

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

# FII CAMPUS FARIA LIMA

Agosto 2024

CNPJ 11.602.654/0001-01



# 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.

O ano de 2023 foi marcado pela deflação do índice do IPG-M, o qual é responsável pela variação dos alugueres dos contratos atípicos do Fundo (“BTS”). Portanto, em Junho houve uma oscilação negativa na receita de aluguel mensal do Fundo - da mesma forma que em Dezembro.

## 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**

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

**Locatários Insper**

Área Prédio Inicial: 10.464m<sup>2</sup>; Área 1ª Expansão: 7.620m<sup>2</sup>; Área 2ª Expansão: 2.000m<sup>2</sup>; Área 1º Subsolo: 287m<sup>2</sup>

**Estapar**

Subsolos

**Cotistas**

3.986

**Patrimônio Líquido**

R\$ 426.773.762,72

**Valor Patrimonial/Cota**

R\$ 122,847592

**Quantidade de Cotas**

3.474.010

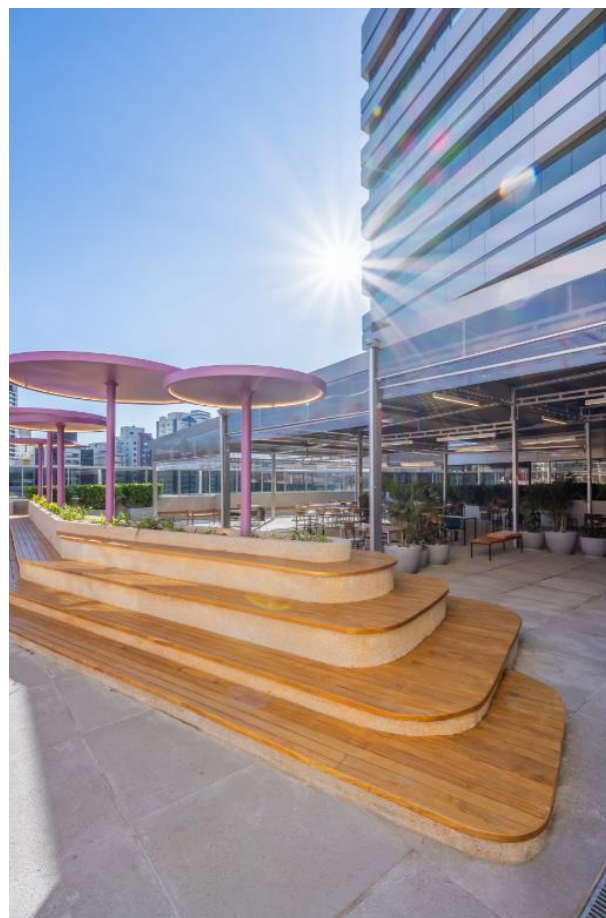
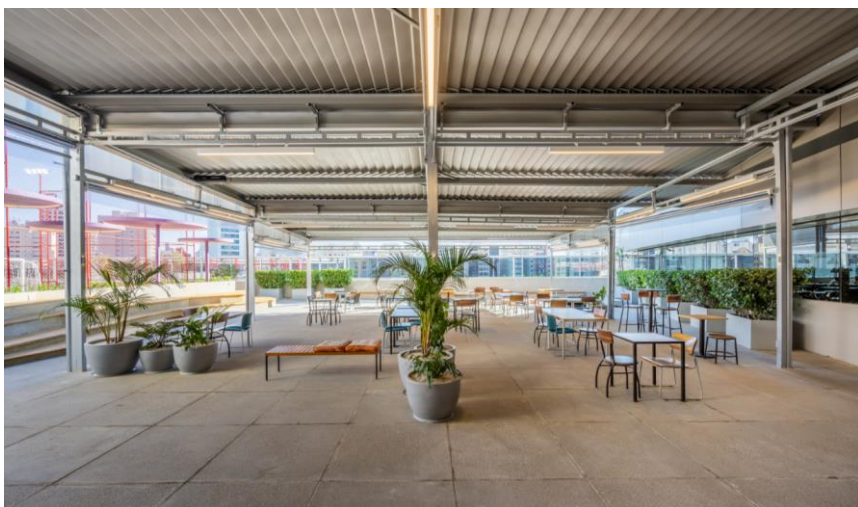
**Tipo Anbima**

Renda Gestão Passiva

# NOTA DA ADMINISTRADORA

O Inesper realizou uma obra de manutenção no imóvel com o objetivo de solucionar um entupimento na rede hidráulica, correlacionada ao ralo exposto na área externa, próximo a quadra poliesportiva, do pátio do edifício. Foi essa a rede hidráulica que, no decorrer de um período de chuvas no ano de 2023, foi responsável pelo entupimento e ocasionou a queda de parte do forro de um dos andares do edifício.

Para tanto, o locatário aproveitou para investir no andar no período das férias escolares e, ainda, para reconstruir uma nova área de lazer no espaço: uma quadra poliesportiva mais moderna com arquibancada, conforme fotos abaixo:



## 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.
- 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

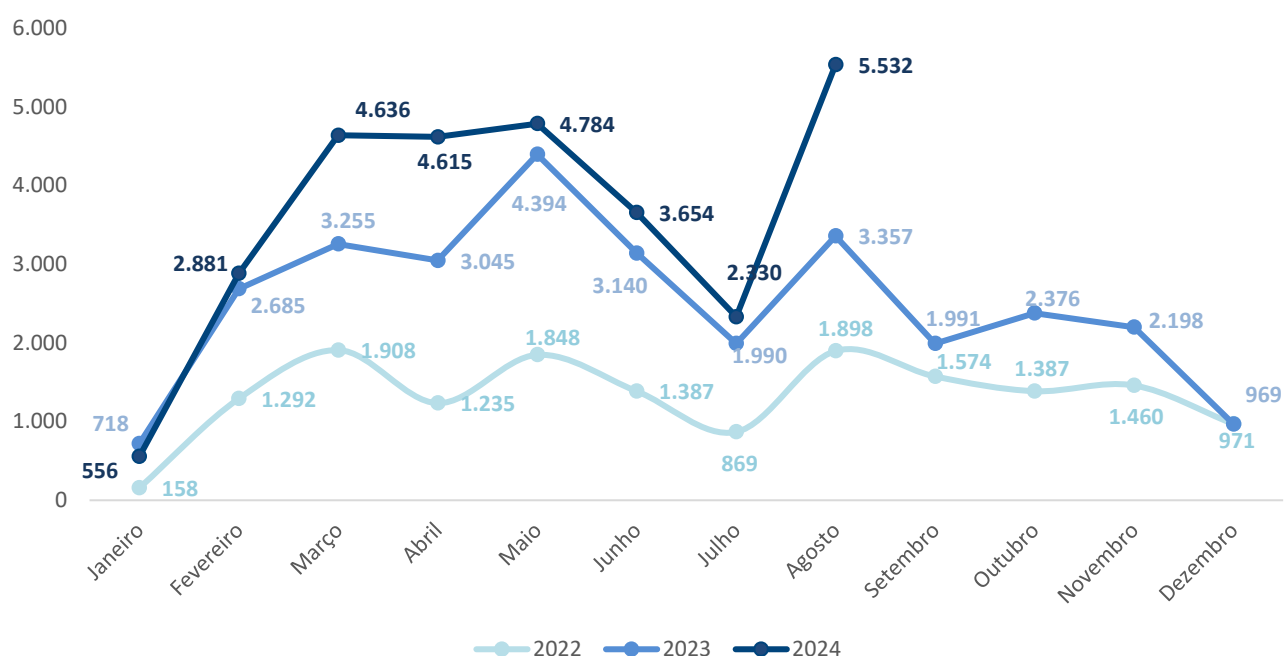
Ocupado  
100,00%

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

## Fluxo de Veículos

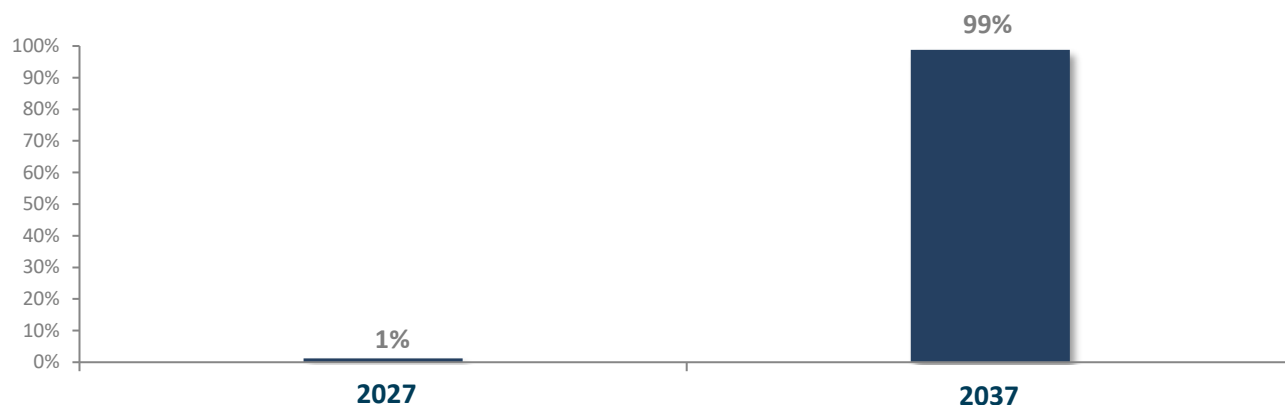
