



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA
CNPJ nº 11.602.654/0001-01 – Código de Negociação: FCFL11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA RELATIVA À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.602.654/0001-01 (“Fundo”), convocou, em 21 de fevereiro de 2022, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- (i) a aprovação, de forme conjunta, de: (a) a venda sem assunção, pelo Fundo e/ou Administradora, de obrigações futuras ou dever de indenizar o comprador, do único imóvel detido pelo Fundo, objeto da matrícula nº 171.055 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da comarca da capital do estado de São Paulo, bem como a cessão da ação judicial nº 1055028-29.2020.8.26.0100 ajuizada pelo Fundo em face da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. (“Estapar”); (b) a subsequente liquidação do Fundo, nos termos do art. 29, VI, do Regulamento do Fundo; e (c) adoção de medidas necessárias para encerramento dos processos judiciais em curso.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita no item i, pois entende que a proposta deve ser livremente deliberada no melhor interesse dos cotistas. Diante do exposto acima, e para auxiliar os cotistas na tomada de decisão, a Administradora disponibilizou anexa a esta proposta, um material suporte à Proposta de Aquisição, incluindo um resumo sobre o Fundo e seu Imóvel, bem como um breve contexto sobre o mercado.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA



PROPOSTA DE VENDA

FII CAMPUS FARIA LIMA



Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Mercado
Seção 1



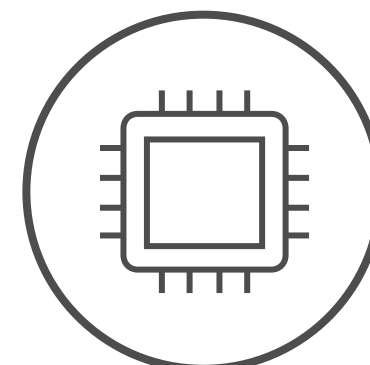
2

Análise do Imóvel
Seção 2



3

Proposta de Venda
Seção 3



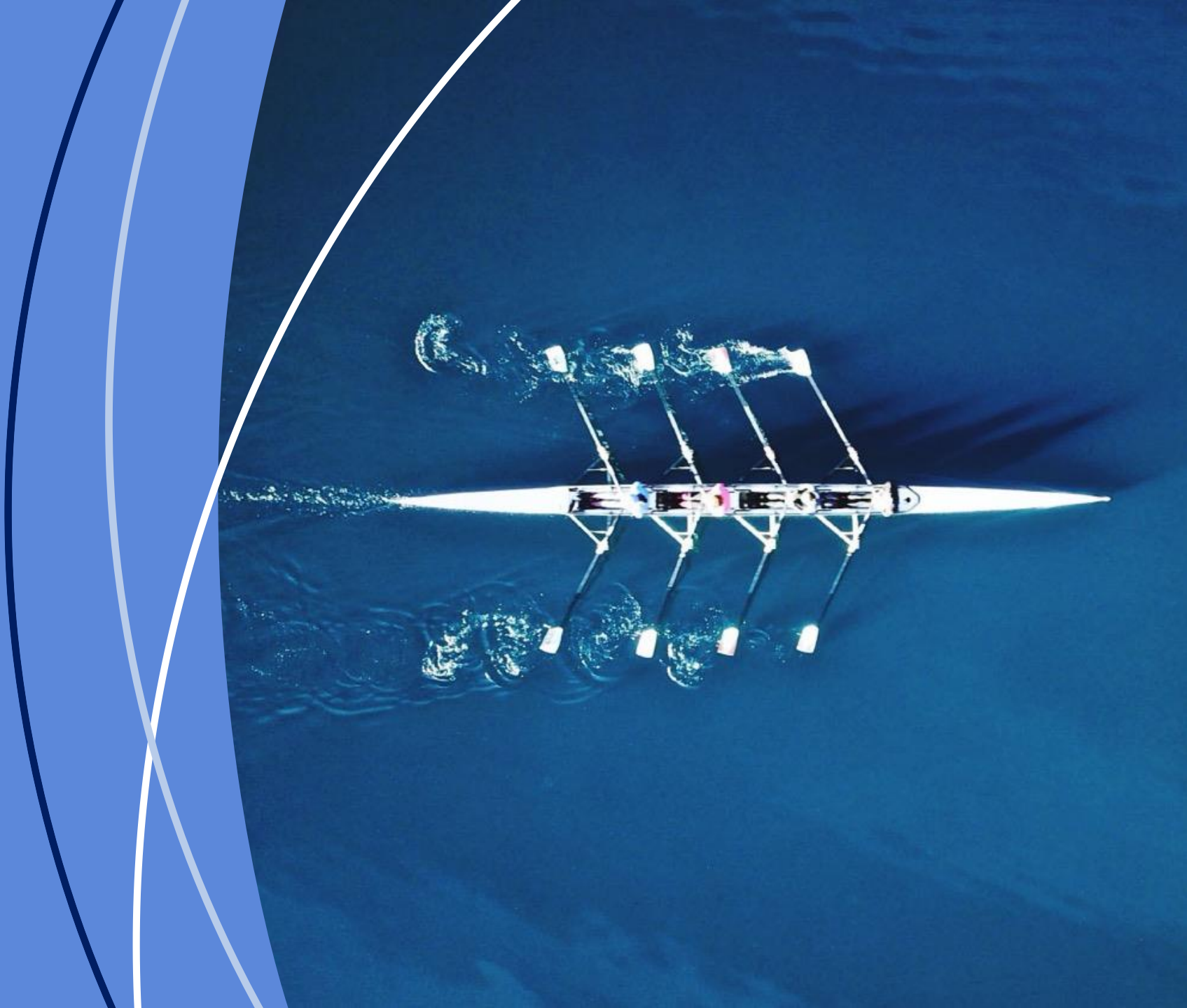
4

Conclusão
Seção 4

Análise do Mercado

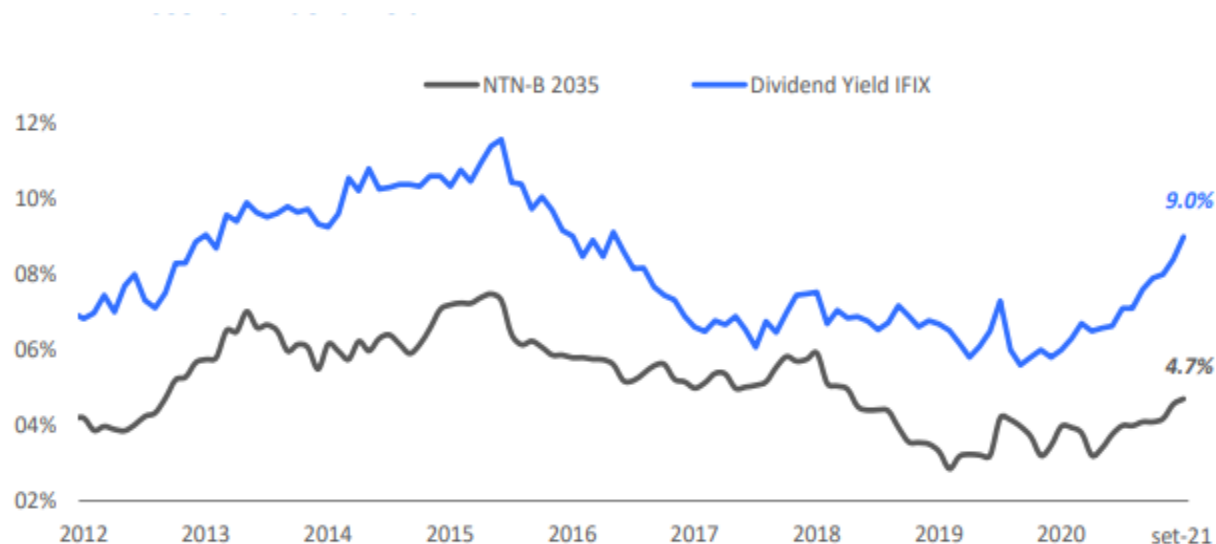


Seção 1

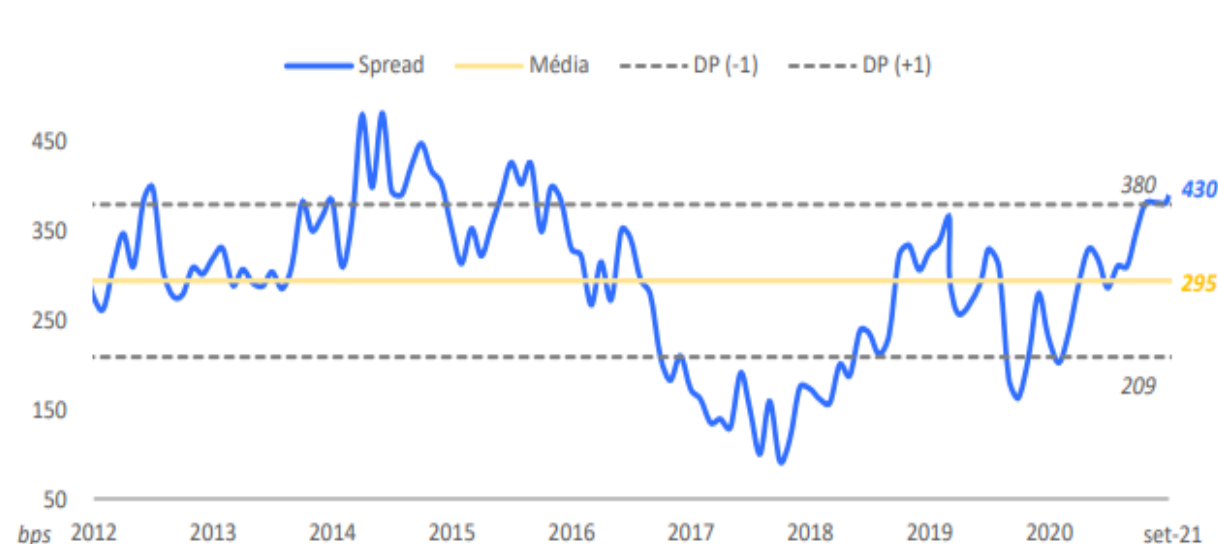


Cenário Macroeconômico

NTN-B x DIVIDEND YIELD IFIX



IFIX x NTN-B

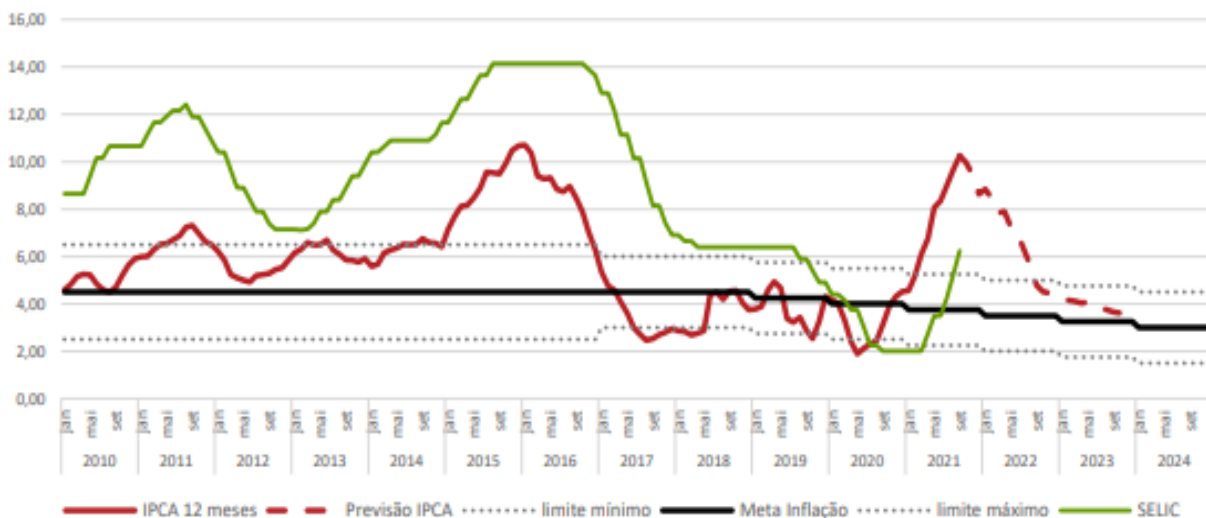


No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

Cenário Macroeconômico

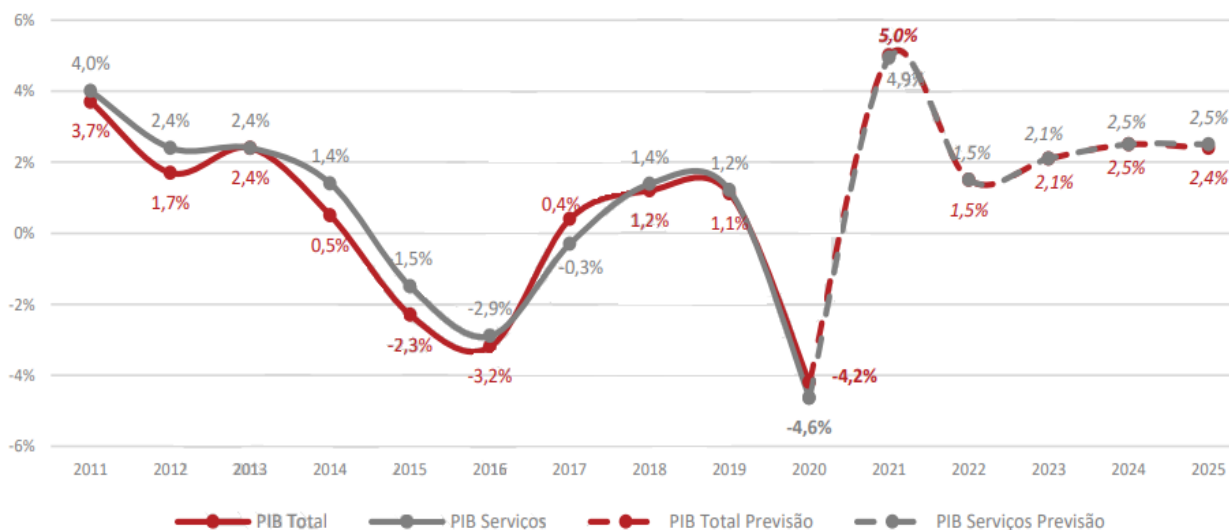
IPCA x SELIC x Meta de Inflação

- Aumento da taxa de juros



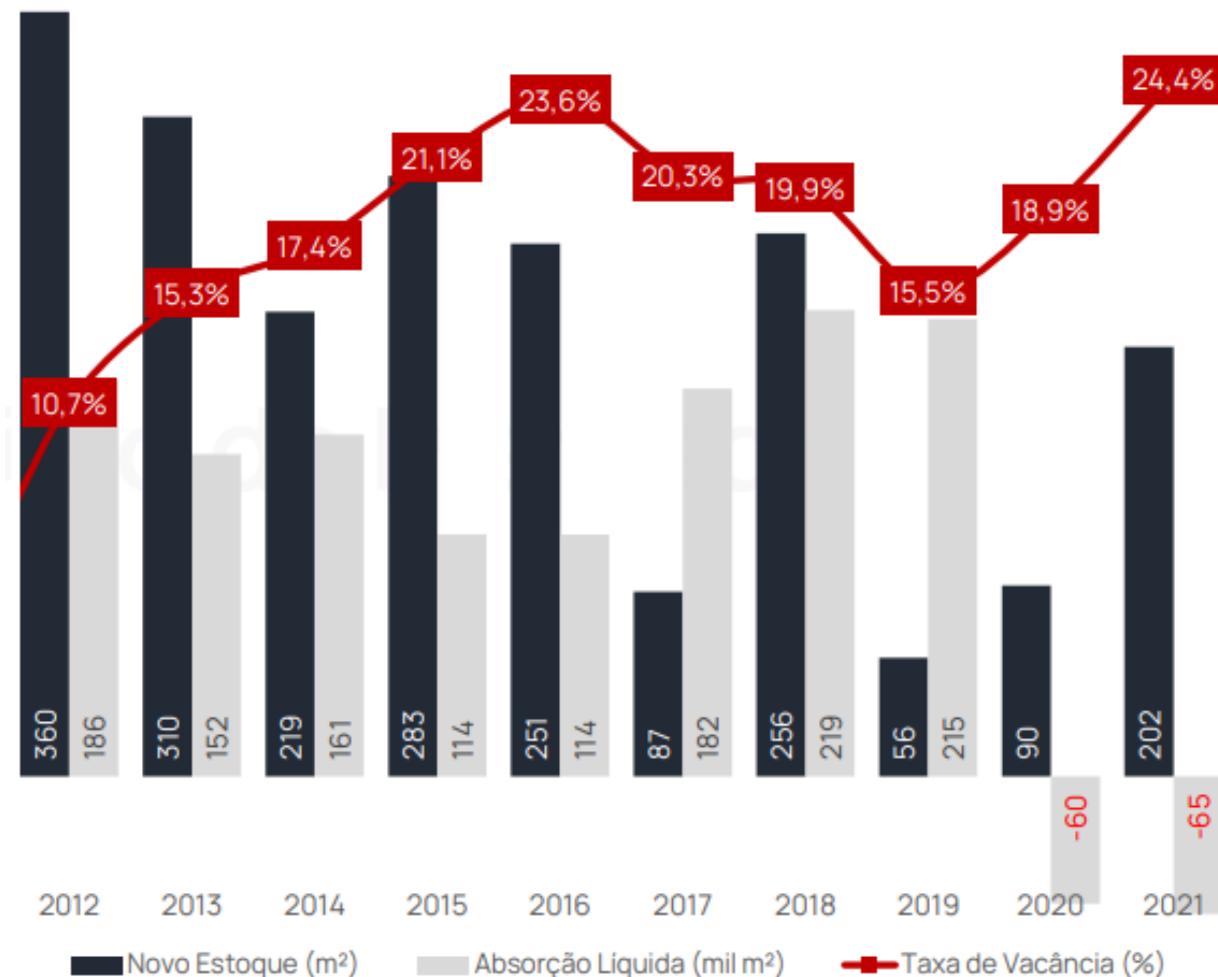
PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB)

