

Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2023

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“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”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”)**, nos termos do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

Considerando:

- A Revisão Contratual com a atual prestadora de serviços de gerenciamento do estacionamento do Imóvel e atual locatária, **NNP PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTO LTDA.** (“NetPark”);
- A Administradora do Fundo ter solicitado propostas de mais outras 03 (três) empresas do mesmo segmento de gerenciamento de estacionamento do mercado;
- A Administradora ter recebido uma proposta comercial submetida pela **ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES E SERVICOS S.A.** (“Estapar”) com melhores condições comerciais em relação às demais;
- A NetPark ter apresentado proposta, porém não ter suprido a proposta apresentada pela Estapar.

Deste modo, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas:

1) Aprovar a proposta de locação com melhores condições comerciais apresentada pela Estapar para o estacionamento relativo ao imóvel localizado na Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia, São Paulo, SP (“Imóvel”), bem como os seguintes atos relativos ao contrato de locação, a ser celebrado entre o Fundo e a empresa, parte relacionada da Administradora, **em situação de conflito de interesse**, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), os quais serão deliberados em conjunto:

1.1 Aprovação da proposta comercial apresentada pela Estapar, conforme Anexo I à presente carta consulta, com a consequente celebração do contrato de locação e a desistência da ação judicial em curso entre as partes;

1.2 Distrato do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais, celebrado com a Netpark em 01 de novembro de 2020; e

1.3 Em decorrência das características da celebração do contrato de locação com a Estapar configurar potencial conflito de interesses entre a Administradora e o Fundo, aprovar, expressa e especificamente, a realização da presente operação pelo Fundo.

Com o objetivo de ajudar e respaldar os cotistas do Fundo a deliberarem nas suas melhores formas e direitos, a Administradora disponibilizou todas as condições comerciais das propostas recebidas, bem como seus devidos impactos na distribuição de rendimentos do Fundo, através de um material que poderá ser encontrado no Site da Administradora, no campo “Proposta do Administrador”:

(https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306396/FII_CAMPUS_FARIA_LIMA)

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL

Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias previstas na ordem do dia dependem da aprovação da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, necessariamente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota um voto.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 2 de fevereiro de 2023.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia **9 de fevereiro de 2023**.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 18 de janeiro de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 18 de janeiro de 2023 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.602.654/0001-01 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto sobre:

1) Aprovar a proposta de locação com melhores condições comerciais apresentada pela Estapar para o estacionamento relativo ao imóvel localizado na Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia, São Paulo, SP (“Imóvel”), bem como os seguintes atos relativos ao contrato de locação, a ser celebrado entre o Fundo e a empresa, parte relacionada da Administradora, **em situação de conflito de interesse**, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), os quais serão deliberados em conjunto:

1.1 Aprovação da proposta comercial apresentada pela Estapar, conforme Anexo I à presente carta consulta, com a consequente celebração do contrato de locação e a desistência da ação judicial em curso entre as partes;

1.2 Distrato do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais, celebrado com a Netpark, em 01 de novembro de 2020; e

1.3 Em decorrência das características da celebração do contrato de locação com a Estapar configurar potencial conflito de interesses entre a Administradora e o Fundo, aprovar, expressa e especificamente, a realização da presente operação pelo Fundo.

-] **SIM, aprovo** a deliberação;
-] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
-] Abstenho-me de votar.
-] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2023.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO I

DVNP 2525/22 – 18/11/2022

INSPER

Proposta Técnica e Comercial



CONCEITO

INSPER

Conceito - Estacionamento

Nosso estudo foi desenvolvido para atender a todos os veículos usuários do **INSPER**, considerando:

- Gestão da área total do estacionamento;
- Fornecimento de mão de obra treinada e qualificada;
- Investimentos necessários em equipamentos de automação, câmeras de monitoramento, comunicação visual e equipamentos auxiliares necessários para operação
- Condição Comercial.

Base das Informações Utilizadas

- Informações fornecidas pelo empreendedor e histórico da garagem
- Análise das características e particularidades do empreendimento;
- Análise de operações semelhantes sob controle da **Estapar**, servindo de base de referência à elaboração da Proposta;
- Sugestões das melhores práticas operacionais da **Estapar** fundamentadas em nossa experiência.

