FII CENESP

CNES11

Informativo Mensal – Outubro 2026



Administrador e Escriturador:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

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.

Área Total do Empreendimento
211.759 m^2

Área Bruta Locável do FII
64.480 m^2

Cotistas
71.817

Patrimônio Líquido
R$ 218.795.661,48

Valor Patrimonial/Cota
R$ 6,41

CNPJ:	Início do Fundo	Emissões	Taxa ADM
13.551.286/0001-45	27/06/2011	3	0,30% sobre o valor dos ativos

Lembramos ainda, que no mês de Março/2024, o Fundo realizou o desdobramento de cotas, segundo a razão de 01:11,5740. Desta forma, tivemos a redução proporcional no valor patrimonial/cota, conforme demonstrado acima.

Indicadores de Mercado

Reajuste e Ocupação

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.

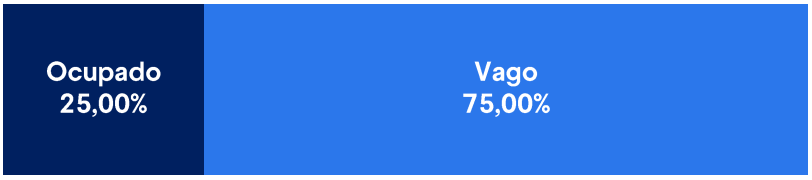
Clique aqui para ver o vídeo do Imóvel.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
6%	3%	0%	14%	14%	68%
Jul	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
0%	9%	0%	0%	0%	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

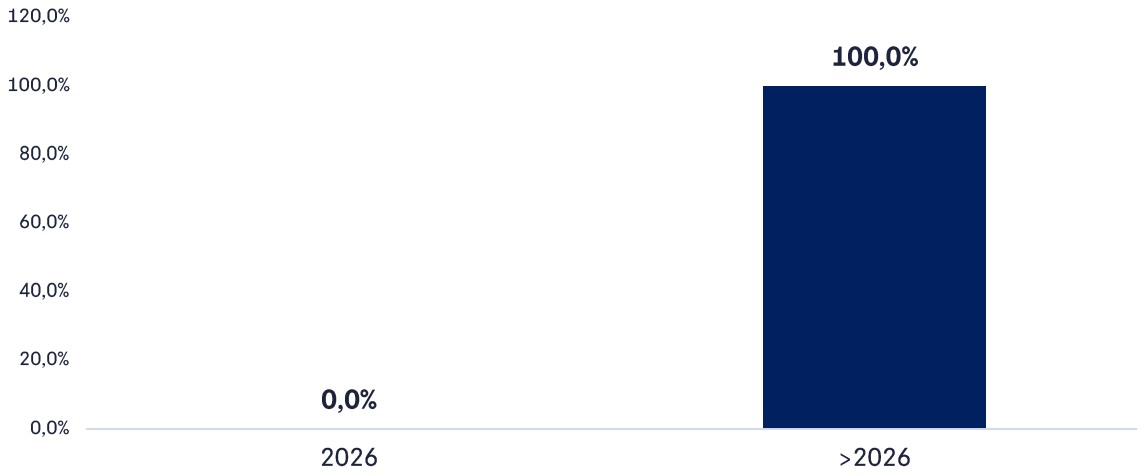


O complexo hoje conta com uma ocupação de 75,0%, e uma área vaga de 25,0%.

