



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Campus Faria Lima
(FCFL11)

Informativo Mensal Agosto 2022

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.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

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

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
4.019

Locatários:
- **Inspers:**
Área Prédio Inicial: 10.464m²
Área 1ª Expansão: 7.620m²
Área 2ª Expansão: 2.000m²
Área 1º Subsolo: 287m²

- **NetPark:**
Subsolos

Patrimônio Líquido
R\$ 363.989.163,44

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 104,774933

Quantidade de Cotas
3.474.010,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

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.

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, Administração, Engenharia, Direito e Ciência da Computação, pós-graduações, MBA, Mestrados e cursos de curta duração.

O imóvel abriga 35 salas de aula, biblioteca, lanchonete, 327 lugares no auditório, quadra poliesportiva e 360 vagas de estacionamento locadas para a operadora NetPark.

O imóvel passou por um *retrofit* interno, no qual foi finalizado em 2021.

Em [25/01/2022](#), o Fundo recebeu uma proposta de Aquisição da totalidade do Imóvel pelo Insper, convocou uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberação da proposta em [21/02/2022](#), na qual restou reprovada em [25/03/2022](#).

Em resposta a proposta do Insper em adquirir o ativo, alguns cotistas se reuniram para deliberar 02 pautas, que foram colocadas para deliberação dos cotistas em [20/04/2022](#), nas quais restaram reprovadas em [18/05/2022](#).

Julho de 2022 é mês de férias no Insper e, por isso, o fluxo de pessoas e de veículos caíram se comparados aos números de carros no estacionamento nos meses anteriores. Em tempo, as aulas reiniciaram em Agosto de 2022.

Concluindo e, conforme já informado, a Administradora informa que, levando em consideração a Receita de Aluguel do imóvel estar estável e previsível, as despesas do Fundo tendem a se manter da mesma forma, com exceção das despesas de IPTU, que o Fundo deverá arcar referente aos anos de 2021 e 2022. No caso deste último ano, a empresa de Estacionamento poderá ter que reembolsar o Fundo no início do ano de 2023 caso a mesma ultrapasse o valor de Faturamento Bruto arrecadado ao longo do ano compactuado entre as partes na assinatura do contrato de locação.

Mês de impacto do reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	42%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	1%	13%	44%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo

Ocupado
100.00%

Fluxo de Veículos¹

O prédio detém de 360 vagas de estacionamento locadas para a NetPark desde o dia 01 de novembro de 2020, conforme [Fato Relevante](#).

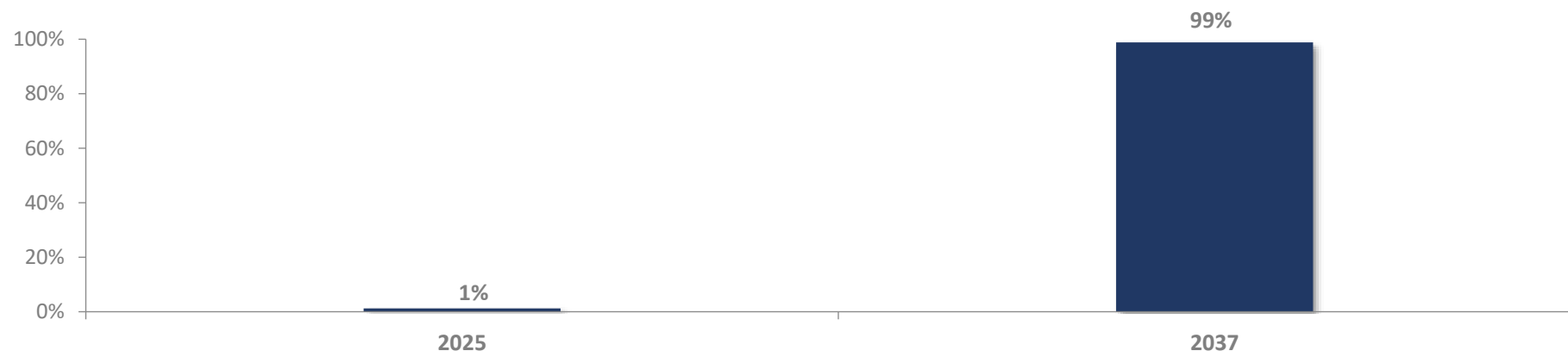
Conforme pode-se observar no gráfico ao lado, o fluxo de veículos ao longo do 1º semestre de 2021 foi marcado por uma baixa demanda, dado o cenário macroeconômico marcado pela 2ª onda do Covid-19. Entretanto, o 2º semestre apresentou uma melhora no fluxo de veículos, dado que, conforme [Fato Relevante](#) divulgado no dia 13 de julho de 2021, o governo do Estado de São Paulo aprovou o retorno às aulas presenciais no dia 02 de agosto de 2021. Desta forma, o estacionamento voltou a operar a partir do dia 26 de julho de 2021.

Já no ano de 2022, com exceção dos meses de Janeiro e Julho, que são meses de férias universitárias, o fluxo de veículos vem retomando a melhores parâmetros, mas sem chegar ao que era na pré-pandemia.



¹Em valores nominais

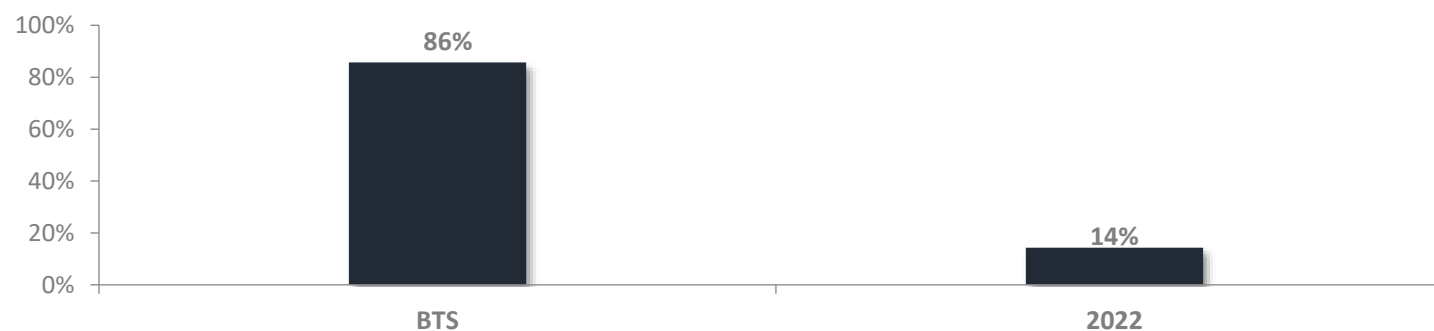
Vencimento dos Contratos em percentual de receita



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 qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento 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 – 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).
- Já com relação aos termos das locações, 99% são em 2037, com exceção do contrato de locação firmado com a locatária de Estacionamento NetPark.



Fotos do empreendimento

Fachada do imóvel



Fotos do empreendimento

Salas de Aula



Fotos do empreendimento

Corredores do empreendimento



Fotos do empreendimento

Cafeteria



Refeitório



Fotos do empreendimento

Auditório



Biblioteca



Laboratório



Demonstração de Resultados



	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22
Propriedades para Investimento	2.979.646	3.094.646	3.101.727	3.099.348	2.772.301	3.152.548
Outros Ativos Financeiros	22.915	23.930	19.015	28.403	26.599	26.611
Despesas Operacionais	-113.466	-113.236	-113.119	-113.128	-112.606	-113.560
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.889.096	3.005.340	3.003.480	3.014.292	2.679.282	3.065.599
Ajustes ⁱ	2.765	3.710	-15.450	3.710	3.710	3.710
Reserva de Contingência	-35.512	-35.621	-149.570	-150.225	357.305	-30.000
Resultado Líquido	2.859.722	2.976.802	2.841.833	2.854.284	3.040.297	3.039.309

ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Julho/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 929,006.45.

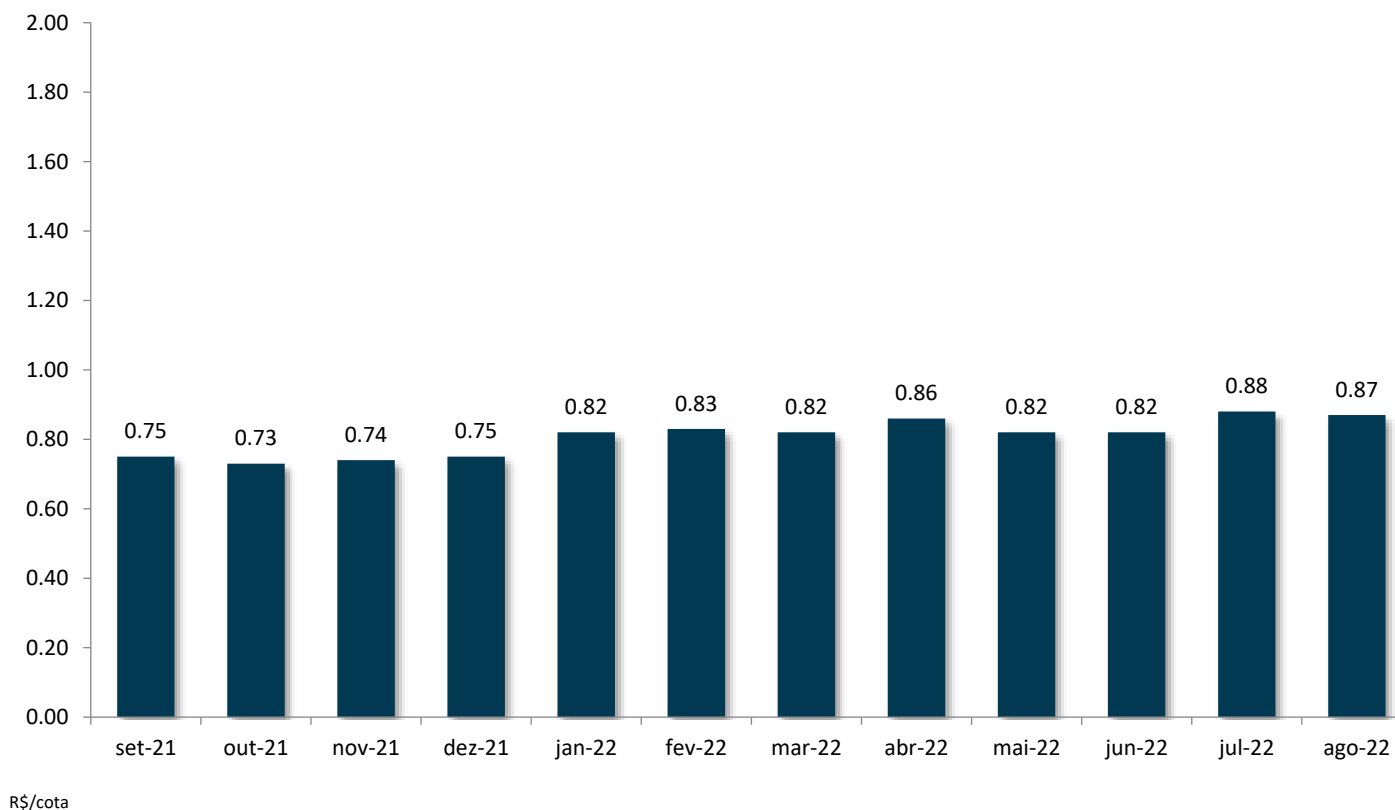
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306396/CAMPUS_FARIA_LIMA_FII

Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir no mínimo 95% do 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:** 18/08/2022
- **Data de pagamento:** 24/08/2022
- **Rendimento:** 0.874870619
- **Mês de competência:** Ago/22
- **Mês de pagamento:** Ago/22



