

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII CENESP

Abril - 2024

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 ativosⁱ

Área Total do Empreendimento

211.759 m²

Área Bruta Locável do FII

64.480 m²

Cotistas

2.258

Patrimônio Líquido

R\$ 264.099.798,90

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 7,736961

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.

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

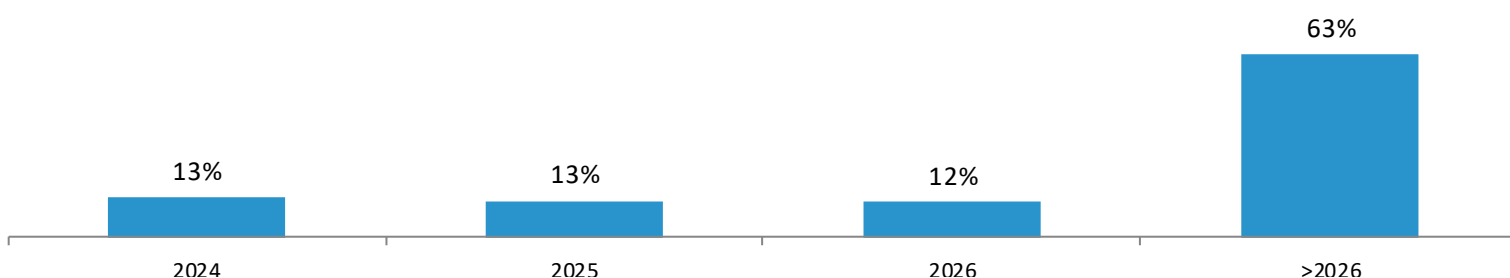
Objeto e Perfil do Fundo

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.

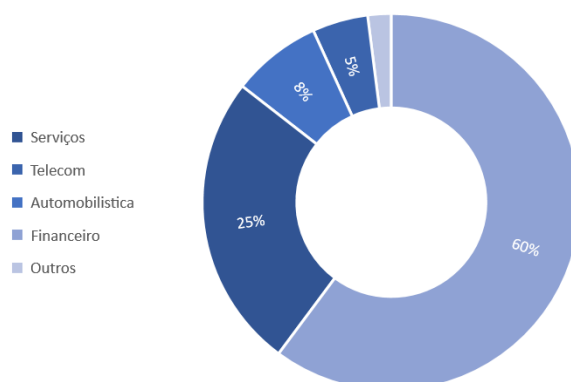
Cadastre-se no Mailing

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



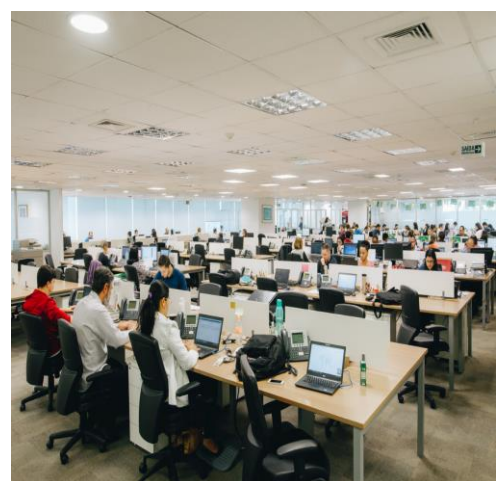
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Andar Tipo



Vista Externa – Andar Tipo



Layout Andar Tipo

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24
Propriedades para Investimento	192.318	188.520	464.715	259.980	206.349
Outros Ativos Financeiros	99.775	100.032	110.204	90.282	94.686
Despesas Operacionais	-100.960	-104.863	-100.533	-101.997	-100.881
Lucro (prejuízo) líquido no período	-3.330.000	183.689	474.386	248.261	200.154
Ajustes	3.551.176	35.953	32.614	67.691.	68.728
Reserva de Contingência*	-	-	-	-	-
Resultado do Período	221.384	219.642	507.000	315.952	268.882

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

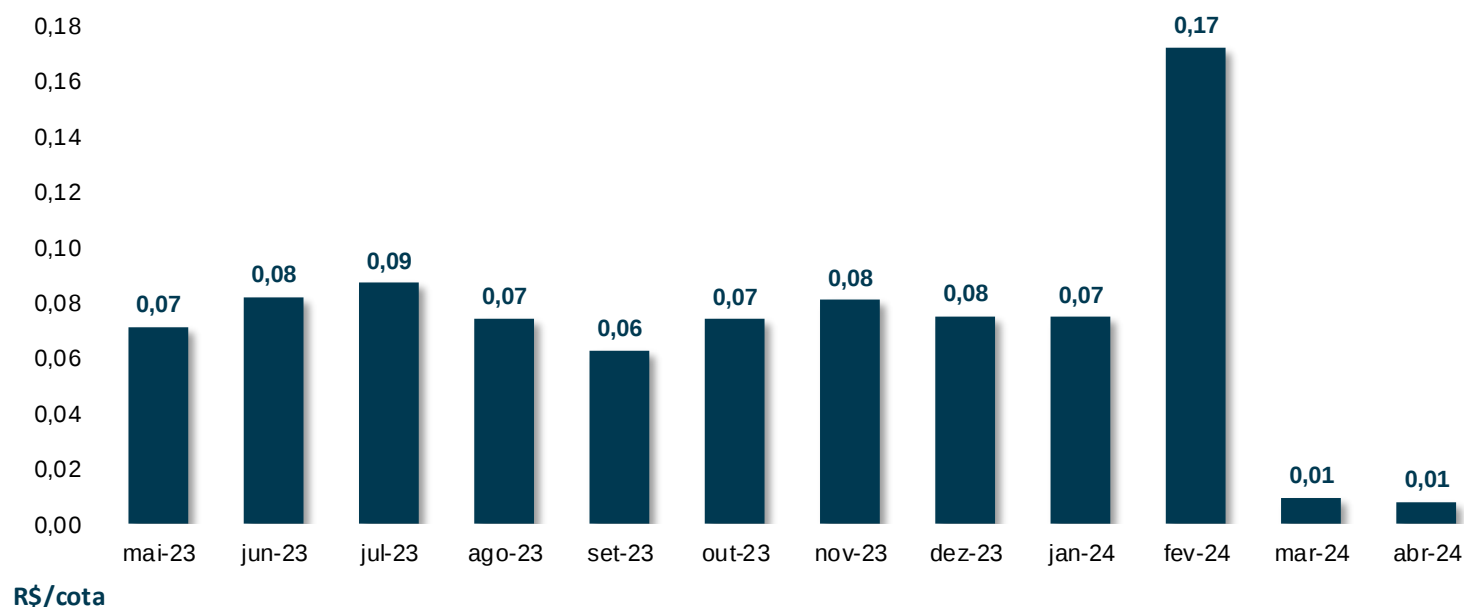
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

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. 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 na comparação de distribuição (R\$/cota), representada no gráfico a seguir:

- **Data base:** 22/04/2024
- **Data de pagamento:** 29/04/2024
- **Rendimento:** 0,007877069
- **Mês de competência:** Mar/24
- **Mês de pagamento:** Abr/24

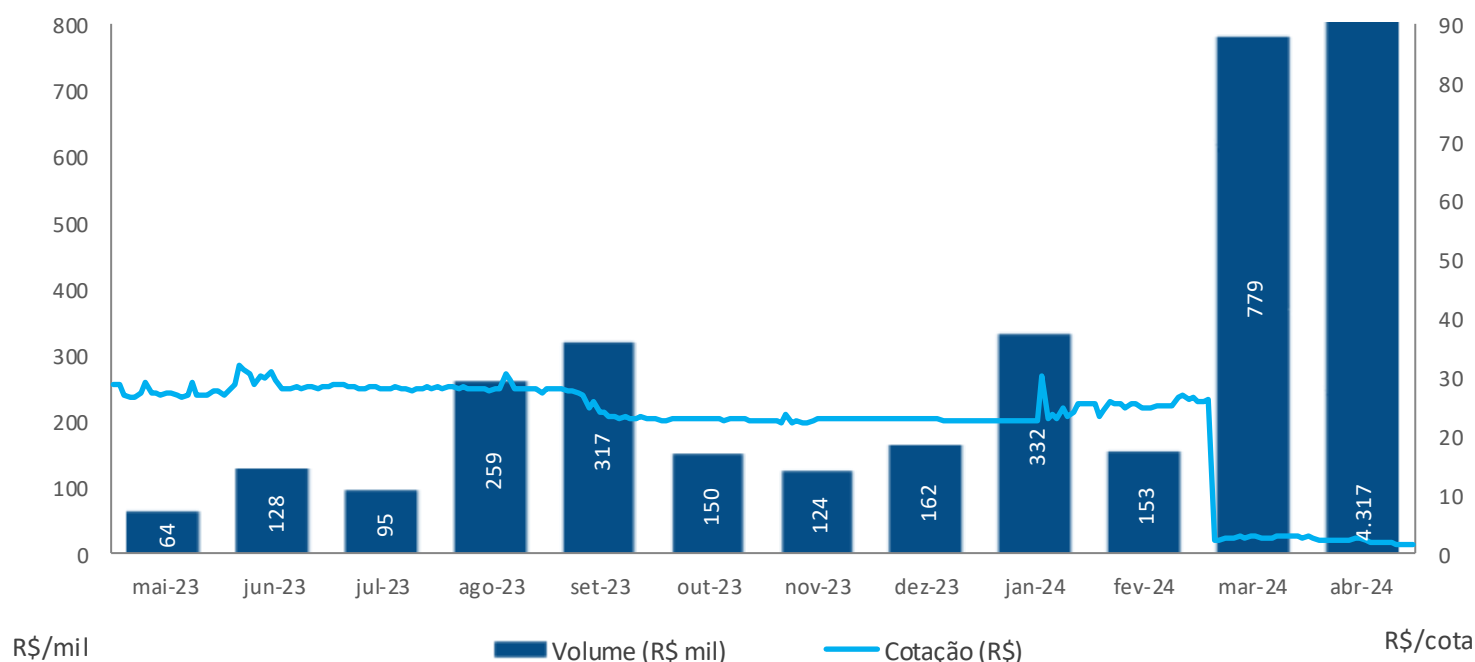


MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas: 2.330.000**
- **Cotação de fechamento: R\$1,77**
- **Volume: R\$4.316.654,83**
- **Mês de referência: Abr/24**

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Conforme divulgado no Fato Relevante do dia 05/04/2024 ([link](#)), o Fundo BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”) efetuou uma amortização parcial, distribuindo cotas do Cenesp FII, resultando em um incremento significativo no volume de transações no mercado secundário no mês de Março/2024.

UPDATES

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.

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.fundolistados@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, 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.

