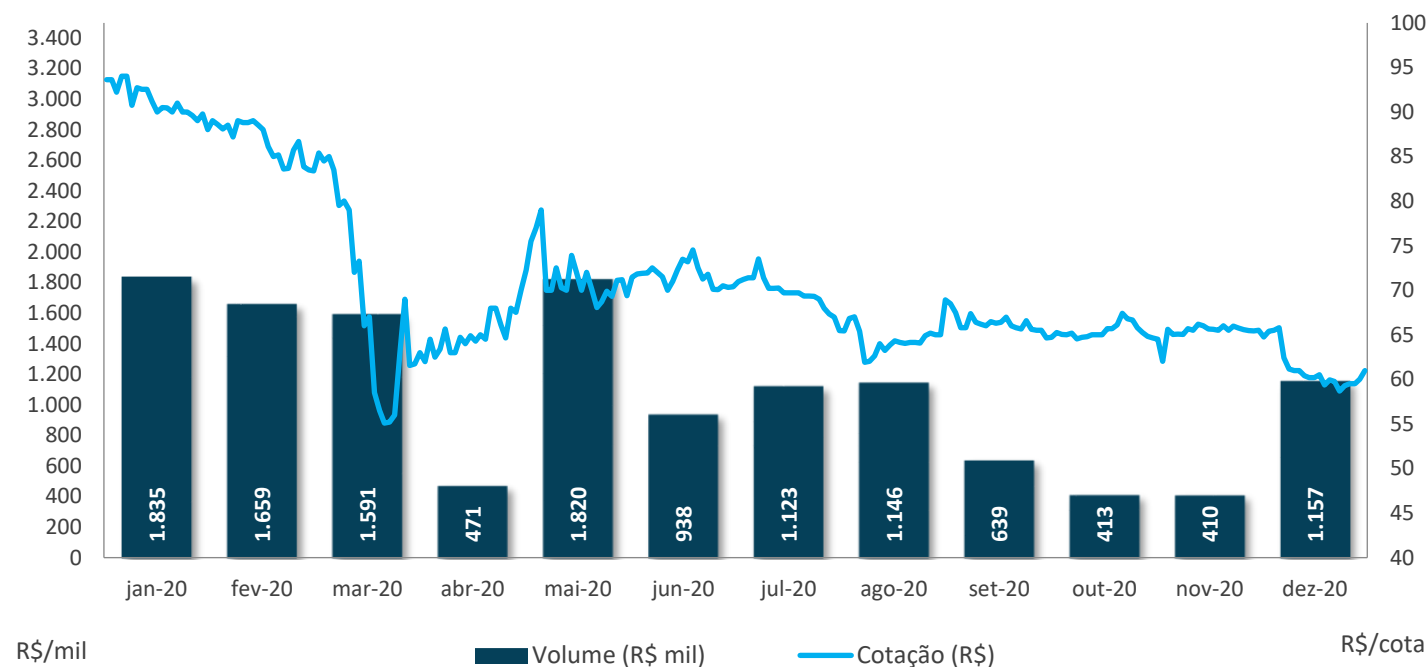
Cotas negociadas: 18.926

Cotação de fechamento: R\$61,00

Volume: R\$1.156.652,03

Mês de referência: jan/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Janeiro de 2021

Updates

28/12/2020 – Conforme decisão tomada nos autos da reconvenção, a locatária Resource realizou a entrega de chaves do imóvel. Adicionalmente, os valores devidos pelas locatárias estão em ato de cobrança, conforme previsto na regulamentação vigente.

24/07/2020 - O Fundo possui uma Locatária inadimplente referentes à Agosto, esclarecemos que a Gestão e Consultora estão atuando ativamente para a tratativa do caso. Ademais, o Fundo recebeu uma notificação de rescisão de contrato de locação outra locatária, Gestão segue trabalhando ativamente com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, consequentemente, gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

31/07/2020 - O Fundo possui algumas Locatárias inadimplente referentes à julho, esclarecemos que a Gestão e Consultora estão atuando ativamente para a tratativa do caso.

23/07/2020 - Em julho o Fundo teve o processo de assinaturas finalizado contando com a renovação contratual de uma locatária, que agora passa ter término previsto do contrato de locação em 30 de junho de 2022.

30/06/2020 - O Fundo possui uma Locatária inadimplente referente à junho, esclarecemos que a Gestão e Consultora estão atuando ativamente para a tratativa do caso.

23/06/2020 – Fato Relevante o Fundo não recebeu de uma de suas locatárias, o pagamento do aluguel referente a competência maio de 2020 com vencimento em junho de 2020. Dessa forma, a distribuição de rendimentos relativa à competência maio de 2020, foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

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>

ri.fundoslistados@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, conseqüentemente, 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.



