

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 11.602.654/0001-01 - Código de Negociação na B3: FCFL11
("Fundo")

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 RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), vem informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que recebeu, em **18 de setembro de 2026**, um pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas apresentado por cotistas representando de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"). O pedido de convocação encontra-se anexo ao presente Fato Relevante como seu ANEXO I ("Pedido de Convocação")

A Administradora informa que avaliará a solicitação recebida e adotará as providências cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento do Fundo, mantendo os cotistas e o mercado em geral informados sobre eventuais desdobramentos.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com.

São Paulo, 18 de setembro de 2026

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 18 de setembro de 2026

À

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Campus Faria Lima – FCFL11

Prezados Senhores,

Na qualidade de cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Campus Faria Lima – FCFL11, representando, em conjunto, participação superior a 5% das cotas emitidas pelo Fundo, vimos solicitar formalmente a convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE) para deliberar sobre a realização de uma nova avaliação independente e atualizada do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, previamente à apreciação de qualquer proposta de alienação.

A solicitação se justifica, entre outros fatores, pelo fato de que o laudo de avaliação atualmente utilizado pelo Fundo se encontra desatualizado, podendo resultar em uma referência de valor significativamente inferior às condições observadas em transações imobiliárias recentes e comparáveis.

Nesse sentido, há referências de mercado particularmente relevantes que entendemos que devem ser consideradas na atualização da avaliação.

Em junho de 2025, o HGRU11 divulgou a venda de um imóvel localizado na Rua Quatá, ocupado pelo Insper, pelo valor de aproximadamente R\$ 25 mil/m². O imóvel está localizado na mesma rua do imóvel pertencente ao FCFL11 e possui o mesmo locatário, o Insper. Trata-se, portanto, de uma transação efetivamente realizada e recente, envolvendo ativos com características potencialmente comparáveis, que merece ser analisada pelos avaliadores independentes na determinação do valor de mercado do imóvel do FCFL11.

Além disso, há notícias (<https://www.insper.edu.br/pt/conteudos/newsletters/insper-inaugura-novo-predio-e-avanca-em-plano-de-expansao>) de que o Insper construirá um novo edifício nas proximidades do imóvel do FCFL11. Embora o custo de construção não corresponda automaticamente ao valor de mercado de um imóvel pronto, essa nova edificação constitui elemento adicional relevante para a análise das condições econômicas da região, do padrão construtivo associado ao Insper, do valor de reposição e do potencial de valorização dos ativos localizados no entorno.

Também merece ser considerada outra referência recente de mercado: conforme divulgado em matéria publicada pelo Metro Quadrado, o Pátria teria vendido um edifício localizado na Vila Olímpia por aproximadamente R\$ 35 mil/m² (<https://metroquadrado.com/comercial/fii-do-patria-vende-predio-na-vila-olimpia-escancarando-o-desconto-na-tela>). Embora se trate de imóvel situado em localização e com características próprias, a transação representa uma referência adicional em uma região corporativa próxima e relevante da cidade de São Paulo, devendo ser analisada pelos avaliadores como elemento comparativo, com os devidos ajustes técnicos quanto à

localização, padrão construtivo, área, ocupação, contrato de locação, estado de conservação e demais características específicas.

A existência dessas transações recentes, aliada à construção de um novo edifício pelo próprio Insper nas proximidades e ao fato de o laudo de avaliação do FCFL11 estar desatualizado, suscita uma questão relevante quanto à atualidade do valor atribuído ao imóvel do Fundo e recomenda, em nosso entendimento, que os cotistas disponham de avaliações independentes antes de deliberar sobre qualquer eventual alienação.

Não se pretende afirmar que os imóveis envolvidos nas referências mencionadas sejam idênticos ou que os valores por metro quadrado observados possam ser simplesmente aplicados ao imóvel do FCFL11. Pelo contrário: entendemos que justamente as diferenças entre os ativos — área, características construtivas, estado do imóvel, benfeitorias, contrato de locação, prazo, localização, padrão de ocupação, custo de reposição e demais aspectos relevantes — devem ser analisadas tecnicamente por avaliadores independentes.

Nesse contexto, propomos que a AGE delibere sobre a contratação de três empresas independentes e reconhecidas no mercado imobiliário — CBRE, JLL e Tishman Speyer — para a elaboração de avaliações independentes e atualizadas do imóvel.

A contratação de três avaliadores permitirá aos cotistas conhecer diferentes avaliações independentes e, adicionalmente, ter como referência a média dos valores apurados pelos três laudos, sem que a conclusão fique condicionada à metodologia ou às premissas de um único avaliador.

Da ordem do dia

Sugerimos que a ordem do dia contemple as seguintes matérias:

1. Atualização das avaliações

“Deliberar sobre a contratação de três empresas independentes, sugerindo-se CBRE, JLL e Tishman Speyer, para a elaboração de avaliações independentes e atualizadas do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, devendo os avaliadores considerar, entre outros elementos, transações imobiliárias recentes e comparáveis, inclusive a venda pelo HGRU11 de imóvel localizado na mesma rua e ocupado pelo mesmo locatário, o Insper, pelo valor aproximado de R\$ 25 mil/m²; a venda divulgada de imóvel localizado na Vila Olímpia pelo valor aproximado de R\$ 35 mil/m²; a construção, pelo Insper, de novo edifício nas proximidades do imóvel do FCFL11, considerando-se seu custo de implantação, padrão construtivo e eventuais impactos sobre o valor da região; bem como as características específicas, condições, benfeitorias, contratos de locação, localização e demais aspectos relevantes dos respectivos imóveis.”

2. Vedação à celebração de documentos definitivos ou vinculantes

“Deliberar que, até a conclusão e disponibilização aos cotistas das novas avaliações independentes e atualizadas do imóvel, o Fundo, sua Administradora e sua Gestora se abstenham de celebrar, assinar ou assumir qualquer instrumento, compromisso ou

obrigação definitiva ou vinculante relacionada à alienação do imóvel integrante do patrimônio do FCFL11, inclusive compromisso ou promessa de compra e venda, instrumento definitivo de compra e venda ou qualquer outro documento que produza obrigação de alienar ou transferir o imóvel, sem prejuízo da realização de estudos, negociações ou recebimento de propostas de caráter não vinculante.”

Entendemos que essa medida é necessária para assegurar que a atualização dos laudos produza efeito prático e que os cotistas tenham acesso às novas avaliações **antes que seja assumida qualquer obrigação definitiva ou vinculante de alienação do principal ativo do Fundo.**

Da mesma forma, entendemos que qualquer eventual proposta de alienação do imóvel do FCFL11 deveria ser submetida à apreciação dos cotistas somente após a disponibilização dos novos laudos independentes, permitindo que a decisão seja tomada com base em informações atualizadas e tecnicamente fundamentadas.

A presente solicitação não representa manifestação favorável ou contrária à eventual alienação do imóvel. Seu objetivo é assegurar que os cotistas possam avaliar adequadamente o valor econômico do principal ativo do Fundo antes de deliberar sobre uma operação de tamanha relevância.

Solicitamos, assim, que a Administradora adote as providências necessárias para a convocação da Assembleia Geral Extraordinária, observando os prazos, procedimentos e demais requisitos previstos na regulamentação aplicável e no regulamento do Fundo.

Do conflito de interesses

Gostaríamos de destacar, por fim, a existência de claro conflito de interesses nas matérias relacionadas à proposta de aquisição do imóvel.

O HGRU11 é, simultaneamente, o proponente da aquisição do imóvel do FCFL11, o vendedor de um dos imóveis utilizados como referências recentes e cotista relevante do próprio FCFL11.

Essa circunstância exige especial atenção da Administradora na condução da operação e na definição dos procedimentos de avaliação e deliberação, de forma a assegurar a independência, transparência e adequada proteção dos interesses dos demais cotistas.

Nesse contexto, entendemos que todas as matérias relacionadas à proposta de aquisição devem ser analisadas à luz desse claro conflito de interesses, inclusive quanto à avaliação do imóvel, às informações disponibilizadas aos cotistas e à participação e ao exercício de voto pelo HGRU11, observadas as regras aplicáveis.

Permanecemos à disposição para encaminhar a documentação comprobatória da titularidade das cotas e da representação conjunta superior a 5% das cotas emitidas pelo Fundo, bem como quaisquer outros documentos necessários ao processamento deste requerimento.

Atenciosamente,

Cotistas representando, em conjunto, mais de 5% das cotas emitidas do FCFL11

Santa Ignez FIA IE

CNPJ: 29.224.665/0001-60

Fabiano Teixeira Rodrigues da Cunha

CPF: 266.750.738-00

Ricardo Rebouças Artoni

Cpf 298.924.748-30

Sergio Meira de Castro Neto

CPF: 041.301.748-60

Ricardo Sales de Araujo Orihuela

177.793.098-78

Luiz Felipe Salles de Mello

222.291.138-95

Caue Costa Moreira Amaral

CPF: 092.514.637-43