

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII CAMPUS FARIA LIMA

Setembro - 2026

CNPJ 11.602.654/0001-01

btg pactual

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 Estapar.

Em 18/09/26 conforme Fato Relevante https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1324166&cvm=true o fundo recebeu proposta para venda do imóvel, e em 28/09/26 foi publicado Fato Relevante do pedido de convocação de AGE por cotistas com mais de 5% das cotas, para deliberar a contratação de Laudos .
Em 27/09/26 foi publicado o resultado da AGE que aprovou a contratação das 03 empresas especializadas para avaliarem o imóvel, assim que tiver o resultado das avaliações o administrador irá divulgar ao mercado.
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1359909&cvm=true

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
2.760

Patrimônio Líquido
R$ 436.650.473,97

Valor Patrimonial/Cota
R$ 125,690621

Quantidade de Cotas
3.474.010

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

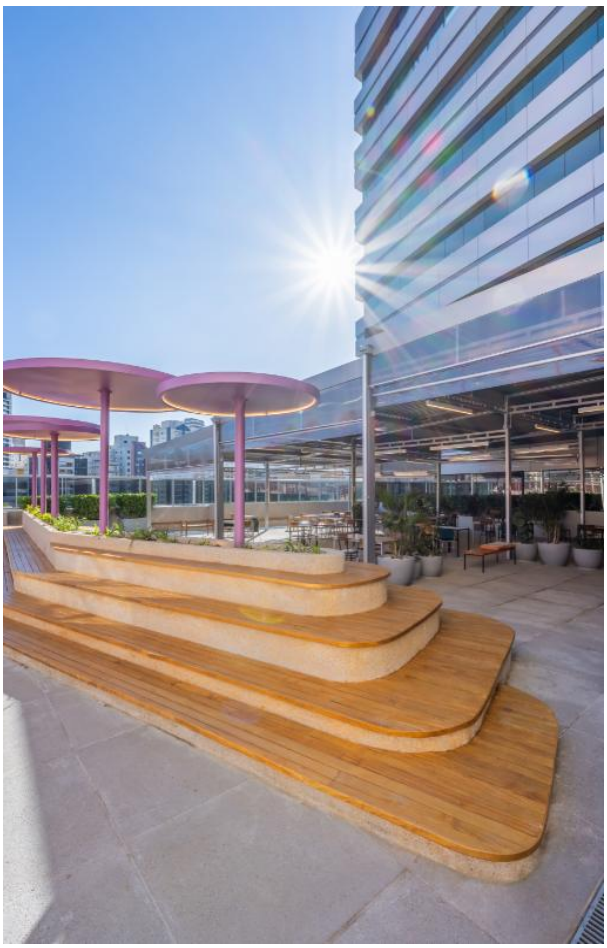
NOTA DA ADMINISTRADORA

O Insper realizou uma obra de manutenção e melhoria no ativo com o objetivo de solucionar um entupimento recorrente na rede hidráulica, correlacionada ao ralo exposto da área externa do andar recreativo do imóvel, que foi responsável pela queda de parte do forro do andar de baixo no ano de 2023, inclusive. Em benefício do ativo, dado que a manutenção e melhoria demandaria um reparo e troca de quase que 100% do piso da área externa, o locatário aproveitou para investir no referido andar, com o aval do Fundo, para a adequação de uma nova quadra poliesportiva e arquibancada mais modernas, conforme fotos abaixo.

O investimento a ser reembolsado ao locatário, através do uso da reserva de contingência do fundo, referente apenas a obra de melhoria e manutenção da rede hidráulica, um total de R$ 1.770 mil, sendo R$ 1.3 milhões à vista em outubro de 2024 e o remanescente parcelado em 16 meses a contar de novembro de 2024 no valor de R$ 29.375,00.







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.

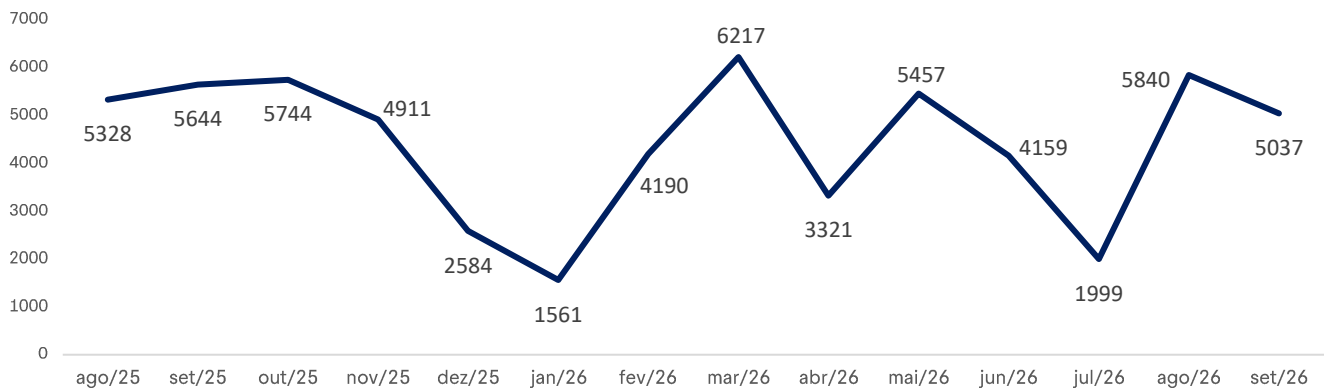
Ocupação do Fundo

Ocupado
100,00%

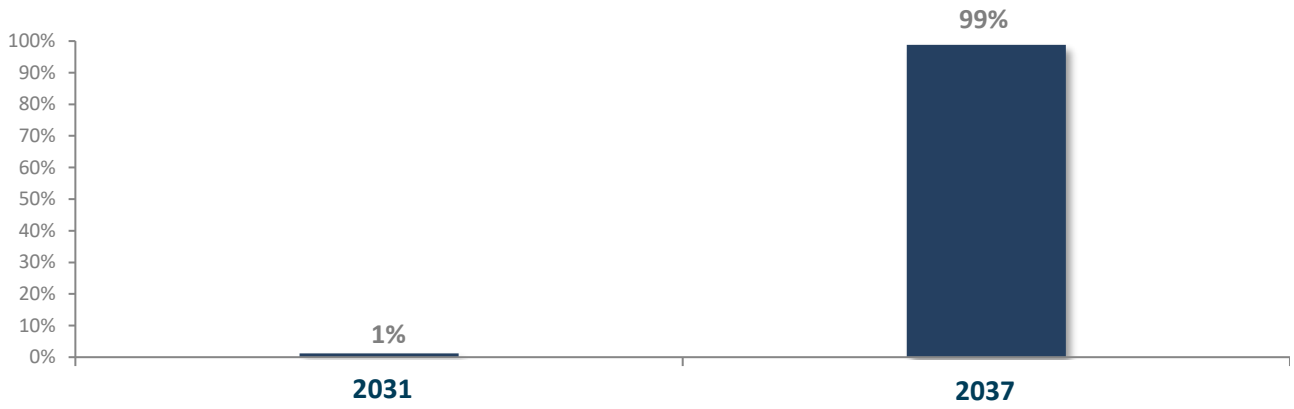
Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 100%.

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. O Termo de Apuração informou ao mercado que a matéria deliberada em Assembleia Geral de Cotistas, dado o conflito de interesse da Administradora, restou Aprovada. Conforme previsto em contrato, foi Renovado a locação com os mesmos percentuais sobre Faturamento, sendo ajustado o valor mínimo para R$65.213,29 a partir de Abril/27.



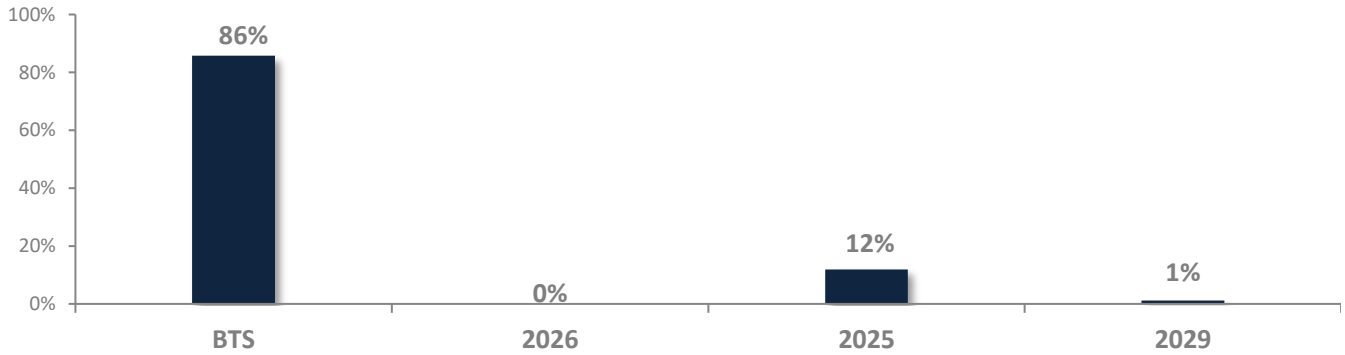
Vencimento dos Contratos em Percentual de Receita[1]



[1] Em percentual de área:

- Os 99% dos contratos de locação do gráfico acima são os que possuem o Insper como inquilino;
- Já o 1% é referente ao contrato firmado com a locatária de Estacionamento Estapar, conforme previsto em contrato o mesmo foi renovado mantendo os percentuais sobre faturamento e ajustando o valor mínimo para R$65.213,29 a partir de Abril/27 até 31/03/31 .

Revisional dos Contratos em Percentual de Receita



- 86% dos contratos de locação firmados com os inquilinos do imóvel 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)[1]. Para efeitos de conhecimento, 02 dos 04 contratos firmados com o Insper são BTS's. Ademais, esses contratos de locação sofrem a deflação do reajuste contratual, que é o IGP-M.

- Já os 12% de 2025 são referentes ao outro contrato de locação típico locado ao inquilino, do 9º ao 12º andar, no qual a última Revisional ocorreu em 2022 e já estamos em discussão com o locatário uma nova revisional;

- Os últimos 1% de 2029 são referentes ao contrato de locação firmado com a Estapar, que foi renovado até mar/31.

[1]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.

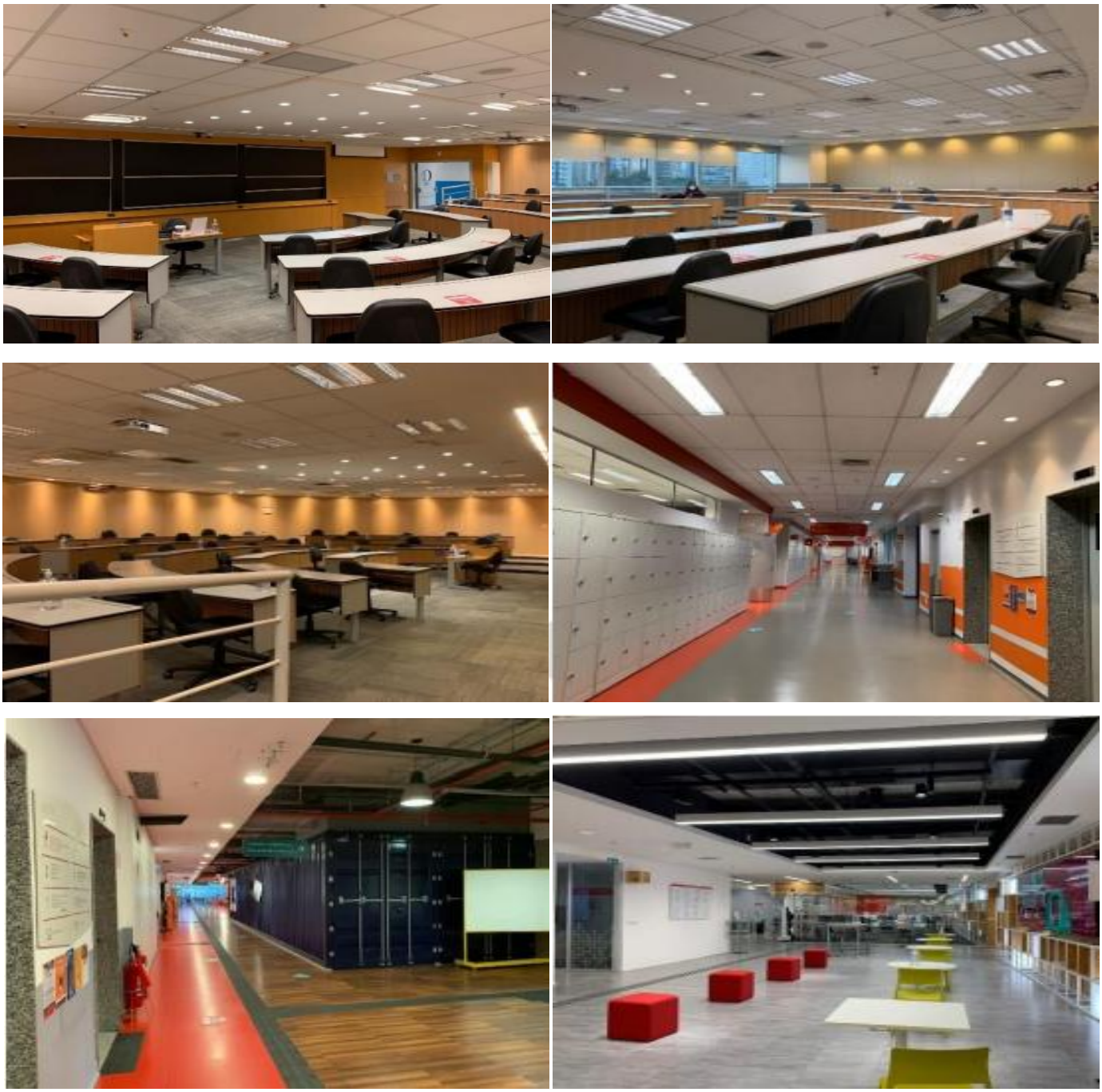
FOTOS DO EMPREENDIMENTO







Salas de aula e Corredores



Cafeteria e Refeitório





Auditório



Laboratório

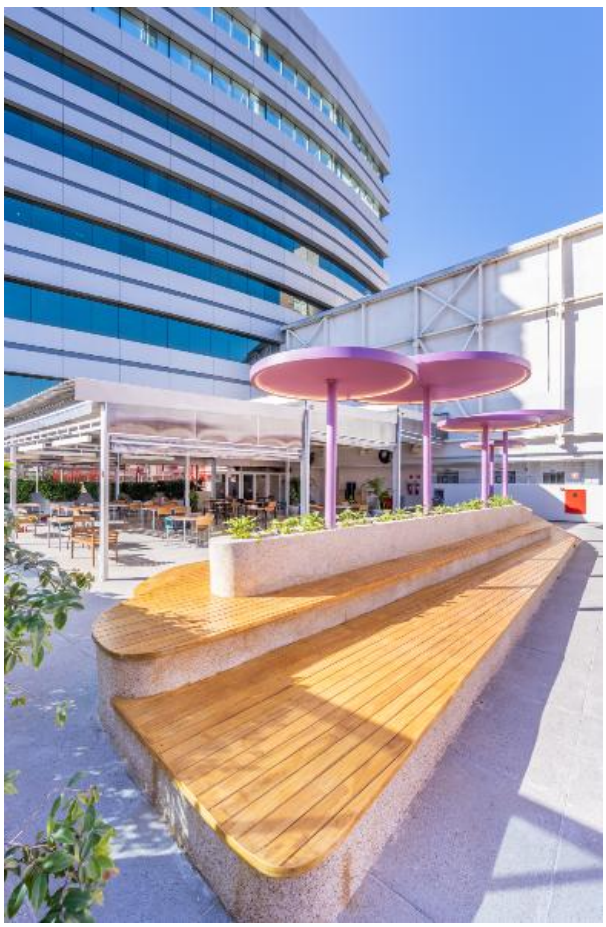


Biblioteca



Área Esportiva







DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

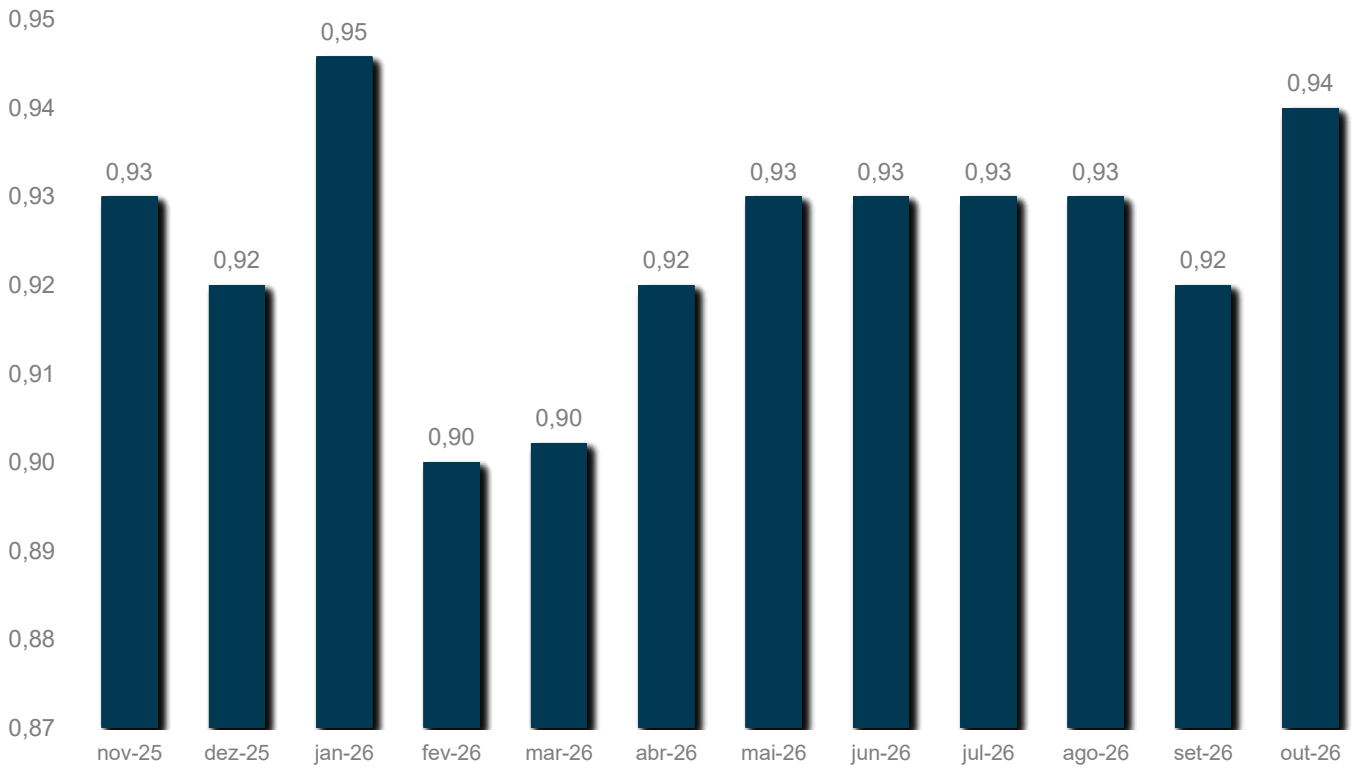
	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26	Set/26
Propriedades para Investimento	3.221.482	3.374.867	3.374.867	3.311.201	3.355.606*	3.249.725	3.249.725	3.404.523,52
Outros Ativos Financeiros	40.355	41.741	37.240	40.459	39.528	44.547	40.074	39.956
Despesas Operacionais	-127.646	-157.846	-154.145	-145.003	-130.082	-126.874	-127.878	-129.651
Lucro (prejuízo) líquido no período	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-129.975	-	-	-
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R$	0,90	0,93	0,93	0,92	0,90	0,91	0,91	0,95
Resultado Líquido	**3.134.191**	**3.258.762**	**3.257.962**	**3.206.747**	**3.135.077**	**3.167.398**	**3.161.735**	**3.314.828**

* Na linha de propriedade para investimento constam os alugueis dos andares e do estacionamento no valor de R$211.877 neste mês de Setembro/26.

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:** 16/10/2026
- **Data de pagamento:** 23/10/2026
- **Rendimento:** 0,94
- **Mês de competência:** Set/26
- **Mês de pagamento:** Out/26



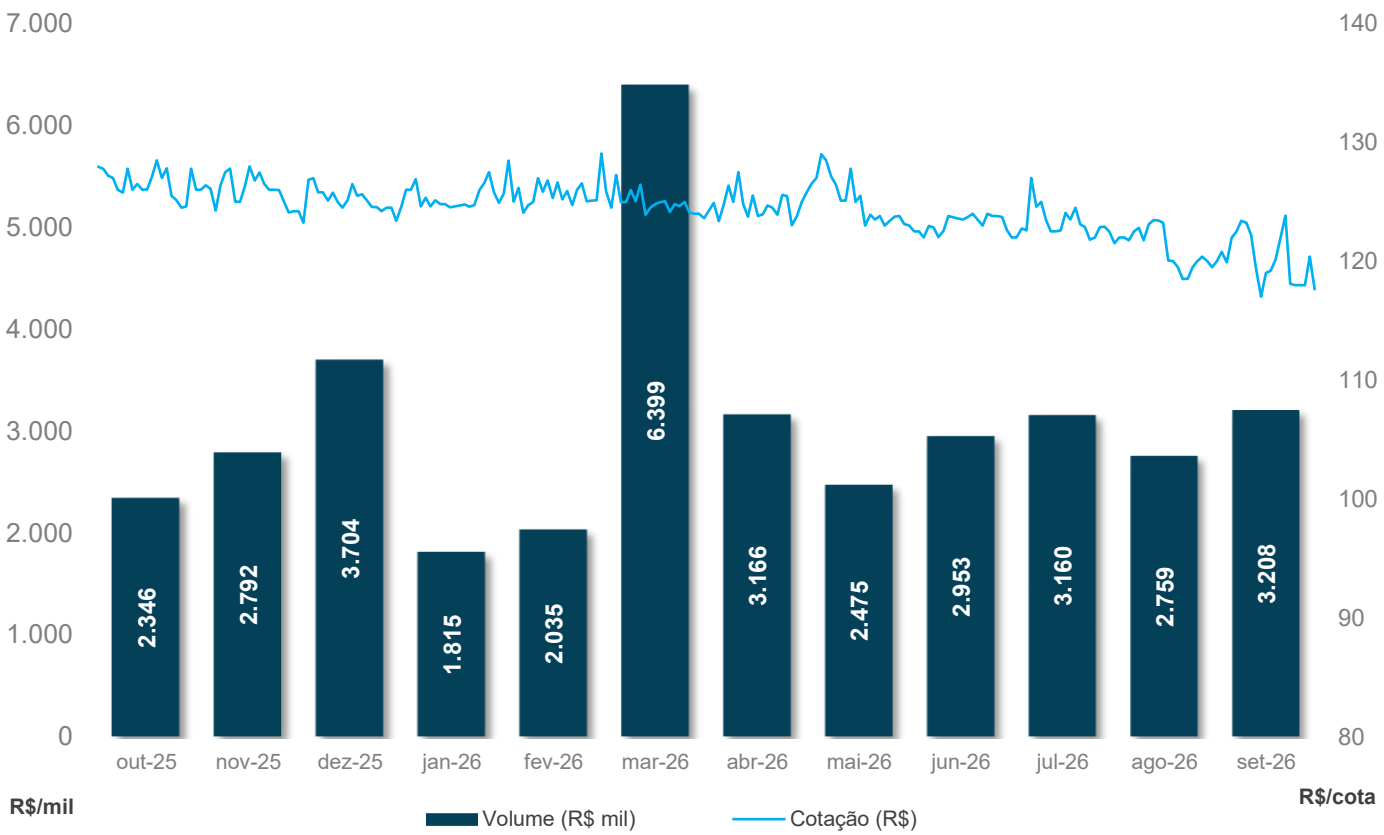
R$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas**: 26.875
- **Cotação de fechamento:** R$ 119,15
- **Volume:** R$ 3.207.860,81
- **Mês de referência**: Set/26

Fonte: Economática



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, 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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária