

FII CENESP

CNES11

Informativo Mensal – Janeiro 2025

Administrador e Escriturador:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA



BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



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

103.383

Patrimônio Líquido

R\$ 258.476.122,19

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 7,572212

Em novembro, o Copom elevou a Selic para 11,25% ao ano, com ajuste de 50 pontos base, indicando continuidade na alta para possivelmente 11,75% até dezembro. A decisão refletiu um cenário econômico mais adverso, com PIB projetado em 3,2% para 2024 e desemprego de 6,5%, menor em 12 anos, levando o mercado a revisar expectativas de inflação e aumentar juros futuros. Isso impactou ativos de risco, como o IFIX (-2%) e o Ibovespa (-4,3%). No cenário externo, a vitória de Donald Trump elevou incertezas econômicas nos EUA, com propostas inflacionárias que podem limitar cortes de juros do FED e valorizar o dólar. A próxima reunião do FED deve decidir uma redução limitada de até 25 pontos base, deixando indefinido o rumo para 2025. Apesar do contexto desafiador, surgem oportunidades para adquirir ativos descontados com potencial de retorno no longo prazo.

Seguimos com as agendas para novos contratos de locação, assim como a possível exploração do potencial construtivo do Complexo. Reforçamos o esforço da gestão, no trabalho para ocupação das áreas vagas do empreendimento.

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%

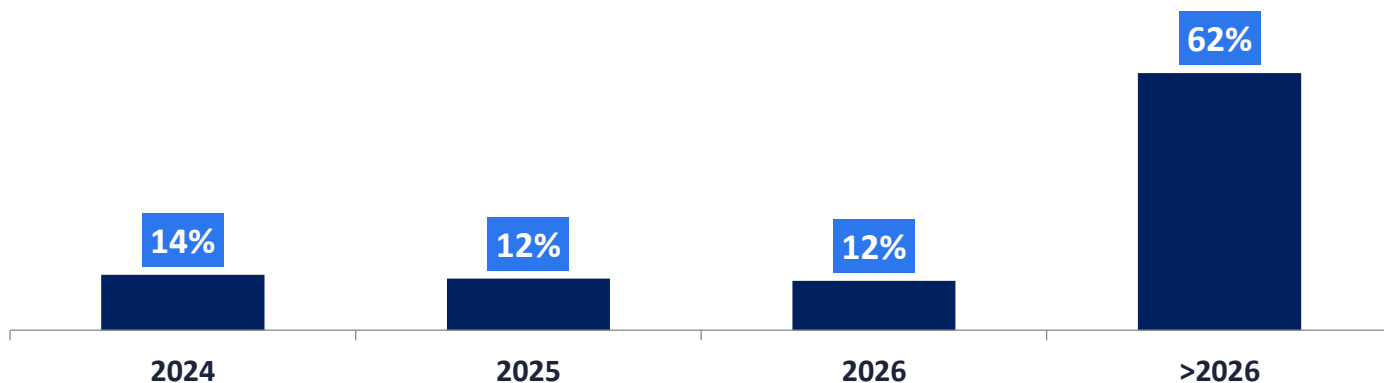
Vago
59,4

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

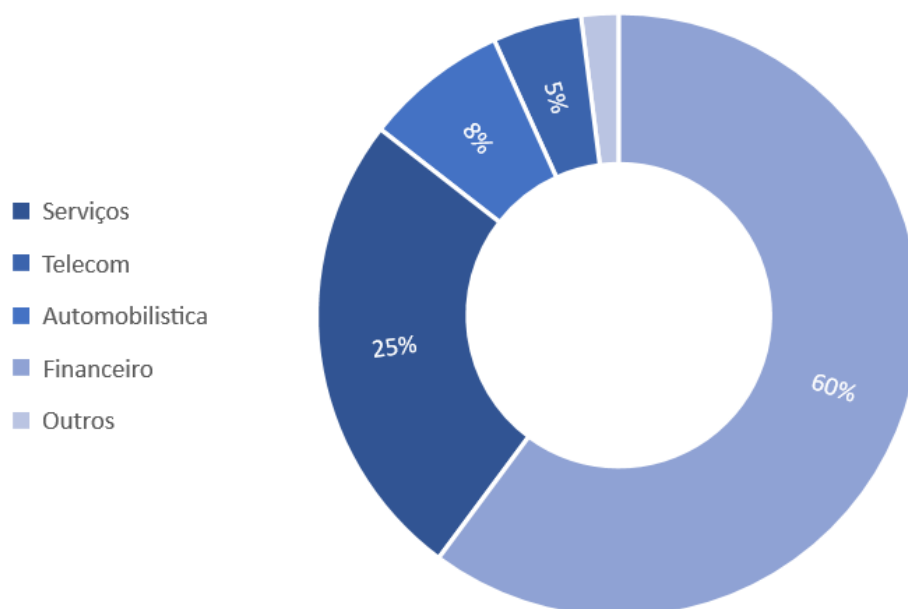
Indicadores de Mercado

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 65% tem vencimento posterior a 2026.



Sector de atuação das locatárias em percentual da receita



Demonstrativo de Resultado

Demonstração de Resultados

	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24
Propriedades para Investimento	269.435	167.803	171.472	181.801	92.859
Outros Ativos Financeiros	98.726	94.037	104.344	92.528	98.903
Despesas Operacionais	-117.527	-118.034	-117.821	-111.088	-117.306
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido no período	250.634	143.807	157.005	-2.942.404	74.365
Ajustes	66.198	-70.116	66.198	3.274.998	62.548
Reserva de Contingência*	-	-	-	-	-
Resultado do Período	316.832	73.691	224.193	332.594	136.913

*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

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. 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:

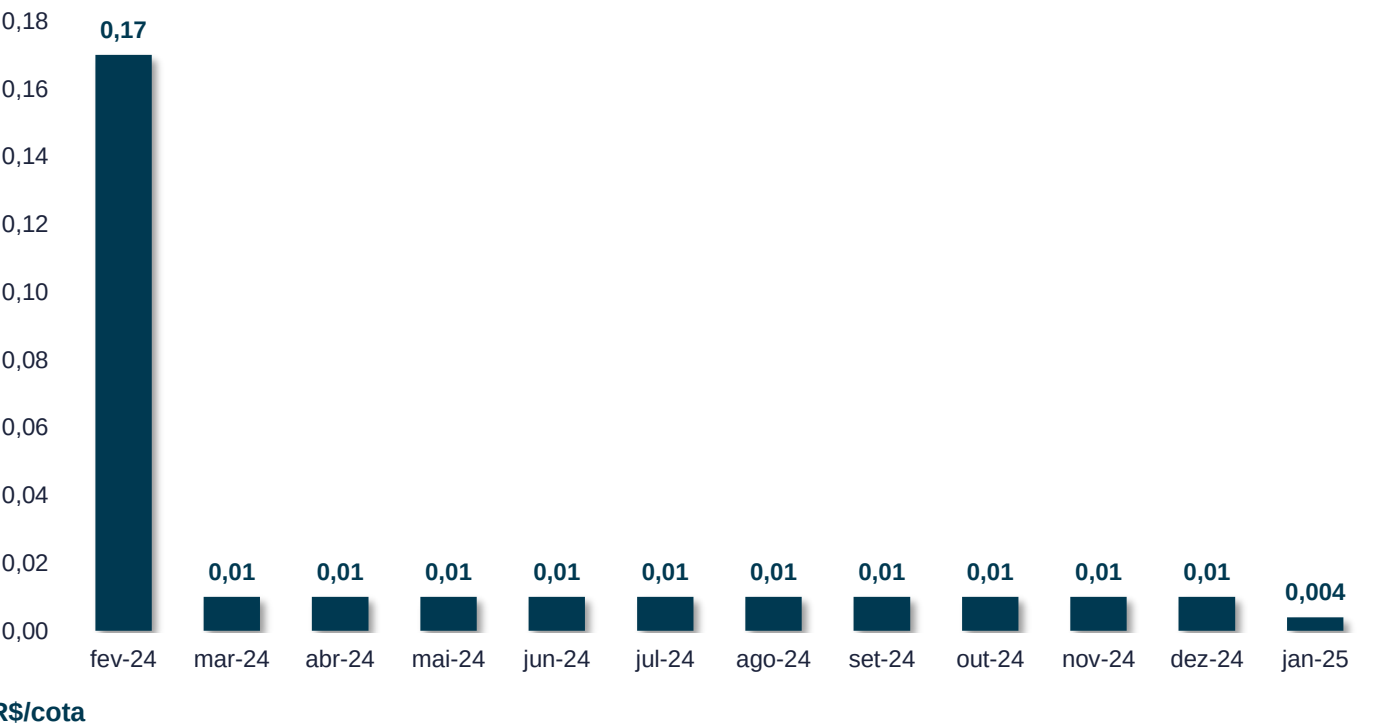
Data base: 23/01/2025

Data de pagamento: 30/01/2025

Rendimento: 0,004010943

Mês de competência: Dez/24

Mês de pagamento: Jan/25



Demonstrativo de Resultado

Mercado Secundário

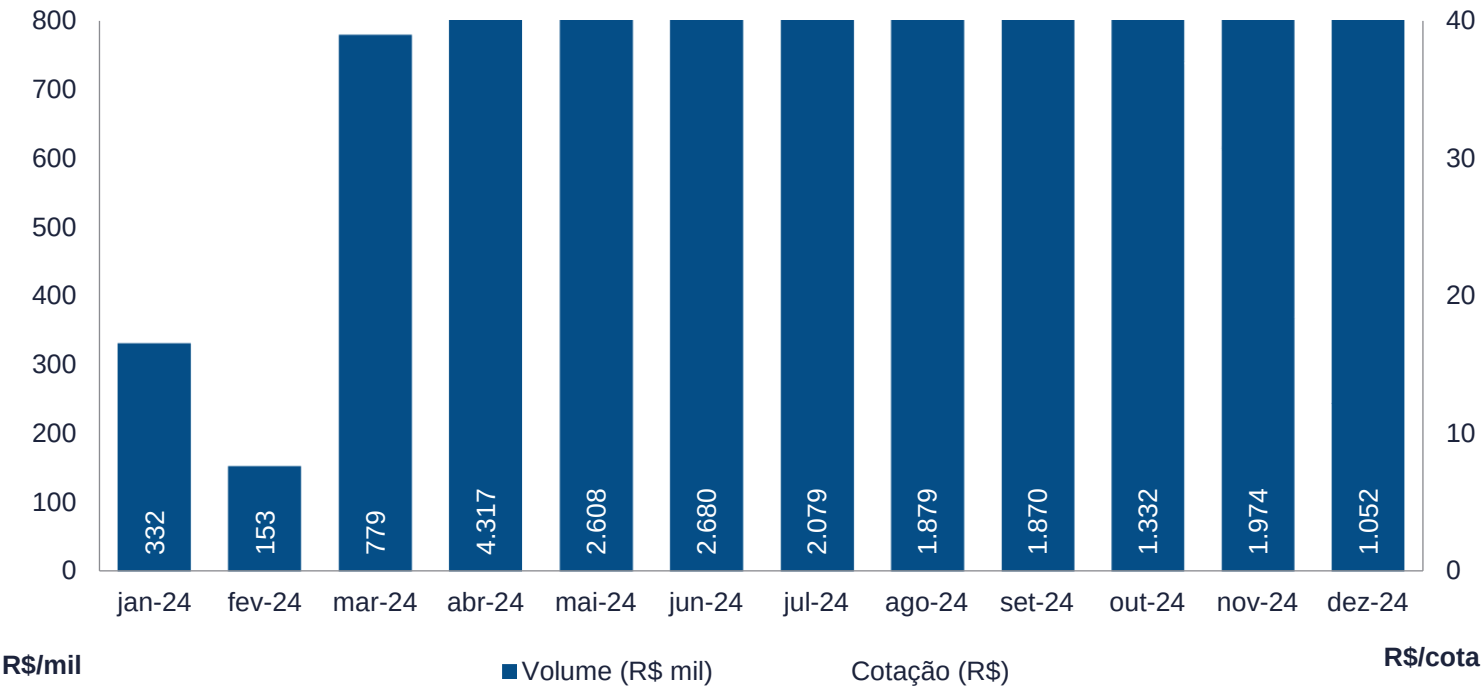
As cotas do FII Cenesp (CNES11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 948.949

Cotação de fechamento: R\$1,10

Volume: R\$1.052.084,01

Mês de referência: Dez/24



Demonstrativo de Resultado

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

Qualidade do Ar

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



Eficiência no uso de água

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

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.

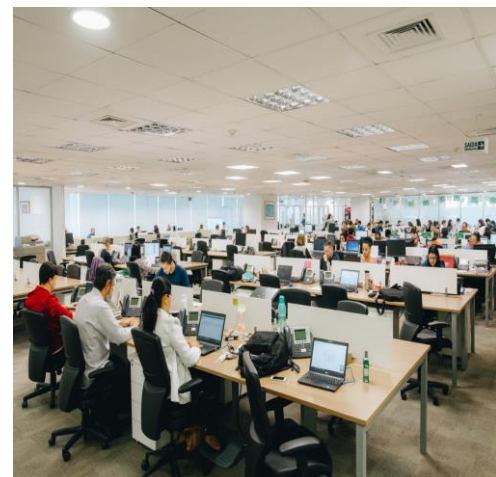
Fotos do Empreendimento



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.