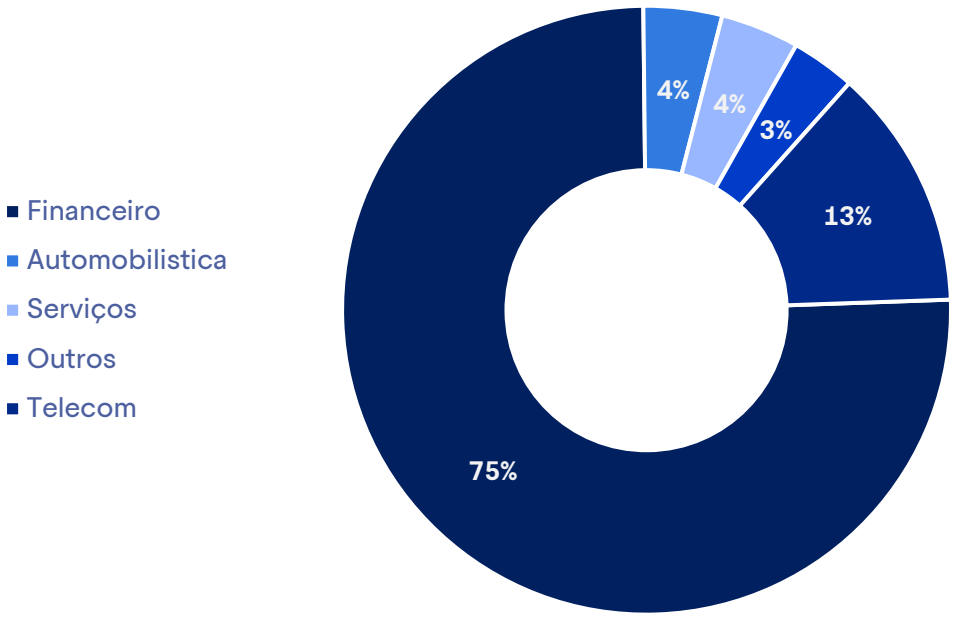
Indicadores de Mercado

Vencimento dos contratos em percentual da receita

Em relação aos contratos vigentes do empreendimento, 100% tem vencimento posterior a 2026.



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita



Demonstrativo de Resultado

Demonstração de Resultados

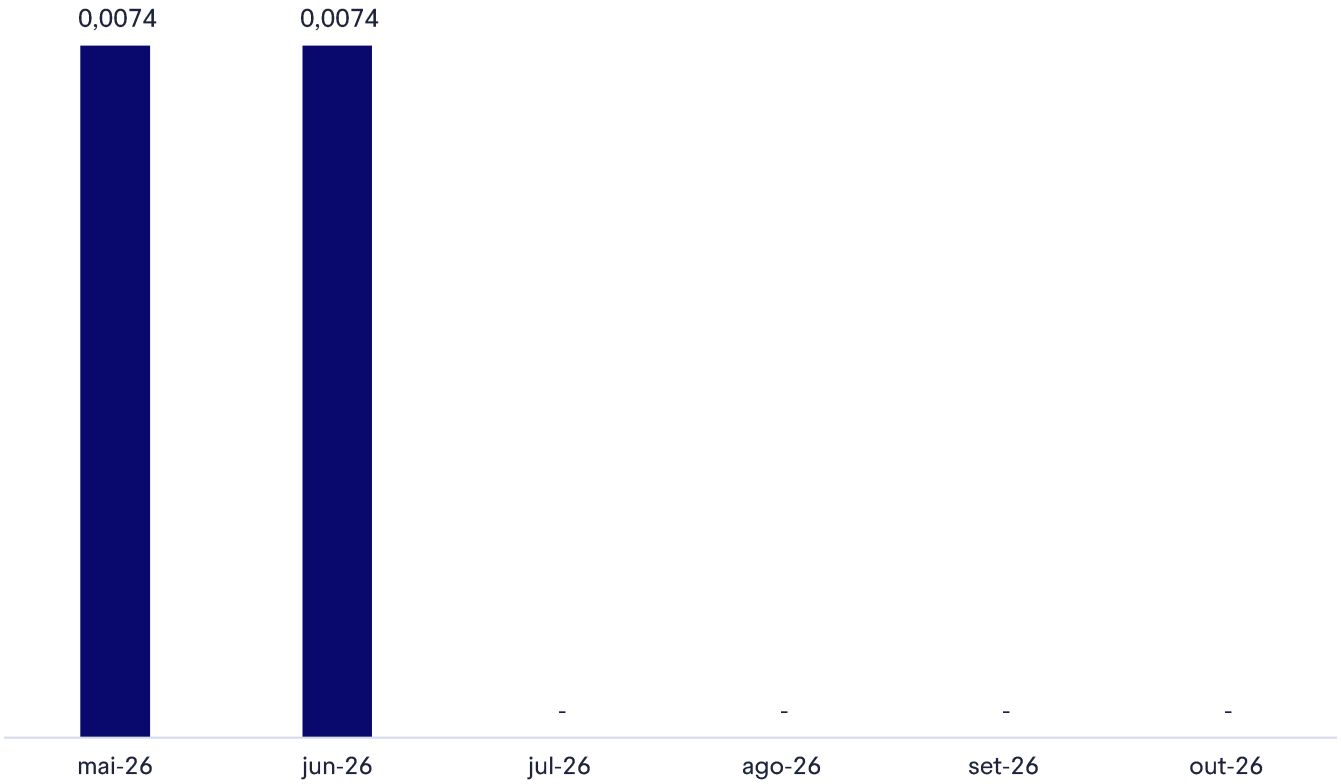
	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26	Set/26
Propriedades para Investimento	944.362	958.228	906.009	599.870	761.548	752.779	1.060.589
Outros Ativos Financeiros	165.835	128.793	230.143	125.736	132.850	120.691	118.450
Despesas Operacionais	-811.170	-833.825	-882.228	-1.055.218	-1.201.094	-1.204.398	-1.257.015
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido no período	299.027	253.196	253.923	-329.611	-306.696	-330.928	-77.975
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Contingência*	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	**299.027**	**253.196**	**253.923**	**-329.611**	**-306.696**	**-330.298**	**-77.975**