O EMPREENDIMENTO

INSPER

INSPER	
Segmento do Negócio	Inst. de Ensino
Localização	Rua Quatá, nº 300 - Vila Olímpia, São Paulo - SP
Sistema Operacional	Self Parking
Horário de Funcionamento	Segunda a Sexta das 06:30h às 23hrs Sábados das 07h às 18h
Nº de Vagas de Estacionamento	380



INVESTIMENTOS

Para o estacionamento do empreendimento, consideramos os seguintes equipamentos:

- 01 Terminal de Entrada;
- 02 Terminais de Saída; (considerado uma cancela reversível)
- 01 Terminal de Pagamento Assistido;
- 01 Estação de Pagamento Automático;
- 06 Câmeras de Placa (Vistoria);
- 08 Câmera de Monitoramento;

Em resumo, consideramos os investimentos abaixo:

RESUMO DE INVESTIMENTOS		
Item	Descrição	Total (R\$)
a.	Infraestrutura	14.268,00
b.	Equipamentos de Controle, Rede e Conectividade	193.201,03
c.	Sistema de CFTV	31.252,33
d.	Comunicação Visual	20.156,40
e.	Equipamentos Auxiliares	14.610,00
j.	Sistema de Campanha	2.540,00
	TOTAL:	276.027,77

SUGESTÃO DE TECNOLOGIA

EQUIPAMENTOS DE CONTROLE AUTOMATIZADO

O sistema de controle de acesso automatizado destina-se ao efetivo controle de entrada e saída de veículos, permitindo a emissão de relatórios gerenciais. Sugere-se a utilização de equipamentos da WPS, que apresenta bom custo benefício em relação a desgastes e manutenção em operações de grande movimentação de veículos. O sistema permite a emissão de *tickets* para visitantes e a leitura de credenciais do estacionamento com código de barras, cartão *proximity* ou QRCode.



SISTEMA DE CFTV

Por se tratar de um sistema de acesso de veículos automatizado, a identificação dos mesmos deve ser feita por sistema de câmeras e gravação digital, com distribuição das câmeras nas áreas de acesso, pagamento e controle do estacionamento.

O sistema CFTV é utilizado para fazer a vistoria prévia dos veículos e auxiliar em caso de ocorrência de sinistros.



ESTAÇÃO DE PAGAMENTO AUTOMÁTICO - EPA

Além do caixa de pagamento tradicional assistido por funcionário, sugerimos a instalação de equipamento de auto serviço para pagamento do estacionamento, onde o cliente aproxima o seu *ticket* do terminal, que calcula o valor a ser pago com base na tabela de preços configurada, e informa o total devido ao cliente.

A **Estapar** desenvolveu, junto com o seu PDV, uma EPA própria, que melhor atende à realidade do mercado de estacionamentos no Brasil e com preço bastante inferior ao vendido pelos principais fornecedores do mercado.



REMUNERAÇÃO / PARTICIPAÇÃO

PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL POR FAIXA DE FATURAMENTO BRUTO

Nossa proposta baseia-se na participação do Faturamento Bruto do estacionamento, pela somatória dos resultados das faixas em escala, quanto maior o faturamento maior o repasse, conforme faixas:

- Faixa 1 – até o Faturamento Bruto de R\$ 150.000,00 - repasse de R\$ 50.000,00
- Faixa 2 – da diferença acima do Fat. Bruto de R\$ 150.000,00 até 180.000,00 - repasse de 20,0%
- Faixa 3 – da diferença acima do Fat. Bruto de R\$ 180.000,00 - repasse de 75,0%

Os investimentos em equipamentos de automação, câmeras de monitoramento, comunicação visual e equipamentos auxiliares necessários para operação no valor estimado de **R\$ 276.027,77** serão realizados pela Estapar em um prazo de 90 dias do início da operação.

() Para efeito de remuneração das partes, entende-se por Faturamento Bruto o total das receitas no estacionamento.*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **Prazo de contrato:** 48 meses;
- Correrão por conta da **Estapar** as despesas operacionais tais como: salários, encargos e benefícios, manutenção de equipamentos e câmeras, materiais de consumo e escritório, seguro do estacionamento, celulares e rádios, água, energia elétrica e IPTU;
- Os valores das Faixas de Aluguel serão corrigidas pelo IPCA;
- Em caso de aceitação da Proposta Comercial, as partes concordam em desistir da ação judicial em curso;
- **Validade da Proposta:** 90 dias.