O prédio detém de 360 vagas de estacionamento atualmente locadas para a Estapar desde o dia 01/04/2023, conforme [Comunicado ao Mercado](#). Conforme [Termo de Apuração](#) referente a Consulta Formal iniciada em 18/01/2023 para aprovação da melhor proposta de locação, restou Aprovada a locação do espaço para a Estapar, parte relacionada da Administradora, em situação de conflito de interesse.

No ano de 2022, com exceção dos meses de Janeiro, Julho e Dezembro, que são meses de férias universitárias, o fluxo de veículos já vinha retomando aos melhores patamares já vistos quando comparados aos 03 anos antecedentes, considerando a pandemia do Covid-19 entre 2020-2021. Contudo, pode-se observar uma crescente e expressiva melhora de fluxo em todo o período de 2023- 2024.



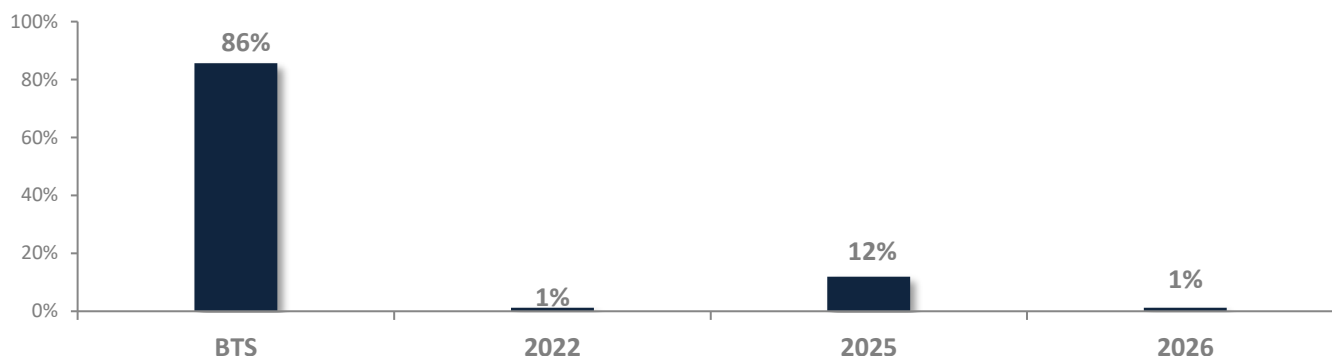
No gráfico acima, até a data de 31/03/2023 o fluxo de veículos pertence a empresa NetPark, que gerenciou as vagas do imóvel.

## 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.
- Apesar dos contratos de locação BTS's oferecerem garantia de rentabilidade até a data fim do contrato de locação, estes não estão "livres" da oscilação dos alugueres veiculados a deflação do índice de reajuste. Dessa forma, cabe destacar que todos os contratos de locação BTS's deste Fundo sofrem a deflação do reajuste contratual, que é o IGP-M.

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*



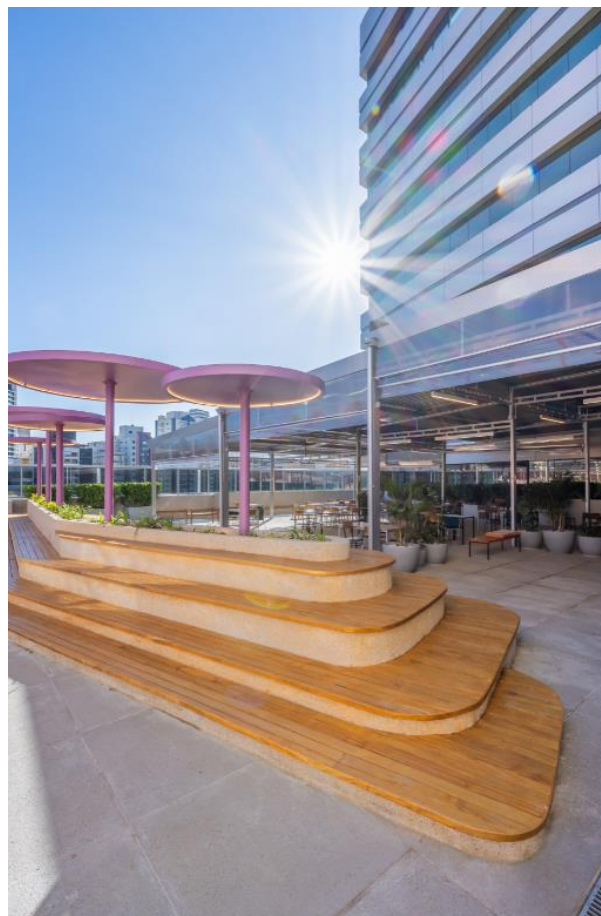
*Laboratório*



*Biblioteca*



## Área Esportiva



# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                     | Mar/24    | Abr/24    | Mai/24    | Jun/24    | Jul/24    | Ago/24    |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Propriedades para Investimento      | 3.096.528 | 3.110.128 | 3.103.880 | 3.038.220 | 3.022.785 | 3.112.542 |
| Outros Ativos Financeiros           | 27.844    | 31.074    | 28.592    | 29.102    | 31.106    | 28.430    |
| Despesas Operacionais               | -128.598  | -129.642  | -131.834  | -128.729  | -128.662  | -128.538  |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | 2.995.773 | 3.011.560 | 3.000.638 | 2.938.593 | 2.925.229 | 3.012.433 |
| Ajustesi                            | 7.748     | -24.662   | -32.729   | 27.987    | 4.375     | 4.375     |
| Reserva de Contingência             | -30.000   | -30.000   | -30.000   | -30.000   | -30.000   | -30.000   |
| Resultado Líquido                   | 2.973.522 | 2.956.898 | 2.937.909 | 2.936.579 | 2.899.604 | 2.986.808 |

