



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA

CNPJ nº 11.602.654/0001-01

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA
PARA A CONSULTA FORMAL ENVIADA AOS COTISTAS EM 13 DE ABRIL DE 2020**

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA** (“Fundo”), convocou, em 13 de abril de 2020, os senhores cotistas a participar da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, **cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 35 do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Consulta Formal”, respectivamente), com relação à qual apresentamos, por meio da presente, a Proposta da Administradora, nos termos do Art. 41, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

Os termos utilizados em letras maiúsculas nesta Proposta da Administradora e que não estejam aqui definidos, são utilizados segundo as definições dadas a eles na Consulta Formal.

1. Matérias a objeto de deliberação em Assembleia Geral Extraordinária¹:

- (ii) Deliberar quanto à emissão pelo Fundo de 134.010 (cento e trinta e quatro mil e dez) novas Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 98,50 (noventa e oito reais e cinquenta centavos), totalizando o montante de R\$ 13.199.985,00 (treze milhões cento e noventa e nove mil novecentos e oitenta e cinco reais) (“Emissão”), sendo que referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), a serem ofertadas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), com o cancelamento, se houver, do saldo de novas cotas não colocado, nos termos do Art. 9º, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita”), condições especificadas na Consulta Formal, disponível no seguinte link: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII Campus Faria Lima”;
- (iii) Deliberar sobre os seguintes atos relativos ao contrato de locação celebrado entre o Fundo e a **ALLPARK Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.537.263/0001-66 (“Locatário”), **parte relacionada da Administradora**, relativo ao imóvel delimitado pelas Ruas Uberabinha, Quatá, Tereza de Cápua e Av.

¹ Seguindo a numeração da Consulta Formal

Hélio Pellegrino (“Contrato de Locação”), **em situação de conflito de interesse, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472**, as quais serão deliberadas individualmente:

- a) Aditamento ao contrato de locação de modo a prever a **redução dos montantes mínimos mensais pagos pelo Locatário** (sem alteração da remuneração atrelada a um percentual sobre o faturamento do estabelecimento explorado pelo Locatário no Imóvel), **com efeitos retroativos a 1º de janeiro de 2020**, de modo que:
- (1) o aluguel mensal mínimo devido pelo Locatário sob o Contrato de Locação nos meses de **janeiro, julho e dezembro de cada ano** passe dos atuais R\$ 136.389,20 (cento e trinta e seis mil trezentos e oitenta e nove reais e vinte centavos) para R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
 - (2) o aluguel mensal mínimo devido pelo Locatário sob o Contrato de Locação nos **demais meses de cada ano** passe dos atuais R\$ 200.573,69 (duzentos mil quinhentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos) para R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais);
- b) **A isenção do pagamento do aluguel** devido pelo Locatário sob o Contrato de Locação, relativos às competências de **março, abril e maio de 2020**, em função da suspensão das atividades estudantis na localização do Imóvel em razão da pandemia causada pelo COVID-19 (novo coronavírus).

2. Propostas da Administradora quanto às matérias colocadas em deliberação:

Item (ii) da Consulta Formal: realização da Emissão e Oferta Restrita

A Administradora propõe a aceitação da matéria do **item (ii) da Consulta Formal**, sobre a realização da Emissão e Oferta Restrita, conforme as condições descritas na Consulta Formal. Destacamos abaixo alguns dos aspectos da Emissão e da Oferta Restrita, e as razões de fundamentarem nossa proposta de aprovação da matéria.

1. Destinação dos Recursos

Ressaltamos, em especial que a destinação dos recursos a serem captados por meio da Oferta Restrita é a Realização de obra de manutenção da fachada do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Quatá, nº 300.

Esclarecemos que foi realizado procedimento de concorrência junto a 3 (três) empresas e optou-se por seguir com a empresa **CONSTRUTORA CRR INCORPORACAO E PARTICIPACOES LTDA.**, inscrita sob o CNPJ de nº 67.280.339/0001-60, com o orçamento de R\$12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais). Diante dos pontos analisados, foi a empresa que apresentou melhores condições além de ter um background positivo por trabalhos anteriores prestados com excelência. Ademais, trata-se da construtora que executou a primeira fase da obra, referente a inspeções técnicas e medidas de proteção e, portanto, tem conhecimento do imóvel além de ter desenvolvido bom relacionamento com o locatário.

Nesse valor estão sendo contemplados 3 (três) frentes, sendo eles: (i) revitalização da fachada, padronizando de todas as faces, dado que método construtivo utilizado foi o mesmo nas demais; (ii) reconstrução da alvenaria do Chiller; e (iii) reconstrução da viga superior do 11º andar, que hoje apresenta problemas de prumada.

A diferença entre o valor da Oferta Restrita e o valor do orçamento descrito acima refere-se a despesas de serviços emergenciais identificados na fase 1, que devido à urgência, foram contratados antecipadamente e já estão em execução.

Assim, propomos a aceitação pelos Cotistas do Fundo da realização da Nova Emissão de cotas do Fundo, de forma que o Fundo possa honrar com as manutenções mencionadas acima, visando manter o ativo competitivo no mercado e com condições estruturais condizentes.

2. Preço de Emissão

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no Art. 23, inciso I, do Regulamento do Fundo, com base na média simples do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário, durante o período dos últimos 23 (vinte e três) dias, aplicado um desconto de 11.6% (onze inteiros e seis centésimos percentual).

Item (iii) da Consulta Formal: modificação das condições do Contrato de Locação ALLPARK

Sobre o item iii.a, esclarecemos que foi recebido em 31/01/2020 uma carta da ALLPARK Empreendimentos, Participações e Serviços S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 60.537.263/0001-66 (“Locatário”), **parte relacionada da Administradora**, para readequação de valores de locação para a utilização do estacionamento do único ativo do Fundo.

A Administradora, após tal solicitação, realizou processo de concorrência com 5 (cinco) empresas do segmento visando garantir o valor de locação em linha com o praticado no mercado a fim de proteger o interesse dos cotistas.

Segue abaixo um quadro resumindo as condições obtidas de concorrência:

	<i>Estapar (atual)</i>		<i>Empresa A</i>	<i>Empresa B</i>
	Jan/jul/dez	Demais meses		
Aluguel Mínimo	50,000.00	85,000.00	60,000.00	12,000.00
Aluguel Percentual	<ul style="list-style-type: none"> 52.5% do faturamento bruto 		<ul style="list-style-type: none"> 35% do faturamento líquido 	<ul style="list-style-type: none"> 25%: se o faturamento líquido for até R\$ 75,000.00 55%: se faturamento líquido for entre R\$ 75,000.00 e R\$ 95,000.00 65%: se o faturamento líquido for maior que R\$ 95,000,00

Entende-se por faturamento líquido a somatória do faturamento bruto deduzido os impostos de 14,25%. Os nomes das empresas foram omitidos devido a não autorização da divulgação, contudo as propostas se encontram na sede da Administradora à disposição dos cotistas, além de outras duas empresas participantes da concorrência optaram por não oferecer proposta de locação.

Informamos que o atual valor de locação é de 52.5% do faturamento bruto, com o aluguel mínimo de R\$ 136.389,20 (cento e trinta e seis mil trezentos e oitenta e nove reais, e vinte centavos) para os meses de janeiro, julho e dezembro e de R\$ 200.573,69 (duzentos mil quinhentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos) para os demais meses do ano. Tal adaptação do valor mínimo de aluguel se faz necessária devido ao novo cenário de hábitos, aplicativos de transporte, bicicletas e patinetes compartilhados, e a também novas concorrências de estacionamento no entorno. A alteração será retroativa a janeiro de 2020. Vale ressaltar que o aluguel percentual historicamente nunca foi superior ao aluguel mínimo.

Com relação ao **item iii.b da Consulta Formal**, esclarecemos que foi recebido na data de 07/04/2020 uma solicitação do Locatário para o não pagamento do aluguel devido a fatores de força maior (Pandemia de COVID-19), e a paralisação de atividades no empreendimento, com vigência os vencimentos de competência março, abril deste ano, e possivelmente maio/20 caso o cenário não tenha se alterado. Apesar disso, o Locatário se compromete a arcar com os encargos condominiais.

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

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA**

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail sh-contato@btgpactual.com)