



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA

CNPJ Nº 11.602.654/0001-01 - Código de Negociação: FCFL11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA**, inscrito no CNPJ nº 11.602.654/0001-01 (“Fundo”), único proprietário do imóvel comercial localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Quatá, nº 300 (“Imóvel”), vem através deste informar aos cotistas e ao mercado que:

Recebeu nesta data, uma Proposta de Aquisição da totalidade do Imóvel, cujo inteiro teor se encontra no Anexo I deste Fato Relevante, enviada pelo **INSPER INSTITUTO DE ENSINO E PESQUISA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.070.152/0001-47 (“Proposta”).

Caso a Administradora entenda que a Proposta é válida, será necessária a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária para análise e validação dos cotistas da proposta recebida, sendo que a aceitação da mesma pelo Fundo poderá ser inserida nos temas da ordem do dia, de forma conjunta com a aprovação dos atos que decorram de tal aceitação, incluindo a liquidação do Fundo, nos termos dos Artigos 57, 58, 59 e 60 do [Regulamento](#) do Fundo e, conseqüentemente, da desistência dos processos judiciais envolvendo o Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 25 de janeiro de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.



ANEXO I

*(Espaço deixado propositalmente em branco,
todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)*

São Paulo, 24 de janeiro de 2022.

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,

na qualidade de administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA,

A/C: Rodrigo Ferrari / Ricardo Marques

Ref.: Proposta vinculante para potencial aquisição do imóvel comercial descrito e caracterizado na matrícula nº 171.055, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Prezados Senhores,

INSPER INSTITUTO DE ENSINO E PESQUISA, associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Quatá, 300, Vila Olímpia, CEP 04546-042, inscrita no CNPJ sob o nº 06.070.152/0001-47 ("Insper"), vem submeter à apreciação de V.Sas. a presente proposta vinculante ("Proposta") para a potencial aquisição, pelo Insper ou por outro veículo por ele controlado ou a ele coligado, da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 171.055, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel"), atualmente locado ao Insper e onde está localizada a sua sede.

I. – Histórico da relação locatícia entre as Partes

1. O Imóvel é atualmente detido pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº. 11.602.654/0001-01 ("FII Campus Faria Lima" e, quando em conjunto com o Insper, "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira devidamente habilitada para a atividade de administração de fundos de investimento imobiliário, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23.

2. O Imóvel é locado ao Insper nos termos (i) do *Instrumento Particular de Contrato Atípico Built to Suit*, celebrado em 1º de outubro de 2004 ("Contrato Inicial"), (ii) do *Instrumento Particular de Contrato Atípico "Built to Suit"*, celebrado em 4 de fevereiro de 2010, por meio do qual contratou-se a construção de uma nova torre, no mesmo terreno ("Contrato Nova Torre"); (iii) do *Contrato de Locação* celebrado em 1º de novembro de

2013, tendo por objeto o 9º e o 12º andares (“Contrato Andares”); e (iv) do *Contrato de Locação* celebrado em 23 de outubro de 2015, tendo por objeto o primeiro subsolo do Imóvel (“Contrato Subsolo” e, em conjunto com o Contrato Inicial, o Contrato Nova Torre e o Contrato Andares, os “Contratos Insper”). Em linha com sua estratégia de crescimento, e considerando as condições atuais de mercado, o Conselho Deliberativo do Insper manifestou a intenção de aquisição do imóvel da sede.

3. Além disso, conforme é de seu conhecimento, a expansão do Imóvel foi realizada pela SERPAL ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA. (“Serpal”), a qual teve sua falência decretada em 25 de março de 2014, nos termos do processo 0031974-95.2013.8.26.0100, tendo deixado de prestar assistência técnica e garantia devidas à obra realizada no Imóvel, bem como de reparar os vícios posteriormente verificados pelas Partes. Por essa razão, o Imóvel requer atualmente determinadas intervenções e manutenção, que entendemos seriam melhor realizadas diretamente pelo Insper na qualidade de proprietário.

4. Ainda, parte do Imóvel, correspondente ao estacionamento de veículos, foi locada à Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. (“Estapar”), nos termos do *Contrato de Locação de Estacionamento* celebrado em 1.12.2011 (“Contrato Estacionamento”), inicialmente válido até 1.1.2022.