- Expectativa de crescimento tímido



Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos da recuperação econômica no Brasil. As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 1,5% a.a. em 2022 e entre 2,1% e 2,4% até 2025.

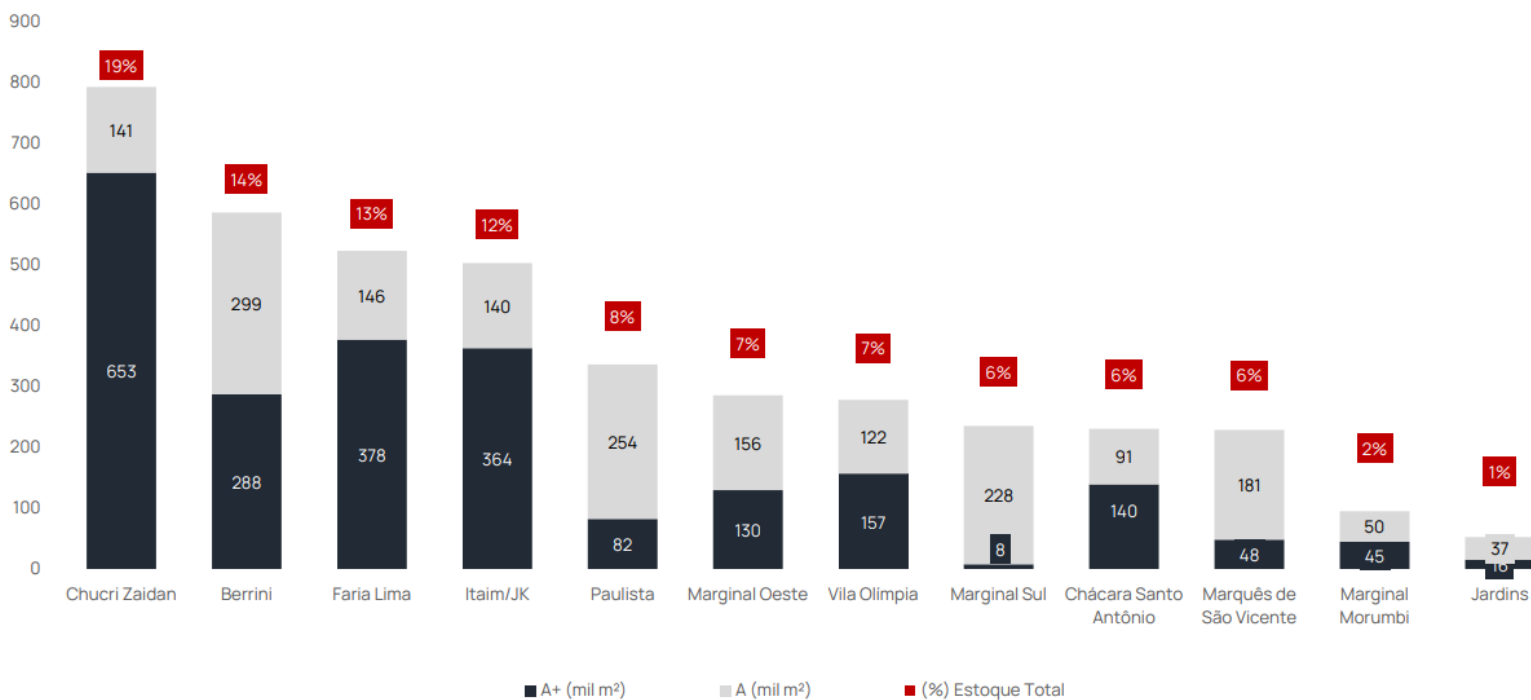
CICLO DE MERCADO



- Considerando somente o estoque A+/A de São Paulo, percebe-se a grande redução da taxa de vacância entre 2016 e 2019, anos que a cidade conseguiu entregar um grande volume de novo estoque e absorver rapidamente os novos empreendimentos. Mesmo com o mercado aquecido no final de 2019, a pandemia no começo de 2020 contribuiu para o aumento do volume de devoluções e, conseqüente, para o aumento da taxa de vacância, nunca vista na cidade, que foi ainda mais impulsionada pelo grande estoque entregue em 2021.

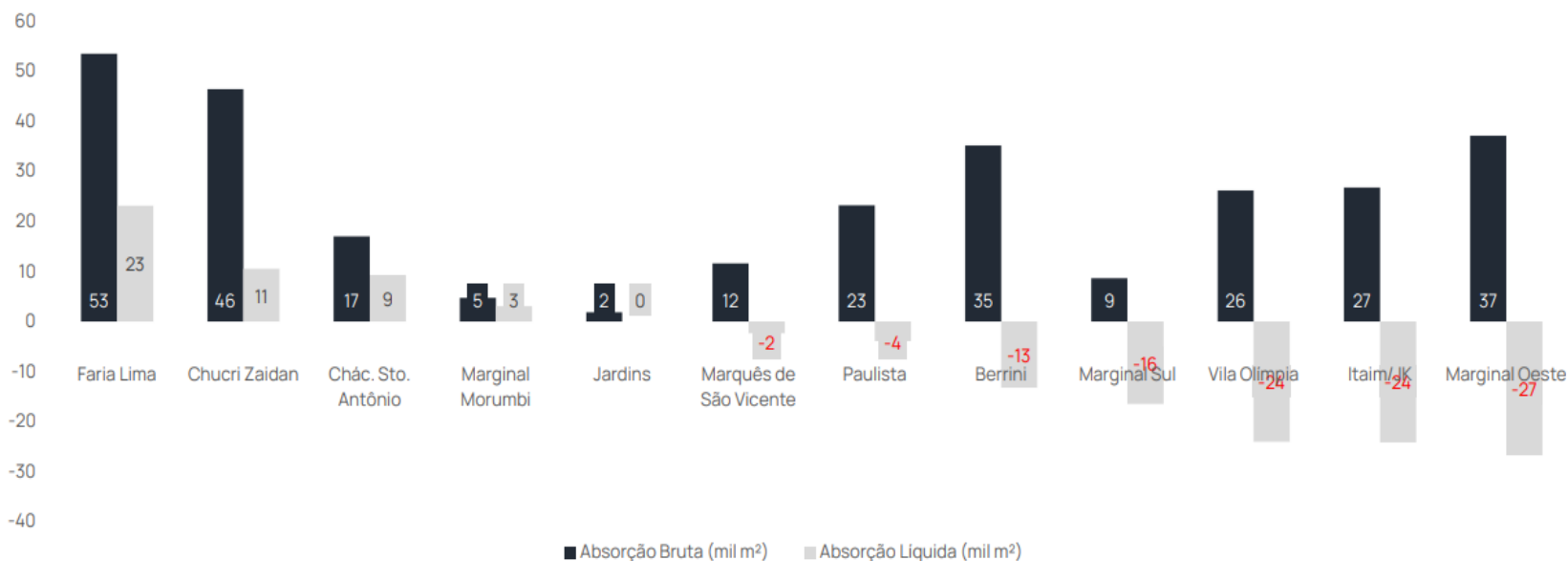
Mercado Corporativo – São Paulo

(%) ESTOQUE TOTAL POR REGIÃO EM 2021 (Mil m²)



- Considerando somente o estoque A+/A, o mercado corporativo de São Paulo apresentou no fim de 2021 a taxa de vacância de 24,4%, maior valor registrado na história da cidade.
- Entretanto, a Vila Olímpia, região onde encontra-se o imóvel do FII Campus Faria Lima, junto de outras regiões, apresentou a 4º menor taxa, e é caracterizada pela melhor localização e menor projeção de crescimento de estoque.

ABSORÇÃO BRUTA E LÍQUIDA POR REGIÃO EM 2021 (Mil m²)



- Em 2021, a região da Vila Olímpia, observou um resultado acumulado de - 24mil m² em 2021 de absorção líquida.
- Entretanto, vale ressaltar que o imóvel do FII Campus Faria Lima encontra-se 100% locado. Inclusive, no ano de 2020, foi firmado contrato com a empresa de Estacionamento NNP PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO LTDA. (“NetPark”).

Análise do Imóvel



Seção 2



FII CAMPUS FARIA LIMA

Descrição do Imóvel

IMÓVEL



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Educacional

Localização:

- Cidade: São Paulo/SP

- Endereço: Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia.

Área Construída: 30.967,97m²

Ocupação: 100%

Participação do Fundo: 100%

Valor Patrimonial¹: R\$ 363.922.446,39 (R\$ 104,76/cota)

Valor Mercado Secundário²: R\$ 396.037.140,00 (R\$ 114,00/cota)

Proposta de Aquisição (Valor Patrimonial do Fundo): R\$ 363.922.446,39
(R\$ 104,76/cota)

¹ Fechamento da cota no dia [31/12/2021](#).

² Fechamento da cota no dia [18/02/2022](#).

STATUS LOCAÇÃO

- Ocupação:

Ocupado
100.00%

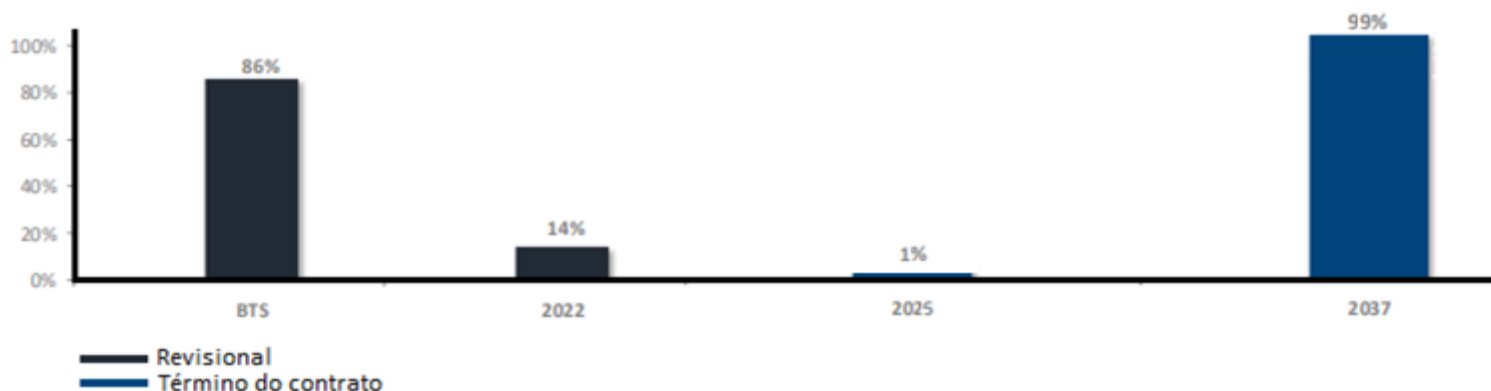
- Reajuste: Mês de impacto na distribuição em percentual da receita

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	42%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	1%	13%	44%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

STATUS LOCAÇÃO

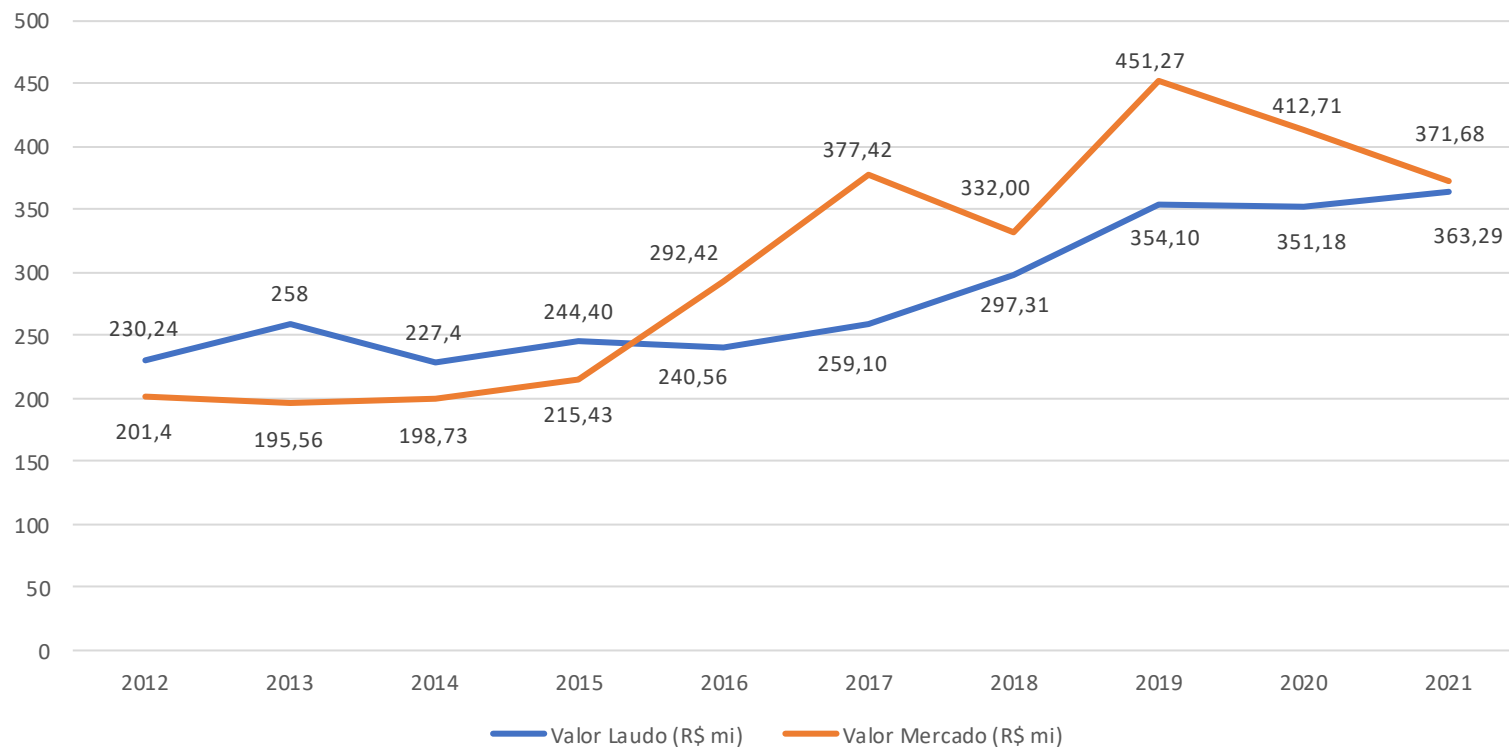
- Revisional x Término do contrato em percentual de receita



- 86% dos contratos devem seguir majoritariamente as regras aplicáveis a contratos de *Built to Suit* – BTS (atípicos). Para os demais contratos, a revisional é prevista. Ainda não houve tratativas para as revisionais de 2022.
- Já com relação aos terminos das locações, 99% são em 2037, com exceção do contrato de locação firmado com a locatária de Estacionamento.

FII CAMPUS FARIA LIMA

EVOLUÇÃO VALOR FII CAMPUS FARIA LIMA^{1,2}



- O valor do imóvel acompanhou o ciclo do mercado imobiliário: Oscilando até o ano de 2015, crescimento contínuo a partir de 2016 até 2020, em que manteve-se estável, porém com uma pequena queda ocasionada pelo cenário de pandemia do Covid-19 de Educação à distância e incertezas da economia. Entretanto, com as perspectivas de melhora na economia e no mercado imobiliário, e com o baixo estoque de entregas futuras, a tendência é que o valor do Edifício Campus Faria Lima apresente crescimento para os anos seguintes, como já ocorreu no ano de 2021.

¹ O Valor Laudo considera os Laudos de Avaliação do Imóvel realizados anualmente conforme diretrizes da Instrução CVM 516.

² O Valor Mercado considera o valor de fechamento de mercado das cotas no fim de cada ano multiplicado pela quantidade total de cotas emitidas do Fundo.

FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS FACHADA



FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS SALAS DE AULA



FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS CORREDORES



FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS CAFETERIA E REFEITÓRIO



FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS AUDITÓRIO, BIBLIOTECA E LABORATÓRIO



Proposta de Venda



Seção 3



Proposta Recebida

Para ler a proposta na íntegra, [clique aqui](#).

Para maiores informações sobre o interesse da Adquirente, acesse [Link 1](#) e [Link 2](#).

— Principais condições

Adquirente: INSPER INSTITUTO DE ENSINO E PESQUISA, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº 06.070.152/0001-47, com sede nesta Capital na Rua Quatá, nº. 300, Vila Olímpia, São Paulo, SP.

Preço de Aquisição: Será o equivalente ao valor patrimonial do FII Campus Faria Lima na data de aceitação desta proposta, caso seja aceita, o qual não será sujeito a qualquer reajuste ou atualização.

Ações Judiciais: Cessão da ação judicial nº 1055028-29.2020.8.26.0100 ajuizada pelo Fundo em face da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. (“Estapar”), bem como adoção de medidas necessárias para encerramento dos processos judiciais em curso.

Condições do Pagamento: Em parcela única, sujeita à aprovação da Proposta na Assembleia Geral de Cotistas.

Conclusão



Seção 4



Conclusão

- Proposta da Administradora

- A Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita no item i, pois entende que a proposta deve ser livremente deliberada no melhor interesse dos cotistas.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

