

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.

Início do Fundo

29/06/2010

Quantidade de Emissões

1

Taxa de Administração

0,30% aa sobre o valor total dos ativosⁱ

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ:59.281.253/0001-23

Área Locável do Empreendimento

30,967.97m²

Cotistas

2.658

Patrimônio Líquido

R\$ 300.265.915,99

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.797,99

Quantidade de Cotas

167.000

ⁱObservando 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.

Cadastre-se no Mailing

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

Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 03 de dezembro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com.

Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel localizado na Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia, São Paulo I 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.



Locatários

- Insper – Área Prédio Existente
- Insper – Área Expansão Adicional
- Insper – Área Expansão 9º ao 12º andar
- Insper – Área 1º SS
- Allpark (Estacionamento)

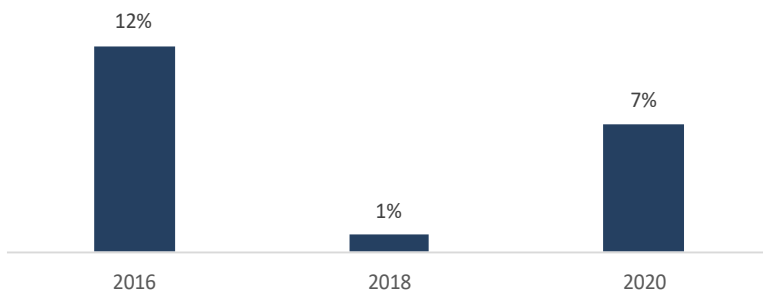
Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
5%	0%	0%	0%	0%	38%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	1%	12%	44%

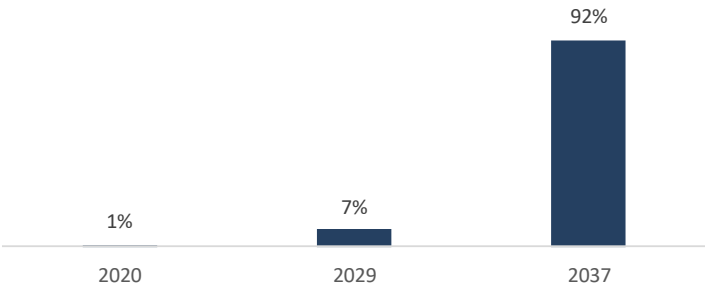
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Revisional dos Contratos em percentual de receitaⁱ

- 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 abaixo:

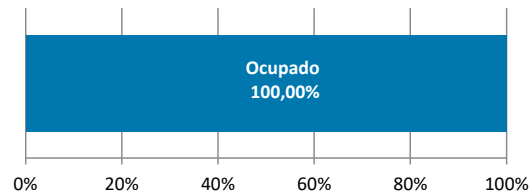


Vencimento dos Contratos em percentual de receita



iNos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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 revisados. Contrato qualificados como *built-to-suit* podem prever regramento de revisão diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Ocupação do Fundo



No final mês de Fevereiro/2019, a taxa de ocupação no imóvel era de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18	Jan/19	Fev/19
Receitas	2.044.359	2.047.729	2.074.892	2.155.921	2.170.778	2.169.768
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.026.191	2.028.163	2.054.366	2.138.315	2.149.219	2.149.217
Financeiras	18.169	19.566	20.526	17.606	21.558	20.550
Despesas	(124.812)	(101.203)	(121.392)	(104.494)	(131.856)	(147.317)
Reserva de contingência	(12.536)	(28.628)	(10.185)	(102.698)	(38.838)	(25.266)
Benfeitorias	(83.590)	(30.341)	(6.500)	-	(63.289)	(71.647)
Ajustes ⁱ	2.974	(3.722)	2.525	2.525	3.624	(12.547)
Resultado Líquido	1.826.396	1.883.835	1.939.340	1.951.254	1.940.419	1.912.991

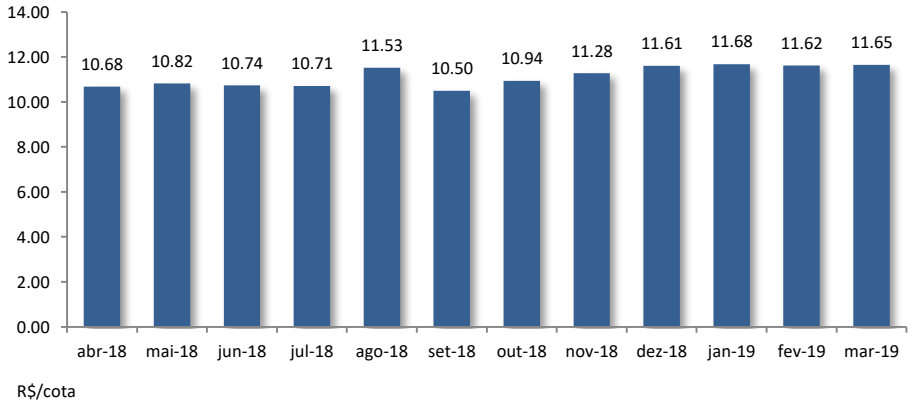
ⁱAjustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de Fevereiro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.878.519,66.

