

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 ativosⁱ

Área total do Empreendimento

211.759 m²

Área bruta locável do FII

64.480 m²

Cotistas

3.009

Patrimônio Líquido

R\$ 281.214.545,99

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 95,35

ⁱObservado 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.

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



Locatários

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

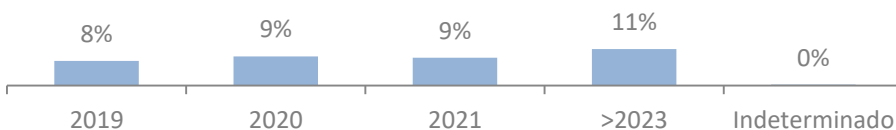
Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

Jan 15%	Fev 7%	Mar 11%	Abr 8%	Mai 2%	Jun 10%
Jul 10%	Ago 6%	Set 6%	Out 12%	Nov 10%	Dez 3%

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

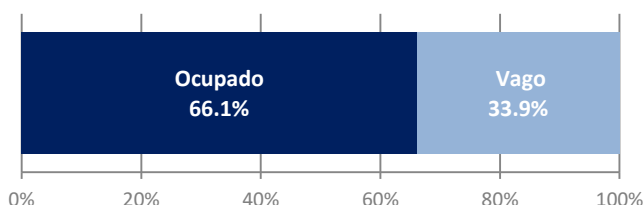
As porcentagens acima, em valores aproximados, são baseadas nos valores brutos de locação. Os mesmos sofrem alterações devido a rescisões e aditamentos.

Vencimento dos contratos em percentual da receita



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

Ocupação do Fundo



Em Novembro/2019, a taxa de vacância no imóvel foi de 33,9%.

Demonstração Consolidada de Resultados (R\$ mil)

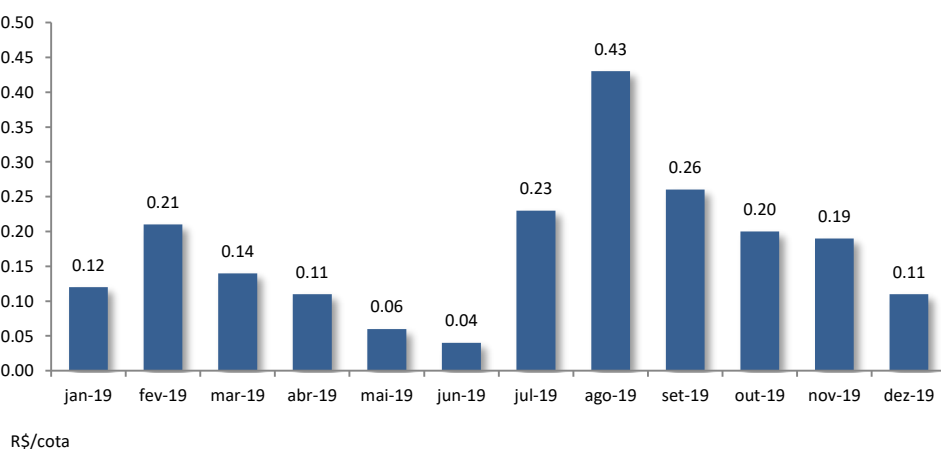
	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19
Receitas	1.385	2.686	1.502	1.571	1.534	1.481
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	1.313	2.592	1.424	1.502	1.463	1.367
Financeiras	71	94	78	69	71	114
Despesas	(699)	(563)	(569)	(559)	(560)	(760)
Reserva de contingência	0	-	-	-	-	-
Ajustes ⁱⁱ	50	(1.015)	(156)	(431)	(392)	(412)
Resultado Líquido	735	1.108	778	582	583	310

Reserva de Contingência: No final de Novembro/19, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$1.000.000,00.

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.

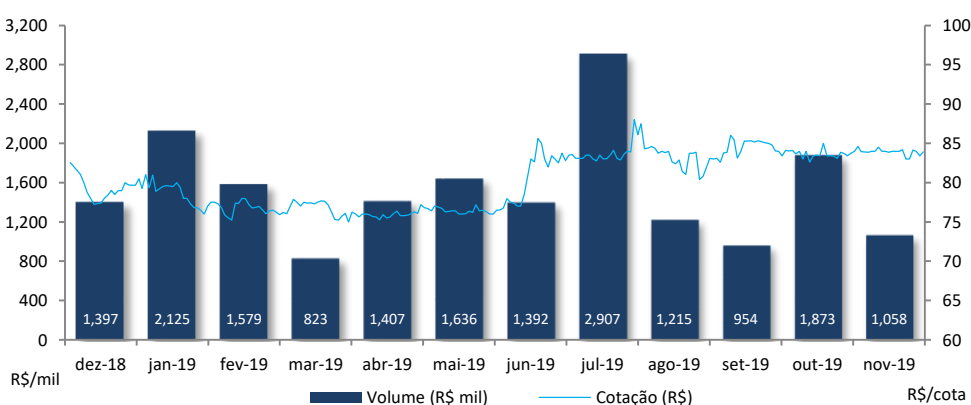
Data base: 18/12/2019
Data de pagamento: 27/12/2019
Rendimento: R\$ 0,1051
Mês de referência: Novembro/2019



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 12.650
Cotação de fechamento: R\$ 83,34
Volume: R\$ 1.057.875
Mês de referência: Novembro/2019



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 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.

Com a nova gestão do complexo, uma série de estratégias foram implementadas ao longo de 2018, com resultados que impactaram positivamente a percepção dos atuais locatários e do mercado em geral:

- Redução de contratos de locação de áreas administrativas, que agora estão alocadas em áreas comuns, eliminando assim o custo de locação;
- Troca de todos os contratos de terceirização, reduzindo o custo do serviço e com revisões de escopo;
- Reestruturação da estrutura organizacional própria, buscando maior eficiência com menor custo.

A partir destas medidas, atingimos uma redução no custo condominial na ordem de 14,1% no exercício de 2018, a ser implementada a partir de Janeiro de 2019. 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.

Para o ano de 2019 focamos na valorização do complexo, com algumas ações importantes aprovadas pela última AGO. As mais relevantes são:

- Retrofit das recepções dos blocos, com projeto arquitetônico moderno e requintado;
- Tratamento e revitalização dos pisos dos blocos e shopping;
- Automação da iluminação em estacionamentos e escadas;
- Quiosques de convivência no piso Jardim, com tomadas alimentadas por energia solar;
- Retrofit dos banheiros do Shopping.

Fotos do Imóvel



Vista Superior do Complexo



Vista Externa – Andar Tipo



Andar Tipo



Layout Andar Tipo

Update

- **18/06/2019** – [Fato Relevante](#) informando sobre a nova locação para o Banco do Brasil. O Contrato de Locação apresenta 18.222,88 m² de área BOMA locável, correspondendo a cinco andares inteiros e dois parciais. A locação possui prazo de 120 (cento e vinte) meses, com valores de locação e demais condições em linha com o mercado da região.
- **24/07/2019** – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo fará jus ao recebimento de R\$ 736.083,56 referente a alugueis e IPTU em atraso e a multa por rescisão antecipada da locatária OSPACE APOIO OPERACIONAL LTDA., sendo que deste valor, o Fundo recebeu R\$ 552.062,67 e o saldo remanescente está previsto para ser recebido em 01/08/2019.
- **23/08/2019** – [Fato Relevante](#) informando, em complemento ao Fato Relevante do dia 24/07/2019, que o Fundo recebeu a última parcela referente a alugueis e IPTU em atraso e a multa por rescisão antecipada da OSPACE APOIO OPERACIONAL LTDA. Além disso, houve o reconhecimento contábil para receita de R\$ 464.522,26 referente à indenização por desmobilização das antigas locatárias CHUBB DO BRASIL COMPANHIA DE SEGUROS e da GERDAU AÇOS LONGOS S/A.
- **04/10/2019** – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu da SITEL DO BRASIL LTDA., uma notificação referente à intenção de rescindir parcialmente o Contrato referente ao 1º andar do bloco C, totalizando 1.422,02m².

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.