



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Campus Faria Lima
(FCFL11)

Informativo Mensal Setembro 2020

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

Cadastre-se no Mailing

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

i Observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGP-M. A Taxa de Administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
29/06/2010

Quantidade de Emissões
2

Taxa de Administração
0,30% aa sobre o valor total dos ativosⁱ

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros
S.A. DTVM

Área do Empreendimento
30,967.97m²

Cotistas
4.434

Locatários

- Insper – Área 1º SS
- Insper – Área Prédio Existente
- Insper – Área Expansão Adicional
- Insper – Área Expansão 9º ao 12º andar

Patrimônio Líquido
R\$367.750.558,96

Valor Patrimonial/Cota
R\$105,86

Quantidade de Cotas
3.474.010

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia, São Paulo (SP). O Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa é uma instituição acadêmica sem fins lucrativos que oferece cursos de graduação em Economia e Administração, pós-graduações, MBA, Mestrados e cursos de curta duração. O imóvel abriga 35 salas de aula, 360 vagas de estacionamento, biblioteca, lanchonete, 327 lugares no auditório e quadra poliesportiva.

No dia 18/09/2020 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Agosto de 2020 no valor de R\$ 0,565107527 por cota a serem pagos no dia 25/09/2020.

Conforme Fato Relevante divulgado em 17/01/2020, durante as inspeções técnicas realizadas em dezembro de 2019 e janeiro 2020, foram identificadas áreas da fachada com necessidade de reparos estruturais.

Ademais, conforme Fato Relevante divulgado em 25/05/2020, O Fundo recebeu uma notificação da ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A. (“Locatária”), empresa responsável pela operação do estacionamento do INSPIER - Campus Faria Lima. A posse da área foi entregue ao fundo, e após tentativas extra judiciais de quitação dos valores em aberto, a Administradora esclarece que ingressou com um processo judicial para reaver os valores em aberto, respeitando o contrato de locação entre as partes, visando assim preservar o patrimônio dos cotistas.

Ademais, o trabalho de comercialização do estacionamento está em andamento, sendo que a Administradora manterá o mercado e os cotistas informados.



Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
5%	0%	0%	0%	0%	38%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	12%	45%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

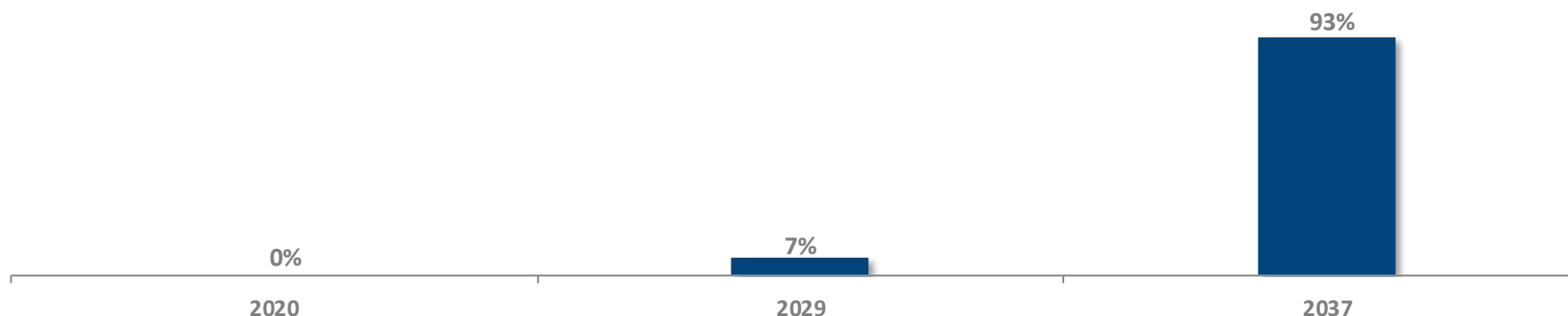
Ocupação do Fundo

Ocupado
100,00%

A Administradora esclarece que todos os andares construídos estão ocupados pelo Insper e o Estacionamento está vago.

Ademais, a Administradora está atuando para a ocupação do espaço antes ocupado pela locatária (All Park), visando preservar o patrimônio dos cotistas.

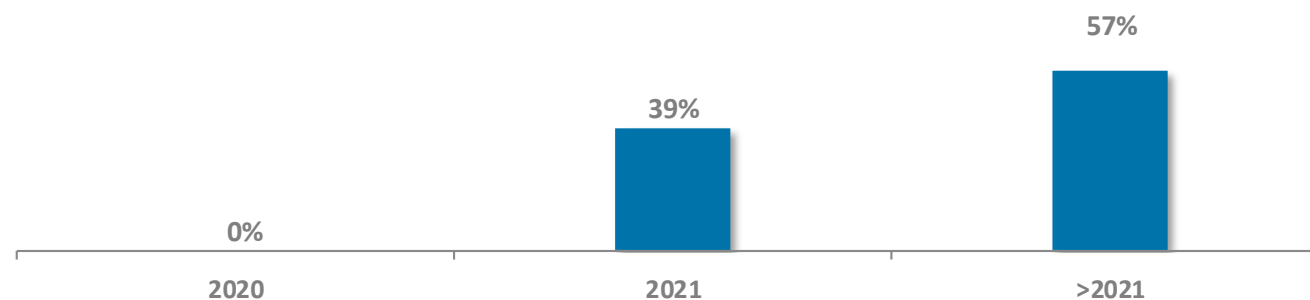
Vencimento dos Contratos em percentual de receita



Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regimento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Revisional dos Contratos em percentual de receita

- Insper – 80% dos contratos da Locatária, em eventual revisão de valores de locação, deve seguir majoritariamente as regras aplicáveis a contratos de *Built to Suit* – BTS (atípicos)
- Para os demais contratos, a revisional está prevista conforme o gráfico ao lado:



Fotos do Empreendimento



Obras



A Administradora foi informada pelo Locatário de problemas na impermeabilização do reservatório de água. Para acompanhamento e elaboração da solução foram contratadas empresas de consultorias para elaboração de laudos técnicos.

Em Junho de 2019 Contratamos uma nova empresa de engenharia para o estudo do Projeto de Ampliação do Imóvel no 11º andar.

Em Julho de 2019 Foram enviados para análise da Locatária os projetos arquitetônicos para possível ampliação das salas de aula.

Em Dezembro de 2019 Foram iniciadas as inspeções e instalação da estrutura necessária para andamento das obras de manutenção do imóvel.

Em Janeiro de 2020 Foram finalizadas as instalações de proteção no edifício (telas e aparalixo). Em paralelo foi iniciada a inspeção predial, visando investigar e identificar demais patologias no imóvel

Em Fevereiro de 2020 Foram iniciadas as atividades de retirada do material de todas as faces do imóvel. Em paralelo, a construtora avançou junto ao arquiteto e calculista nos estudos de execução da nova fachada.

Em Maio de 2020 Fase 1 da obra em reta final. Nesta fase foram executados serviços de inspeção predial e medidas de proteção. Podemos destacar as principais atividades como entelamento do prédio, instalações de aparalixo, retiradas de esquadrias comprometidas e retirada dos materiais da fachada que apresentavam risco de queda. O contrato dessa fase se encerra em junho onde será quitado o saldo em aberto. Em paralelo, a administradora em conjunto com a construtora, calculistas e arquitetos, avançaram no planejamento da Fase 2 que terá início em junho.

Em Junho de 2020 A Fase 1 da obra foi concluída e o saldo contratual foi 100% quitado. No mesmo mês iniciamos a fase 2 e como principais atividades executadas no período podemos destacar: a remoção de parte da viga de cobertura (11º andar) que apresentava problemas estruturais, tratamento e recuperação das vigas de concreto dos demais andares e início do processo de restituição da alvenaria do Chiller.

