



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CENESP
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 13.551.286/0001-45
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	14.923
Recebimento de multas rescisórias	537
Recebimento de multas e juros	43
Pagamento de despesas de condominio	(2.302)
Pagamento de taxa de fiscalização da Cvm	(28)
Pagamento de tributos municipais, federais e estaduais	(965)
Pagamento de despesas de IR s/ resgate	(127)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(139)
Pagamento taxa de gestão	(272)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(243)
Pagamentos diversos	(42)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.386
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa	(974)
Venda de letras de créditos imobiliários	8.629
Aquisição de ações em cia fechada	
Benfeitorias em imóveis para renda	(7.880)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(225)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Gastos com colocação de cotas	-
Rendimentos pagos	(11.234)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(11.234)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(73)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	73
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	0

Informações Gerais

CNPJ

13.551.286.0001/45

Início do Fundo

27/06/2011

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

AdministradorBTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo 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.

O Fundo possui um conjunto de lajes no 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.

Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	Julho/2011	1.958.330	100,00	195.833.000,00
2ª	Janeiro/2014	238.798	129,47	30.917.177,06
3ª	Dezembro/2014	520.263	127,82	66.500.016,66
		2.717.391		293.250.193,72

Negócios realizados no semestre

A proposta das obras no empreendimento é modernizar as fachadas através de recuperação estrutural, pintura e implantação da fachada unitizada e, além disso, reformar os interiores dos andares via retirada dos caixilhos/vidros existentes e aumento do beiral inferior.

A intenção das obras é

- Resolver infiltrações/acúmulo de água e ar nas junções de vidros das fachadas e evitar soluções improvisadas para o problema;
- Reparar características que contribuem para deterioração da estrutura;
- Recuperar estruturas desgastadas;
- Uniformizar e melhorar fachadas.

As obras de empreendimento iniciaram no final de Setembro/2014 e até o final de Fevereiro/2016 tinham avançado 60%. Inicialmente prevista para terminar em Março de 2016, a data de término foi atualizada para Julho de 2016. O atraso se deveu a necessidade de solicitar novas propostas para atender a verba aprovada em AGO.

Os recursos necessários para as obras já se encontram disponíveis no Fundo, atualmente investidos em produtos financeiros de liquidez imediata, resultado das captações de recursos realizadas através da emissão de novas cotas em 2014.

Programa de Investimentos

Além das obras em andamento, não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos

A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m²/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m²/mês e R\$ 107,00/m²/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m²/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m²/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m² no segundo trimestre. Mais de 120 mil m² de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m² vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.

Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 2T2016

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação. Vale ressaltar que o laudo ainda não inclui o 7º andar do Bloco E

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
CBRE Consultoria do Brasil Ltda	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Maior/2016	292.800.000,00	-3,30%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	13.866.325	16.104.692	15.571.408	14.904.348
Valor Integralizado	293.250.194	293.250.194	293.250.194	293.250.194
Receitas/Investimentos ¹	4,73%	5,49%	5,31%	5,08%
Rentabilidade ²	4,07%	0,22%	-0,78%	-4,31%
Valor Patrimonial por cota	127,83	123,97	119,00	109,99
Encargos	(1.927.589)	(2.231.253)	(2.320.724)	(4.349.049)
Patrimônio Líquido Médio	291.847.209	345.197.018	332.884.654	315.216.547
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,66%	0,65%	0,70%	1,38%

¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

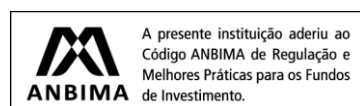
² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.