

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII CAMPUS FARIA LIMA

Novembro 2023

CNPJ 11.602.654/0001-01



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ficha Técnica
07	Linha do Tempo: Fato Relevante 23/09/2023
09	Fotos do Empreendimento
13	Demonstração de Resultados
14	Distribuição Mensal
15	Mercado Secundário
16	Updates
19	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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

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

Estapar

Subsolos

Cotistas

3.549

Patrimônio Líquido

R\$ 406.779.758,25

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 117,092282

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, 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 Estapar.

O ano de 2023 foi marcado pela deflação do índice do IPG-M, o qual é responsável pela variação dos alugueres dos contratos atípicos do Fundo (“BTS”). Portanto, em Junho houve uma oscilação negativa na receita de aluguel mensal do Fundo.

Além disso, este mesmo ano também foi marcado pela locação da Estapar no Estacionamento do Imóvel a contar de Abril, a qual foi responsável pelo aumento da Receita Mensal de Estacionamento no Fundo ao compararmos a Receita de Estacionamento dos últimos 24 meses. Para tanto, pode-se observar na página 07 que o próprio fluxo de veículos aumentou consideravelmente.

Por último, a competência de Outubro deste ano foi marcada pelo fim da carência – após 12 meses - de um dos contratos típicos de aluguel de um dos andares do Insper (9º ao 12º).

Espera-se para 2024 um ano com mais parceria com os Locatários e aumento de fluxo de veículos – dado que o presencial tem ficado cada vez mais forte desde a pandemia do Covid-19.

Mês de reajuste em percentual da área

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

1. 99% da carteira é reajustada pelo IGPM e 1% da carteira é reajustada pelo IPCA/IBGE.
2. Cabe destacar que todos os contratos de locação BTS's deste Fundo sofrem a deflação do reajuste contratual, que é o IGP-M, se houver, nos meses de Junho e Dezembro.

Ocupação do Fundo

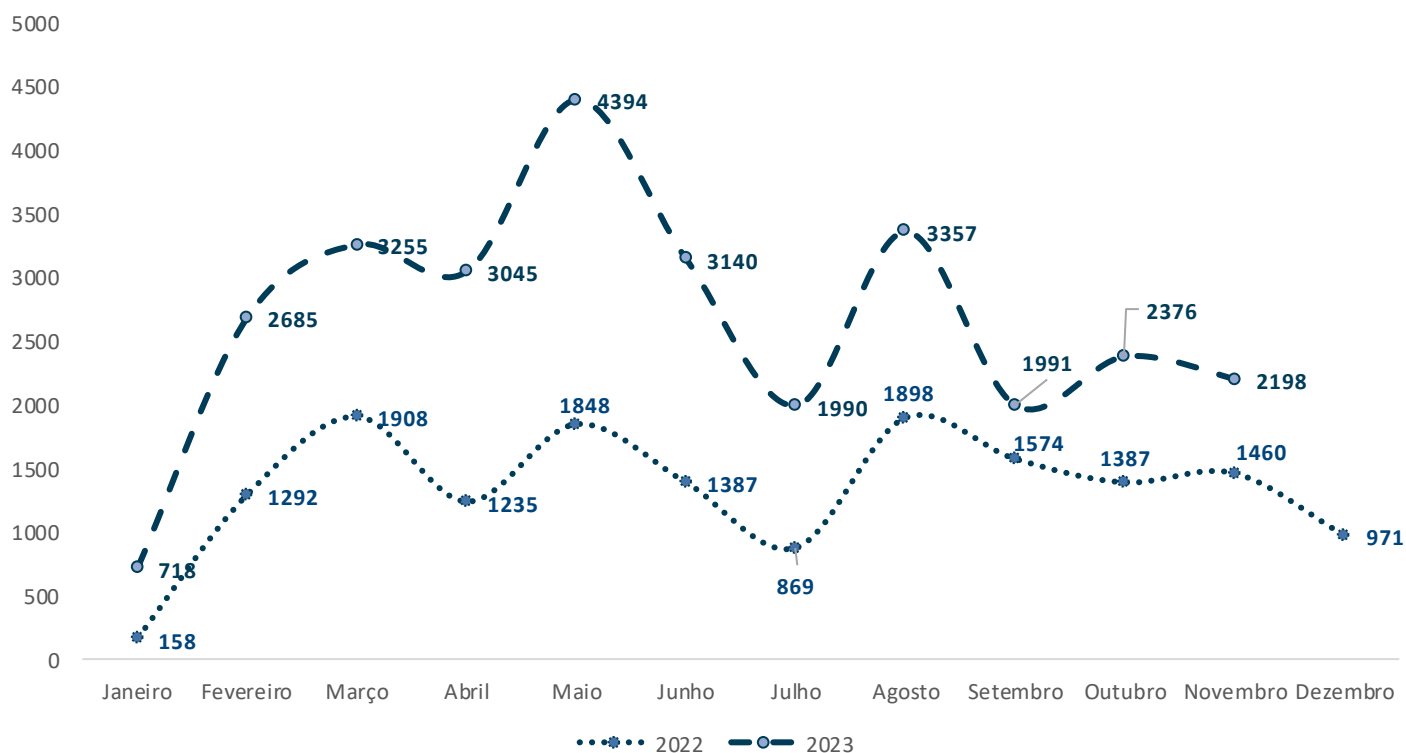
Ocupado
100.00%

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

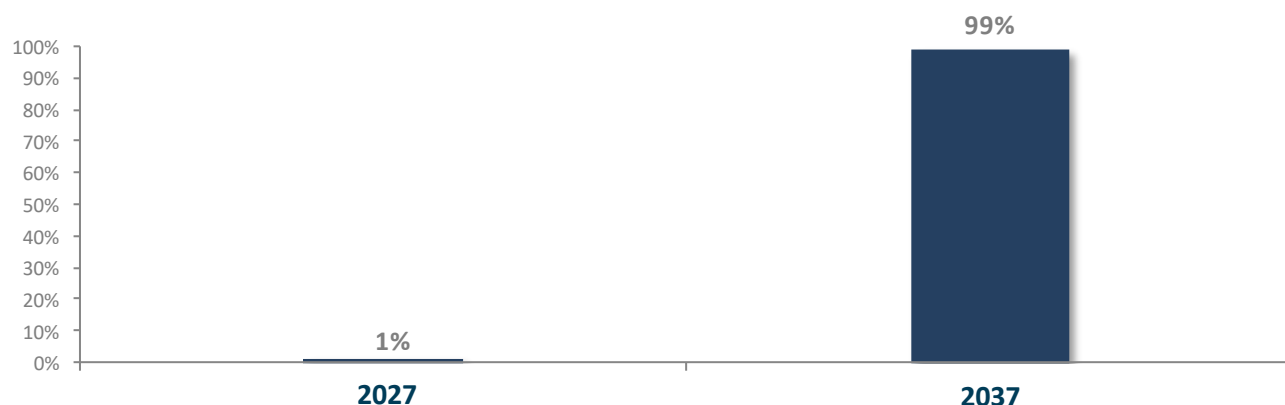
Fluxo de Veículos

O prédio detém de 360 vagas de estacionamento atualmente locadas para a Estapar desde o dia 01/04/2023, conforme [Comunicado ao Mercado](#). Conforme [Termo de Apuração](#) referente a Consulta Formal iniciada em 18/01/2023 para aprovação da melhor proposta de locação, restou Aprovada a locação do espaço para a Estapar, parte relacionada da Administradora, em situação de conflito de interesse.

Entretanto, no gráfico abaixo, até a data de 31/03/2023 o fluxo de veículos pertence a empresa NetPark, que gerenciou as vagas do imóvel. No ano de 2022, com exceção dos meses de Janeiro, Julho e Dezembro, que são meses de férias universitárias, o fluxo de veículos já vinha retomando aos melhores patamares já vistos quando comparados aos 03 anos antecedentes, considerando a pandemia do Covid-19 entre 2020-2021. Contudo, pode-se observar uma crescente e expressiva melhora de fluxo em todo o período de 2023.

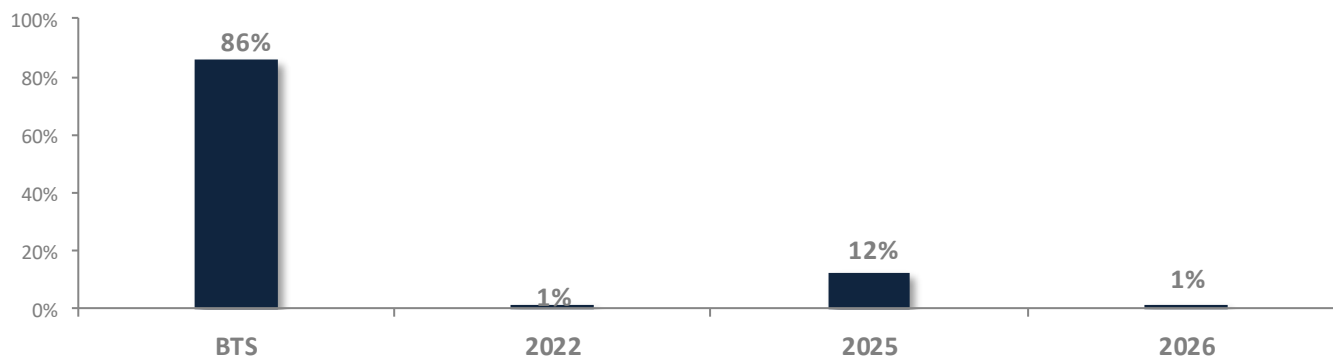


Vencimento dos Contratos em Percentual de Receita



- 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 Estapar, que vence em 2027.

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 em 2022, passando a próxima para 2025, os demais 2% dos contratos de locação – em percentual de receita – são referentes a locatária de Estacionamento Estapar e ao outro contrato do espaço locado para o Insper na Garagem.
- Apesar dos contratos de locação BTS's oferecerem garantia de rentabilidade até a data fim do contrato de locação, estes não estão "livres" da oscilação dos alugueres veiculados a deflação do índice de reajuste. Dessa forma, cabe destacar que todos os contratos de locação BTS's deste Fundo sofrem a deflação do reajuste contratual, que é o IGP-M.

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. Contratos 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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Salas de aula



Corredores do Empreendimento



Cafeteria e Refeitório



Auditório



Laboratório



Biblioteca



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23
Propriedades para Investimento	2.973.902	2.870.760	2.860.993	3.094.809	3.123.698	3.123.698
Outros Ativos Financeiros	33.355	30.747	31.289	30.114	30.400	30.400
Despesas Operacionais	-159.475	-159.133	-159.070	-158.657	-158.951	-158.951
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.847.782	2.742.374	2.733.212	2.966.267	2.995.147	2.995.147
Ajustes:						
Reserva de Contingência	-22.651	-13.608	4.192	1.092	4.192	4.192
	-30.000	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.795.132	2.728.766	2.737.403	2.967.359	2.999.339	2.999.339

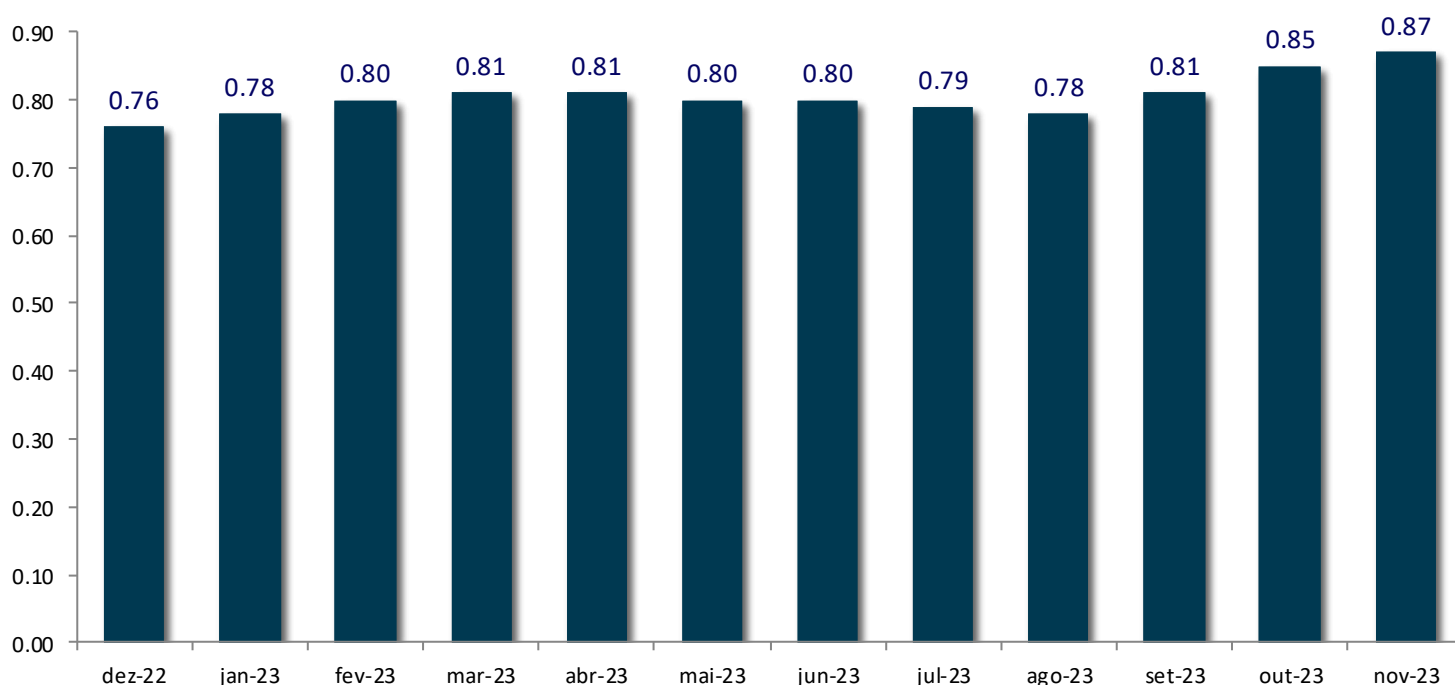
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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:** 17/11/2023
- **Data de pagamento:** 24/11/2023
- **Rendimento:** 0.87
- **Mês de competência:** Out/23
- **Mês de pagamento:** Nov/23



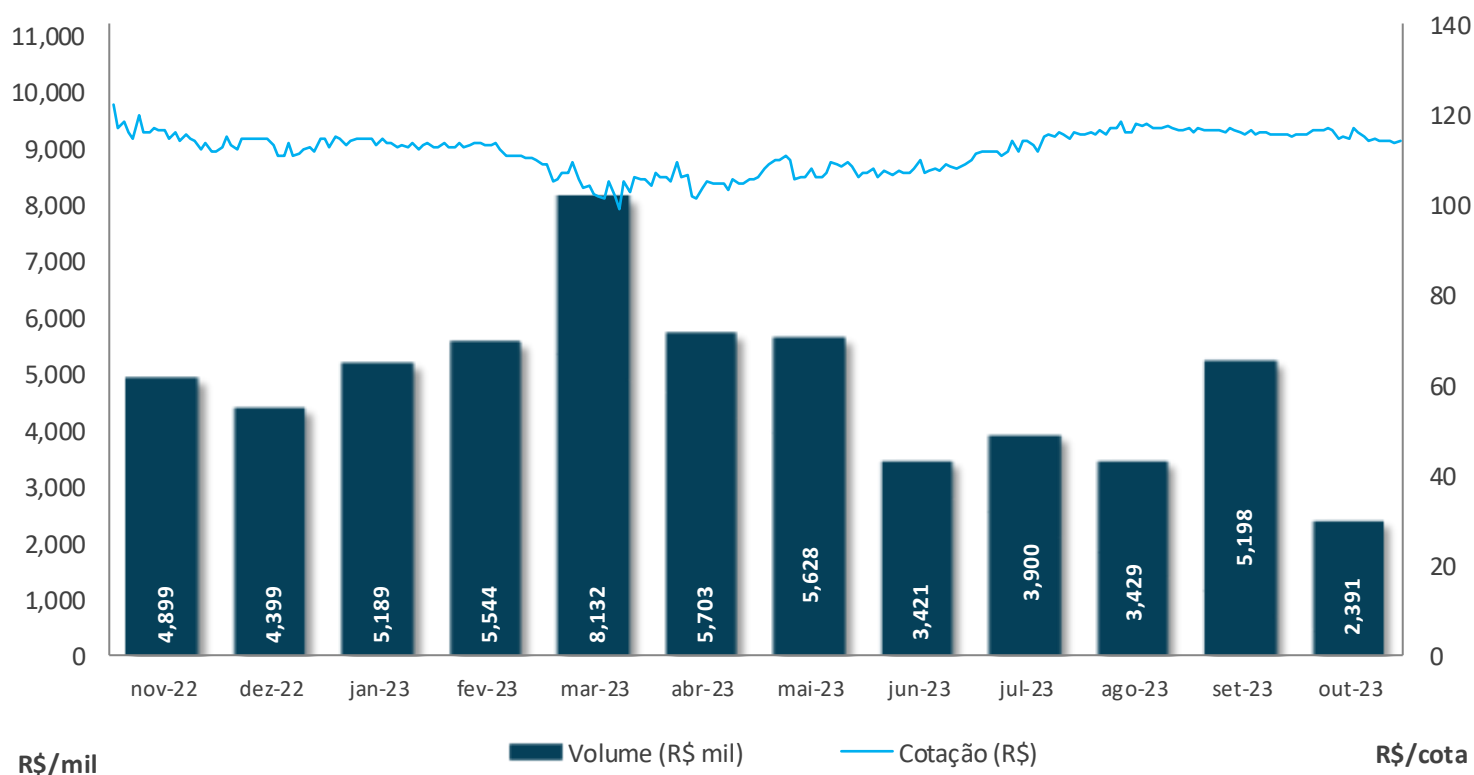
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 20.842
- **Cotação de fechamento:** R\$114,30
- **Volume:** R\$2.390.867,81
- **Mês de referência:** OUT/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

30/03/2023 – Comunicado ao Mercado informando que Fundo assinou, na data de hoje, 30/03/2023 Instrumento Particular de Rescisão ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial com a Netpark prevendo a desocupação da área de estacionamento do Imóvel de propriedade do Fundo no dia 31/03/2023. Além disso, também assinou Contrato de Locação com a Estapar objetivando a mesma área de estacionamento do Imóvel que será desocupada pela NetPark, com prazo de vigência de 48 meses contados a partir de 01/04/2023.

23/09/2022 – Fato Relevante informando que a Administradora 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 9° ao 12° 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.

UPDATES

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.

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](https://www.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.