5. O Contrato Estacionamento foi objeto de denúncia por parte da Estapar, sendo que, atualmente, se encontram em trâmite perante a 44ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP (i) a ação declaratória nº 1051109-32.2020.8.26.0100, ajuizada pela Estapar, por meio do qual pleiteou-se a declaração de resolução do Contrato Estacionamento por onerosidade excessiva, e (ii) a ação de cobrança nº 1055028-29.2020.8.26.0100, ajuizada pelo FII Campus Faria Lima em face da Estapar, visando a cobrança de valores devidos pela Estapar nos termos do Contrato Estacionamento (em conjunto, “Demandas Estapar”).

II. Objeto da Proposta

6. Objeto da Proposta e Transação. O objeto da presente Proposta é a aquisição, pelo Insper, da totalidade do Imóvel, objeto da matrícula nº 171.055, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sujeita ao cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (adiante definidas) e ao pagamento das parcelas do preço de aquisição ora estipulado (“Transação”).

III. Estrutura da Transação

7. Estrutura da Transação e Documentos Definitivos. A Transação envolverá a celebração de todos os instrumentos e documentos necessários para a aquisição do Imóvel pelo Insper, incluindo, sem limitação, os instrumentos abaixo mencionados, sem prejuízo de outros instrumentos e documentos a serem negociados de boa-fé e comum acordo entre as Partes (em conjunto, "Documentos Definitivos"):

(i) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("Compromisso"), em caráter irrevogável e irretratável, com Condições Precedentes (conforme definidas adiante), tendo por objeto a totalidade do Imóvel, a ser firmado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de aceitação da presente Proposta pelo FII Campus Faria Lima ("Prazo de Vigência"), prorrogáveis por 60 (sessenta) dias adicionais de comum acordo entre as Partes;

(ii) mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, uma Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel ("Escritura Definitiva"), a ser celebrada em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Compromisso.

8. Não obstante o acima, se as circunstâncias permitirem e as Partes entenderem conveniente, a Transação poderá ser consumada diretamente por meio da Escritura Definitiva, sem a necessidade de assinatura do Compromisso.

9. Efeito vinculante dos Documentos Definitivos. Os Documentos Definitivos serão firmados em caráter irrevogável e irretratável, contemplando obrigações válidas, eficazes e vinculantes em relação às Partes e seus sucessores a qualquer título.

10. Declarações e Garantias. Os Documentos Definitivos deverão contemplar declarações e garantias usualmente previstas em operações similares à Transação.

11. Responsabilidade e Indenização. O Imóvel será adquirido pelo Insper na forma em que se encontra, e o FII Campus Faria Lima não assumirá qualquer responsabilidade perante o Insper em relação a perdas relacionadas a eventos ocorridos anteriormente à consumação da Transação.

12. Demandas Estapar. Após o fechamento da Transação, o Insper ficará responsável pela condução das Demandas Estapar, isentando o FII Campus Faria Lima de toda e qualquer responsabilidade a partir de então, o que inclui, sem limitação, todos os valores relativos a essa condução, podendo inclusive celebrar acordo com a Estapar visando o

encerramento destas. Neste sentido, mediante o fechamento da Transação, será realizada a substituição processual do FII Campus Faria Lima, de modo que o Insper passe a figurar na posição processual antes ocupada pelo FII Campus Faria Lima nas Demandas Estapar. Por outro lado, quaisquer valores pagos pela Estapar no âmbito das Demandas Estapar pertencerão integralmente ao Insper.

IV. Preço de Aquisição

13. Preço de Aquisição. Observadas as Condições Precedentes (adiante definidas) e demais termos e condições pactuados no âmbito dos Documentos Definitivos, o preço a ser pago pelo Insper ao FII Campus Faria Lima, em contraprestação pela aquisição do Imóvel, será o equivalente ao valor patrimonial do FII Campus Faria Lima na data de aceitação desta proposta ("Preço de Aquisição"), o qual não será sujeito a qualquer reajuste ou atualização.

14. Forma de Pagamento do Preço de Aquisição. O Preço de Aquisição será pago pelo Insper ao FII Campus Faria Lima, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível ("TED") para as contas bancárias a serem indicadas pelo FII Campus Faria Lima no âmbito dos Documentos Definitivos, na forma a ser pactuada em boa-fé pelas Partes, devendo ser integralmente quitado até a data da Escritura Definitiva.

15. Financiamento. Não obstante o acima, para viabilizar o pagamento integral do Preço de Aquisição no fechamento da Transação, o Insper poderá contar com financiamento, inclusive por meio da emissão e oferta de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) no âmbito do mercado de capitais. Nesse caso, os Documentos Definitivos deverão refletir a estrutura de financiamento indicada pelo Insper e o FII Campus Faria Lima cooperará com o que for necessário, conforme práticas de mercado em transações similares, e sem que isso implique responsabilidade ao FII Campus Faria Lima, com a estrutura de financiamento do Insper.

16. Premissa do Preço de Aquisição. O Preço de Aquisição foi definido pelo Insper com base na premissa de que o Imóvel está, nesta data, e estará, na data de celebração dos Documentos Definitivos, livre e desembaraçado de ônus e gravames de qualquer natureza.

V. Condições Precedentes

17. Condições Precedentes. O implemento da Transação estará sujeito ao cumprimento integral (ou renúncia, conforme aplicável) das condições precedentes abaixo descritas ("Condições Precedentes" ou, individual e indistintamente, "Condição Precedente"):

(a) Manutenção de declarações e garantias. As declarações e garantias prestadas pelo FII Campus Faria Lima em favor do Insper, no âmbito dos Documentos Definitivos, deverão ser verdadeiras, corretas, atualizadas e completas, tanto na data de assinatura do Compromisso quanto na data da Escritura Definitiva;

(b) Estruturação Financeira. Se aplicável, implementação de estruturação financeira apontada pelo Insper para aquisição do Imóvel; e

(c) Outras condições que eventualmente venham a ser mutuamente acordadas entre as Partes, de boa-fé, no âmbito dos Documentos Definitivos

18. Prazo para Cumprimento das Condições Precedentes. As Condições Precedentes deverão ser cumulativamente cumpridas (ou dispensadas pelo Insper, a seu exclusivo critério) até 60 (sessenta) dias da assinatura do Compromisso, exceto se outro prazo vier a ser pactuado de comum acordo entre as Partes no âmbito dos Documentos Definitivos da Transação.

VI. Prazo de Vigência

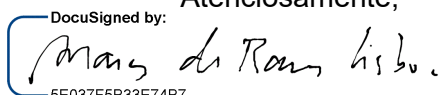
19. Prazos para aceite e vigência da Proposta. O FII Campus Faria Lima deverá manifestar o seu aceite em relação à presente Proposta, mediante a aposição do seu "De Acordo" no espaço reservado abaixo, após a aprovação desta pelos cotistas do FII Campus Faria Lima, observados os procedimentos contidos em seu regulamento e nas demais leis e normas aplicáveis, e, em qualquer caso, em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, prorrogável por 30 (trinta) dias adicionais a exclusivo critério do Insper. Caso o FII Campus Faria Lima não manifeste o seu aceite até o decurso do prazo ora estipulado, ou caso os cotistas do FII Campus Faria Lima rejeitem a Proposta, esta Proposta ficará automaticamente sem qualquer efeito. A Proposta, uma vez assinada, ficará igualmente sem efeito se o Compromisso deixar de ser assinado, por motivo não decorrente de culpa de qualquer das Partes, em até 90 (noventa) dias contados do seu aceite.

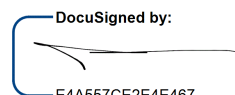
VII. Proposta de Natureza Vinculante

20. Natureza vinculante. Mediante a aposição do “De Acordo” do FII Campus Faria Lima na presente Proposta, esta passará a vigor em caráter irrevogável e irretratável, sem direito a arrependimento, constituindo acordo legalmente vinculante em relação à realização da Transação e obrigando as Partes, seus sucessores e cessionários a qualquer título, observadas as Condições Precedentes.

Esta Proposta será assinada em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, sendo, ainda, admitida a assinatura eletrônica, que, se adotada, as Partes reconhecem como forma válida e vinculante de formalização da presente Proposta para todos os fins de direito.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

5E037F5B33F74B7

DocuSigned by:

E4A557CE2E4E467

INSAPER INSTITUTO DE ENSINO E PESQUISA

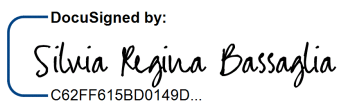
De acordo: ____/____/2022

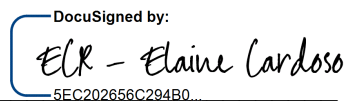
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,

na qualidade de administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA

Testemunhas:

DocuSigned by:

C62FF615BD0149D...

DocuSigned by:

5EC202656C294B0...

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: