

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII CAMPUS FARIA LIMA

Maio 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
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 Estapar.

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.

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 1^a Expansão: 7.620m²; Área 2^a Expansão: 2.000m²; Área 1^o Subsolo: 287m²

Estapar

Subsolos

Cotistas

3.681

Patrimônio Líquido

R\$ 403.679.824,36

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 116,199960

Quantidade de Cotas

3.474.010,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora informa que – conforme a deliberação e aprovação abaixo - , os processos de nº 1051109-32.2020.8.26.0100 e nº 1055028-29.2020.8.26.0100 os quais tramitaram perante a 44ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo foram homologados e que, por isso, impactou a Distribuição de Rendimento do mês de Junho/2023. Além disso, vale ressaltar que o valor de IPTU do ano de 2023 será efetuado pela Estapar no formato *pro-rata* a partir do início da locação da mesma.

Conforme [Comunicado a Mercado](#), a Administradora informou que de acordo, e em respeito as deliberações APROVADAS em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”), conforme a Proposta da Administradora e Termo de Apuração, o Fundo assinou, na data de 30/03/2023:

- (i) Instrumento Particular de Rescisão ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial (“Rescisão de Locação”) com a NNP PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.602.654/0001-01 (“Antiga Locatária” ou “NetPark”), prevendo a desocupação da área de estacionamento do Imóvel de propriedade do Fundo no dia 31/03/2023, bem como o:
- (ii) Contrato de Locação para fins Não Residenciais (“Contrato de Locação”) com a ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES E SERVICOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 60.537.263/0001-66 (“Nova Locatária” ou “Estapar”), objetivando a mesma área de estacionamento do Imóvel que será desocupada pela NetPark, com prazo de vigência de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir de 01/04/2023.

¹O impacto previsto é apenas uma estimativa e não garante rentabilidade de investimento.

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%

99% da carteira é reajustada pelo IGPM e 1% da carteira é reajustada pelo IPCA/IBGE.

Ocupação do Fundo

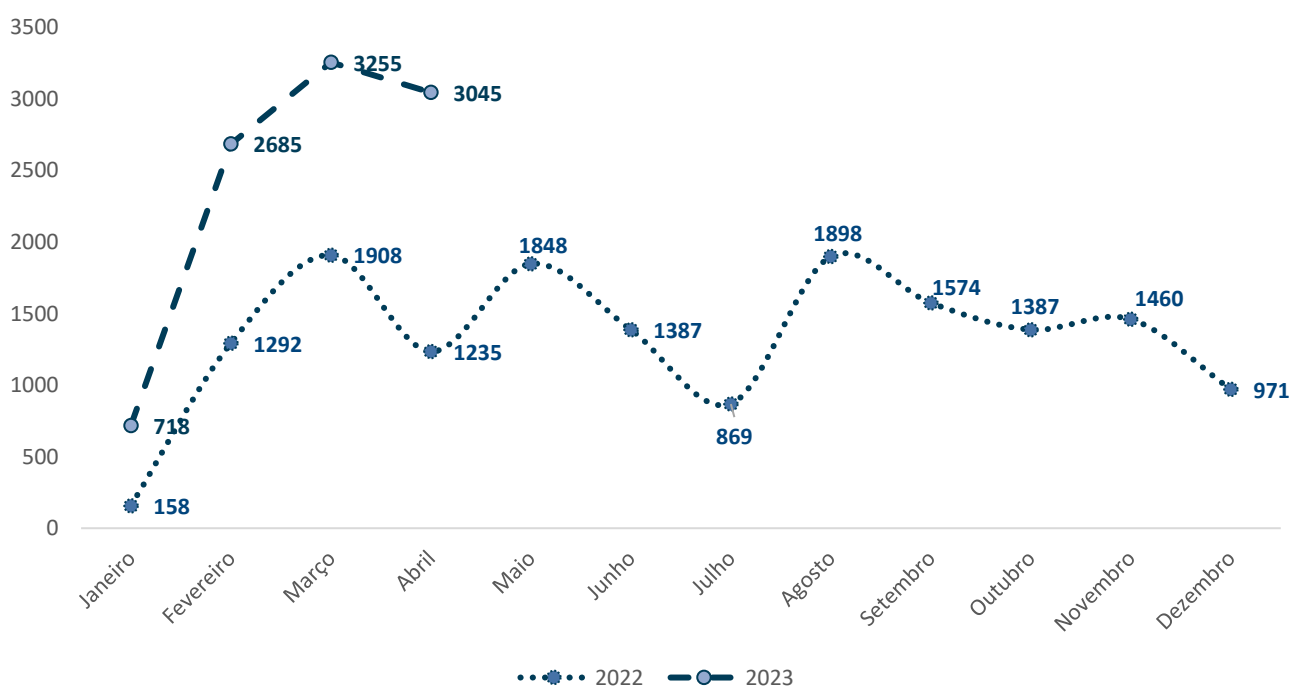
Ocupado
100,00%

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

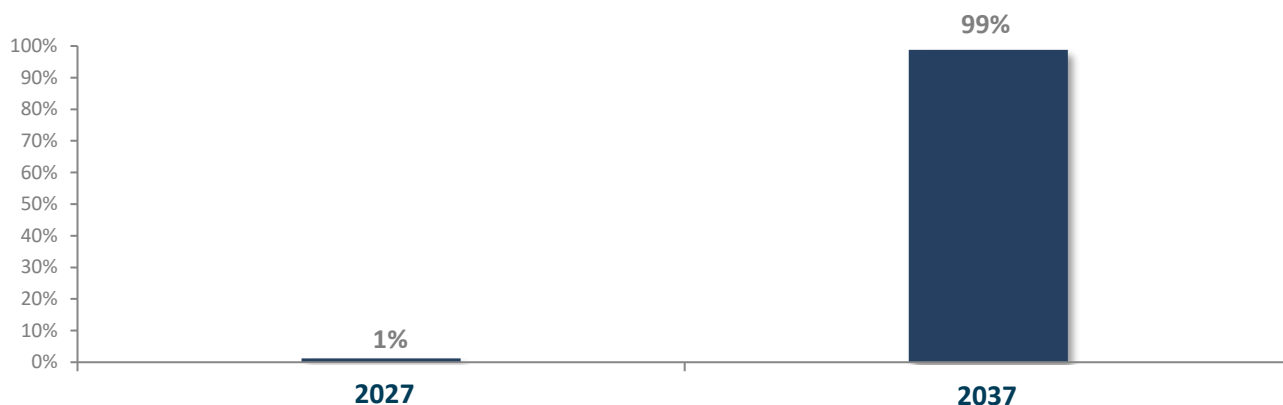
Fluxo de Veículos¹

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, o fluxo de veículos pertence a empresa NetPark, que gerenciou as vagas do imóvel até a data de 31/03/2023. Ao longo do 1º semestre de 2021, o estacionamento apresentou uma baixa demanda, dado o cenário macroeconômico marcado pela 2ª onda do covid-19. Entretanto, no 2º semestre do referido ano pode-se observar uma melhora, dado que, conforme [Fato Relevante](#) divulgado a mercado, 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, Julho e Dezembro, que são meses de férias universitárias, o fluxo de veículos vem retomando aos melhores patamares já vistos nestes últimos 02 anos. Por último, pode-se observar uma melhora e uma crescente no fluxo partir de Janeiro de 2023.

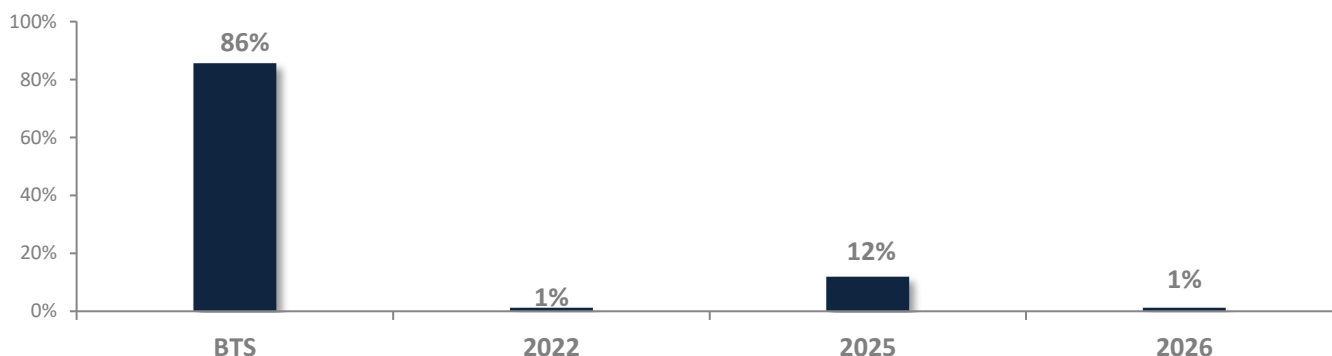


Vencimento dos Contratos em Percentual de Receita



- 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.

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 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

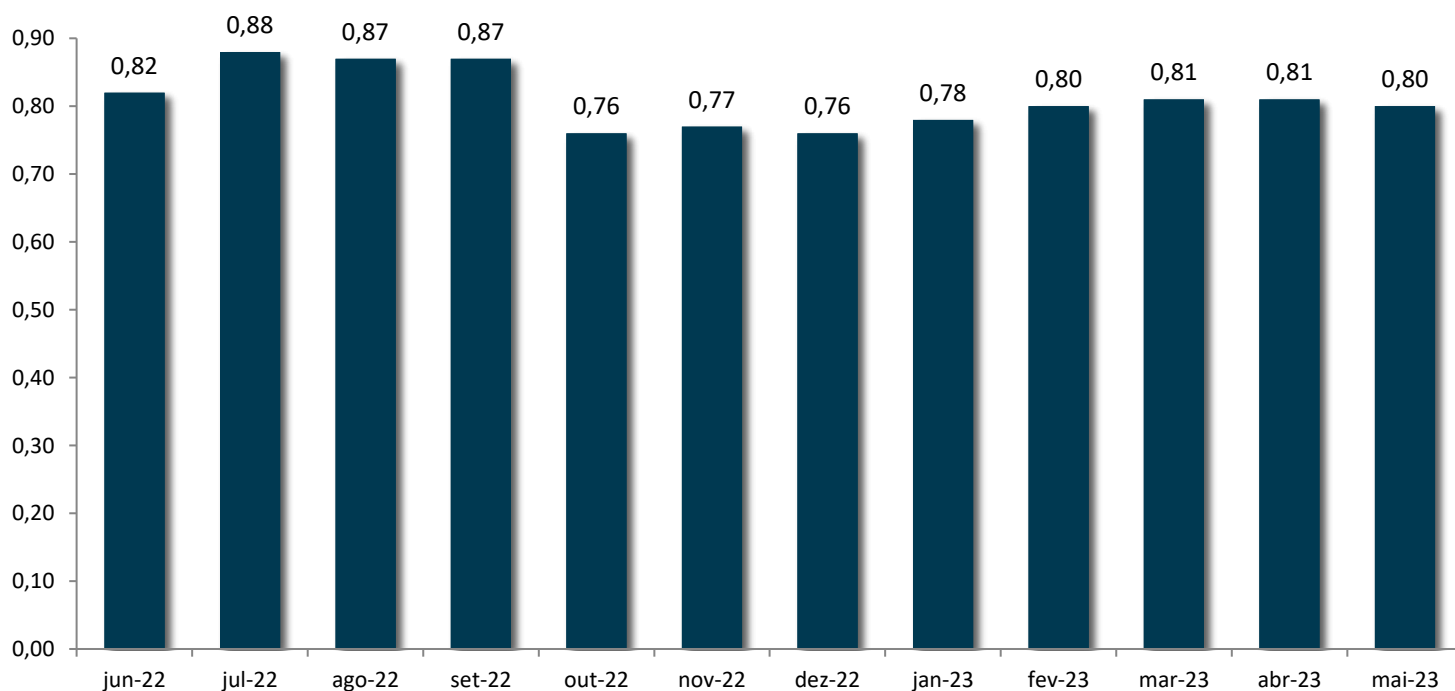
	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Feb/23	Mar/23	Apr/23
Propriedades para Investimento	2.765.794	42.294.545	2.858.600	2.898.657	3.038.560	2.942.501
Outros Ativos Financeiros	27	28	31	26.056	32.604	26.922
Despesas Operacionais	-119	-115	-123	-122.626	-126.152	-163.468
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.673.914	42.207.417	2.766.560	2.802.087	2.945.012	2.805.954
Ajustesi	6.600	-39.466.750	56.193	53.134	-88.533	7.565
Reserva de Contingência	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Resultado Líquido	2.650.514	2.710.667	2.792.753	2.825.221	2.826.479	2.783.519

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:** 18/05/2023
- **Data de pagamento:** 25/05/2023
- **Rendimento:** 0.8
- **Mês de competência:** Abr/23
- **Mês de pagamento:** Mai/23



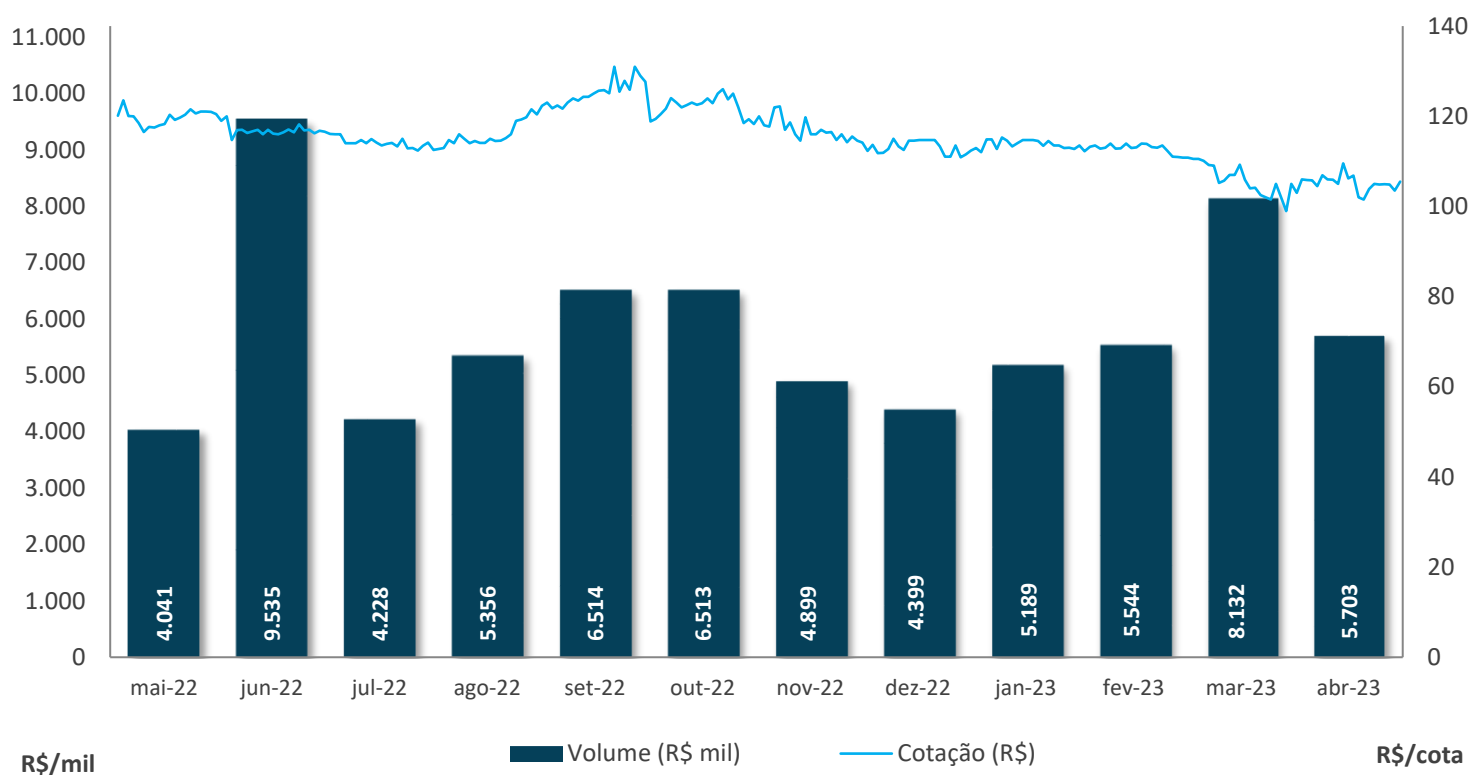
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 55.083
- **Cotação de fechamento:** R\$104,70
- **Volume:** R\$5.703.117,81
- **Mês de referência:** ABR/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 INSPER 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 Inesper 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.fundolistados@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.

