

### Informações

#### Objetivo 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 ativos<sup>i</sup>

#### Administrador

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

#### Área Locável do Empreendimento

30,967.97m<sup>2</sup>

#### Cotistas

2.406

#### Patrimônio Líquido

R\$ 243.183.017,11

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.456,19

#### Quantidade de Cotas

167.000

<sup>i</sup>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 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  
Estapar  
(Estacionamento)

Insper - Área 1º SS

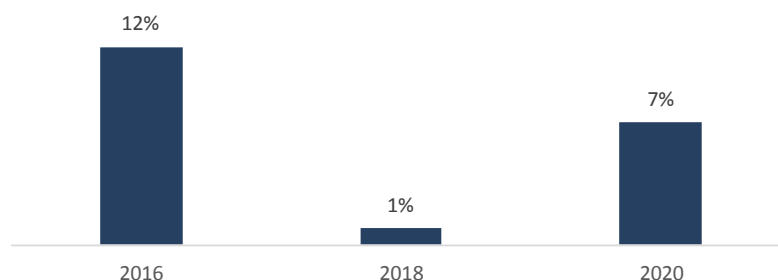
#### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>i</sup>

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

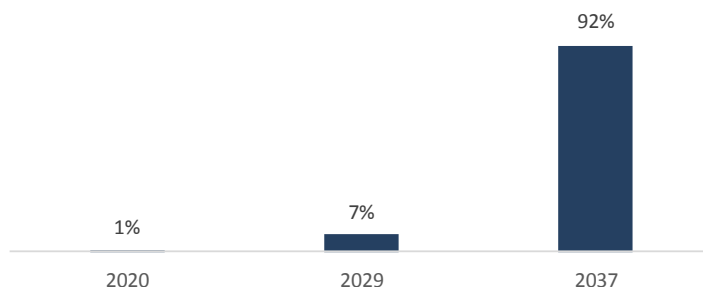
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

#### Revisão dos Contratos em percentual de receita<sup>i</sup>

- **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 revisão está prevista conforme o gráfico abaixo:

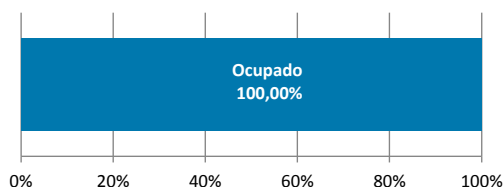


### Vencimento dos Contratos em percentual da receita



<sup>1</sup>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 revisados. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisões diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regramento especificamente em cada contrato desta modalidade.

### Ocupação do Fundo



No final mês de novembro/2017, a taxa de ocupação no imóvel era de 100%.

### Demonstração Consolidada de Resultados

|                          | jun-17           | jul-17           | ago-17           | set-17           | out-17           | nov-17           |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas                 | 2.033.116        | 1.982.625        | 2.034.441        | 2.029.500        | 2.027.358        | 2.025.705        |
| Receita Mínima Garantida | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| Operacionais             | 2.008.132        | 1.952.239        | 2.005.926        | 2.005.914        | 2.003.865        | 2.003.858        |
| Financeiras              | 24.984           | 30.386           | 28.515           | 23.586           | 23.493           | 21.847           |
| Despesas                 | (126.012)        | (121.773)        | (144.542)        | (102.747)        | (100.873)        | (213.088)        |
| Reserva de contingência  | (5.815)          | 408.93           | (40)             | 726              | 969              | 1.469            |
| Benfeitorias             | -                | (65.024)         | (25.975)         | -                | -                | -                |
| Ajustes <sup>1</sup>     | 118.570          | 2.830            | 2.830            | 4.080            | 2.969            | (9.399)          |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>2.019.858</b> | <b>1.799.067</b> | <b>1.866.714</b> | <b>1.931.559</b> | <b>1.930.423</b> | <b>1.804.687</b> |

<sup>1</sup>Ajustes referentes a despesas operacionais.

**Reserva de Contingência:** No final de novembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.453.424,62

### Distribuição

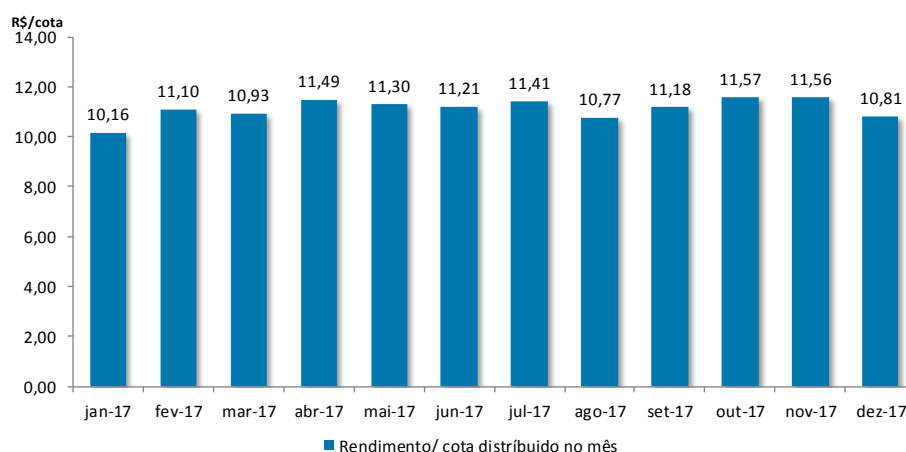
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, no 25º dia de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

**Data base:** 15/12/2017

**Data de pagamento:** 22/12/2017

**Rendimento:** R\$ 10,8065

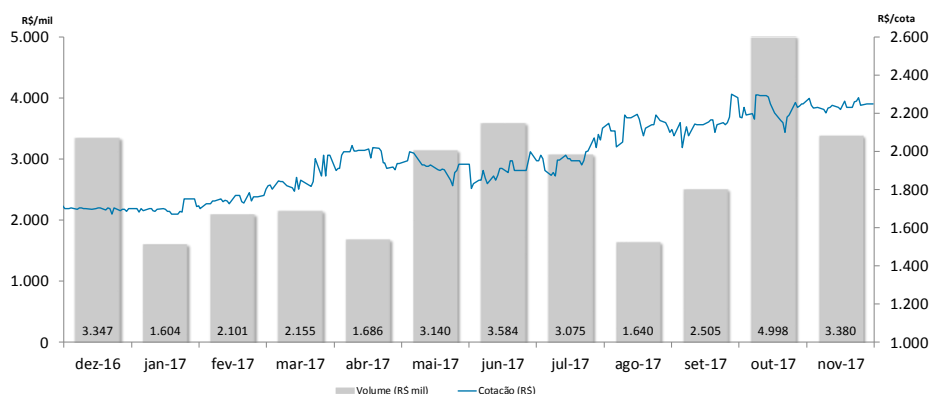
**Mês de referência:** Novembro



### Mercado Secundário

As cotas do FII Campus Faria Lima (FCFL11B) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de novembro  
**Cotas negociadas:** 1.509  
**Cotação de fechamento:** R\$ 2.249,00  
**Volume:** R\$ 3.380.228



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

### 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 Junho de 2017** foi celebrada a contratação de Construtora para início da intervenção no Reservatório.

**Em Agosto de 2017** finalizou-se o laudo técnico de impermeabilização e, iniciaremos a concorrência para a contratação de obra.

**Em Dezembro de 2017** Celebramos a contratação da empresa Ana Paula Souza Mattos – Mattos Estrutura para execução da obra de impermeabilização nos reservatórios, laje de cobertura e cobertura da Biblioteca.

### QUADRO RESUMO DE OBRA – Dezembro de 2017

|                                            | 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- Impermeabilização                       | R\$ 584,636.84        | R\$ 129,000.00        | R\$ 455,636.84        |
| <b>Total de Despesas</b>                   | <b>R\$ 675,636.84</b> | <b>R\$ 220,000.00</b> | <b>R\$ 455,636.84</b> |

### 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](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulação e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.

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.