

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

**FII CENESP**

Novembro - 2023

Informativo Mensal

**CNES11**



# SUMÁRIO

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 03 | Informações                |
| 04 | Principais Características |
| 05 | Reajuste e Ocupação        |
| 06 | Fotos do Empreendimento    |
| 07 | Demonstração de Resultados |
| 08 | Distribuição Mensal        |
| 09 | Mercado Secundário         |
| 10 | Updates                    |
| 13 | Disclaimer                 |

Para uma melhor experiência de navegação,  
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

# PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

---

**Início do Fundo**

27/06/2011

---

**Quantidade de Emissões**

3

---

**Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

---

**Taxa de Administração**

0,30% sobre o valor dos ativos<sup>i</sup>

---

**Área Total do Empreendimento**

211.759 m<sup>2</sup>

---

**Área Bruta Locável do FII**

64.480 m<sup>2</sup>

---

**Cotistas**

1.689

---

**Patrimônio Líquido**

R\$ 267.824.704,03

---

**Valor Patrimonial/Cota**

R\$ 90,811184

---

# 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 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 5%  | 3%  | 0%  | 13% | 12% | 60% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 0%  | 8%  | 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



# INFORMAÇÕES

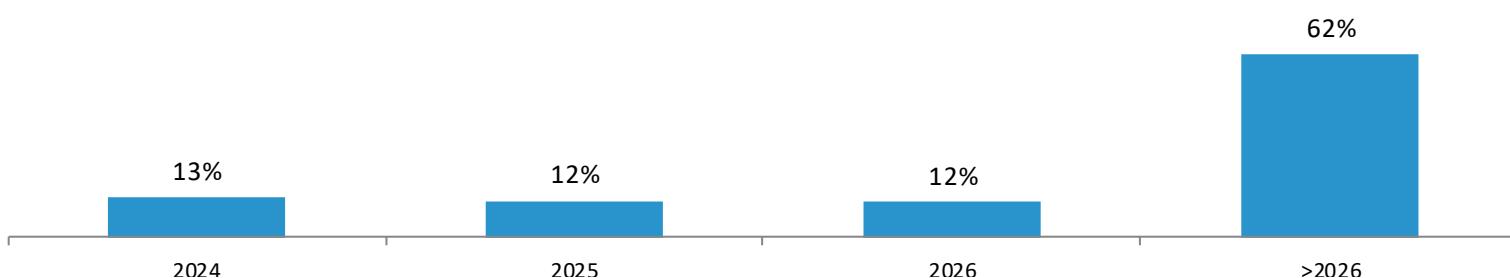
## Objeto e Perfil do Fundo

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 aos imóveis com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

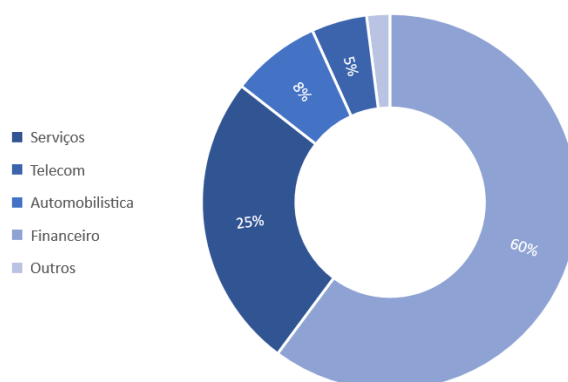
## Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

## Vencimento dos contratos em percentual da receita



## Sector de atuação das locatárias em percentual da receita



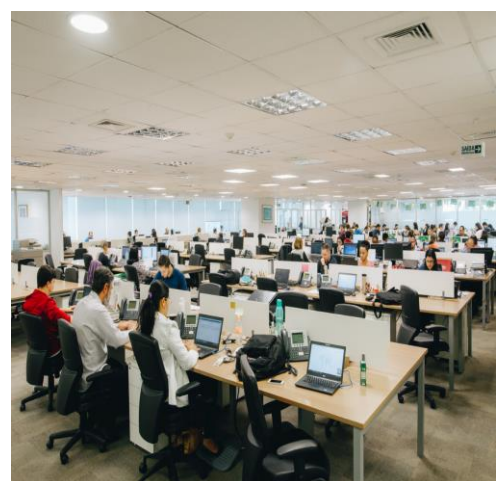
# FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Andar Tipo