Distribuição

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.

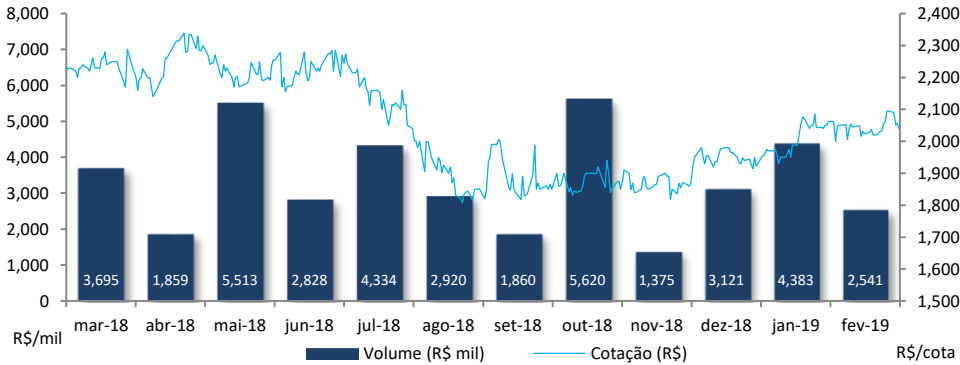
Data base: 18/03/2019
Data de pagamento: 25/03/2019
Rendimento: R\$ 11,6515
Mês de referência: Fevereiro/2019



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 1.245
Cotação de fechamento: R\$ 2.040,12
Volume: R\$ 4.540.539
Mês de referência: Fevereiro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Fotos do Imóvel



Fachada do Imóvel



Corredor de Circulação



Sala de Aula



Auditório

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 Janeiro de 2018 Iniciamos as obras de impermeabilização nos reservatórios, com a empresa Ana Paula Souza Mattos.

Em Julho de 2018 Tivemos a inclusão dos serviços de impermeabilização na Torre II, com a empresa Ana Paula Souza Mattos.

Em Setembro de 2018 Tivemos a inclusão dos serviços de adequação civil, com a empresa Ana Paula Souza Mattos e Element.

Em Dezembro de 2018 Tivemos a conclusão dos serviços de reforço dos pilares, primeiro passo para o processo de recálculo de cargas no 11º pavimento.

Em Fevereiro de 2019 Tivemos a conclusão dos serviços de remoção de duas vigas pré-fabricadas da fachada, estas vigas não possuíam finalidade estrutural, foi removida por motivos de dificuldade de manutenção e prevenção à riscos.

Quadro Resumo de Obra – Fevereiro 2019	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato
1- Recuperação Estrutural e Obra Civil Int	R\$ 91,000.00	R\$ 91,000.00	R\$ 0.00
2- Obra Civil e Metálica 11º Pav Pilares	R\$ 137,338.14	R\$ 108,703.14	R\$ 28,635.00
3- Impermeabilização	R\$ 762,134.68	R\$ 616,095.20	R\$ 146,039.48
3.a- Fat. Material direto não em Contrato	R\$ 1,227.28	R\$ 1,227.28	R\$ 0.00
4- Fachada	R\$ 183,040.15	R\$ 114,298.93	R\$ 68,741.22
Total de Despesas	R\$ 1,174,740.25	R\$ 931,324.55	R\$ 243,415.70

Retirada das Vigas



Recálculo de Cargas



- **23/11/2018** – Fato Relevante informando sobre a troca dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para o BTGPactual Serviços Financeiros S.A. a partir do dia 03/12/2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.
- **11/03/2019** - Convocação de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada no dia 10 de abril de 2019, às 11:30h para aprovar [demonstrações financeiras](#) do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

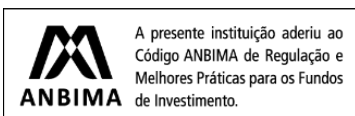
- [Site da Administradora](#)

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.btgactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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, 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.