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

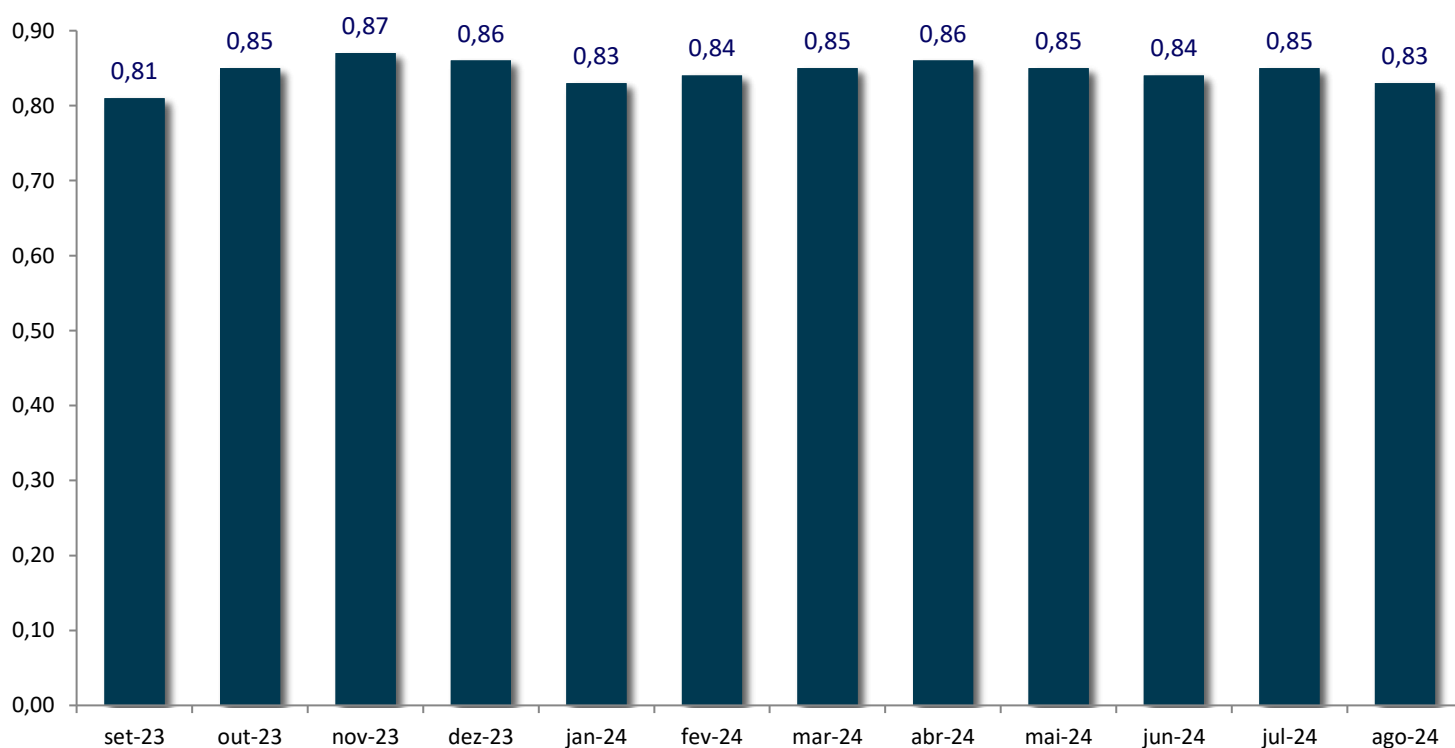
[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306396/CAMPUS\\_FARIA\\_LIMA\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306396/CAMPUS_FARIA_LIMA_FII)

\*impacto do Ajuste ao valor justo

# 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:** 16/08/2024
- **Data de pagamento:** 23/08/2024
- **Rendimento:** 0,83
- **Mês de competência:** Jul/24
- **Mês de pagamento:** Ago/24



