

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

2.590

Patrimônio Líquido

R\$ 306.631.566,19

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 103,97

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	Fidelity	Tivit
General Electric	Ernst & Young	Phonak
Resource	Samsung	

Maiores locatários em termos de receita no mês de novembro

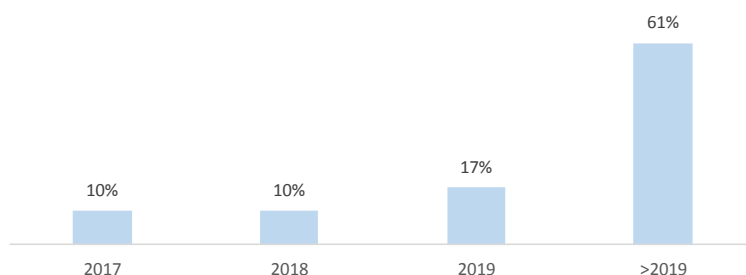
Mês de reajuste em percentual da receita

jan	fev	mar	abr	mai	jun
17%	0%	8%	14%	8%	0%
jul	ago	set	out	nov	dez
13%	6%	8%	2%	16%	8%

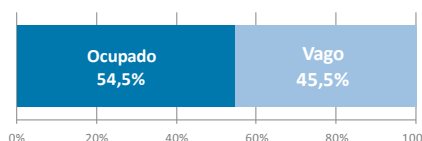
Os contratos podem ser reajustados pelos seguintes índices: IGPM, IPCA e IGP-DI.

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/2017, a taxa de vacância no imóvel foi de 45,5%.

Demonstração Consolidada de Resultados

em R\$ mil	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17
Receitas	1.974	1.980	1.920	1.761	2.211	1.745
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	0
Operacionais	1.824	1.830	1.793	1.629	2.003	1.649
Financeiras	150	150	127	132	208	96
Despesas	-712	-714	-759	-848	-810	-828
Reserva de contingência	-62	-61	-57	-46	-293	173
Ajustes	-27	-41	-13	-27	112	2
Resultado Líquido	1.173	1.163	1.090	840	1.220	1.092

Reserva de Contingência: no final de dezembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.313.293,30

Distribuição de Rendimentos

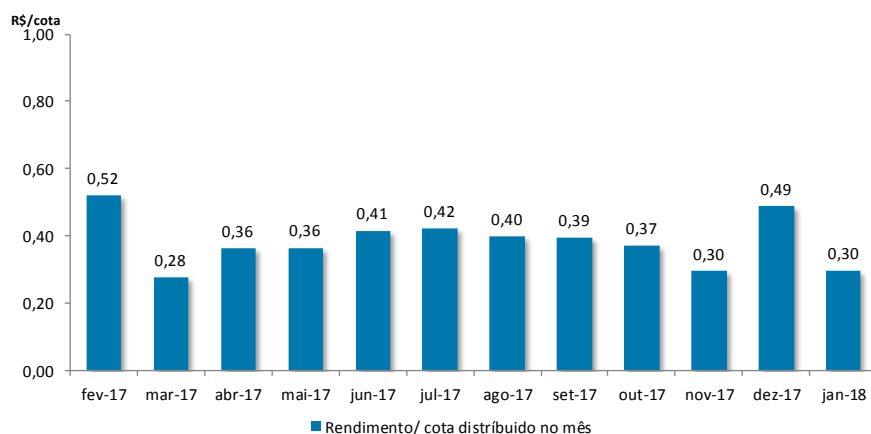
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 22/01/2018

Data de pagamento: 30/01/2018

Rendimento: R\$ 0,2963

Mês de referência: Dezembro



Mercado Secundário

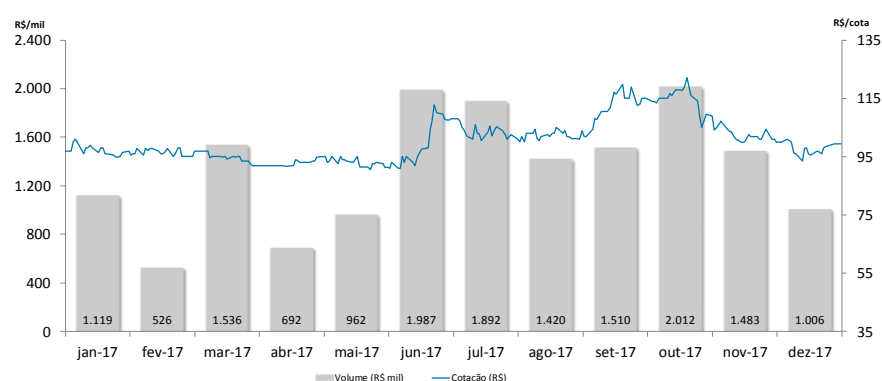
As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de dezembro

Cotas negociadas: 10.366

Cotação de fechamento: R\$ 99,45

Volume: R\$ 1.006.229,00



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

As obras realizadas no empreendimento, finalizadas em Novembro de 2017, visaram modernizar as fachadas do complexo através de recuperação estrutural, pintura e implantação de fachada unitizada, além da reforma dos interiores dos andares através da retirada dos caixilhos e vidros da fachada antiga, aumentando o beiral inferior, resultando em maior amplitude e iluminação natural dos andares.

As obras foram realizadas com o intuito de:

- Resolver infiltrações/acúmulo de água e ar nas junções de vidros das fachadas, evitando soluções improvisadas para o problema;
- Recuperações estruturais desgastadas;
- Uniformização e melhorias gerais nas fachadas.

As obras se iniciaram no final de Setembro/2014 e foram concluídas em Novembro/2017, com a retirada dos caixilhos e vidros da fachada antiga dos andares.

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.