

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 18 de janeiro de 2023, 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:

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.
- 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;
 - 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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas acima, pois entende que a proposta deve ser livremente deliberada no melhor interesse dos cotista e, ainda, disponibilizou outros documentos de suporte à Proposta de Locação, incluindo um resumo sobre o Fundo e seu Imóvel, que pode ser visualizado no **ANEXO I**.

Ademais, a Administradora esclarece, ainda, que somente colocou em pauta para aprovação dos cotistas a Ordem do dia já mencionada, pois entende que a proposta com melhores condições comerciais recebida é a da Estapar, parte relacionada ao Administrador, dado que foi a que apresentou maior incremento de 29,97% no rendimento, no valor aproximado de R\$0,99/cota, considerando o pagamento anual do valor de IPTU. Vale



ressaltar que a atual locatária apresentou proposta, porém não suprimindo a proposta apresentada pela Estapar. Ainda, todo teor da Proposta, poderá ser analisado no **ANEXO II**.

Por fim, dada a importância do tema colocado em deliberação para o Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com.

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

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

ANEXO I



AGE 18/01/2023

FII CAMPUS FARIA LIMA



Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Fundo
Seção 1



2

Proposta de Locação
(Estacionamento)
Seção 2



3

Conclusão
Seção 3

Análise do Fundo



Seção 1



FII CAMPUS FARIA LIMA

Descrição do Imóvel

IMÓVEL



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Educacional

Localização:

- **Endereço:** Rua Quatá, nº 300, na Vila Olímpia. São Paulo, SP.

Área Construída: 30.967,97m², sendo 7.704,14 m² de Estacionamento

Ocupação: 100%

- Lajes: Insper
- Estacionamento: NetPark: 360 vagas divididas em 3 subsolos

Receita Mensal de aluguel (média entre Jan/22 e Nov/22):

- Lajes (Insper): R\$ 3.032.560,26
- Estacionamento (NetPark): R\$ 32.134,85 com mínimo R\$ 21.609,89

Valor Patrimonial: R\$ 403.588.183,44 (R\$ 116,17/cota)

Valor Mercado Secundário¹: R\$ 394.300.135,00 (R\$ 113,50/cota)

Para mais informações do imóvel, acesse o [Relatório Mensal](#) . 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

¹ Fechamento da cota no dia 18/01/2023 até o presente horário.

FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS FACHADA



FII CAMPUS FARIA LIMA

IMAGENS NETPARK

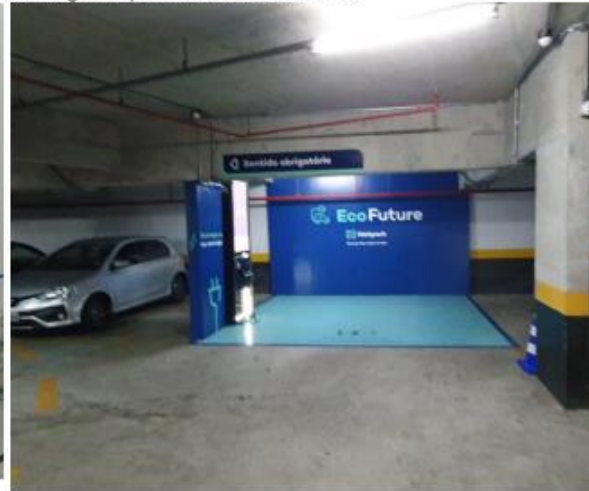
Entrada do Estacionamento



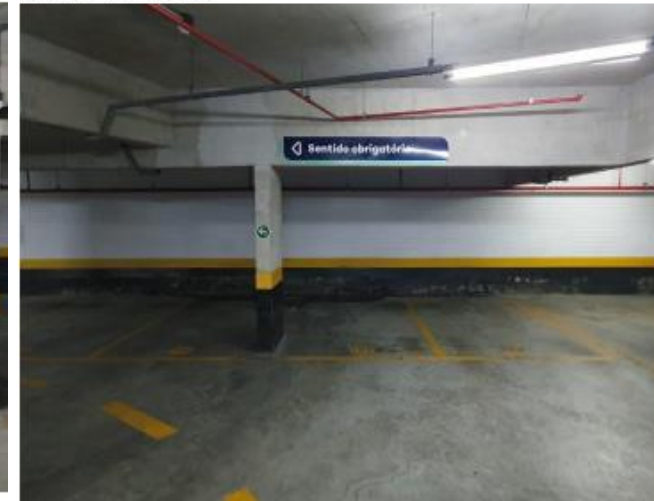
Controle do Sistema de CFTV



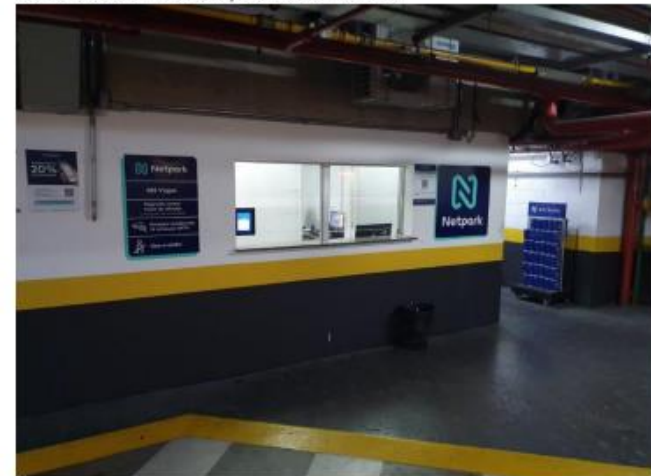
Carregador para Veiculos Elétricos



Sinalização Vertical



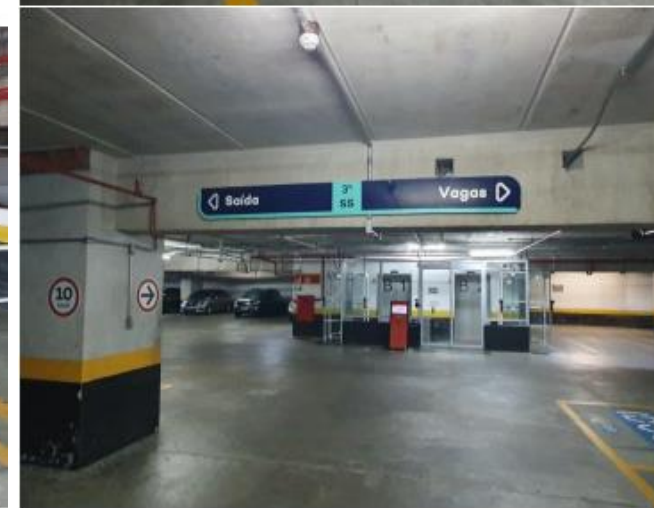
Central de Controle Operacional (CCO)



Caixa de Pagamento



Door Node Saída + Antena TAG (Principal)



SOBRE A NETPARK

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Prazo Contratual: 05 anos a contar de 01/11/2020

