

### 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.

#### 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

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

#### Área Locável do Empreendimento

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

#### Cotistas

2.848

#### Patrimônio Líquido

R\$300.544.961,92

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$1.799,67

#### Quantidade de Cotas

167.000

#### Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<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.

### Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

### Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel localizado na Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia, São Paulo I 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
- Allpark (Estacionamento)

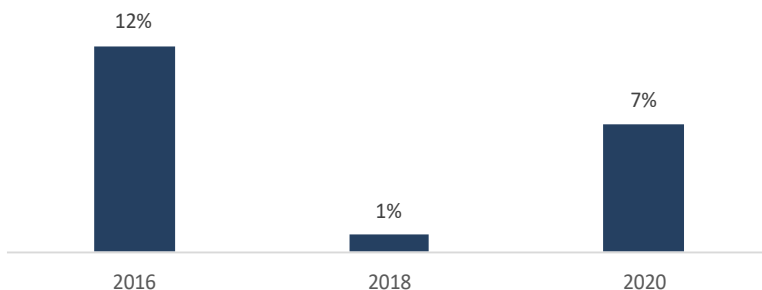
### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>i</sup>

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

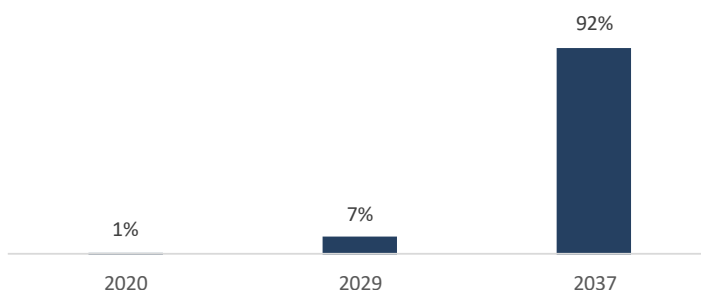
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

### Revisional 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 revisional está prevista conforme o gráfico abaixo:

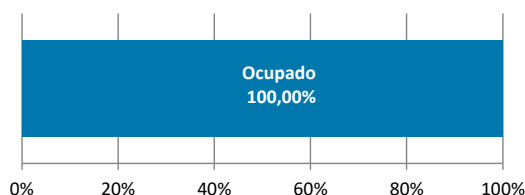


## Vencimento dos Contratos em percentual de receita



Em 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 Agosto/2019, a taxa de ocupação no imóvel era de 100%.

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Mar/19	Abr/19	Mai/19	Jun/19	Jul/19	Ago/19
Receitas	2.169.768	2.170.923	2.175.020	2.170.899	2.142.531	2.191.865
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.149.217	2.149.215	2.149.218	2.151.625	2.117.004	2.168.296
Financeiras	20.550	21.708	25.803	19.274	25.527	23.568
Despesas	(147.317)	(132.598)	(99.162)	(117.894)	(119.831)	(97.947)
Reserva de contingência	(25.266)	(84.048)	(70.043)	(3.907)	559	(829)
Benfeitorias	(71.647)	(16.559)	-	-	-	-
Ajustes <sup>i</sup>	(12.547)	(9.618)	2.841	4.006	4.006	4.006
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.912.991</b>	<b>1.928.100</b>	<b>2.008.657</b>	<b>2.053.105</b>	<b>2.027.265</b>	<b>2.097.095</b>

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

**Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 3.036.787,40.**

## Distribuição

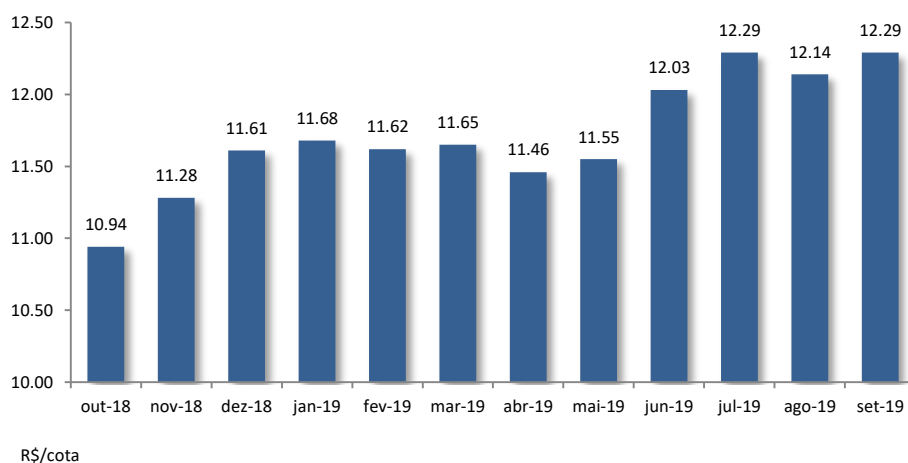
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, no 25º dia de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 18/09/2019

Data de pagamento: 25/09/2019

Rendimento: R\$ 12,2883

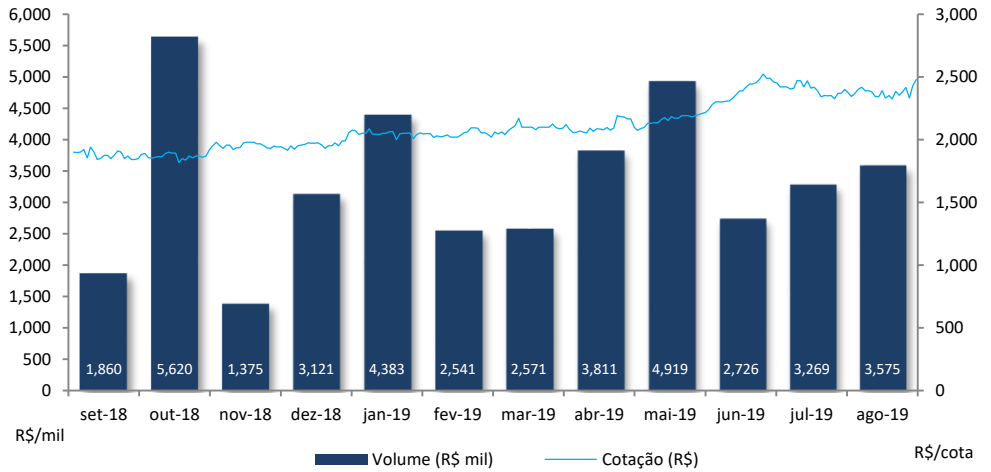
Mês de referência: Agosto/2019



## Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 30.020  
**Cotação de fechamento:** R\$ 2.479,85  
**Volume:** R\$ 3.574.907  
**Mês de referência:** Agosto/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Fotos do Imóvel



Fachada do Imóvel



Corredor de Circulação



Sala de Aula



Auditório

## 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 Dezembro de 2018** Tivemos a conclusão dos serviços de reforço dos pilares, primeiro passo para o processo de recálculo de cargas no 11º pavimento.

**Em Fevereiro de 2019** Tivemos a conclusão dos serviços de remoção de duas vigas pré-fabricadas da fachada, estas vigas não possuíam finalidade estrutural, foi removida por motivos de dificuldade de manutenção e prevenção à riscos.

**Em Abril de 2019** Em razão do término das obras os serviços contratados da empresa TB Engenharia foram distratados.

**Em Junho de 2019** Contratamos uma nova empresa de engenharia para o estudo do Projeto de Ampliação do Imóvel no 11º andar.

**Em Julho de 2019** Foram enviados para análise da Locatária os projetos arquitetônicos para possível ampliação das salas de aula.

## Update

---

- **11/03/2019** - [Convocação](#) de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada no dia 10 de abril de 2019, às 11:30h para aprovar demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.
- **10/04/2019** - Realização da [Assembleia](#) Geral Ordinária onde compareceram cotistas representando 2,15% do total das cotas emitidas do Fundo e por deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária, a unanimidade dos cotistas presentes decidiram aprovar, sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.
- **09/09/2019** - [Convocação](#) de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 29 de setembro de 2019, às 10:00 horas para deliberar acerca do desdobramento de cotas do Fundo
- **24/09/2019** - Realização da [Assembleia](#) Geral Extraordinária onde compareceram cotistas representando 2,91% das cotas emitidas do Fundo. Os cotistas presentes aprovaram a pauta da ordem do dia.

Divulgação do [Fato Relevante](#) sobre o desdobramento das cota, que serão negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 01 de outubro de 2019.

## 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](#)

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.