

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp

(CNPJ nº 13.551.286/0001-45)

***(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2018

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp em 31 de dezembro de 2018, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

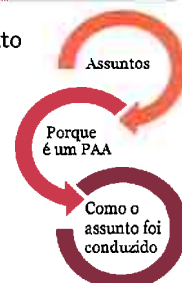
Ênfase

Propostas para aquisição de ativos detidos pelo Fundo

Conforme descrito nas Notas 19.6 e 19.7, o Fundo vem recebendo propostas não solicitadas e não vinculantes de investidores qualificados para aquisição de ativos relevantes do portfólio do Fundo. A concretização dessas propostas, dependem de Administradora e gestora analisarem de diversos eventos futuros, inerentes ao processo de negócio. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 8)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de seus especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por seus especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria.

Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "PricewaterhouseCoopers", written over the printed name of the firm.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luiz Antonio Fossa", written over the printed name of the accountant.

Luiz Antonio Fossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2018	2017
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	18.473	18.654
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	958	1.841
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(22)	(423)
Outros valores a receber		66	120
Estacionamento a receber		50	-
Outros créditos		2	
		19.527	20.192
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	7	221	211
		221	211
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		291.967	291.752
Ajuste de avaliação ao valor justo		(31.951)	(2.689)
	8	260.016	289.063
Total do ativo		279.764	309.466
Passivo	Nota	2018	2017
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	361	891
Provisões e contas a pagar	19.2	1.746	1.733
		2.107	2.624
Não circulante			
Obrigações por depósitos em garantia	7	221	211
		221	211
Total do passivo		2.328	2.835
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		313.250	313.250
Gastos com colocação de cotas		(4.192)	(4.192)
Reserva de contingência		1.360	1.313
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(31.951)	(2.689)
Prejuízos acumulados		(1.031)	(1.051)
Total do patrimônio líquido	11	277.436	306.631
Total do passivo e patrimônio líquido		279.764	309.466

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2018	2017
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		15.892	20.172
Receitas de estacionamento		526	597
Receitas de multa e juros sobre contratos de aluguéis		60	59
Receitas de multas rescisórias		942	450
Descontos concedidos	13	(714)	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	7	(30)
		16.713	21.248
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(29.262)	12.517
		(29.262)	12.517
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(1.724)	(1.476)
Despesas de comissões		(270)	-
Despesas de condomínio	13	(7.084)	(6.111)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(4)	(6)
Taxa de administração de propriedade para investimento	13	(188)	(200)
		(9.270)	(7.793)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(21.819)	25.972
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.171	2.033
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(212)	(400)
		959	1.633
Despesas operacionais			
Despesas de gestão	9 e 13	(601)	(604)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(389)	(353)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(36)	(46)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(288)	(209)
		(1.314)	(1.212)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(22.174)	26.393
Quantidade de cotas integralizadas		2.949.248	2.949.248
(Prejuízo) lucro por cota integralizada - R\$		(7,52)	8,95
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		94,07	103,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		313.250	(4.192)	619	(15.206)	(1.033)	293.438
Reserva de contingência		-	-	694	-	(694)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	26.393	26.393
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	8	-	-	-	12.517	(12.517)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(13.200)	(13.200)
Em 31 de dezembro de 2017	11	313.250	(4.192)	1.313	(2.689)	(1.051)	306.631
Reserva de contingência		-	-	47	-	(47)	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(22.174)	(22.174)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	8	-	-	-	(29.262)	29.262	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(7.021)	(7.021)
Em 31 de dezembro de 2018	11	313.250	(4.192)	1.360	(31.951)	(1.031)	277.436

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	15.669	19.833
Recebimento de receitas de estacionamento	474	597
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	60	59
Recebimento de receitas de multas rescisórias	942	450
Pagamento de despesas de gestão	(606)	(602)
Pagamento de despesas de condomínio	(7.085)	(6.110)
Pagamento de despesas de comissões	(215)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.724)	(1.476)
Pagamento de despesas de energia elétrica	(77)	(218)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(391)	(368)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(194)	(197)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(36)	(46)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(133)	(91)
	(214)	(400)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.470	11.431
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	1.352	6.058
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(271)	(3.965)
Caixa líquido das atividades de investimento	1.081	2.093
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(7.551)	(13.524)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.551)	(13.524)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do lucro líquido (prejuízo) com o caixa líquido das atividades operacionais		
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(22.174)	26.393
Reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	29.262	(12.517)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(7)	30
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(865)	(2.463)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	254	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.470	11.431

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 06 de abril de 2011, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011 e o início de suas atividades em 14 de julho de 2007.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros ativos elencados no regulamento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação realizada em 28 de dezembro de 2018 e cota de fechamento sob o montante de R\$ 79,65 (setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos).

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação realizada em 28 de dezembro de 2017 e cota de fechamento sob o montante de R\$ 99,45 (noventa e nove reais e quarenta e cinco centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 22 de fevereiro de 2019.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período/exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Lucros (prejuízos) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	2018	2017
	18.473	18.654
	18.473	18.654

- (a) Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, e estacionamento vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2018	2017
A vencer	997	1.448
Vencidos de 121 a 180 dias	11	-
Vencidos acima de 360 dias	-	393
	1.008	1.841

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2018	2017
Vencidos de 121 a 180 dias	(11)	-
Vencidos acima de 360 dias	-	(393)
Efeito vagão ("arrasto")	(11)	(30)
	(22)	(423)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2018	2017
Saldo no início do exercício	(423)	(393)
Constituição da provisão	(22)	(30)
Reversão da provisão (contra aluguéis a receber)	394	-
Reversão da provisão	29	-
Saldo ao final do exercício	(22)	(423)

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

Em 31 de dezembro de 2018, os valores que compõem a aplicação vinculadas a depósitos em garantia compreendem o depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados no Fundo Itaú Corp. DI FICFI, que tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. E em 31 de dezembro de 2017 os recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a taxa de 98,50% do CDI.

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Em 31 de dezembro de 2018 os valores de depósitos em garantia totalizam R\$ 221(2017 - R\$ 211).

8. Propriedades para investimento

Descrição do empreendimento	Valor justo de 2018	Valor justo de 2017
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: Bloco A - 1º, 4º e 8º andares; Bloco B - 3º ao 8º andares; Bloco C - 1º andar; Bloco D - 1º, 2º, 4º ao 7º andares; Bloco E - 4º, 5º e 7º andares; Bloco F - 3º e 4º andares; e 102 vagas de estacionamento tendo as suas matrículas registras no 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno total de 233.924 m², a fração ideal do terreno correspondente às unidades em estudo totalizam 23,758173% que possui uma área privativa total de 59.725,05m².	260.016	289.063
	260.016	289.063

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	272.526
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	4.020
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	12.517
Saldo em 31 de dezembro de 2017	289.063
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	215
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(29.262)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	260.016

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield para as datas-bases de 30 de novembro de 2018 e de 2017, os quais foram formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2019 e 2018, que levou também em consideração a proposta citada na Nota 19.6.

A Administração, na ocasião da aprovação do valor justo do imóvel, levou em consideração os fatos relevantes ocorridos posteriormente a data base do laudo (descritos na nota 19.5 e outros de natureza confidencial), vis a vis as premissas utilizadas no laudo e das expectativas da administradora sobre condições futuras do setor de atuação. A administração concluiu que tais aspectos não impactaram de maneira relevante o valor justo apresentado no laudo de 30 de novembro de 2017.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- (a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;
- (b) Período de análise: 10 anos (2017 - 10 anos);
- (c) Taxa de desconto: 10,50% ao ano (2017 - 10,42% ao ano);
- (d) Taxa de capitalização: 9,25% ao ano (2017 - 9,25% ao ano).
- (e) Taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo: 59,80% (2017 - 45,50%).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício CENESP	(1)	252.733

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

9. Encargos e taxa de administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 389 (2017 - R\$ 353), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com gestão, no montante de R\$ 601 (2017 - R\$ 604), pagos à empresa BTG Pactual Gestora de Recursos.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado exercício é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do exercício a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotista, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2018	2017
Lucro líquido do exercício	(22.174)	26.393
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	29.262	(12.517)
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	372	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(402)	30
Despesas operacionais não pagas	10	(12)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	7.068	13.894
Reserva de contingência	(47)	(694)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(47)	(694)
Rendimentos apropriados	7.021	13.200
Rendimentos (a distribuir)	(361)	(891)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	891	1.215
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	7.551	13.524
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,34%	95,01%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	47	694

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 2,56 (dois reais e cinquenta e seis centavos) e em 2017 de R\$ 4,59 (quatro reais e cinquenta e nove centavos).

11 Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 2.949.248 cotas (2017 - 2.949.248 cotas), com valor de R\$ 0 cada (2017 - R\$ 0), totalizando R\$ 313.250 (2017 - R\$ 313.250).

11.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos nos exercícios anteriores de R\$ 4.192, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

11.3 Reserva de contingência

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O valor da reserva especial em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 1.360 (2017 - R\$ 1.313).

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 47 (2017 - R\$ 694).

11.4 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 7,23% (2017 - positivo em 8,99%).

13. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	714	0,24%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	1.724	0,59%	1.476	0,49%
Despesas de comissões	270	0,09%	-	0,00%
Despesas de condomínio	7.084	2,41%	6.111	2,04%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	4	0,00%	6	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	188	0,06%	200	0,07%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	212	0,07%	400	0,13%
Despesas de gestão	601	0,20%	604	0,20%
Taxa de administração - fundo	389	0,13%	353	0,12%
Taxa de fiscalização da CVM	36	0,01%	46	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	288	0,10%	209	0,07%
	11.510	3,90%	9.405	3,12%

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 294.103 (2016 - R\$ 299.980).

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5, 9 e 16.

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	18.473	-	-	18.473
Cotas de Fundo de Renda Fixa - vinculadas a depósitos em garantia	221	-	-	221
Propriedades para investimento	-	-	260.016	260.016
Total do ativo	18.694	-	260.016	278.710

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	18.654	-	-	18.654
Certificados de Depósito Bancário - CDBs - vinculadas a depósitos em garantia	211	-	-	211
Propriedades para investimento	-	-	289.063	289.063
Total do ativo	18.865	-	289.063	307.928

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 8 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

- 19.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de provisão e contas a pagar de R\$ 1.746 (2017 - R\$ 1.733), e está substancialmente representado por R\$ 1.489 (2017 - R\$ R\$ 1.544) e refere-se aos valores recebidos dos antigos locatários por ocasião da rescisão dos contratos, para fazer face aos gastos a serem incorridos pelo Fundo em obras de adequação dos referidos imóveis alugados, a fim de deixá-los nas mesmas condições iniciais de quando estavam vagos. Com isto, o Fundo tem a obrigação de utilizar estes recursos oriundos dos antigos locatários, para efetuar as devidas obras e manutenções, a fim de que os imóveis estejam nas mesmas condições iniciais, visando a próxima locação do mesmo.
- 19.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp divulgou fato relevante em 21 de fevereiro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que, a GENERAL ELECTRIC DO BRASIL LTDA., locatária do 3º andar do Bloco B, cuja área corresponde à 2.844,00 m² do Centro Empresarial de São Paulo ("CENESP"), imóvel localizado na Rua Maria Coelho Aguiar, nº 215, São Paulo/SP, Brasil, enviou a notificação na data do fato relevante, informando sua intenção de rescindir o contrato de locação. O rescisão ocorreu efetivamente em junho de 2018. A Locatária, durante esse período vigente, cumpriu com as disposições contratuais, o pagamento dos aluguéis e encargos.
- 19.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp divulgou fato relevante em 15 de março de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que, a OSPACE APOIO OPERACIONAL LTDA., locatária do 1º andar do Bloco C, cuja área corresponde à 1.535,30 m² do Centro Empresarial de São Paulo ("CENESP"), imóvel localizado na Rua Maria Coelho Aguiar, nº 215, São Paulo/SP, Brasil, enviou a notificação nesta data, informando sua intenção de rescindir o contrato de locação. A Locatária ainda não definiu a data de saída, mas cumprirá, durante esse período, as disposições contratuais, notadamente o pagamento dos aluguéis e encargos.
- 19.5** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp divulgou fato relevante em 03 de outubro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado que, a partir do dia 10 de Outubro de 2018, o serviço de Escrituração das cotas do Fundo passará a ser prestado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23, em substituição ao ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento. Vale ressaltar que a presente mudança não implicou em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às cotas, inclusive rendimentos, que estão sendo realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista.
- 19.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfolio e o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp, em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 19 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e o mercado que, o FII CENESP recebeu da GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("GTIS"), uma proposta ("Proposta") vinculante e condicionada a, dentre outros fatores, realização de auditoria para aquisição, pela GTIS ("Proponente") de todos os imóveis detidos pelo FII CENESP, que é composto pelos seguintes ativos: 21 andares no complexo denominado Centro Empresarial São Paulo, perfazendo o total de 64.480 m² de área locável ("Portfolio CENESP"). O valor proposto pela GTIS para aquisição do Portfolio CENESP é de R\$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), que tinha validade até 14 de dezembro de 2018, porém conforme item 19.7 foi prorrogado. O trabalho da Gestora incluiu, dentre outros: (i) o retrofit na fachada do imóvel, revitalizando e atribuindo nova identidade visual ao ativo; (ii) uma melhora operacional do Portfolio CENESP, com a troca de sindicância e uma significativa redução de custos condominiais; e (iii) um intenso trabalho comercial visando novas locações, atuando ativamente no marketing do imóvel e em conversações com potenciais locatários.
- 19.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfolio e o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp, em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 14 de dezembro de 2018, informando a seus cotistas e o mercado que, em continuidade ao fato relevante divulgado pelos Fundos em 19 de novembro de 2018, a GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("Proponente"), solicitou a prorrogação da validade da proposta para aquisição de todos os imóveis detidos pelo FII CENESP ("Proposta") para 30 de janeiro de 2019.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

20. Outras informações

Após 31 de dezembro de 2018 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *