



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Campus Faria Lima
(FCFL11)

Informativo Mensal Maio 2021

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
4.548

Locatários

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

Patrimônio Líquido
R\$352.270.132,22

Valor Patrimonial/Cota
R\$101,401588

Quantidade de Cotas
3.474.010,0000

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. 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.

Updates do Fundo

Obras



Mês de reajuste em percentual da área

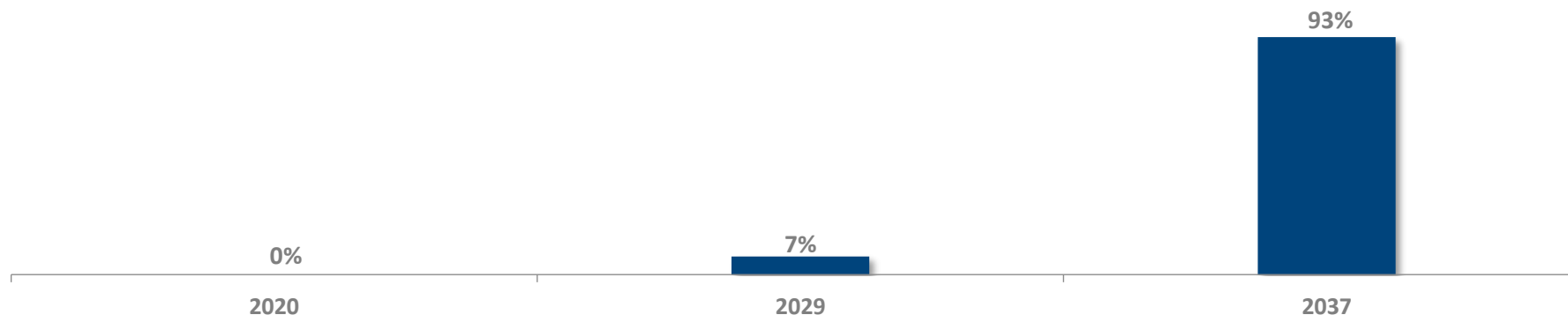
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
5%	0%	0%	0%	0%	38%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	12%	45%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo

Ocupado
100.00%

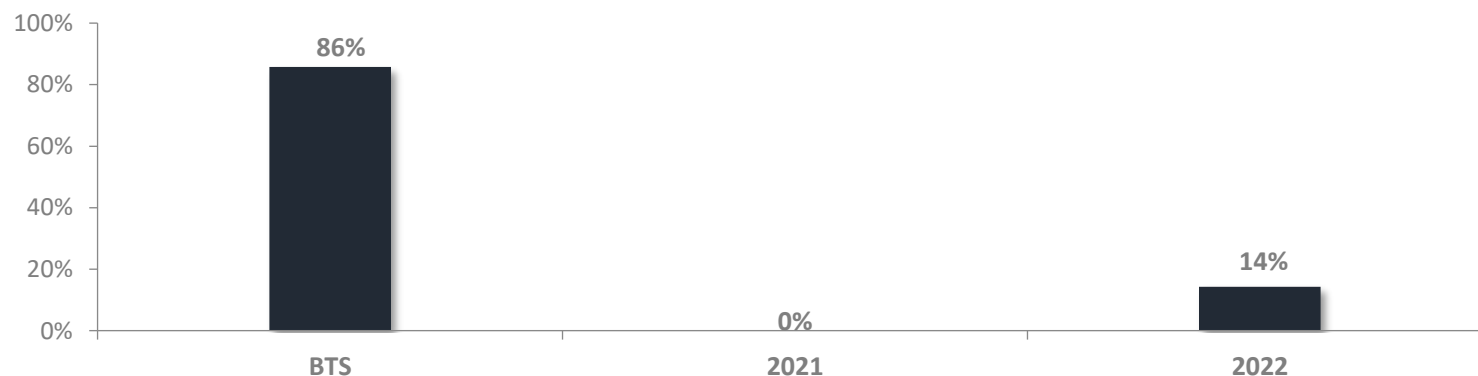
Vencimento dos Contratos em percentual de receita



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. Revisões 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. Contratos qualificados como *built-to-suit* podem prever regimento de revisão diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regido especificamente em cada contrato desta modalidade.

Revisão dos Contratos em percentual de receita

- Insper – 86% dos contratos da Locatária em em percentual de receita, 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 revisão 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 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.

Em Outubro de 2020 Estruturação e fixação de ACM da fachada Quatá praticamente concluída com previsão de término dentro da primeira quinzena de novembro; Avanço significativo na estruturação e fixação de ACM na fachada da quadra (será a segunda fachada a ser concluída); Avanço na restituição da viga da cobertura (12º andar), com previsão de conclusão dentro da primeira quinzena de novembro.

Em Novembro de 2020 Estruturação e fixação de ACM da fachada Quatá concluída, fachada em fase de detalhes de acabamento. Continuidade em bom ritmo na estruturação e fixação de ACM na fachada da quadra, devendo ser concluída ainda em dezembro. Início de estruturação e fixação de ACM na parte superior da fachada Uberabinha. Início de estruturação da fachada Helio Pelegrino, a previsão de início da fixação de ACM ainda em dezembro. Início de desmobilização dos materiais de obra (andaime, balancim, estruturas) localizados na área externa do 5º andar.

Em Dezembro de 2020 Fachada Quatá 100% concluída. Fachada da quadra, em fase de detalhes e acabamento. Estruturação e fixação do ACM concluído. Estruturação e fixação de ACM na parte superior da fachada Uberabinha e da fachada Helio Pellegrino praticamente concluídas. Finalizando a instalação das últimas peças e início de acabamento. Início de tratamento para estruturação e fixação de ACM na fachada curva (parte baixa) Uberabinha x Quatá.

Atualizações Recentes

Em Janeiro de 2021

- Obra em fase final. Previsão de entrega mantida dentro da primeira quinzena de fevereiro.
- Em janeiro foi possível finalizar a instalação e fixação das fachadas pendentes e no momento a equipe de obra está atuando basicamente em detalhes de acabamentos. Em paralelo, já foi iniciada a desmobilização de equipamentos e itens de proteção em locais que os serviços já foram 100% finalizados.

Em Fevereiro de 2021

Obra concluída – Utilizando os recursos totais planejados.

Quadro de Controle de Gastos da Obra

OBRA FACHADA INSPER (FASE 2) - CRR						
Medicao	Data	Valor Medicao	Valor Acumulado	Total Contrato	Saldo Contrato	Descricao
Sinal	19/06/2020	\$ 2,540,000.00	\$ 2,540,000.00	\$ 12,700,000.00	\$ -	Sinal = 20% valor do contrato
1	08/07/2020	\$ 2,518,065.25	\$ 5,058,065.25			R\$ 2.073.312,37 - Faturamento CRR R\$ 444.752,88 - Faturamento direto
2	24/07/2020	\$ 591,797.13	\$ 5,649,862.38			R\$ 571.345,88 - Faturamento CRR R\$ 20.451,25 - Faturamento direto
3	10/08/2020	\$ 666,825.12	\$ 6,316,687.50			R\$ 570.913,88 - Faturamento CRR R\$ 95.911,24 - Faturamento direto
4	26/08/2020	\$ 1,110,384.21	\$ 7,427,071.71			R\$ 957.809.63 - Faturamento CRR R\$ 152.574,58 - Faturamento direto
5	11/09/2020	\$ 268,538.86	\$ 7,695,610.57			R\$ 119.510,66 - Faturamento CRR R\$ 149.028,20 - Faturamento direto
6	25/09/2020	\$ 774,804.85	\$ 8,470,415.42			R\$ 384.384,82 - Faturamento CRR R\$ 390.420,03 - Faturamento direto
7	15/10/2020	\$ 582,891.88	\$ 9,053,307.30			R\$ 265.585,06 - Faturamento CRR R\$ 317.306,82 - Faturamento direto
8	28/10/2020	\$ 566,168.83	\$ 9,619,476.13			R\$ 267.076,88 - Faturamento CRR R\$ 299.091,95 - Faturamento direto
9	10/11/2020	\$ 481,364.89	\$ 10,100,841.02			R\$ 259.443,38 - Faturamento CRR R\$ 221.921,51 - Faturamento direto
10	24/11/2020	\$ 689,543.09	\$ 10,790,384.11			R\$ 467.061,47 - Faturamento CRR R\$ 222.481,62 - Faturamento direto
11	08/12/2020	\$ 644,791.43	\$ 11,435,175.54			R\$ 302.163,53 - Faturamento CRR R\$ 342.627,9 - Faturamento direto
12	28/12/2020	\$ 527,391.82	\$ 11,962,567.36			R\$ 300.335,36 - Faturamento CRR R\$ 227.056,46 - Faturamento Direto
13	07/01/2021	\$ 314,439.12	\$ 12,277,006.48			R\$ 314.439,12 - Faturamento Direto
14	26/01/2021	\$ 75,530.38	\$ 12,352,536.86			R\$ 75.530,38 - Faturamento Direto
15	26/02/2021	\$ 92,462.04	\$ 12,444,998.90			R\$ 92.462,04 - Faturamento Direto
16	26/02/2021	\$ 255,001.10	\$ 12,700,000.00			R\$ 255.001,10 - Faturamento Direto

Fotos do fim da obra



Fotos



Demonstração de Resultados



	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Feb/21	Mar/21	Apr/21
Propriedades para Investimento	2.212.861	-13.379.802	2.275.450	2.242.117	2.242.117	2.275.450
Outros Ativos Financeiros	3542,31	5246,66	2769,47	3615,96	3615,96	2725,77
Despesas Operacionais	-162.796	-124.479	-120.638	-119.188	-119.188	-112.707
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.053.607	-13.499.034	2.157.582	2.126.545	2.126.545	2.165.468
Ajustes ⁱ	1.377	15.604.699	4.441	20.244	20.244	1.377
Reserva de Contingência	-102.749	-194.960	-108.101	72.661	-27.643	-
Resultado Líquido	1.952.235	1.910.705	2.053.921	2.219.449	2.119.146	2.166.846

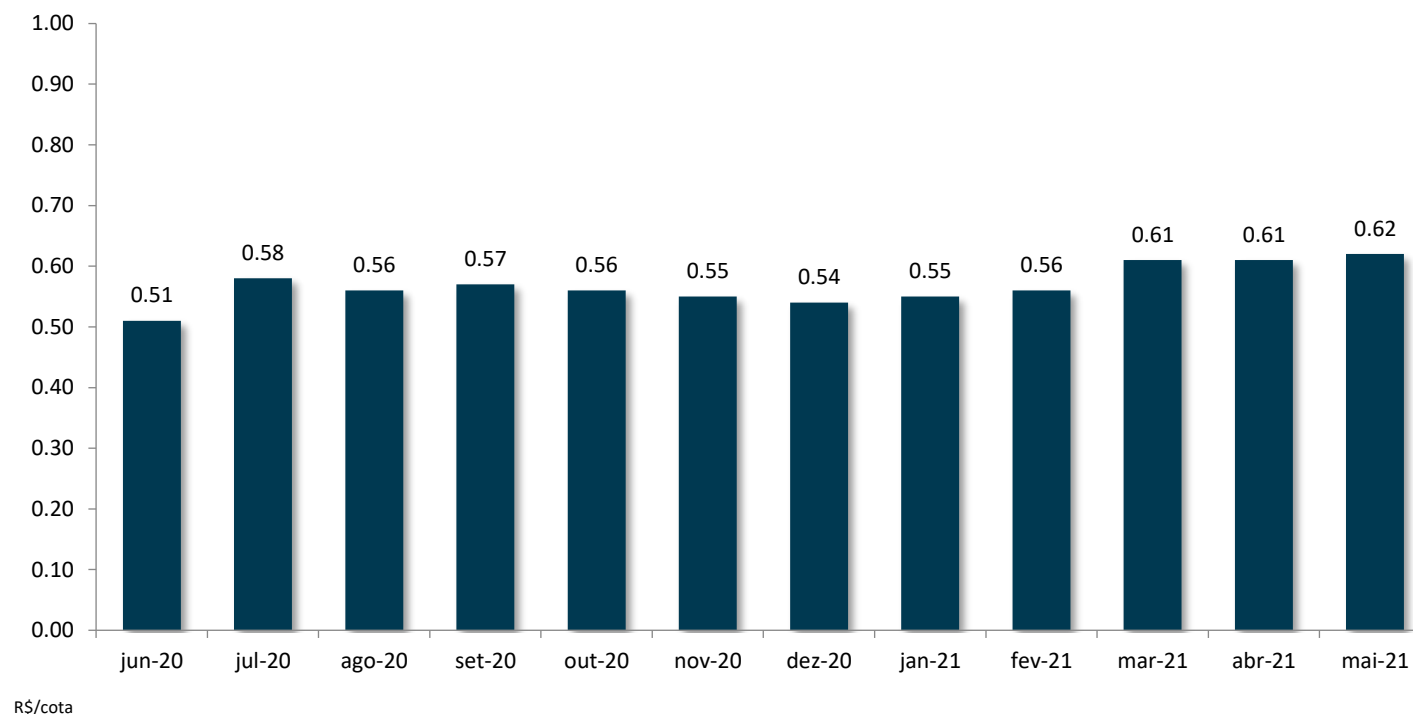
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Abril/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 573,724.61.