Demonstrativo de Resultado

Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo 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: -
Data de pagamento: -
Rendimento: 0,00
Mês de competência: Ago/26
Mês de pagamento: -



Demonstrativo de Resultado

Mercado Secundário

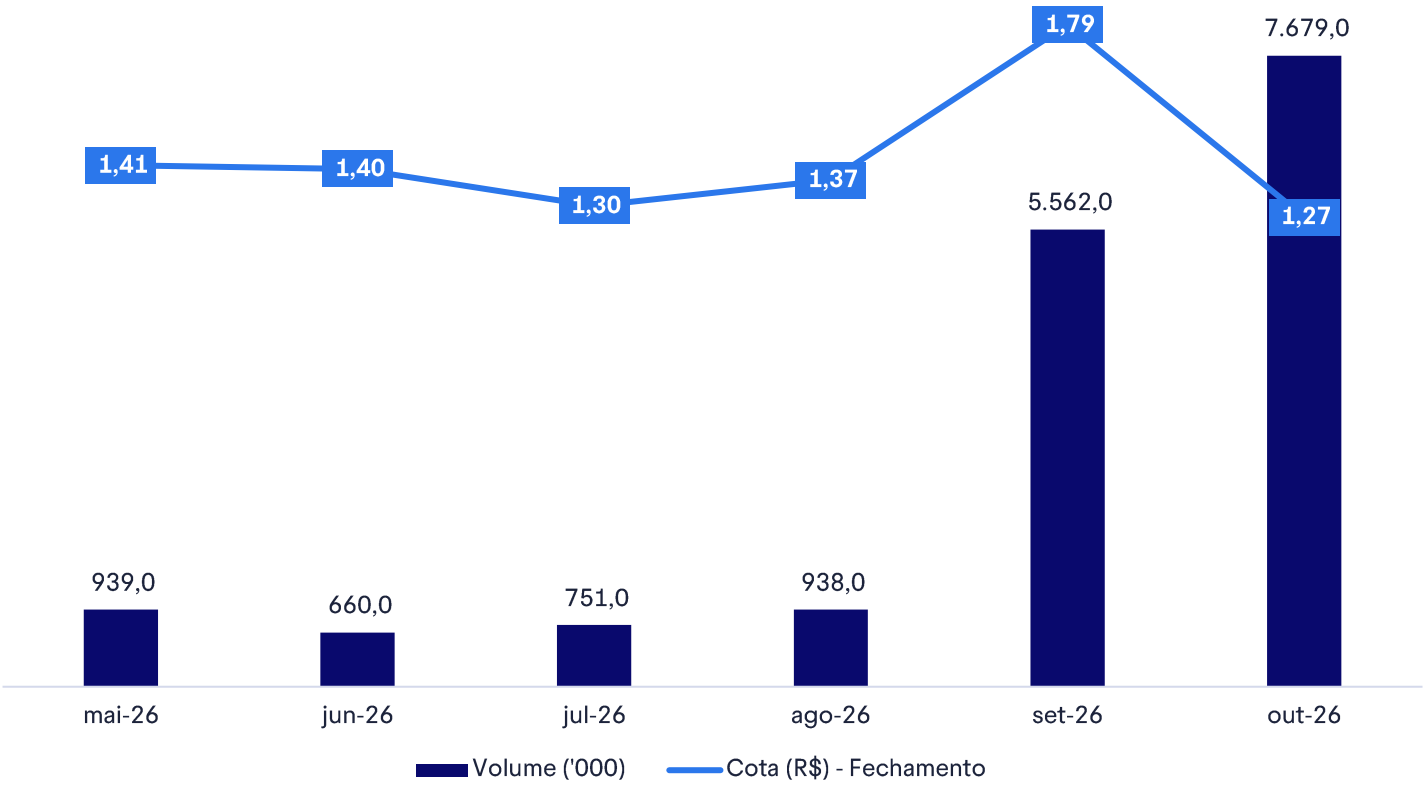
As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 5.020.974