Vista Externa – Andar Tipo



Layout Andar Tipo

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                            | Jun/23         | Jul/23         | Ago/23         | Set/23         | Out/23         |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 203.859        | 164.903        | 135.467        | 172.188        | 191.614        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 121.538        | 118.190        | 126.792        | 108.958        | 109.973        |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -106.234       | -101.633       | -100.680       | -100.634       | -100.732       |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido no período</b> | 219.163        | 181.460        | 161.579        | 180.511        | 200.856        |
| <b>Ajustes</b>                             | 36.767         | 36.767         | 22.817         | 36.768         | 36.768         |
| <b>Reserva de Contingência*</b>            | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>Resultado do Período</b>                | <b>255.930</b> | <b>218.228</b> | <b>184.397</b> | <b>217.279</b> | <b>237.624</b> |

\*Reserva de Contingência: No final do mês de julho de 2023, o Fundo não possuía reserva de contingência.

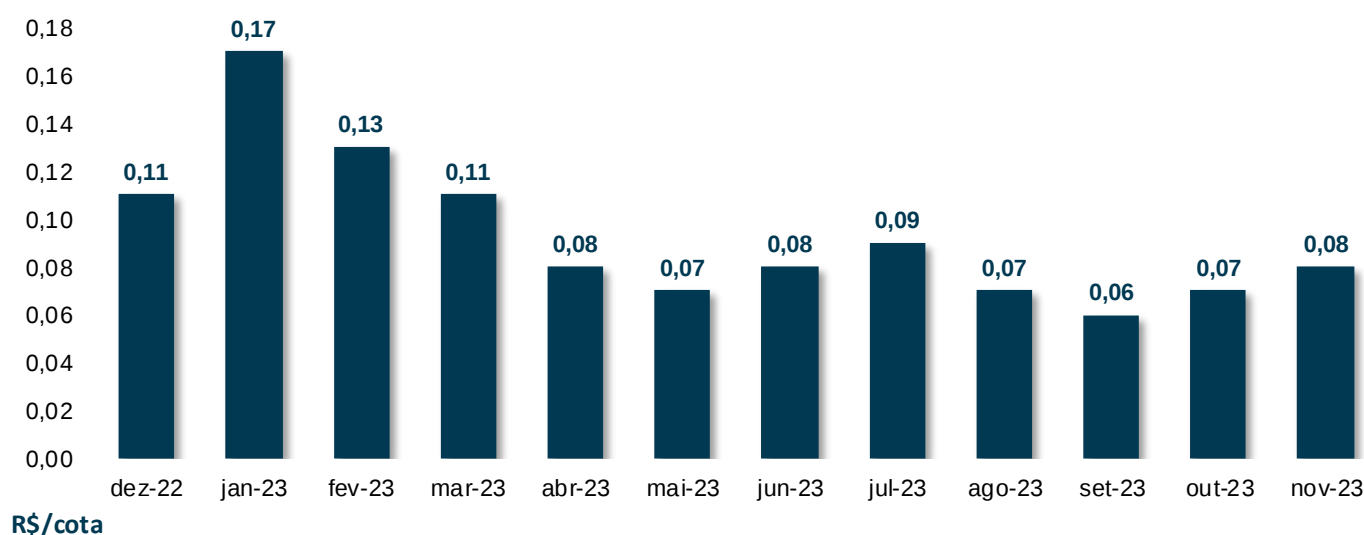
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306415/CENESP\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306415/CENESP_FII)

# 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:** 22/11/2023
- **Data de pagamento:** 29/11/2023
- **Rendimento:** 0.080570976
- **Mês de competência:** Out/23
- **Mês de pagamento:** Nov/24

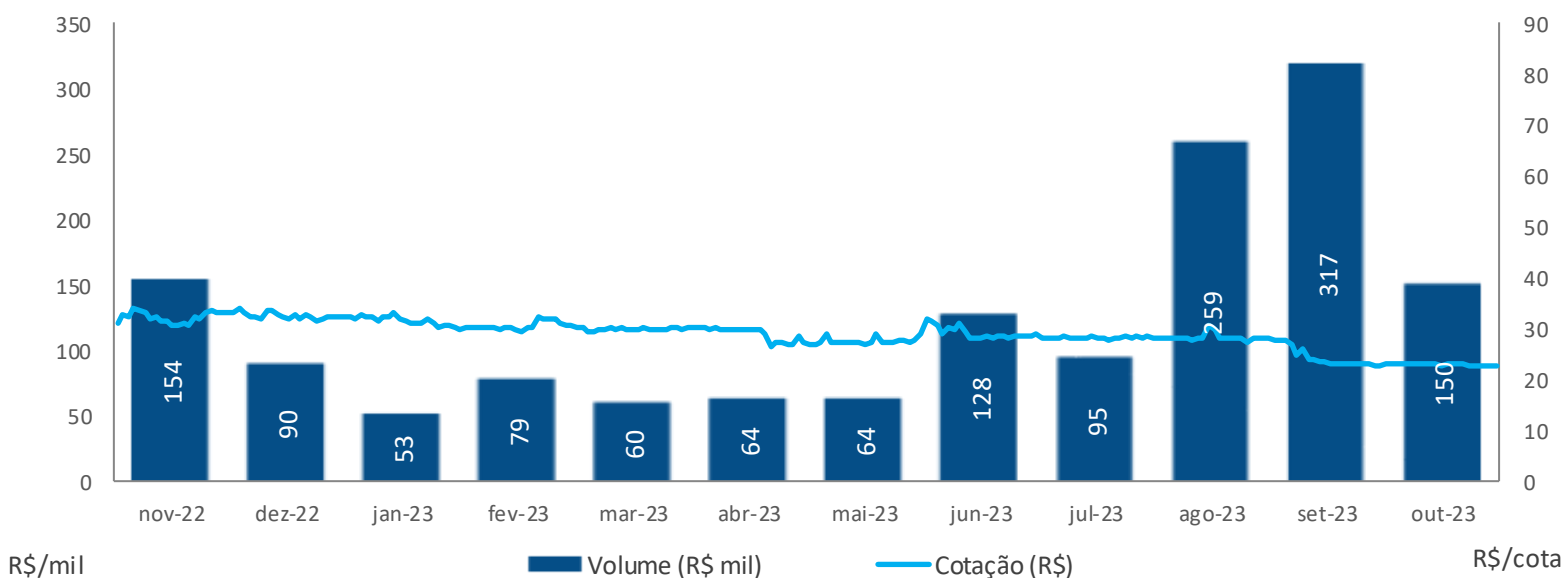


# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 6.678
- **Cotação de fechamento:** R\$22,33
- **Volume:** R\$150.305,48
- **Mês de referência:** Out/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

# UPDATES

**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.

Os principais pilares que embasaram a certificação foram:

#### Eficiência energética

- Uso de energia solar
- Lâmpadas de LEED
- Descarte correto de gás refrigerante

#### Eficiência no uso de água

- Aumento do sistema de reuso, sendo aplicado na lavagem de estacionamentos, arruamentos e regas de jardim

#### Qualidade do Ar

- Certificação da qualidade interior do ar
- Comunicação visual sobre proibição do fumo



#### Mobilidade

- Pesquisa de deslocamento de usuários
- Uso de vans internas ligando o complexo com o transporte público

**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.

### Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i: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.

# DISCLAIMER

**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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

**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 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, conseqüentemente, 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.

