

FII CENESP

CNES11

Informativo Mensal – Novembro 2025

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 m²

Área Bruta Locável do FII

64.480 m²

Cotistas

84.812

Patrimônio Líquido

R\$ 258.219.026,00

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 7,564680

Apesar de alguns sinais positivos observados em regiões específicas, o cenário macroeconômico segue impositivo para o setor de fundos imobiliários. A taxa Selic estabilizada no patamar elevado de 15% ao ano tem dificultado a retomada de fluxo de capital para ativos de renda. O custo de oportunidade elevado impõe um prêmio de risco significativo, o que exige uma atuação cada vez mais criteriosa na alocação de capital e na condução das estratégias comerciais.

Ainda assim, os principais eixos corporativos de São Paulo, como Faria Lima, Vila Olímpia e Chucri Zaidan, seguem sustentando valores expressivos de locação, reflexo da busca por ativos de alta qualidade, bem localizados e prontos para ocupação. A combinação de localização estratégica e padrão construtivo elevado tem garantido a resiliência desses mercados, ainda que em um ambiente de maior seletividade por parte dos inquilinos.

Ao mesmo tempo, novas centralidades começam a ganhar tração em termos de absorção líquida, impulsionadas por preços mais competitivos. Esse movimento amplia o leque de alternativas para empresas em processo de expansão ou reposicionamento, favorecendo uma reconfiguração gradual do perfil de ocupação corporativa na cidade.

Em síntese, São Paulo mantém sua posição de liderança como o principal mercado de escritórios da América Latina, sustentado por fundamentos sólidos e uma base diversificada de demanda. No entanto, o atual ambiente de juros e a seletividade dos investidores exigem cautela, resiliência e uma abordagem ativa de gestão no curto prazo, com foco em ocupação qualificada, preservação de receitas e disciplina na condução das estratégias de portfólio.

CNPJ:

13.551.286/0001-45

Início do Fundo

27/06/2011

Emissões

3

Taxa ADM

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

Ocupado
40,6%

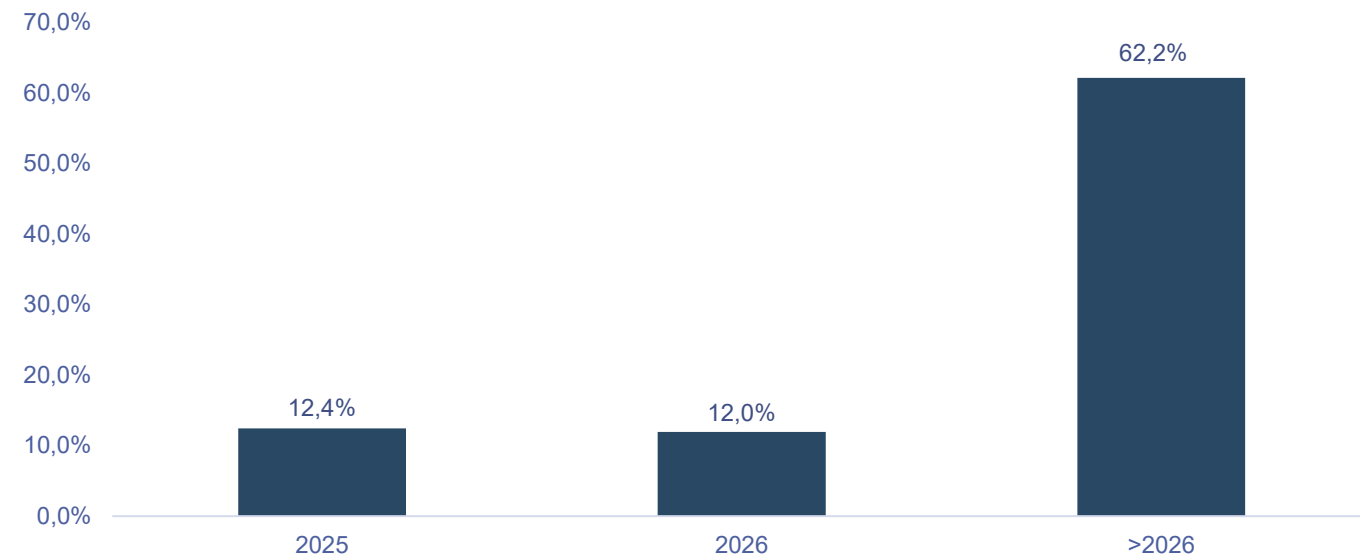
Vago
59,4

O complexo hoje conta com uma ocupação de 40,6%, e uma área vaga de 59,5%.

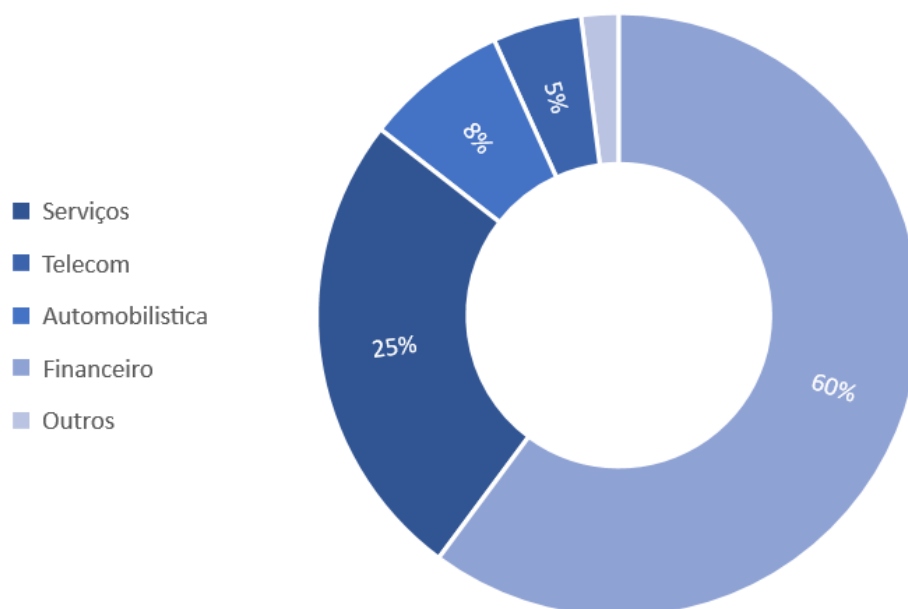
Indicadores de Mercado

Vencimento dos contratos em percentual da receita

Em relação aos contratos vigentes do empreendimento, mais de 85% tem vencimento posterior a 2025, e mais de 60% tem vencimento posterior a 2026.



Sector de atuação das locatárias em percentual da receita



Demonstrativo de Resultado

Demonstração de Resultados

	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25
Propriedades para Investimento	133.056	154.072	178.090	213.066	239.612	240.088
Outros Ativos Financeiros	123.999	122.468	142.320	127.501	136.119	142.570
Despesas Operacionais	-180.589	-115.796	-118.674	-123.942	-112.822	-120180
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido no período	76.466	160.744	201.736	216.625	262.909	262.478
Ajustes	49.451	56.134	59.570	59.570	4.762	1.324
Reserva de Contingência*	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	132.666	223.625	268.054	282.943	274.418	270.551

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306415/CENESP_FII

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.

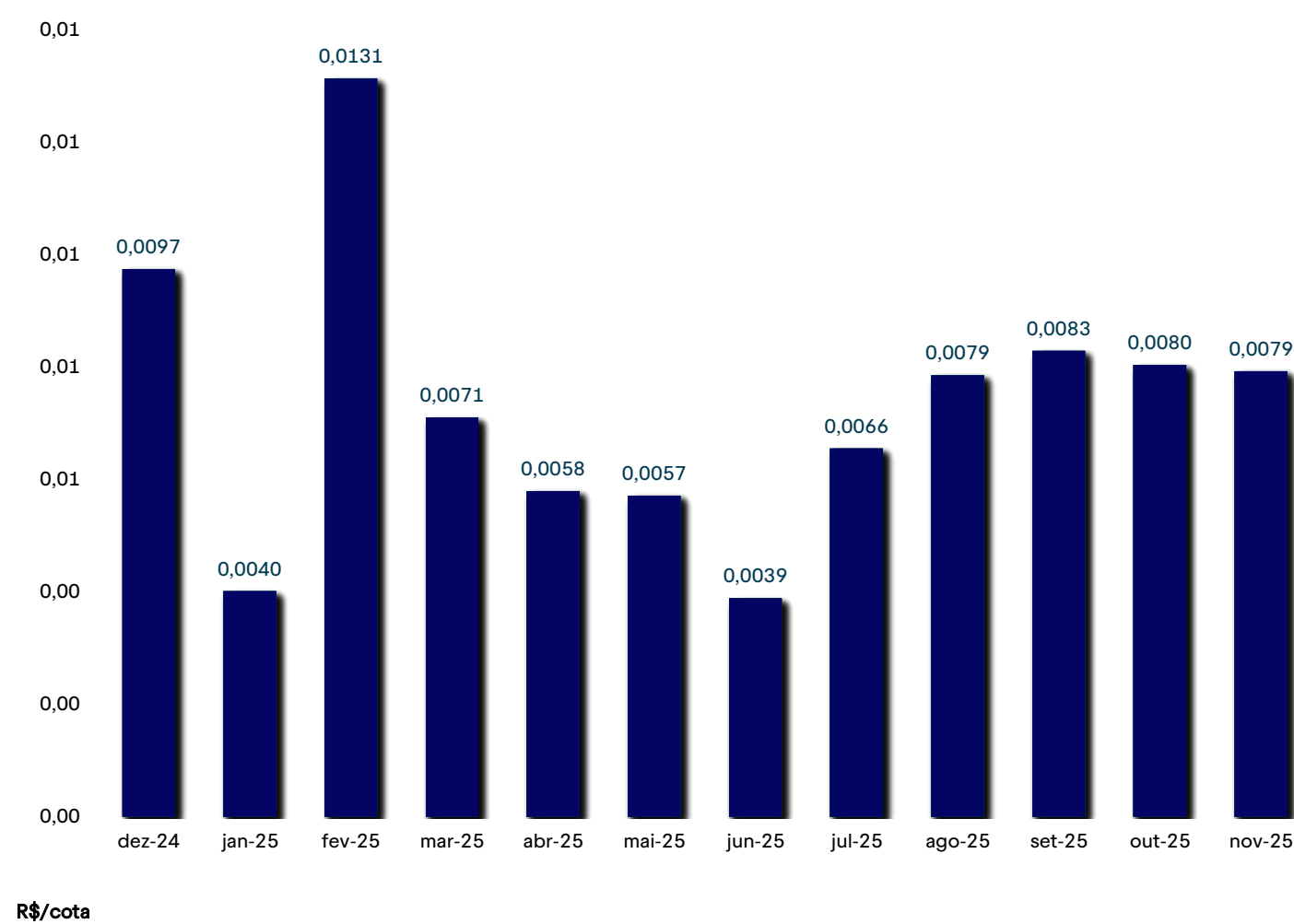
Data base: 19/11/2025

Data de pagamento: 27/11/2025

Rendimento: 0,00792595

Mês de competência: Out/25

Mês de pagamento: Nov/25



Demonstrativo de Resultado

Mercado Secundário

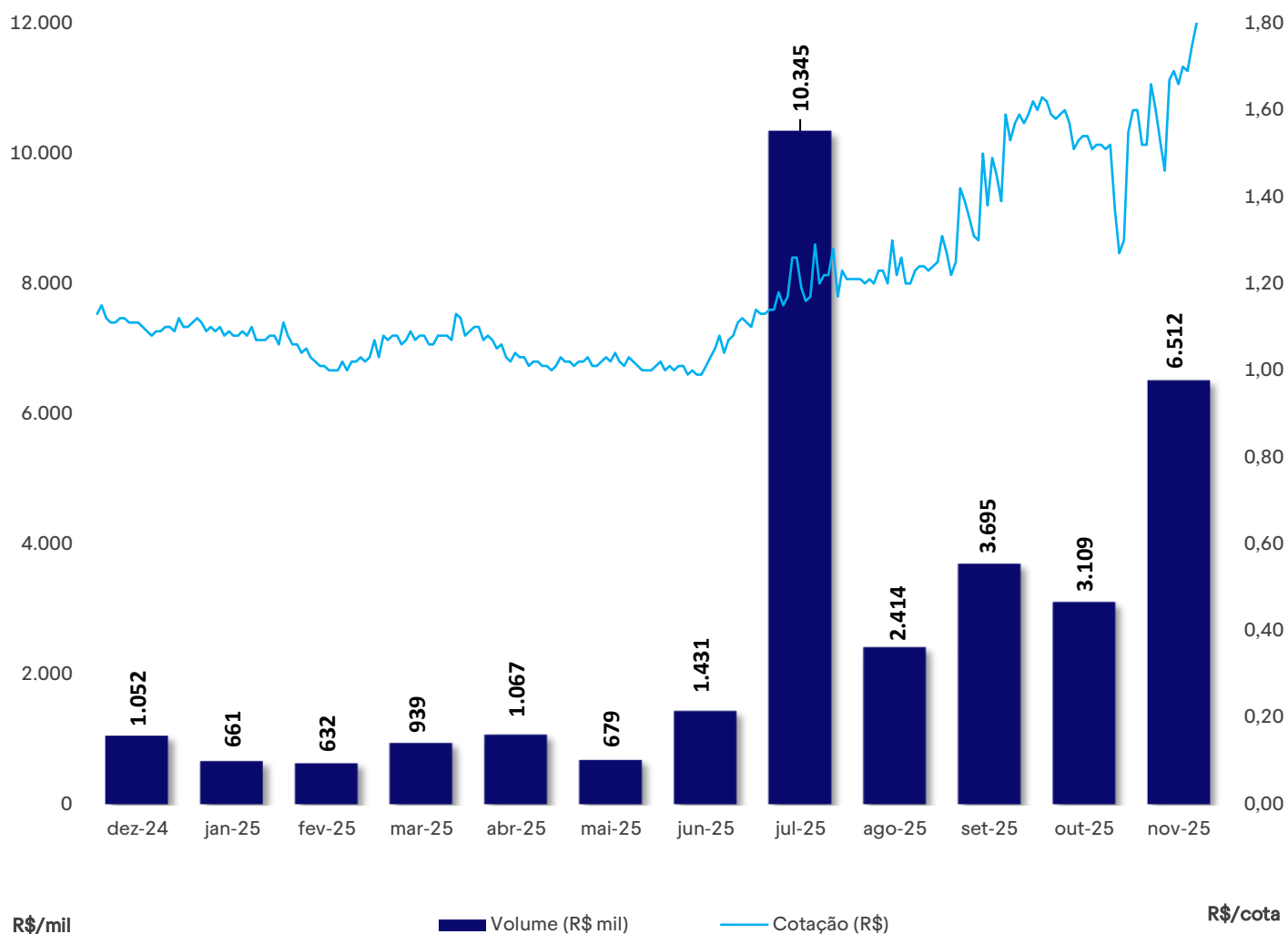
As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 6.738.192

Cotação de fechamento: R\$1,87

Volume: R\$ 627.589,23

Mês de referência: NOV/25



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 razão 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.

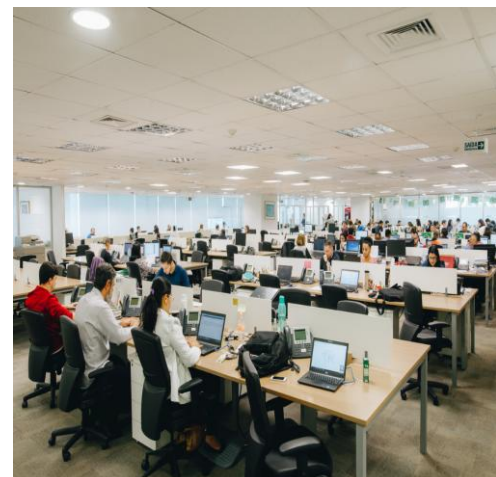
Fotos do Empreendimento



Andar Tipo



Vista Externa – Andar Tipo



Layout Andar Tipo

Disclaimer

Links Úteis

[Site da Administradora](#)

[B3 - FIs 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.

