

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII CAMPUS FARIA LIMA

Outubro 2022



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ficha Técnica
07	Linha do Tempo: Fato Relevante 23/09/2023
10	Fotos do Empreendimento
14	Demonstração de Resultados
15	Distribuição Mensal
16	Mercado Secundário
17	Updates
20	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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.

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.

Vale mencionar que 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](#), as quais restaram reprovadas em [18/05/2022](#).

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

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

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,30% aa sobre o valor total dos ativos.

Área Total do Empreendimento

30,967.97m²

Locatários Insper

Área Prédio Inicial: 10.464m²; Área 1ª Expansão: 7.620m²; Área 2ª Expansão: 2.000m²
; Área 1º Subsolo: 287m²

NetPark

Subsolos

Cotistas

4.016

Patrimônio Líquido

R\$ 364.041.743,44

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 104,790068

Quantidade de Cotas

3.474.010,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA

Em prol de manter o locatário no imóvel e de evitar uma possível rescisão antecipada, a Administradora informou via Fato Relevante datado de [23/09/2022](#) que firmou na referida data a Revisional de Locação (acordo Comercial) – previsto para ocorrer em 2022 - referente ao Contrato de Locação Típico que perfaz a área de 2.000m² do 9º ao 12º andar.

O acordo comercial contemplou período de carência e redução do aluguel mensal baseado em Laudo e com o que está sendo praticado na região para novas locações. Diante do exposto, a Administradora ratifica a expectativa do impacto nas próximas distribuições de rendimento, que fora mencionado no Fato Relevante supracitado e que pode ser visualizado no gráfico do próximo slide deste Relatório Mensal:

a. Competência de Setembro de 2022 até Agosto de 2023: impacto negativo de R\$ -0,118 por cota – considerando a carência concedida de 12 meses;

b. Após término da carência acima, a partir da competência de Setembro de 2023: impacto negativo de R\$ -0,058 por cota - considerando o valor de aluguel mensal da revisional supracitada, porém sem considerar os reajustes pelos índices previstos no referido contrato, bem como nos demais contratos de locação firmados com o locatário.

Concluindo e, conforme já informado, até a presente data, além do que fora exposto acima e dos índices de reajustes previstos nos contratos de locação, a única oscilação possível de ocorrer é com relação ao IPTU dos anos de 2022, dado que a empresa de Estacionamento poderá ter que reembolsar ao Fundo - no início do ano de 2023 - o valor efetuado pelo Fundo do IPTU de 2022, caso a mesma ultrapasse o valor de Faturamento Bruto arrecadado ao longo do ano que fora compactuado entre as partes na assinatura do Contrato de Locação. Isso prevalece para todos os anos enquanto a operadora de Estacionamento prevalecer no imóvel. Por último, a Administradora informa que está em fase de Revisional de Aluguel com a atual operadora.

Mês de 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%

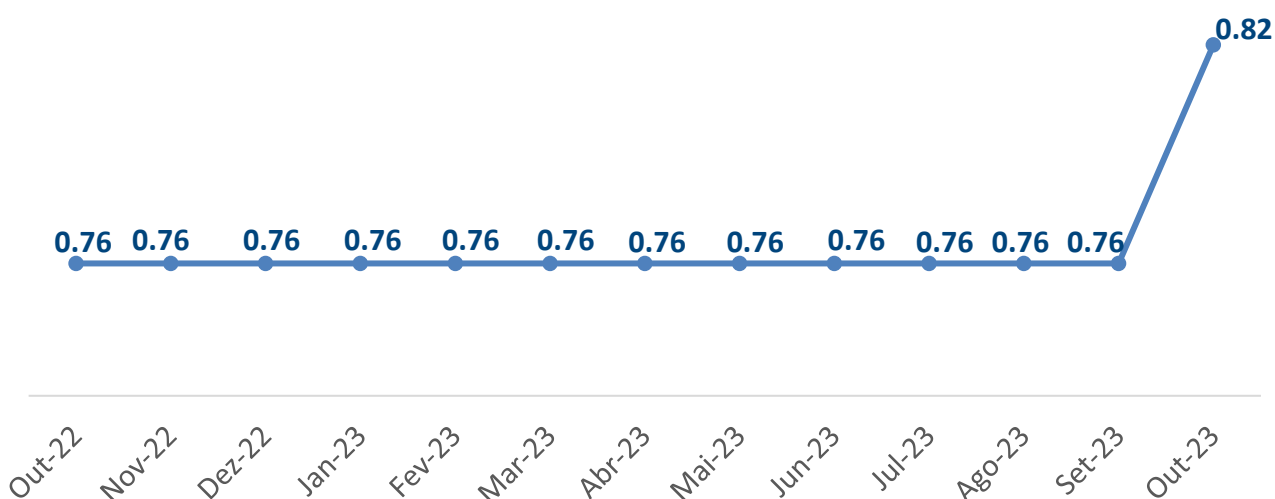
Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 100%.

Linha do Tempo: Fato Relevante 23/09/2023



A partir da competência de setembro de 2023¹: R\$ -0,058 por cota, considerando o novo Valor de Aluguel, sem considerar os reajustes pelos índices previstos no referido contrato e nos demais contratos de locação firmados com o locatário.

Projeção de Rendimentos¹



¹O impacto previsto está levando em consideração o último Informativo Mensal referente a competência do mês de Agosto de 2022.

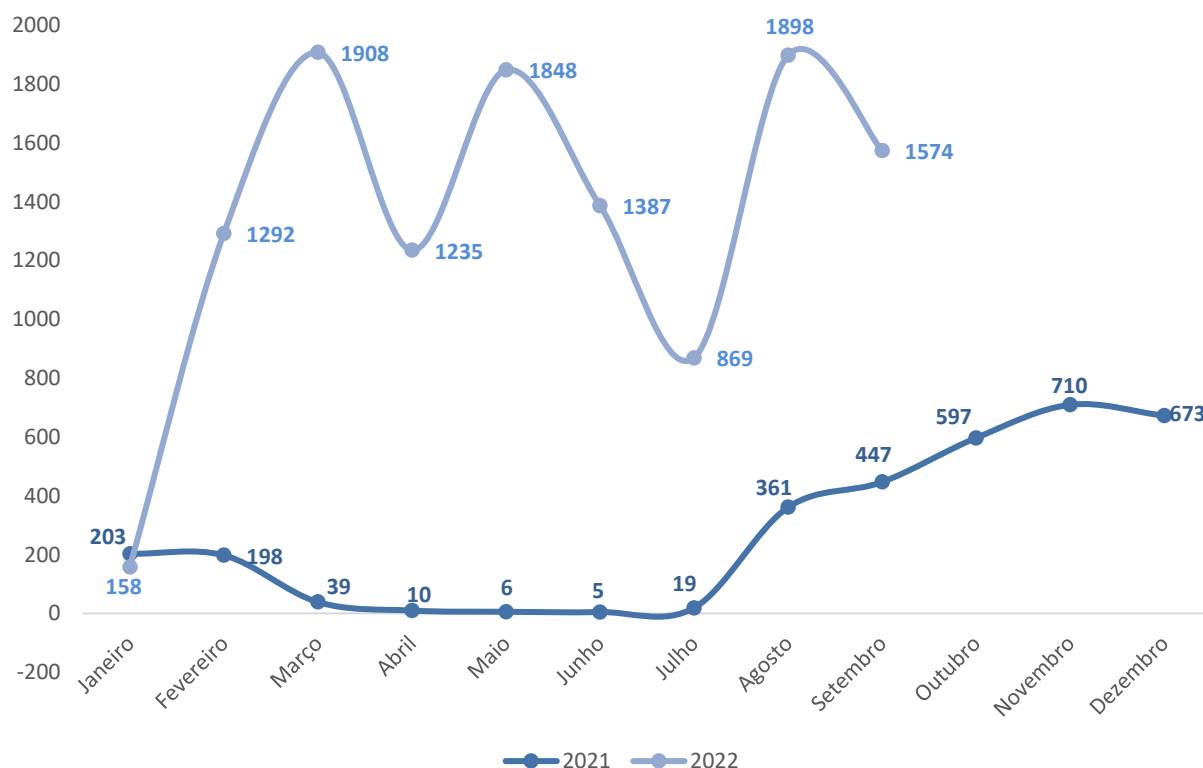
Fluxo de Veículos¹

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

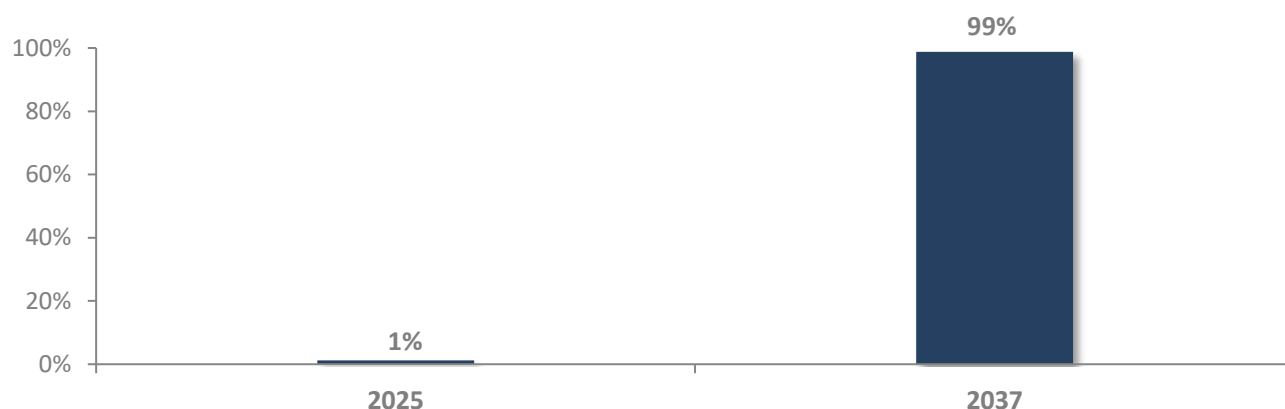
Conforme pode-se observar no gráfico ao lado, o fluxo de veículos ao longo do 1º semestre de 2021 apresentou uma baixa demanda, dado o cenário macroeconômico marcado pela 2ª onda do Covid-19. Entretanto, o 2º semestre apresentou uma melhora no fluxo de veículos, dado que, conforme [Fato Relevante](#) 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.

Já no ano de 2022, com exceção dos meses de Janeiro e Julho, pois são meses de férias universitárias, o fluxo de veículos vem retomando aos melhores patamares.

No ano de 2022 está previsto para ocorrer Revisional contratual entre o Fundo e o atual inquilino operador de Estacionamento, conforme previsto no slide a seguir.

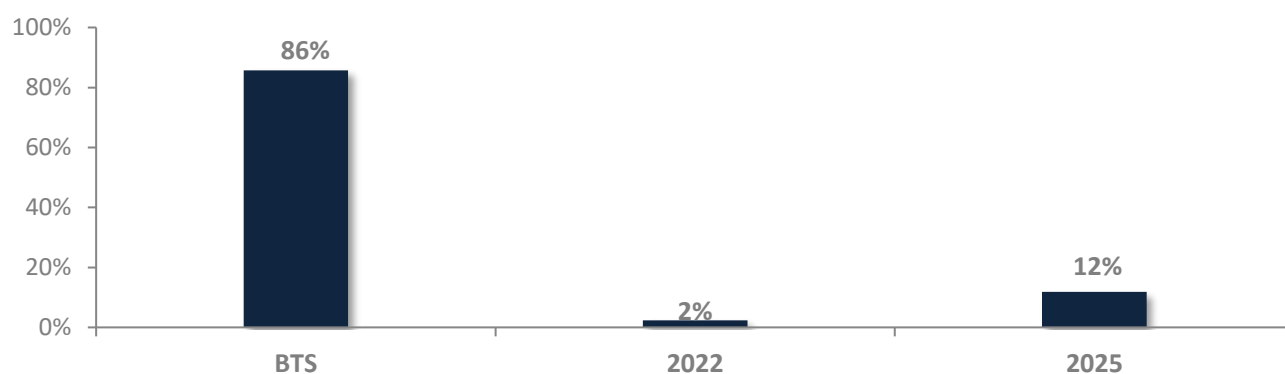


Vencimento dos Contratos em Percentual de Receita



- 99% dos contratos de locação firmados com os inquilinos do imóvel – em percentual de área - vencem em 2037, que são os contratos firmados com o Insper, com exceção – apenas - do contrato de locação firmado com a locatária de Estacionamento NetPark.

Revisional dos Contratos em Percentual de Receita



- 86% dos contratos firmados com os inquilinos do imóvel - em percentual de receita - não possuem direito a uma eventual revisão de valores de locação, pois devem seguir majoritariamente as regras aplicáveis a contratos de *Built to Suit* – BTS (atípicos).
- Entretanto, dado que houve a Revisional do Contrato de Locação típico do 9º ao 12º andar, resta ainda 2% dos contratos de locação – em percentual de receita – com previsão de revisional ainda para o ano de 2022, incluindo o contrato de locação firmado com a locatária de Estacionamento NetPark.

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 contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. 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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Salas de aula



Corredores do Empreendimento



Cafeteria e Refeitório



Auditório



Laboratório



Biblioteca



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

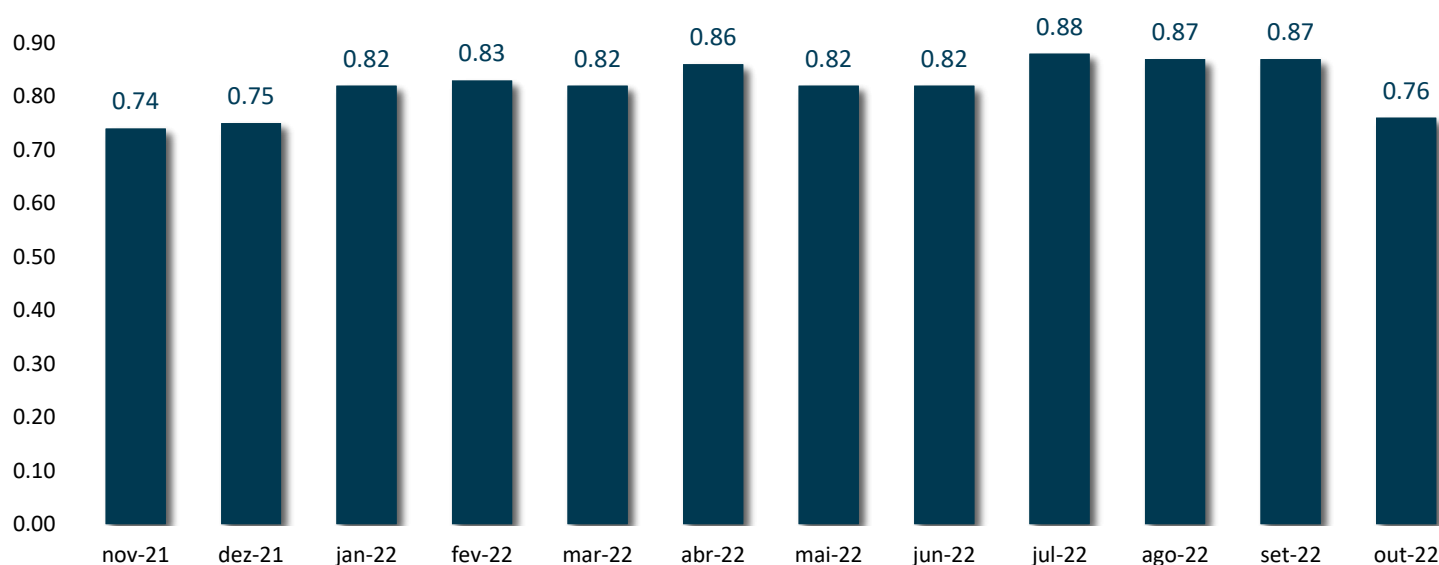
	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Sep/22
Propriedades para Investimento	3.101.727	3.099.348	2.772.301	3.152.548	3.145.725	2.757.137
Outros Ativos Financeiros	19.015	28.403	26.599	26.611	30.982	27.846
Despesas Operacionais	-113.119	-113.128	-112.606	-113.560	-113.073	-112.987
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.003.480	3.014.292	2.679.282	3.065.599	3.063.633	2.671.996
Ajustesi	-15.450	3.710	3.710	3.710	3.710	3.710
Reserva de Contingência	-149.570	-150.225	357.305	-30.000	-30.000	-30.000
Resultado Líquido	2.841.833	2.854.284	3.040.297	3.039.309	3.037.343	2.645.706

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 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:** 18/10/2022
- **Data de pagamento:** 25/10/2022
- **Rendimento:** 0.761571319
- **Mês de competência:** Set/22
- **Mês de pagamento:** Out/22



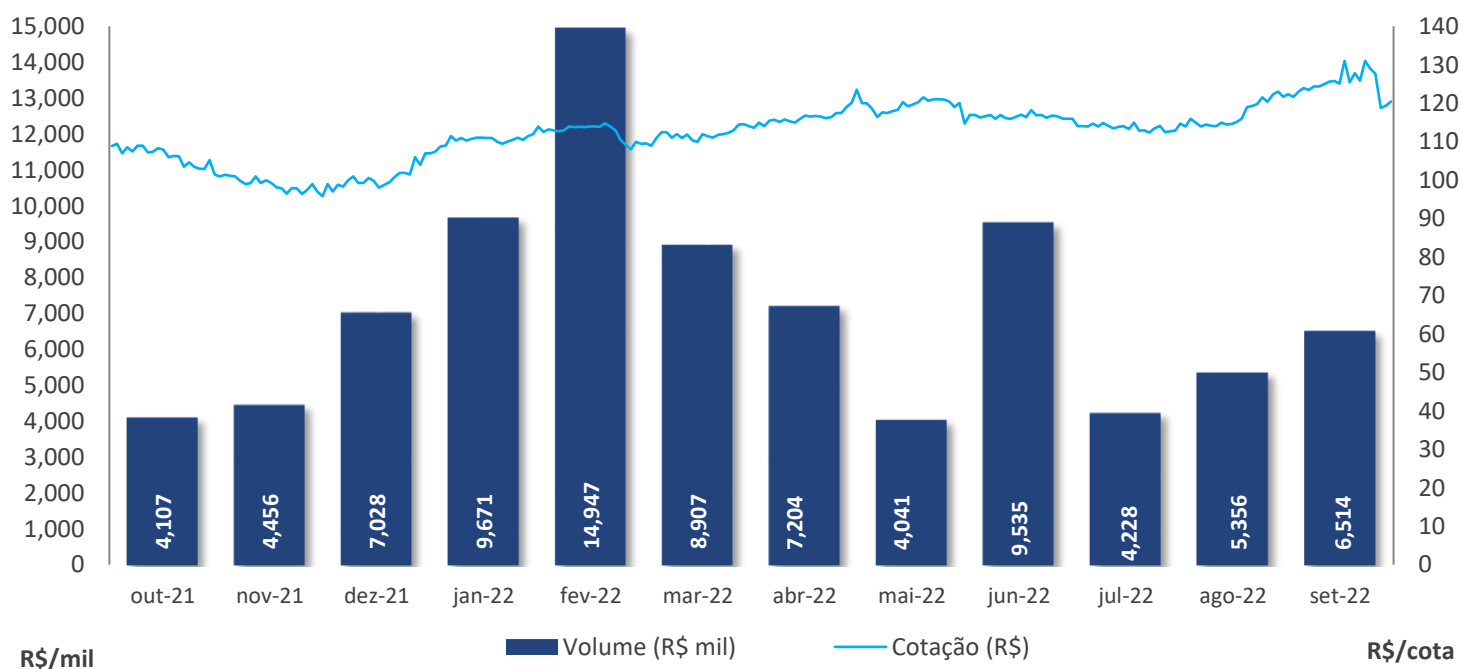
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 53.113
- **Cotação de fechamento:** R\$124,00
- **Volume:** R\$6.514.490,20
- **Mês de referência:** SET/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

23/09/2022 – Fato Relevante informando que a Administradora firmou na referida data a Revisão de Locação (acordo Comercial) – previsto para ocorrer em 2022 - referente ao Contrato de Locação Típico que perfaz a área de 2.000m² do 9º ao 12º andar.

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

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.

UPDATES

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

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs 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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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.