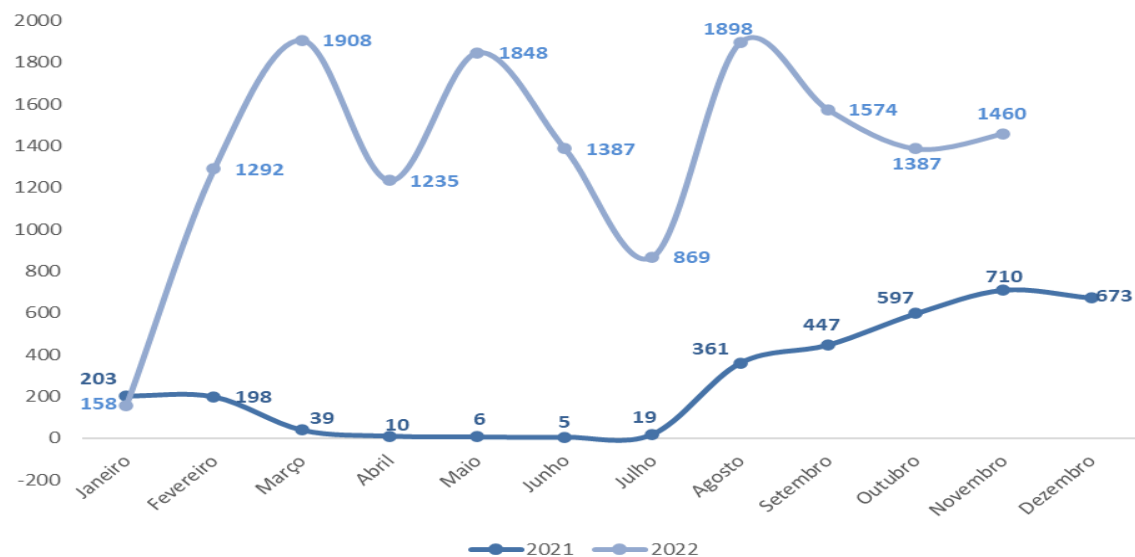
Aluguel Mínimo Vigente: R\$ 21.609,89

Revisional: 18 meses após o início da locação

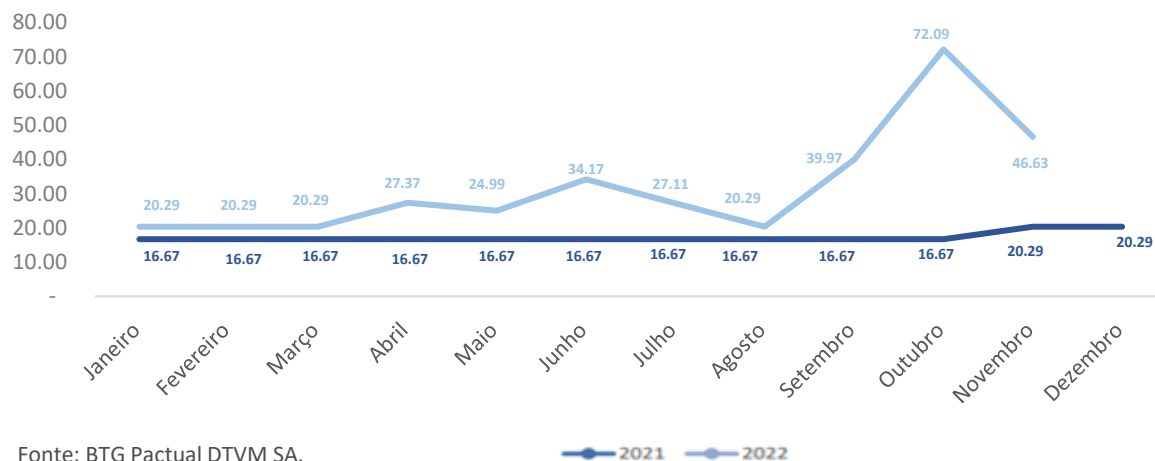
Condições especiais: O Locador (Fundo) é responsável pelo pagamento de IPTU

Histórico: O contrato de locação com a atual operadora NetPark iniciou-se em 01/11/2020 em meio a pandemia do COVID-19, enquanto que o espaço comercial estava vago, e as aulas presenciais estavam suspensas. Por isso, as condições comerciais firmadas no contrato de locação foram abaixo do praticado no mercado no período anterior a pandemia. Portanto, foi firmado entre as partes a previsão de Revisional Contratual após 18 meses de locação. Conforme pode-se observar no gráfico ao lado, o Fluxo de Veículos ao longo do 1º semestre de 2021 apresentou uma baixa demanda, dado o cenário macroeconômico marcado pela 2ª onda do COVID-19. Entretanto, no 2º semestre do referido ano pode-se observar uma melhora, dado que, o governo do Estado de São Paulo aprovou o retorno às aulas presenciais no dia 02 de agosto de 2021. Já no ano de 2022, com exceção dos meses de Janeiro e Julho, que são meses de férias universitárias, o fluxo de veículos vem retomando aos melhores patamares já vistos nestes últimos 02 anos.

Fluxo de Veículos:



Fluxo de Receitas ao Fundo (Em milhares):



Propostas de locação (Estacionamento)



Seção 2



Principais condições

Considerando a Revisão Contratual com a atual prestadora de serviços de gerenciamento do estacionamento do Imóvel e atual locatária NetPark, a Administradora solicitou propostas de mais outras 03 (três) empresas do mesmo segmento, dado que o fluxo de veículos tem aumentado e que o valor de receita efetivamente pago é inferior aos patamares de mercado. A proposta com as melhores condições comerciais foi submetida pela Estapar, parte relacionada da Administradora, e não suprida pela atual locatária. Segue abaixo o provisionamento “Total Anual de Aluguel” considerando todas as propostas recebidas e a receita efetiva com o estacionamento repassada ao Fundo pela atual gerenciadora, no período de Jan/2022 à Nov/2022, que totalizou R\$ 353.483,39, perfazendo uma média mensal de R\$ 32.134,85 e com o valor mínimo de aluguel de R\$ 21.609,89.

| Propostas Recebidas Operadoras | Total Anual de Aluguel ¹ | Impacto Positivo na Receita p/Cota | Allowance ² | IPTU ³ | Impacto positivo Total no Resultado do FII p/Cota | Estimativa de Rendimento (R\$) p/ Cota ⁴ | Estimativa de Variação no Rendimento (%) ⁴ |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------|---|---|---|
| ESTAPAR* | R\$ 550.000,00 | R\$ 0,0566 | | R\$ 598.000,00 | R\$ 0,2287 | R\$ 0,9919 | 29,97% |
| NETPARK | R\$ 558.168,65 | R\$ 0,0589 | R\$ 550.000,00 | | R\$ 0,2172 | R\$ 0,9804 | 28,47% |
| ATLAS | R\$ 446.490,00 | R\$ 0,0268 | | R\$ 598.000,00 | R\$ 0,1989 | R\$ 0,9621 | 26,06% |
| ICO | R\$ 400.394,87 | R\$ 0,0135 | | | R\$ 0,0135 | R\$ 0,7767 | 1,77% |

¹Com os faturamentos de Jan/2022 à Nov/2022 informados pela atual locatária, aplicando nas propostas apresentadas chegamos nesses valores de aluguel estimado;

²O valor total único para todo o período do Contrato de Locação, a ser efetivado em 2 parcelas;

³O valor na tabela de IPTU é estimado para o ano 2023, no qual consta na proposta que o locatário assumiria essa despesa ANUALMENTE pelo período do contrato de locação, que hoje é paga pelo Fundo.

⁴Valor exemplificativo considerando como base a última distribuição paga em Dez/22, não garantindo a rentabilidade e distribuições futuras.

*Em caso de aceitação da Proposta Comercial, as partes concordam em desistir da ação judicial em curso. Para maiores informações, acesse a [Cronologia Judicial](#).

Principais condições¹

Segue abaixo um quadro resumindo as condições comerciais obtidas na licitação realizada:

| | PROPOSTA ESTAPAR | PROPOSTA NETPARK (Atual locatária) | PROPOSTA ATLAS | PROPOSTA ICO ² |
|-------------------------------|---|---|---|--|
| Prazo Contratual | 48 meses | 60 meses | 48 meses | 60 meses |
| Faixa 1 | <ul style="list-style-type: none"> Aluguel de R\$ 50.000,00 para o Faturamento Bruto de até R\$ 150.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> Aluguel de R\$ 50.000,00 para o Faturamento Bruto de até R\$ 125.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> Aluguel de R\$ 40.590,00 para o Faturamento Líquido de até R\$ 150.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> 32% do Faturamento Líquido de até R\$ 85.000,00 |
| Faixa 2 | <ul style="list-style-type: none"> 20% da diferença da faixa 1 do Faturamento Bruto de R\$ 150.000,01 até R\$ 180.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> 50% da diferença da faixa 1 do Faturamento Bruto de R\$ 125.000,01 até R\$ 150.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> 20% da diferença da faixa 1 do Faturamento Líquido de R\$ 150.000,01 até R\$ 180.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> Previsto na Faixa 1 + 50% do que exceder R\$ 85.000,01 de Faturamento Líquido. |
| Faixa 3 | <ul style="list-style-type: none"> 75% da diferença da faixa 2 do Faturamento Bruto acima de R\$ 180.000,01 | <ul style="list-style-type: none"> 75% da diferença da faixa 2 do Faturamento Bruto acima de R\$ 150.000,00 | <ul style="list-style-type: none"> 70% da diferença da faixa 2 do Faturamento Líquido acima de R\$ 180.000,01 | |
| Ação Judicial em Curso | Em caso de aceitação da Proposta Comercial, as partes concordam em desistir da ação judicial em curso. Para maiores informações, acesse a Cronologia Judicial . | | | |
| Allowance | | <ul style="list-style-type: none"> R\$ 550.000,00 em 02 parcelas vencendo a primeira na data de assinatura do novo contrato. | | |
| IPTU anual³ | ✔ | ✘ | ✔ | ✘ |

¹Faturamento Líquido contempla a dedução de impostos da operação para efeito de cálculo do repasse de aluguel ao Fundo;

²Garantia Mínima de R\$ 30.000,00 (Exceto nos meses de Janeiro, Fevereiro, Julho e Dezembro.);

³O valor do IPTU foi arcado pelo Fundo nos últimos 02 anos (2021 e 2022).

Conclusão



Seção 3



Conclusão

— Proposta da Administradora

- A Administradora esclarece que somente colocou em pauta para aprovação dos cotistas a Ordem do dia já mencionada, pois entende que a proposta com melhores condições comerciais recebida é a da Estapar, parte relacionada ao Administrador, dado que foi a que apresentou maior incremento¹ de 29,97% no rendimento, no valor aproximado de R\$0,99/cota, considerando o pagamento anual do valor de IPTU. Vale ressaltar que a atual locatária apresentou proposta, porém não suprimindo a proposta apresentada pela Estapar.
- A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas acima, pois entende que a proposta deve ser livremente deliberada no melhor interesse dos cotistas.
- Por fim, dada a importância do tema colocado em deliberação para o Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e- mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

¹Valor exemplificativo considerando como base a última distribuição paga em Dez/22, não garantindo a rentabilidade e distribuições futuras.

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.



ANEXO II

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.