

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 ativosⁱ

Administrador

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

Área Locável do Empreendimento

30,967.97m²

Cotistas

3.583

Patrimônio Líquido

R\$ 354.107.632,16

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 106,02

Quantidade de Cotas

3.340.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱObservando 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

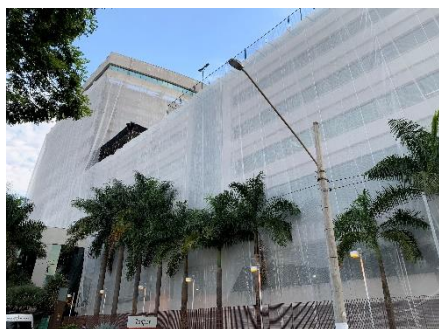
O Fundo é proprietário de 100% do Imóvel localizado na Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia, São Paulo | SP.

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.



Conforme Fato Relevante divulgado em 17/01/2020, durante as inspeções técnicas realizadas em dezembro de 2019 e janeiro 2020, foram identificados áreas da fachada com necessidade de reparos estruturais. A reserva de contingencia não foi suficiente para arcar com os gastos dos serviços, impactando assim a distribuição de rendimentos para arcar com as despesas.



Locatários

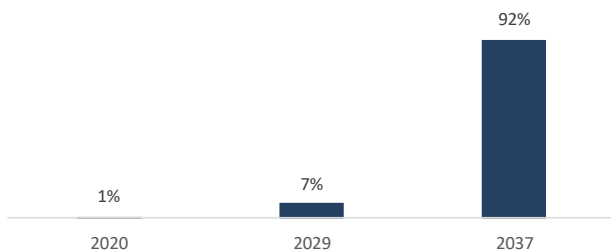
- Insper – Área Prédio Existente
- Insper – Área Expansão Adicional
- Insper – Área Expansão 9º ao 12º andar
- Insper – Área 1º SS
- Allpark (Estacionamento)

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

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

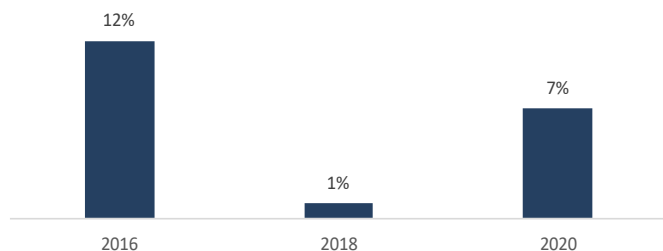
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual de receita



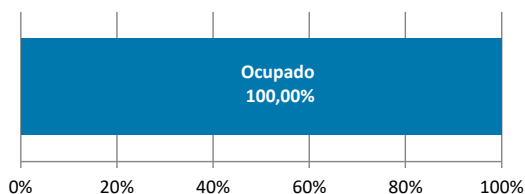
iNos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões não exercidas em 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 revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Revisional dos Contratos em percentual de receitaⁱ



- 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:

Ocupação do Fundo



No final mês de Dezembro/2019, a taxa de ocupação no imóvel é de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
Receitas	2.142.531	2.191.865	2.255.582	2.250.272	2.257.311	2.279.511
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	2.117.004	2.168.296	2.232.204	2.227.335	2.235.847	2.267.006
Financeiras	25.527	23.568	23.378	22.938	21.465	12.505
Despesas	(119.831)	(97.947)	(116.391)	(99.160)	(116.154)	(4.426.452)
Reserva de contingência	559.000	(829.000)	(17.000)	642.000	751.000	3.035.411
Benfeitorias	-	-	(4.869)	-	-	-
Ajustes ⁱ	4.006	4.006	4.006	1.806	(6.134)	4.006
Resultado Líquido	2.027.265	2.097.095	2.138.311	2.153.560	2.135.775	892.476

ⁱAjustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 0.00.

Distribuição

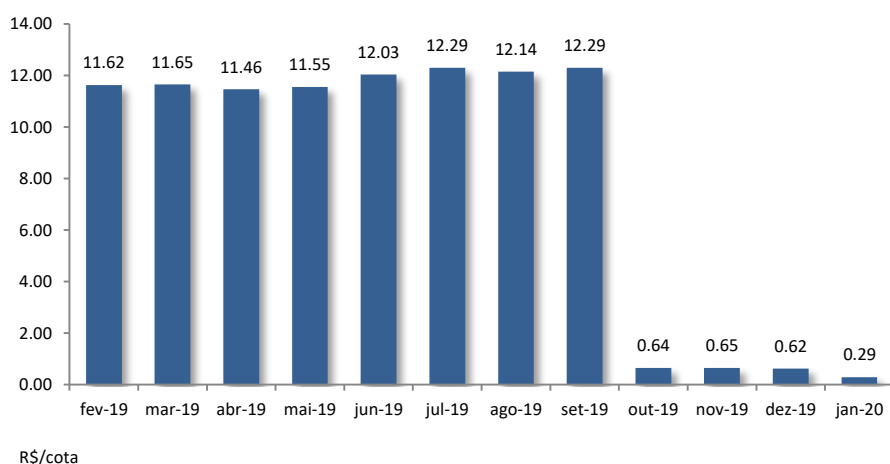
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, no 25º dia de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 17/01/2020

Data de pagamento: 24/01/2020

Rendimento: R\$ 0,2906

Mês de referência: Dezembro/2019



Mercado Secundário

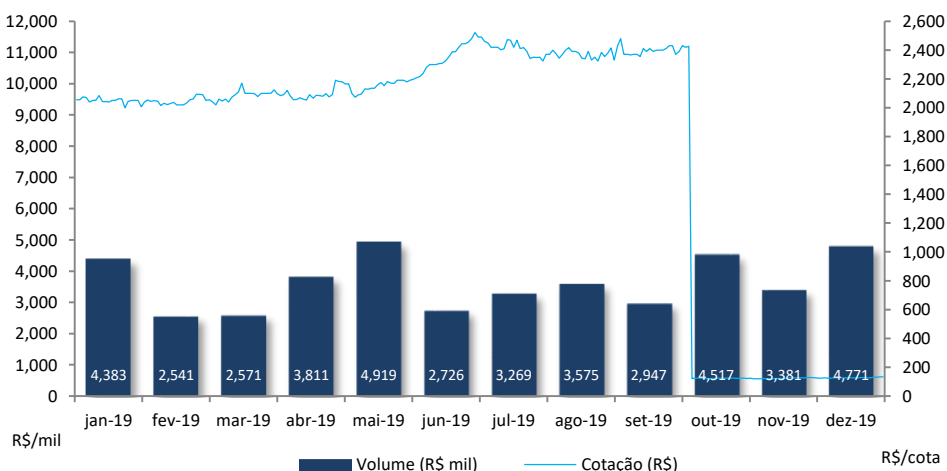
As cotas do FII Campus Faria Lima (FCFL11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 36.850

Cotação de fechamento: R\$ 135,11

Volume: R\$ 4.770.993

Mês de referência: Dezembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



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.

Em Dezembro de 2019 Foram iniciadas as inspeções e instalação da estrutura necessária para andamento das obras de manutenção do imóvel.

Em Janeiro de 2020 Foram finalizadas as instalações de proteção no edifício (telas e aparalixo). Em paralelo foi iniciada a inspeção predial, visando investigar e identificar demais patologias no imóvel

Update

- **10/12/2019** – Divulgação do [Comunicado ao Mercado](#) informando que a empresa Construtora CRR Incorporação e Participações Ltda. foi contratada para realizar o Obras de Manutenção e Renovação no Imóvel.
- **17/01/2020** – Divulgação do [Fato Relevante](#) em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 10/12/2019, informando que a reserva de contingência do Fundo não foi suficiente para arcar com as despesas das obras do imóvel e que o dividendo distribuído em janeiro foi reduzido em R\$0,39.
- **31/01/2020** – Divulgação do [Comunicado ao Mercado](#) informando sobre o andamento das obras e que a Administradora está aguardando a conclusão do laudo final das inspeções técnicas bem como a do laudo de avaliação estrutural para definir o cronograma físico e financeiro de execução das obras necessárias no Imóvel. Após as referidas definições, a Administradora convocará uma Assembleia Geral Extraordinária para apresentar as informações recebidas e captar recursos que sejam suficientes para arcar com os reparos necessários.

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, 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.