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: 18/05/2021**
- **Data de pagamento: 25/05/2021**
- **Rendimento: 0.62373037210601**
- **Mês de referência: Apr/21**



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 69.942

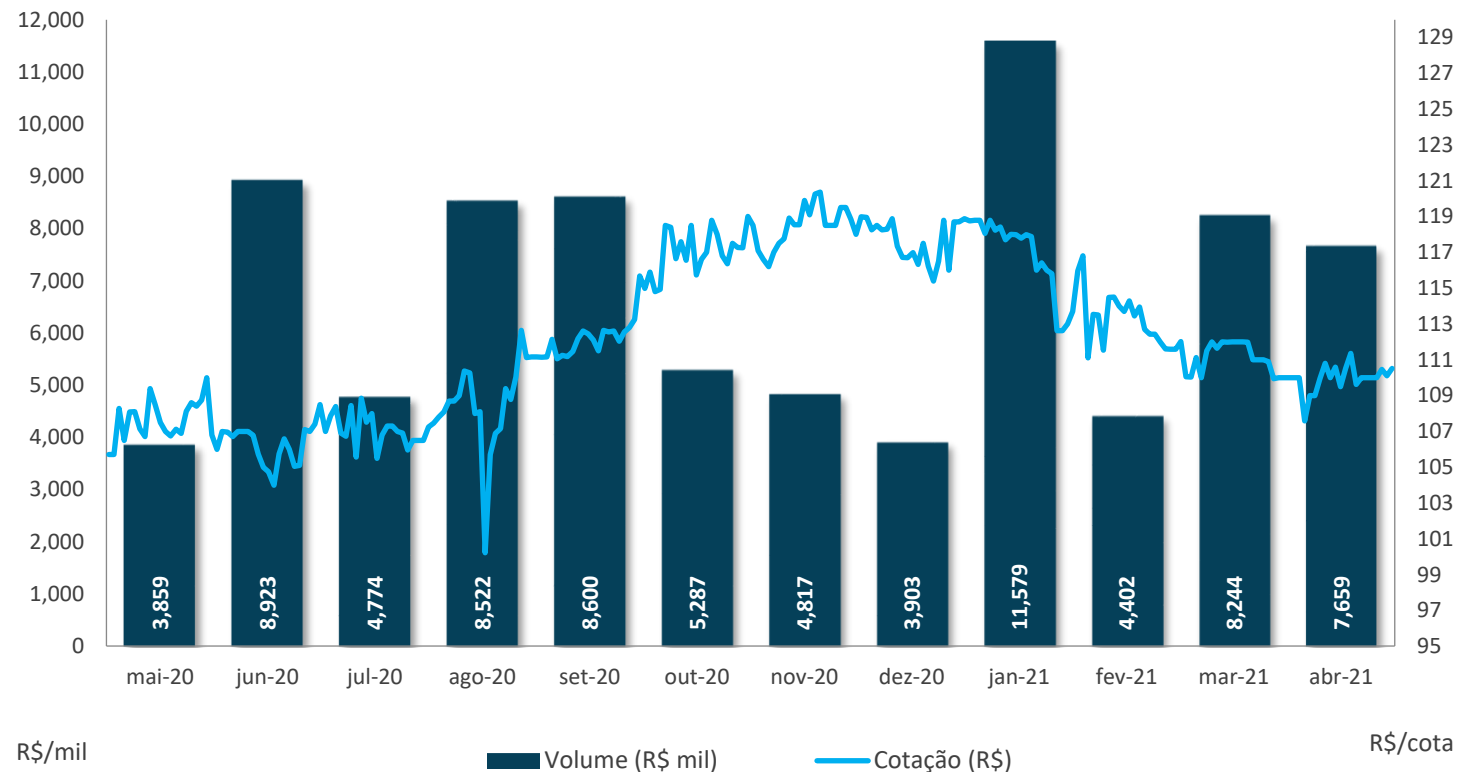
Cotação de fechamento: R\$110,00

Volume: R\$7.659.088,92

Mês de referência: May/21

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

Updates

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.

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).

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

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.

31/01/2021 – Foi identificado ajuste contábil com relação a reserva de contingência do Fundo. A não reversão da mesma ocasionou um impacto negativo na distribuição de rendimentos. Dessa forma, com o intuito de ajustar o fechamento contábil do Fundo, a reversão será realizada no mês subsequente e será refletida de maneira apropriada na próxima distribuição.

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

17/11/2020 – Fato Relevante

O Fundo assinou um novo Contrato de Locação, com a locatária NNP PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.234.991/0001-60 (“Locatária” ou “NETPARK”), referente a área do estacionamento do Imóvel, com prazo de 5 (cinco) anos contados a partir de 01/11/2020, com carência e descontos em linha com o praticado na região (“Nova Locação”). Considerando o Aluguel Mínimo Mensal a ser recebido pelo aluguel da Nova Locação, o Fundo terá um impacto positivo a receita do Fundo de, aproximadamente, 0,77% (zero inteiros setenta e sete centésimos) em comparação às receitas do mês de outubro de 2020, e aproximadamente R\$ 0,005 (cinco centésimos de centavo) por cota. Não obstante, a Administradora esclarece que os valores são uma estimativa, dado que o aluguel é composto pelo valor mínimo acrescido de uma parcela variável a depender do fluxo de veículos. A Administradora ressalta que a Nova Locação é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Adicionalmente, a Administradora informa que com o intuito de zelar pela segurança dos alunos, colaboradores da instituição e todos que transitam no Imóvel e em seu entorno, em dezembro de 2019 foram iniciadas as obras de manutenção no Imóvel. Em razão das referidas obras, entre o período de dezembro de 2019 a agosto de 2020, foi utilizada para carga e descarga do recebimento de materiais de obra, uma área de 1.763m² (mil setecentos e sessenta e três metros quadrados) do Imóvel locado. Em setembro de 2020, uma parte da área foi devolvida, porém continua sendo utilizada uma área de 1.085,50m².

Em função do exposto acima e dado que o Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa, locatário do Imóvel, arca com o aluguel mensal de acordo com a área locada, conforme contrato de locação, foi acordado o reembolso ao locatário dos seguintes valores:

- I. 1º (Primeiro) Período de Interdição de dezembro/2019 até agosto/2020: R\$ 1.620.000 (um milhão, seiscentos e vinte mil reais), a ser abatido do aluguel mensal em 09 (nove) parcelas, ou seja, R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) por mês, a partir da competência de outubro/2020, com vencimento em novembro/2020, até a competência de junho/2021, com vencimento em julho/2021. Os reembolsos supracitados representam um impacto negativo na receita de, aproximadamente, R\$ 0,05 (cinco centavos) por cota ao mês;
- II. 2º (Segundo) Período de Interdição a partir de setembro/2020: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) a partir da competência de julho/2021 até o período final da interdição. Os reembolsos supracitados representam um impacto negativo na receita de, aproximadamente, R\$ 0,03 (três centavos) por cota ao mês;

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.