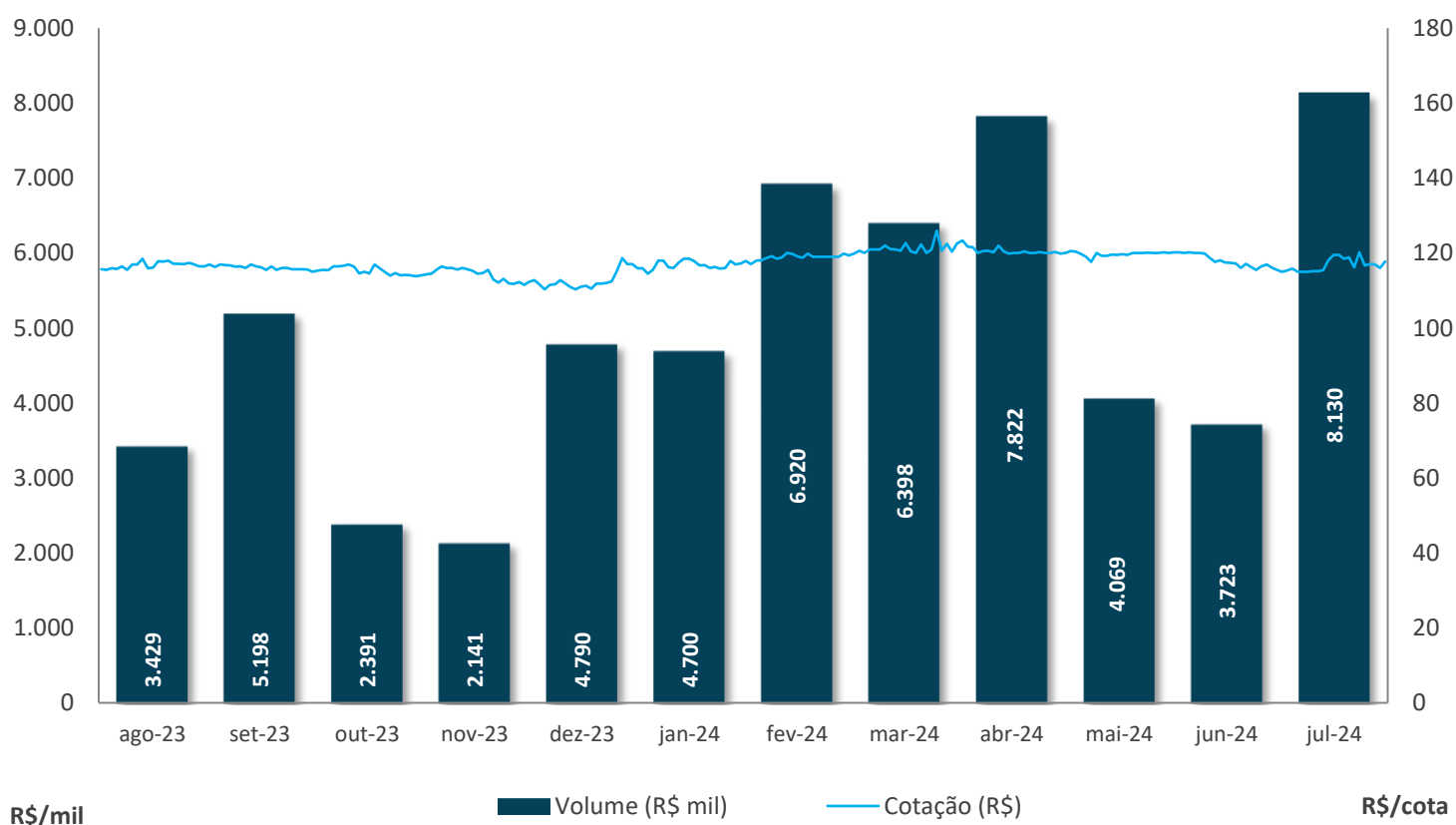
R\$/cota

# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 70.200
- **Cotação de fechamento:** R\$ 116,91
- **Volume:** R\$ 8.130.022,47
- **Mês de referência:** Jul/24

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

### 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](mailto: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, 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.