Mercado Secundário

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

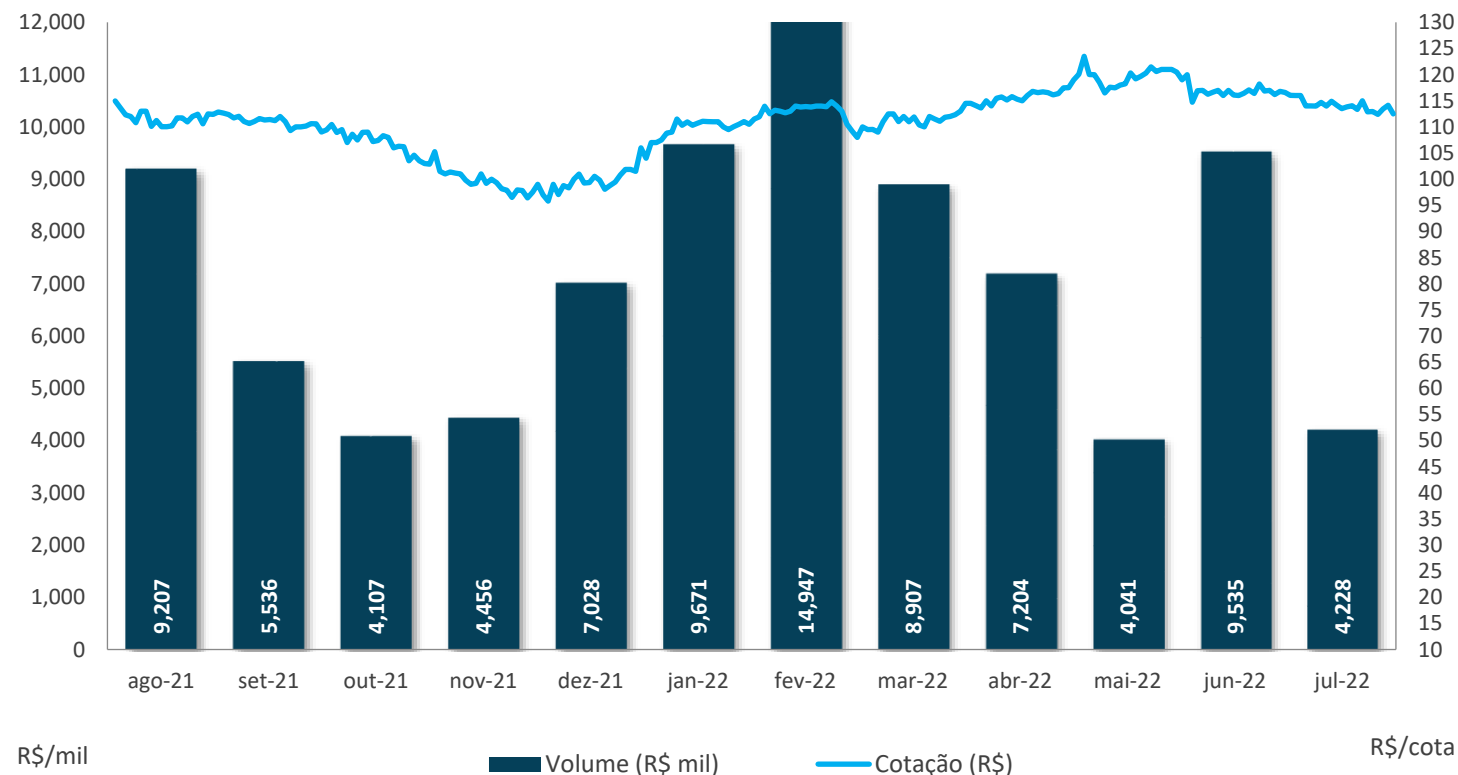
Cotas negociadas: 82.379

Cotação de fechamento: R\$ 116,00

Volume: R\$ 9.535.125,02

Mês de referência: Jun/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates

18/05/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que a Administradora identificou uma inconsistência no cálculo dos votos, no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária, cujo termo de apuração foi divulgado no dia 10/05/2022.

Desta forma, a Administradora esclarece que o Termo de Apuração foi reapresentado nesta data com os valores corretos, além de já estar tomando as providências para que pontos dessa natureza não mais ocorram.

25/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

22/04/2022 - [Comunicado ao Mercado](#) informando a respeito da disponibilização do currículo do candidato a representante de cotistas, Leandro. Ademais, informamos a respeito de um erro não material na Consulta Formal, uma vez que os votos da (II) deliberação na plataforma Cuore não contavam com a opção de voto “NÃO, não aprovo”, de forma que os cotistas que já votaram e desejarem votar na opção, deverão até a data de 07/05/2022 enviar o voto atualizado para o e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

20/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

05/04/2022 – [Fato Relevante](#) referente a uma Solicitação de AGE contendo as seguintes pautas: 1) Troca de índice de reajuste do IGP-M pelo IPCA, e; 2) Eleição de um Representante de Cotistas.

25/03/2022- [Termo de Apuração](#) da Consulta Formal iniciado no dia 21 de fevereiro de 2022.

23/03/2022- [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor

Links Úteis:

- [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

10/02/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

26/01/2022 – [Fato Relevante](#) referente a uma Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, enviado pelo INSER INSTITUTO DE ENSINO E PESQUISA.

19/01/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor

13/07/2021 – Comunicado ao Mercado informando que, o governo do Estado de São Paulo aprovou o retorno das aulas presenciais a partir do dia 02/08/2021 com 60% da capacidade. Dessa forma, o Insper retomará suas atividades no modelo presencial, e o estacionamento funcionará com novos horários de funcionamento a partir do dia 26/07/2021.

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.

05/08/2020 – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 03/07/2020, a ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A 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:

- [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.



