

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de: imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

Início do Fundo

27/06/2011

Número de Emissões

3

Administrador

BTGP Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor

BTGP Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Taxa de Administração/Gestão

0,30% a.a. sobre o patrimônio do fundoⁱ

Área total do Empreendimento

211.759 m²

Área bruta locável do FII

64.480 m²

Cotistas

2.676

Patrimônio Líquido

R\$ 306.563.423,48

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 103,95

ⁱ observando o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 ajustado pelo IGPM.

Nota da Administradora

O Fundo possui um conjunto de lajes que corresponde a 31% do empreendimento denominado Centro Empresarial São Paulo (CENESP), localizado na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, São Paulo. Foi o primeiro complexo de "Intelligent Building" reunindo companhias em torno de serviços comuns e shopping center, inaugurado em abril de 1977.



O complexo consiste de 6 blocos com 8 andares cada, piso jardim, térreo, subsolo, edifício – garagem com 4,500 vagas e 80 vagas para motocicletas. O FII é detentor de um total de 21 andares em todo o complexo.

Locatários

Sitel	Fidelity	Tivit
General Electric	Ernst & Young	Phonak
Resource	Samsung	

Maiores locatários em termos de receita no mês de novembro

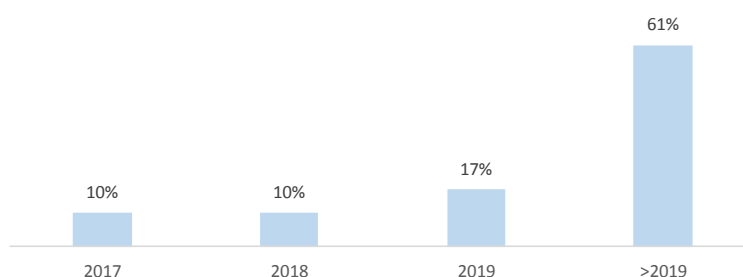
Mês de reajuste em percentual da receita

jan	fev	mar	abr	mai	jun
17%	0%	8%	14%	8%	0%
jul	ago	set	out	nov	dez
13%	6%	8%	2%	16%	8%

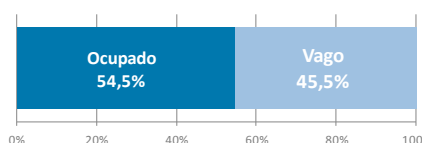
Os contratos podem ser reajustados pelos seguintes índices: IGPM, IPCA e IGP-DI.

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

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Ocupação do Fundo



Em Janeiro/2018, a taxa de vacância no imóvel foi de 45,5%.

Demonstração Consolidada de Resultados

em R\$ mil	set-17	out-17	nov-17	dez-17	jan-18	fev-18
Receitas	1.920	1.761	2.211	1.745	1.701	1.653
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.793	1.629	2.003	1.649	1.604	1.575
Financeiras	127	132	208	96	97	78
Despesas	-759	-848	-810	-828	-920	-736
Reserva de contingência	-57	-46	-293	173	-47	-
Ajustes	-13	-27	112	2	153	-38
Resultado Líquido	1.090	840	1.220	1.092	887	879

Reserva de Contingência: no final de fevereiro/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.359.972,79

Distribuição de Rendimentos

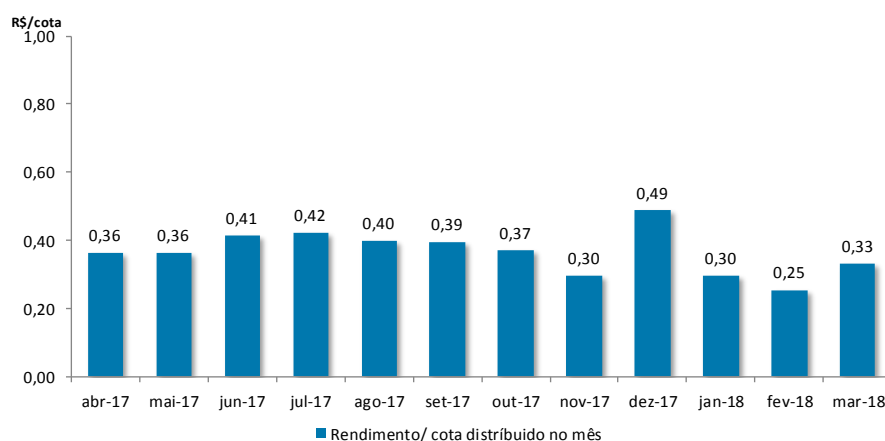
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 21/03/2018

Data de pagamento: 28/03/2018

Rendimento: R\$ 0,3306

Mês de referência: Fevereiro/2018



Mercado Secundário

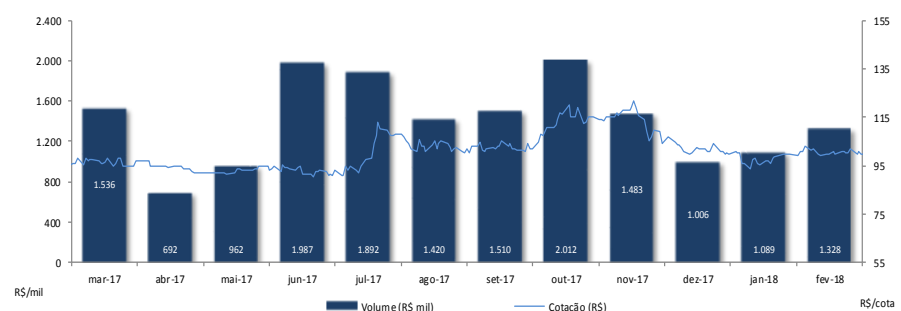
As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de fevereiro

Cotas negociadas: 13.362

Cotação de fechamento: R\$ 97,50

Volume: R\$ 1.327.948,00



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Fonte: Economática

Obras

As obras realizadas no empreendimento, finalizadas em Novembro de 2017, visaram modernizar as fachadas do complexo através de recuperação estrutural, pintura e implantação de fachada unitizada, além da reforma dos interiores dos andares através da retirada dos caixilhos e vidros da fachada antiga, aumentando o beiral inferior, resultando em maior amplitude e iluminação natural dos andares.

As obras foram realizadas com o intuito de:

- Resolver infiltrações/acúmulo de água e ar nas junções de vidros das fachadas, evitando soluções improvisadas para o problema;
- Recuperações estruturais desgastadas;
- Uniformização e melhorias gerais nas fachadas.

As obras se iniciaram no final de Setembro/2014 e foram concluídas em Novembro/2017, com a retirada dos caixilhos e vidros da fachada antiga dos andares.

Consideramos que as obras foram fundamentais no processo de revitalização do imóvel, contribuindo para a sua nova identidade visual neste novo momento do ciclo econômico/imobiliário. Junto as demais iniciativas tomadas no empreendimento, como a atual redução de 25% em termos reais da taxa condominial, acreditamos que ele se tornou mais atrativo e competitivo.

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

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