Atualizações Recentes

Em Julho de 2020 Podemos destacar grande avanço no processo de restituição da Alvenaria do Chiller com previsão para conclusão da atividade dentro da primeira quinzena de Agosto. Em paralelo, a equipe de obra está atuando no tratamento e impermeabilização da estrutura para posteriormente seguir com a instalação do novo material da fachada (ACM).

Em Agosto de 2020 Foi finalizado o serviço de restituição da alvenaria do Chiller. Podemos destacar também a aprovação das cores e início de fabricação do novo revestimento da fachada, início do processo de restituição da Viga da cobertura e término de tratamento e impermeabilização da fachada da rua Quatá.

Em Setembro de 2020 Foi concluído os tratamentos e impermeabilização de todas as fachadas, aprovação do projeto executivo e recebimento de materiais para execução da restituição da viga da cobertura. Ademais, foi iniciada a estruturação e fixação do novo revestimento (ACM) nas fachadas da rua Quatá e na fachada de frente à quadra.

Quadro de Controle de Gastos da Obra

OBRA FACHADA INSPER (FASE 2) - CRR						
Medição	Data	Valor Medição	Valor Acumulado	Total Contrato	Saldo Contrato	Descrição
Sinal	19/06/2020	R\$ 2,540,000.00	R\$ 2,540,000.00	R\$ 12,700,000.00	R\$ 4,229,584.58	Sinal = 20% valor do contrato
1	08/07/2020	R\$ 2,518,065.25	R\$ 5,058,065.25			R\$ 2.078.565,93 - Faturamento CRR R\$ 439.499,32 - Faturamento direto
2	24/07/2020	R\$ 591,797.13	R\$ 5,649,862.38			R\$ 571.345,88 - Faturamento CRR R\$ 20.451,25 - Faturamento direto
3	10/08/2020	R\$ 666,825.12	R\$ 6,316,687.50			R\$ 570.913,88 - Faturamento CRR R\$ 95.911,24 - Faturamento direto
4	26/08/2020	R\$ 1,110,384.21	R\$ 7,427,071.71			R\$ 957.809.63 - Faturamento CRR R\$ 152.574,58 - Faturamento direto
5	10/09/2020	R\$ 268,538.86	R\$ 7,695,610.57			R\$ 119.510,66 - Faturamento CRR R\$ 149.028,20 - Faturamento direto
6	25/09/2020	R\$ 774,804.85	R\$ 8,470,415.42			R\$ 384.384,82 - Faturamento CRR R\$ 390.420,03 - Faturamento direto

Fotos da Obra

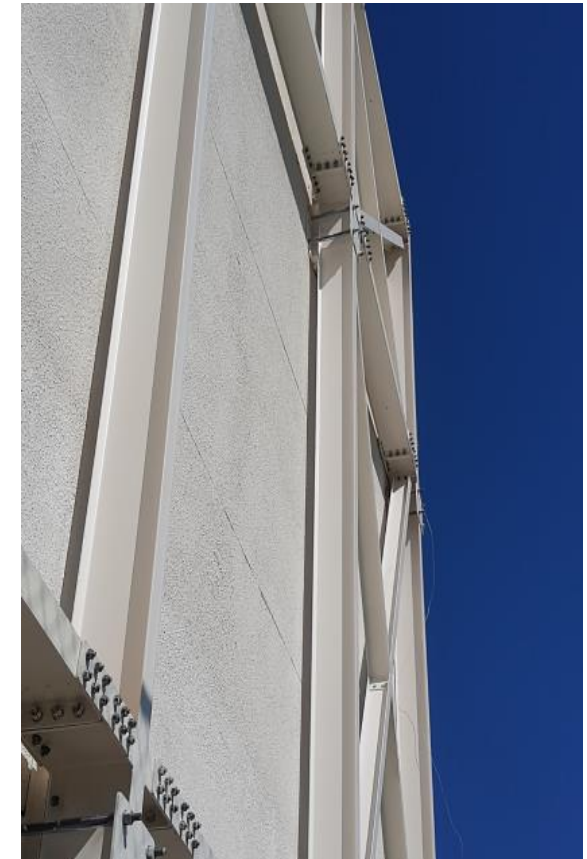
Tratamento e impermeabilização
da estrutura da fachada



Restituição da Viga da Cobertura



Restituição da Alvenaria do Chiller



Fotos da Obra



Demonstração de Resultados



	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20
Propriedades para Investimento	2.046.545	2.041.310	2.127.075	2.244.649	2.153.482	1.527.386
Outros Ativos Financeiros	5.611	1.840	2.762	8.761	13.628	8.751
Despesas Operacionais	-115.439	-169.098	-158.042	-121.464	-117.924	-106.877
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.936.717	1.874.053	1.971.795	2.131.947	2.049.186	1.429.259
Ajustes ⁱ	-9.999	-172.053	-172.053	-172.053	-90.361	618.812
Reserva de Contingência	-14.344	-32.000	-89.987	-97.995	-97.941	-84.883
Resultado Líquido	1.912.374	1.670.000	1.709.755	1.861.899	1.860.884	1.963.189

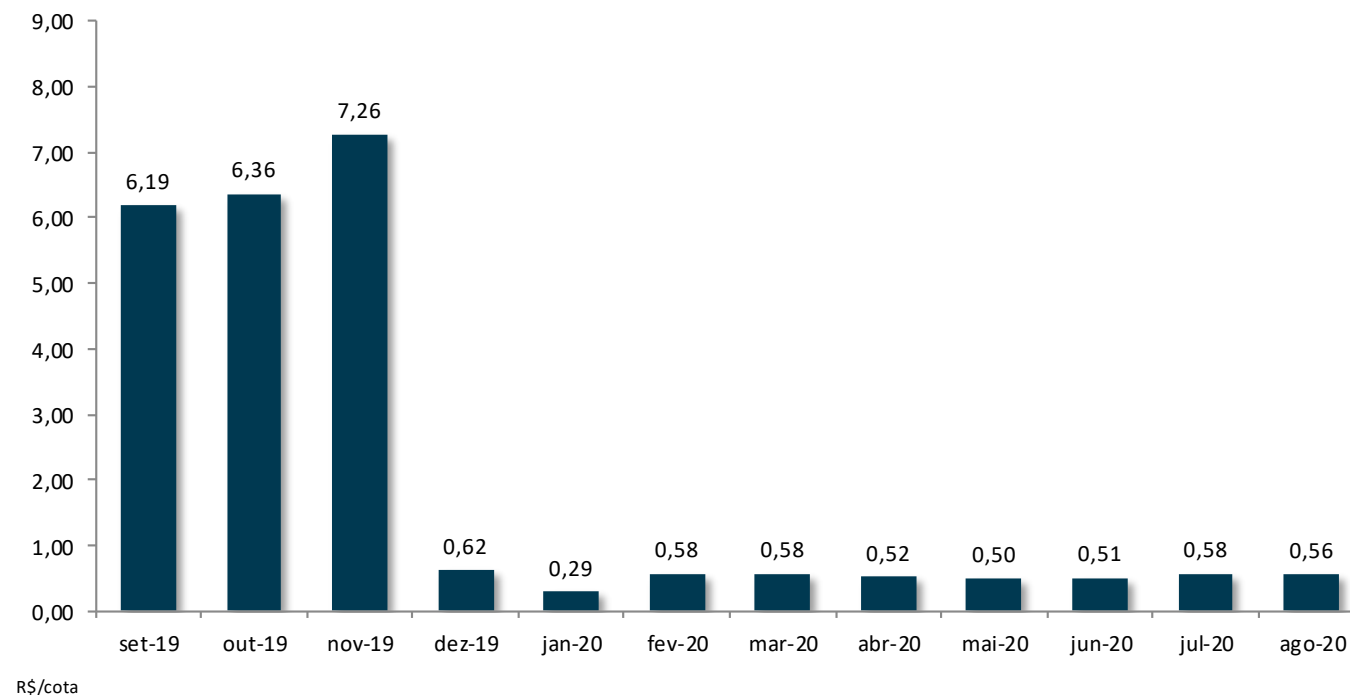
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 442.135,97.

Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, no 25º dia de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base: 08/09/2020**
- **Data de pagamento: 15/09/2020**
- **Rendimento: 0,563476587574589**
- **Mês de referência: jul/20**



Mercado Secundário

As cotas do FII Campus Faria Lima (FCFL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 80.438

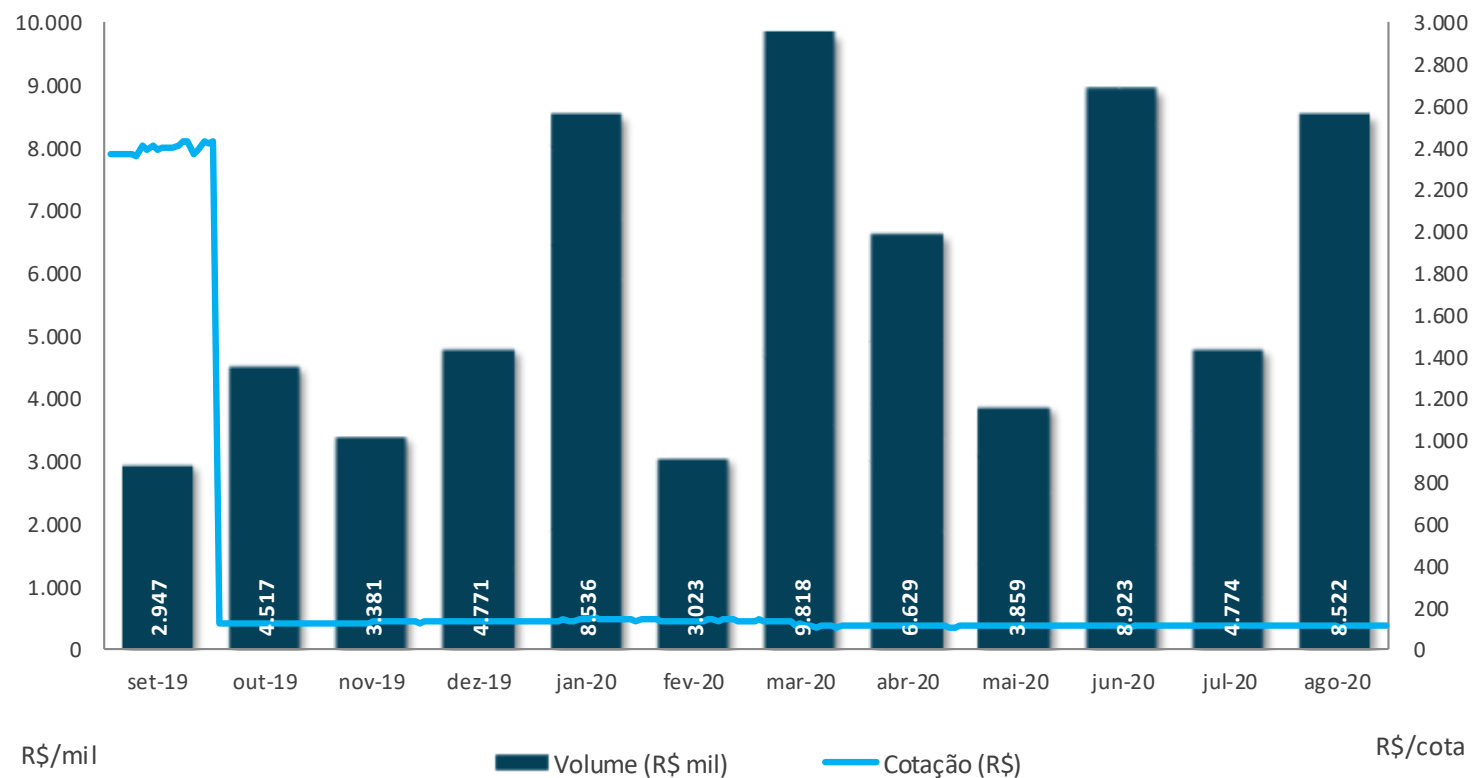
Cotação de fechamento: R\$111,16

Volume: R\$8.521.542,60

Mês de referência: set/20

Obs: Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, divulgada 24/09/2019 tivemos foi aprovação do desdobramento da totalidade das Cotas ("Split"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 30/09/2020.

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2020

Updates

17/01/2020 – Divulgação do Fato Relevante em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 10/12/2019, informando que a reserva de contingência do Fundo não foi suficiente para arcar com as despesas das obras do imóvel e que o dividendo distribuído em janeiro foi reduzido em R\$0,39.

31/01/2020 – Divulgação do Comunicado ao Mercado informando sobre o andamento das obras e que a Administradora está aguardando a conclusão do laudo final das inspeções técnicas bem como a do laudo de avaliação estrutural para definir o cronograma físico e financeiro de execução das obras necessárias no Imóvel. Após as referidas definições, a Administradora convocará uma Assembleia Geral Extraordinária para apresentar as informações recebidas e captar recursos que sejam suficientes para arcar com os reparos necessários.

20/05/2020 – Publicado na Ata da Assembleia Geral Ordinária Extraordinária, foi aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Também aprovado a 2ª emissão de cotas, que tem como objetivo captar recursos para realização de obra de manutenção da fachada do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Quatá, nº 300. No entanto os itens que eram parte do item (iii) não foram aprovados.

22/05/2020 – Fato Relevante informando os prazos para exercício do direito de preferência sobre a 2ª Emissão.

25/05/2020 – Fato Relevante informando a notificação da ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A. (“Locatária”), empresa responsável pela operação do estacionamento do INSPER - Instituto de Ensino e Pesquisa Instituto de Ensino e Pesquisa - Campus Faria Lima, situado no referido Imóvel, informando a sua intenção de rescindir o Contrato de Locação mantido com o Fundo, com vencimento previsto para 01 de janeiro de 2029, e de entregar imediatamente a posse do estacionamento.

Links Úteis:ⁱ

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

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.

Updates

16/06/2020 – Fato Relevante Encerramento do Direito de Preferência.

22/06/2020 – Fato Relevante Até a data de 22/06/2020 o Fundo não recebeu da locatária ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. (“Locatária”) o pagamento do aluguel referente à competência maio de 2020 com vencimento em junho de 2020; Em razão da inadimplência, a distribuição de rendimentos do Fundo relativa à competência junho de 2020, foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,05 (cinco centavos por cota).

30/06/2020 – Fato Relevante O Fundo ingressou com ação de cobrança em face da ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. (“Locatária”) e da HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. inscrita no CNPJ sob nº 01.808.151/0001-33 (“Fiadora”) – processo nº 1055028-29.2020.826.0100.

03/07/2020 - Fato Relevante referente a cronologia dos fatos que levaram a Ação Judicial movida pelo Fundo contra Locatária a ALLPARK EMPREENDIMENTOS. Ademais, informamos também que o juiz responsável solicitou a revisão dos valores relativos aos aluguéis inadimplidos, aviso prévio não cumprido e a multa por rescisão antecipada do contrato pela Locatária.

17/07/2020 – Comunicado ao mercado informando que A partir de 22/07/2020 as 134.010 (cento e trinta e quatro mil e dez) cotas integralizadas durante a 2ª Emissão de Cotas do FCFL11 passarão a ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, participando em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do FCFL11.

05/08/2020 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 03/07/2020, a ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. (“Locatária”) ajuizou uma Ação Declaratória contra o Fundo, requerendo a declaração da rescisão unilateral do contrato por onerosidade excessiva e a liberação do pagamento (i) dos alugueis vencidos em abril, maio e junho; (ii) aviso prévio; e (iii) multa. A Locatária ainda formulou pedido de tutela de urgência, requerendo a suspensão dos pagamentos devidos e declaração da rescisão do contrato.

Links Úteis:ⁱ

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

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>

ri.fundoslistados@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 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.



