

### 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

#### Quantidade de Emissões

3

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

#### Taxa de Administração

0,30% a.a. sobre o valor dos ativos<sup>i</sup>

#### Área total do Empreendimento

211.759 m<sup>2</sup>

#### Área bruta locável do FII

64.480 m<sup>2</sup>

#### Cotistas

2.775

#### Patrimônio Líquido

R\$ 291.327.705,90

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 98,78

<sup>i</sup>Observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 corrigido pelo IGPM. 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.

### Cadastre-se no Mailing

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

### 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
- Resouce
- Ernst & Young
- Tivit
- Calia
- Fidelity
- Phonak

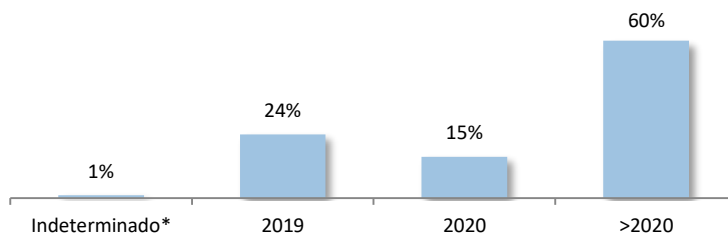
### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>i</sup>

| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 21% | 0%  | 11% | 19% | 0%  | 0%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 19% | 8%  | 12% | 2%  | 8%  | 0%  |

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

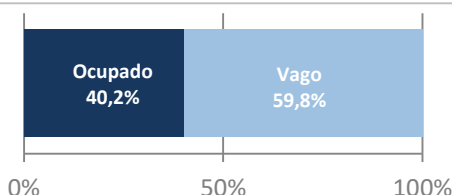
As porcentagens acima são baseadas nos valores brutos de locação. Os mesmos sofrem alterações devido a rescisões e aditamentos.

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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

### Ocupação do Fundo



Em Setembro/2018, a taxa de vacância no imóvel foi de 59,8%.

Demonstração Consolidada de Resultados (R\$ mil)

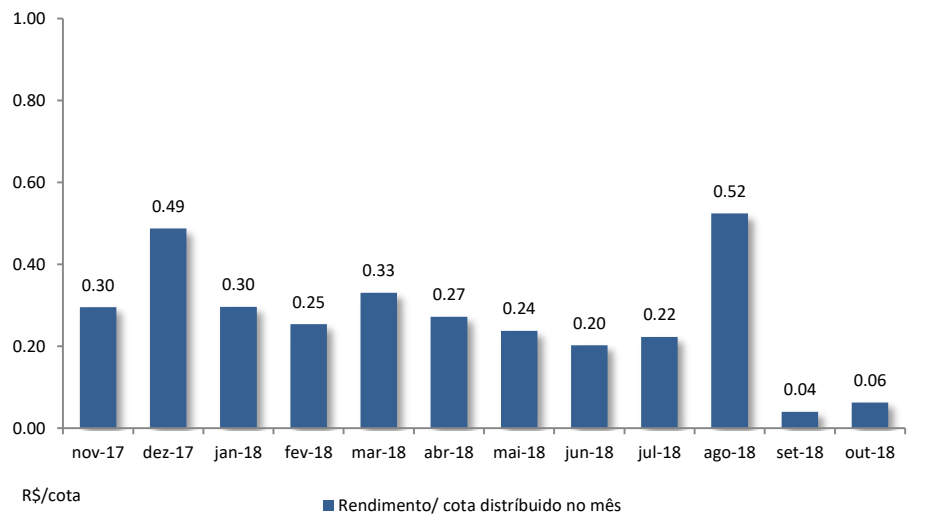
|                           | Abr/18     | Mai/18     | Jun/18     | Jul/18       | Ago/18    | Set/18     |
|---------------------------|------------|------------|------------|--------------|-----------|------------|
| Receitas                  | 1.520      | 1.443      | 1.502      | 2.580        | 1.079     | 1.115      |
| Receita Mínima Garantida  | -          | 0          | 0          | 0            | 0         | 0          |
| Operacionais <sup>i</sup> | 1.426      | 1.289      | 1.420      | 2.487        | 979       | 1.042      |
| Financeiras               | 94         | 155        | 82         | 92           | 100       | 73         |
| Despesas                  | -771       | -848       | -827       | -1.084       | -998      | -928       |
| Reserva de contingência   | -          | -          | 0          | 0            | 0         | 0          |
| Ajustes <sup>ii</sup>     | 32         | -186       | -17        | 131          | -30       | -11        |
| <b>Resultado Líquido</b>  | <b>781</b> | <b>409</b> | <b>658</b> | <b>1.627</b> | <b>51</b> | <b>176</b> |

**Reserva de Contingência:** No final de Setembro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$1.359.972,79

Distribuição

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.

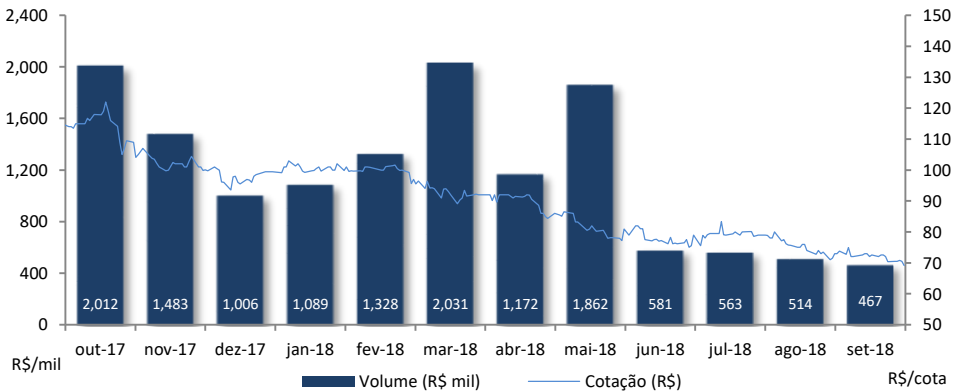
Data base: 23/10/2018  
Data de pagamento: 30/10/2018  
Rendimento: R\$ 0,0628  
Mês de referência: Setembro/2018



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 3.525  
Cotação de fechamento: R\$ 73,78  
Volume: R\$ 513.699  
Mês de referência: Agosto/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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 o novo modelo de gestão condominial, que será retratado abaixo.

## Melhorias Operacionais

Perseguindo sempre o contínuo aperfeiçoamento de seu portfólio, a Gestão intensificou os trabalhos de redução de custos condominiais iniciados após a AGE de janeiro/17 do condomínio do Cenesp, na qual deliberou acerca da redução de 25% em termos reais da cota condominial.

Nos últimos trimestres, juntamente com os demais proprietários do condomínio, elaborou um plano de administração eficaz que vem sendo realizado após a assembleia do Condomínio, quando se realizou a troca de sindicância do biênio. A antiga síndica foi substituída por uma empresa de sindicância profissional, atuante no mercado há mais de 25 anos e cliente dos grandes players imobiliários brasileiros. Na própria eleição já foi possível proporcionar uma redução de aproximadamente 50% de custo de sindicância em relação à gestão anterior. O novo modelo que vem sendo estruturado é acompanhado de perto por nós, uma vez que somos conselheiros do empreendimento.

Estas estratégias já resultaram em redução de 7,9% dos custos condominiais atuais, correspondente a R\$ 3 milhões ano. Os resultados que impactaram tal economia foram:

- Redução de contratos de locação para áreas administradas, que passarão a ficar alocadas em áreas comuns, sem custo para o condomínio, equivalente a R\$ 50 mil por mês ou R\$ 600 mil por ano;
- Troca de alguns contratos de terceirização, reduzindo o custo do serviço e com revisões de escopo, equivalente a R\$ 110 mil por mês ou R\$ 1.320 mil por ano;
- Reestruturação da estrutura organizacional própria, buscando maior eficiência com menor custo, equivalente a R\$ 90 mil por mês ou R\$ 1.080 mil por ano.

A partir destas medidas, estimamos ainda uma redução de 7,3% a ser realizada no regime de 2018. Com isto, iremos permitir que o ativo se torne cada vez mais competitivo frente à grande oferta da região, que pode resultar num aumento da taxa de ocupação, resultando numa melhor distribuição de renda para os cotistas.

## Fotos do Imóvel



Vista Superior do Complexo



Vista Externa – Andar Tipo



Andar Tipo



Layout Andar Tipo

## Update

- **17/04/2018** – O Fundo recebeu R\$ 15.348,42 da Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”) a título de créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) do Imóvel. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a assessoria jurídica contratada afim de demonstrar, para a PMSP as seguintes hipóteses existentes em alguns imóveis, tais como retificação de área tributável, demolição, mudança de padrão de construção dentre outras que ensejam restituição de créditos de IPTU dos ativos dos Fundos.
- **25/04/2018** – Foi realizada a assembleia ordinária e extraordinária do condomínio Cenesp, na qual foi feita a troca de síndico na gestão referente ao biênio 2018-2020. O trabalho ativo da Gestora, visando principalmente formas de gerar valor para seus cotistas e para o imóvel, teve mais um importante desfecho positivo. Em continuidade à estratégia de redução de custos condominiais reforçada no segundo semestre de 2016, na qual já foram reduzidos 25% em termos reais, foi realizada a troca da atual sindicância. A Gestora acredita que a referida substituição é mais um passo importante visando a recuperação de valor e atratividade do ativo, no qual será implementado um novo plano estratégico de redução de custos com eficiência e qualidade operacional ao longo do biênio.
- **06/06/2018** – O Fundo recebeu R\$ 21.740,09 da Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”) a título de créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) do Imóvel. A Administradora ressalta que vem trabalhando ativamente com a assessoria jurídica contratada afim de demonstrar, para a PMSP as seguintes hipóteses existentes em alguns imóveis, tais como retificação de área tributável, demolição, mudança de padrão de construção dentre outras que ensejam restituição de créditos de IPTU dos ativos dos Fundos.
- **03/10/2018** – Fato Relevante informando a troca do prestador dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para a BTGPactual Serviços Financeiros a partir do dia 10 de outubro de 2018.

## Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à B3, 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.

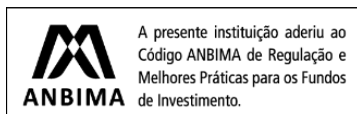
- [Site da Administradora](#)

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

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.