

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

BTGP Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor

BTGP 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

2.331

Patrimônio Líquido

R\$ 305.113.821,32

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 102,43

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	Tivit
General Electric	Ernst & Young	
Resource	Samsung	

Maiores locatários em termos de receita no mês de julho

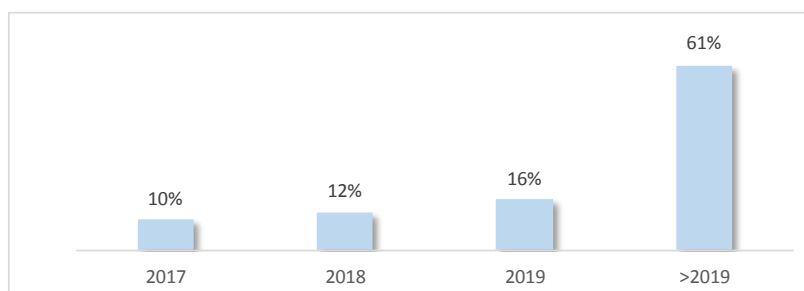
Mês de reajuste em percentual da receita

jan	fev	mar	abr	mai	jun
16%	0%	9%	13%	8%	0%
jul	ago	set	out	nov	dez
15%	6%	7%	3%	15%	8%

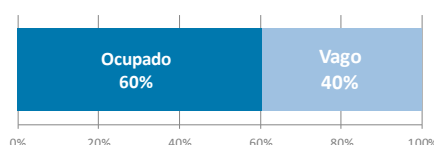
Os contratos podem ser reajustados pelos seguintes índices: IGPM, IPCA e IGP-DI.

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 setembro/2017, a taxa de vacância no imóvel foi de 39,6%.

Demonstração Consolidada de Resultados

em R\$ mil	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Receitas	1.942	2.150	1.957	1.974	1.980	1.920
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.798	1.821	1.801	1.824	1.830	1.793
Financeiras	144	329	155	150	150	127
Despesas	-700	-837	-764	-712	-714	-759
Reserva de contingência	-62	-65	-60	-62	-61	-57
Ajustes	4	-22	1	-27	-41	-13
Resultado Líquido	1.183	1.227	1.133	1.173	1.163	1.090

Reserva de Contingência: no final de setembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.147.484,60

Distribuição de Rendimentos

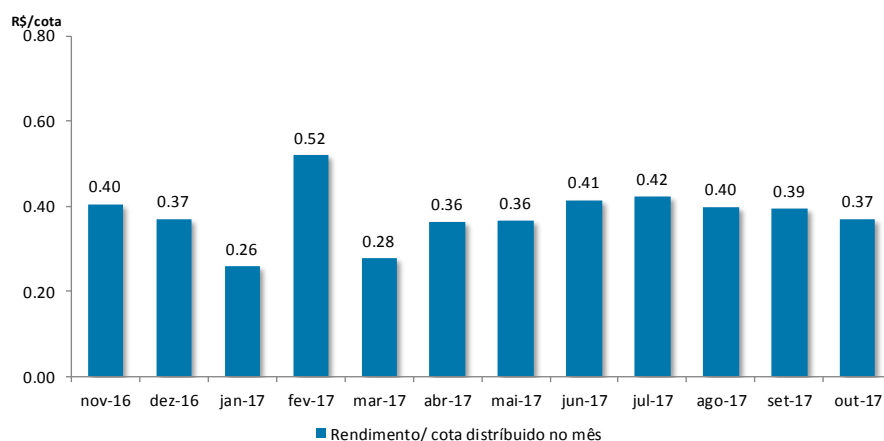
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 23/10/2017

Data de pagamento: 30/10/2017

Rendimento: R\$ 0,3696

Mês de referência: Setembro



Mercado Secundário

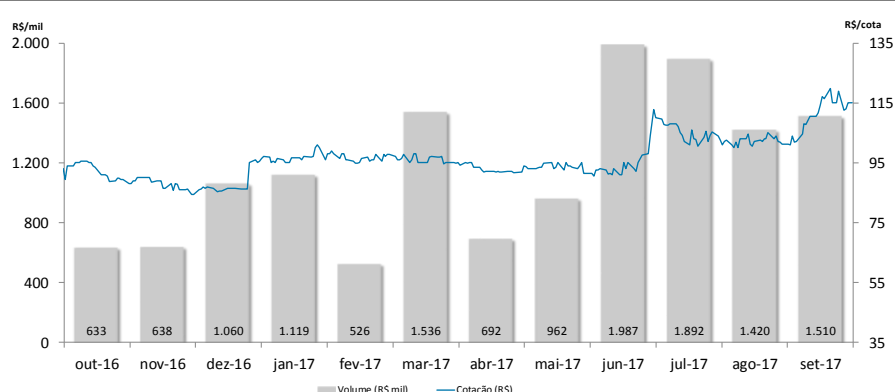
As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de setembro

Cotas negociadas: 13.424

Cotação de fechamento: R\$ 115,00

Volume: R\$ 1.510.346,00



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

As obras realizadas no empreendimento, iniciadas em 2014, visam 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 iniciaram no final de Setembro/2014 e até o final de Fevereiro/2017 foram praticamente finalizadas, faltando apenas completar a retirada interna dos caixilhos/vidros dos andares.

As obras para a retirada interna dos caixilhos/vidros foram iniciadas em agosto de 2017.

Consideramos que as obras foram fundamentais no processo de revitalização do imóvel, contribuindo para a sua nova identidade visual neste novo momento do ciclo econômico/imobiliário. Junto as demais iniciativas tomadas no empreendimento, como a atual redução de 25% em termos reais da taxa condominial, acreditamos que ele se tornou mais atrativo e competitivo.

Processos Judiciais

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

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.