Cotação de fechamento: R$1,27

Volume: R$ 7.679.521,60

Mês de referência: Out/26



Demonstrativo de Resultado

Updates

Junho/2025 – a Administradora foi notificada por um dos locatários do imóvel pertencente ao Fundo sobre a intenção de rescindir os contratos de locação referentes a um andar e meio do Bloco F, localizado na Avenida Maria Coelho Aguiar, SP. A desocupação ocorrerá após o cumprimento do aviso prévio e das obrigações contratuais, garantindo ao Fundo o recebimento dos aluguéis, encargos e eventuais multas por rescisão antecipada até a saída efetiva (acesse mais informações através do link).

Fevereiro/2024 – O fundo realizou um desdobramento de cotas, segundo a rãzão de 01:11,5740. As cotas desdobradas passaram a ser negociadas a partir da abertura dos mercados do dia 04 de março de 2024 (acesse mais informações através do link).

Os principais pilares que embasaram a certificação foram:

Dezembro/2022 - Em dezembro o CENESP conquistou a Certificação LEED V4.1 O+M em nível Gold, com foco na operação e manutenção da performance ambiental da edificação. A conquista é fruto de um trabalho contínuo de reposicionamento do empreendimento, com a aprimoração constante de práticas sustentáveis, na busca de inovação e diferencial competitivo.



Fevereiro/2022 - Seguindo com as expectativas da Gestão de um início de um movimento de retomada do setor, em fevereiro, o time comercial do Fundo firmou um novo contrato de locação de aproximadamente 1/2 andar no CENESP, correspondente a 1.300m², para uma empresa do ramo de tecnologia.

Julho/2021 - O Fundo no mês de julho recebeu o valor de multa rescisória, devido a saída de alguns de seus locatários, conforme aviso prévio ao mercado.

junho/2021 – O Fundo recebeu uma notificação de um inquilino que ocupa hoje pouco menos que um quarto de um andar, solicitando o término antecipado de seu contrato de locação. O time comercial vêm trabalhando ativamente para reverter a decisão e em paralelo comercializando a mercado as áreas vagas do complexo.

Campanha de Vacinação - Com um viés muito forte de cidadania, tivemos neste mês o privilégio de contribuir com a campanha de vacinação contra o coronavírus da cidade de São Paulo. O empreendimento disponibilizou um espaço destinado ao programa de vacinação, que ocorrerá de segunda a sexta feira das 8:00 às 17:00 para as faixas etárias e grupos de pessoas estipulados conforme o cronograma oficial da Secretária de Saúde.

Fotos do Empreendimento





Andar Tipo



Vista Externa – Andar Tipo



Layout Andar Tipo

Disclaimer

Links Úteis

Site da Administradora

B3 - FIIs listados

Regulamento

Prospecto

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.

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

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail:
ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários 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.

Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos