

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 ativos¹

Administrador

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

Área Locável do Empreendimento

19.953,68m²

Cotistas

2.350

Patrimônio Líquido

R\$ 243.049.919,01

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.455,39

Quantidade de Cotas

167.000

¹Observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGP-M

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
Insper - Área 1º SS		Estapar (Estacionamento)

Mês de reajuste em percentual da receita¹

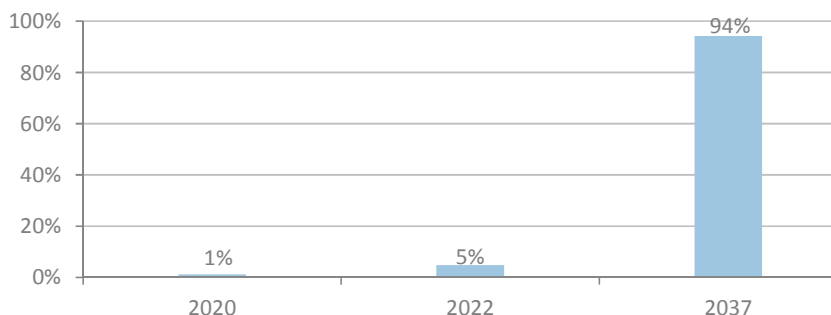
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
5%	0%	0%	0%	0%	38%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	1%	12%	44%

100% da carteira é reajustada pelo IGP-M.

Revisional dos Contratos em percentual de receita¹

- **Insper** – A eventual revisão de valores de locação deve seguir majoritariamente as regras aplicáveis a contratos de *Built to Suit* – *BTS* (atípicos)

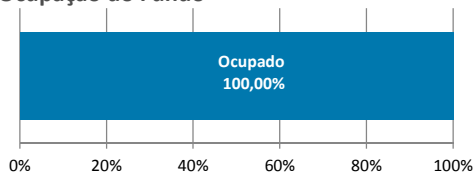
Vencimento dos Contratos em percentual da receita



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

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.

Ocupação do Fundo



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

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Receitas	1.975.694	1.903.582	2.063.745	1.996.956	2.029.557	2.034.383
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.926.965	1.874.796	2.024.397	1.971.987	1.996.984	1.996.983
Financeiras	48.728	28.786	39.348	24.969	32.573	37.400
Despesas	(107.060)	(100.806)	(89.335)	(98.137)	(102.719)	(149.597)
Reserva de contingência	127.437	(6.580)	(98.900)	(50.505)	(2.627)	(177)
Benfeitorias	(221.360)	(93.204)	-	(44.272)	-	-
Ajustes ⁱ	9.836	(5.616)	3.591	(3.295)	(5.302)	2.830
Resultado Líquido	1.784.546	1.697.375	1.879.100	1.800.748	1.918.909	1.887.439

ⁱAjustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de abril/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2.451.287,94

Distribuição

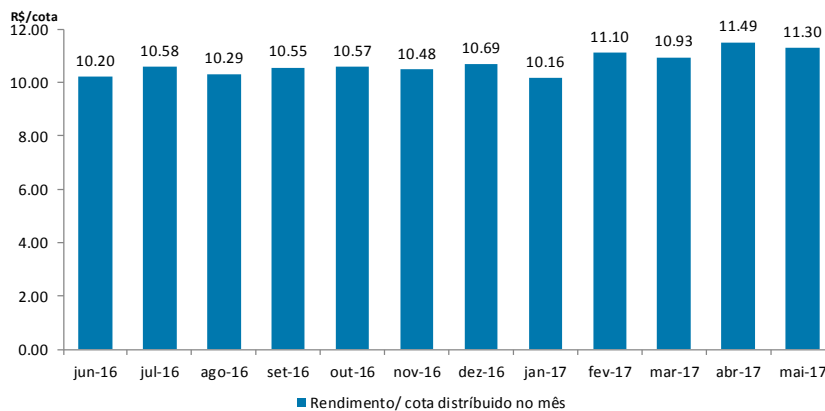
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, no 25º dia de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 18/05/2017

Data de pagamento: 25/05/2017

Rendimento: R\$ 11,3020

Mês de referência: Abril



Mercado Secundário

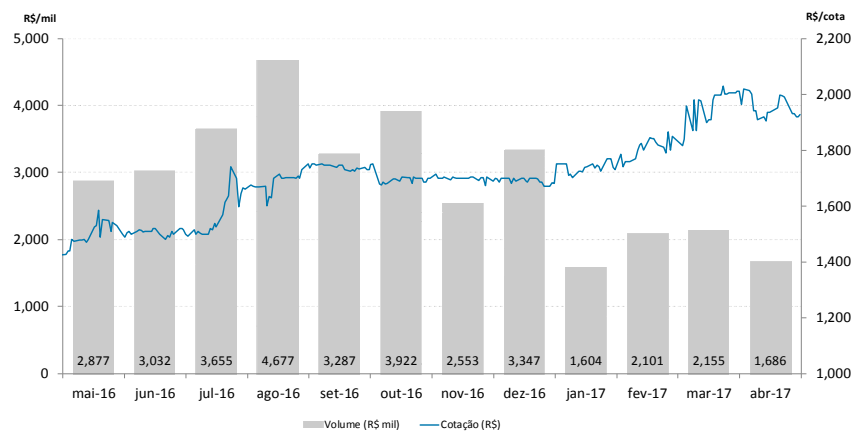
As cotas do FII Campus Faria Lima (FCFL11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde julho de 2010.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 1.122

Cotação de fechamento: R\$ 2.019,00

Volume: R\$ 2.155.487



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

A Administradora celebrou tratativas com o Locatário e a SMG Engenharia para tratamento das fissuras na fachada e posterior pintura na fachada do imóvel. Estes custos serão supridos através da Reserva de Contingência, não impactando na Distribuição de Rendimento aos Cotistas.

As intervenções pela empresa SMG foram concluídas.

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.

Outras Informações

Processo Administrativo PMSP – Impugnação de Lançamento de IPTU
Área Construída: 30.967,97 m² (Habite-se).

O Fundo foi alvo de fiscalização da Prefeitura que incluiu áreas não contempladas anteriormente no cômputo da área construída do imóvel para fins de aferição do valor devido a título de IPTU, tendo sido realizado lançamento complementar relativo à área indicada pelo fiscal.

Com base nas informações constantes nos documentos do Imóvel, especialmente no Habite-se, o Fundo impugnou o lançamento realizado. A impugnação do Fundo foi analisada pela Prefeitura que deferiu "parcialmente" a Impugnação dos lançamentos de IPTU sobre área maior.

Todas as medidas necessárias à contestação do débito lançado pela Prefeitura e afastamento de eventuais constrições ao patrimônio do Fundo estão sendo tomadas pelo Administrador.

A Administradora informa que, por meio do Fato Relevante apresentado em 31 de maio de 2017, comunicou aos cotistas sobre a alteração da forma de negociação das cotas no mercado de bolsa que passou a ocorrer a partir de 01 de junho de 2017, onde o código de negociação do Fundo (Ticker) se altera de FCFL11B para FCFL11, excluindo-se apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita por meio da letra "B".

Processos Judiciais

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

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



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.