

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

Prezados Cotistas,

Recebemos da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., na função de consultora imobiliária do Fundo Continental Square Faria Lima (FII-CSFL) sob nossa administração, propostas para (i) a alteração de regimento do FII (ii) e ações de desmobilização e revitalização do portfólio dos imóveis do fundo.

O relatório encaminhado pela Consultora segue no anexo, ressaltado que a Administradora concorda com os critérios, premissas e conclusões dele constantes.

Portanto estamos enviando uma Carta Consulta nesta data, para ser respondida até o dia 20 de março, para que os Srs. Cotistas deliberem a respeito.

Qualquer informação a respeito desta proposta, não hesite em nos contactar através do e-mail brcapital@brcapital.com.br.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2025

BR-CAPITAL Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituição Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima

ANEXO I



São Paulo, janeiro de 2025

RAZÕES DA PROPOSTA UNITAS

1. Este documento explicita as razões que levam a UNITAS, na função de consultora imobiliária do Fundo Continental Square Faria Lima (FII-CSFL) sob administração de nossa empresa coligada BR|CAPITAL, a fazer (i) proposta de alteração de regimento do FII e de (ii) ações de desmobilização e revitalização do portfólio dos imóveis do fundo.
 2. Fundos imobiliários, com portfólio de escritórios, como produtos de investimento em real estate, devem proporcionar aos cotistas, dentre outras as seguintes condições: (i) prover uma renda mensal com grau de harmonia, o que é produto de portfólio de qualidade e contratos de locação competitivos no seu mercado; (ii) atender a uma condição razoável de preço de mercado da cota, o que se verifica quando as cotas do FII são movimentadas na B3, espontaneamente ou com auxílio de um serviço de formação de mercado, a preços próximos do valor patrimonial; (iii) buscar aumentos de capital continuados, com evolução do portfólio, para que a liquidez não "se mostre baixa", diante da pequena expressão do patrimônio líquido (PL) do fundo em comparação com os demais do seu mercado competitivo; (iv) buscar a movimentação do portfólio (vender ativos), quando o administrador reconhecer que a onda do mercado favorece o fundo, tendo em vista os custos de aquisição contra o valor patrimonial dos ativos e (v) nesse caso de ser recomendável vender, premiar os cotistas com a distribuição do resultado alcançado com a ação de revitalização do portfólio.
 3. Quanto ao portfólio de hotéis, a estratégia mais adequada é manter a propriedade por períodos
-

longos quando a inserção de mercado do investido (no nosso caso o Pullman) ganhar qualidade, ou se mantiver estabilizada, como é a situação do enclave em que o Pullman está inserido.

4. O FII-CSFL precisa ganhar expressão no mercado para que as cotas possam girar com maior volume e a um preço de mercado mais elevado. O valor de mercado da cota (VM) gira no entorno de R\$ 126,00 (jan-29) para um valor patrimonial (VP) medido segundo os laudos de avaliação e dez-24 de R\$ 220,00. Ou seja, o fundo gira muito desvalorizado, quando comparamos VM a 57% do VP.

4.1. Traduzindo o VM para a parcela dos escritórios do portfólio, na proporção da receita média mensal gerada, considerando os escritórios e o Pullman, encontraremos o valor de R\$ 13.275 / m2 de área privativa, sendo o VP do laudo de avaliação de R\$ 21.309, o que indica que as cotas na B3 estão precificadas, na parte escritórios a 62% do seu VP. O mercado competitivo no enclave do empreendimento tem a referência média no intervalo R\$ 21.000 | 22.000 / m2.

5. Para o FII-CSFL ganhar expressão de mercado é necessário transformá-lo em um fundo de PL na escala média do mercado. Vejamos no quadro 1 adiante alguns dados dos 14 FII de portfólio de escritórios que compõem o Ifix. O FII-CSFL já integrou o Ifix, cujas regras incluem volume médio de transações, tendo perdido essa condição porque caímos abaixo da referência, resultado de perda de atratividade.

5.1. Por que o FII-CSFL perdeu atratividade?

- (i) Principal razão é ser o FII-CSFL um fundo inerte. Quando estruturamos o fundo, antes do ano 2000, no início desta era de transformar investimentos em imóveis para renda em produtos securitizados de investimento (cotas de FII), o princípio vigente era "vestir um portfólio com um FII", sob o entendimento de que era necessário oferecer aos investidores um movimento controlado, do imóvel para a fração do portfólio de imóveis (a cota de um FII).
 - (ii) O FII-CSFL perdeu atratividade por somente entregar renda recorrente de exploração do mesmo portfolio configurado desde a sua origem e não reciclar o portfólio, entregando o lucro apurado nas vendas resultantes da revitalização.
 - (iii) O FII-CSFL é um fundo pequeno, por manter inalterada sua estrutura de capital desde a sua remota origem, não tendo levado a mercado ofertas de novas cotas, com o objetivo de aumentar o seu portfólio.
-

quadro 1

fundos de portfolio de escritórios que compõem o IFIX jan 25	valor patrimonial médio R\$ milhões	valor de mercado médio R\$ milhões	VM / VP
7 fundos de PL acima de R\$ 1 bilhão	1.820.213	1.090.960	59,94%
outros 7 fundos PL abaixo de R\$ 1 bilhão	553.905	301.137	54,37%
Continental Square Faria Lima (fora do IFIX)	303.758	179.487	59,09%

dados do mercado do Clube FII em 8-jan-25

6. O conteúdo da proposta compreende retirar travas do Regimento do FII-CSFL para cumprir os seguintes objetivos: (i) distribuir um expressivo resultado aos investidores atuais, vendendo o portfólio de escritórios do FII; (ii) chamar capital novo, ofertando também para os atuais investidores aumentar o seu número de cotas do FII com parte dos recursos que receberão na distribuição dos lucros resultantes da venda de escritórios; (iii) permitir que a administradora BR|CAPITAL possa chamar capital continuamente, para levantar o PL do fundo e provocar aumento de liquidez, em benefício dos investidores; (iv) permitir que a administradora BR|CAPITAL faça aquisições pagando o preço, ou parte dele, em cotas, procedimento que adotamos em outros fundos, que resultará positivo para o crescimento do PL do FII-CSFL.

6.1. E nesta conjuntura, (i) com o veto sobre a manutenção da imunidade de impostos sobre a receita pelos FIIs, ainda que possa ser derrubado, e a lógica diz que deveria ser derrubado e (ii) a reforma do imposto de renda que virá em 2025, para já valer em 2026 que pode entrar na mesma linha, (iii) é de todo conveniente que o portfólio de escritórios seja vendido e os lucros sejam distribuídos, garantida a imunidade neste ano de 2025.

6.2. As travas que recomendamos sejam retiradas são: (i) autorizar a BR|CAPITAL a comprar e vender imóveis, com suporte em laudo de avaliação, sem a necessidade de levar as transações à decisão de AGE de cotistas do fundo; (ii) permitir a aquisição de imóveis em qualquer empreendimento; (iii) permitir à BR|CAPITAL chamar aumentos de capital até um capital autorizado de R\$ 2 bilhões e

(iv) reorganizar os honorários de administração, para modernizar o estatuto, sem que o montante dos dividendos mensais seja alterado, em benefício dos cotistas como indicaremos adiante.

7. Os números associados a esta proposta e à estratégia de vender o portfólio.

7.1. Expectativa de receita líquida de vendas do portfólio de 7.853,65 m² de área privativa, segundo o memorial de incorporação está no quadro 2. A medida da área pelo método Boma¹ largamente usada no mercado local, especialmente para os aluguéis, é 9.669,32 m², 23,1% acima.

quadro 2

valores em R\$	valor do portfólio de escritórios	valor / m ² de AP 7.853,65 m ²	custos de transação à taxa de 4,00%	repasse a parceiros de equipamento de unidades (*)	receita líquida potencial
registro contábil laudo dez-24	167.350.000	21.309	(6.694.004)	(6.896.462)	153.759.534
referência de mercado dez-24	177.441.000	22.593	(7.097.640)	(6.896.462)	163.446.898

(*) algumas unidades foram equipadas por parceiros, que recebem parte do aluguel

7.2. O potencial de distribuição de resultados para os cotistas está no quadro 3, seguindo as regras de remuneração da administração e gestão do Regimento atual.

(i) Na proposta de alteração do regimento consideramos aplicar taxa de gestão sobre o PL, como é a prática corrente, e a contrapartida será uma redução da aplicação da taxa de gestão nessas vendas, transformando os números do quadro 3, nos expostos no quadro 3A.

¹ Escritórios são incorporados seguindo as regras brasileiras que definem como medir a área privativa. A associação norte americana Boma ostenta um método de medida de áreas diferenciado, impondo rateio de determinadas áreas comuns.

quadro 3

valores em R\$	receita líquida potencial	custo contábil registrado	resultado bruto	distribuição de 95% do resultado	taxa de gestão(*)	acréscimo no RODi dentro do ciclo de vendas	acréscimo no RODi dentro do ciclo de vendas R\$ / cota
registro contábil laudo dez-24	153.759.534	(36.044.725)	117.714.809	111.829.069	(4.473.162)	107.355.907	77,75
referência de mercado dez-24	163.446.898	(36.044.725)	127.402.173	121.032.065	(4.841.282)	116.190.783	84,15

(*) segue regimento atual. Adiante tratamos de reformulação do Regimento, envolvendo essa taxa

quadro 3A

valores em R\$	receita líquida potencial	custo contábil registrado	resultado bruto	distribuição de 95% do resultado	taxa de gestão(*)	acréscimo no RODi dentro do ciclo de vendas	acréscimo no RODi dentro do ciclo de vendas R\$ / cota
registro contábil laudo dez-24	153.759.534	(36.044.725)	117.714.809	111.829.069	(1.953.265)	109.875.804	79,58
referência de mercado dez-24	163.446.898	(36.044.725)	127.402.173	121.032.065	(1.953.265)	119.078.800	86,24

(*) na proposta de reformulação, a taxa será alterada, segundo critério indicado adiante

8. Com respeito aos honorários de administração e gestão proposta em mudança de regimento, consideramos transformar a taxa de 4% aplicada mensalmente sobre o resultado antes da distribuição aos cotistas, por: (i) aplicar esta taxa sobre o resultado das vendas efetivadas dos escritórios, com desconto de 56,3%, ou seja, aplicar a taxa de 2,25% sobre resultados distribuídos como resultado de venda de ativos do FII, alterando a taxa de administração para aplicar aos resultados operacionais (ii) aplicar sobre os resultados operacionais a taxa anual de 0,4% sobre o PL do fundo, com pagamento mensal a partir do mês de alteração do regimento.

8.1. Nesta situação futura, o quadro 4 ilustra a formação do PL do fundo, após os movimentos de venda do portfólio de escritórios, considerando a mudança da taxa de administração segundo a nossa proposta.

quadro 4

configuração do PL valores em R\$	1. vendendo os escritórios e mantendo a taxa de administração atual		2. vendendo os escritórios e alterando a taxa de administração conforme proposta		variação entre as situações 2 e 1
montante da taxa de administração aplicada sobre a distribuição de resultado das vendas de escritórios	4.473.162		1.953.265		-56,33%
PL depois das vendas e distribuição de 95% do resultado	178.338.465	100,00%	180.858.362	100,00%	+ 1,41%
PL do Pullman conforme laudo dez-24	136.408.000	76,49%	136.408.000	75,42%	
caixa depois das vendas de escritórios	41.930.465	23,51%	41.930.465	23,18%	
caixa excedente mudando as regras de taxa de administração			2.519.897	1,40%	

8.2. Nesta situação futura proposta, o quadro 5 ilustra os números de RODi operacional mensal esperado para as cotas, considerando o capital do FII estabilizado, sem novos aumentos, para crescimento do portfólio.

Ressaltamos que a estratégia será aumentar o capital do fundo, mas, para os cotistas atuais, o que interessa são os números relativos às distribuições por cota, que mostramos no quadro 6.

quadro 5

configuração do RODi mensal valores em R\$	0. mantendo a conformação atual do portfólio e do Regimento	1. vendendo os escritórios e mantendo a taxa de administração atual		2. vendendo os escritórios e alterando a taxa de administração conforme proposta	
Patrimônio Líquido	303.758.000	178.338.465		180.858.362	
receita média mensal dos escritórios com 100% de ocupação	964.562				
receita média mensal do Pullman	795.619	795.619	87,19%	795.619	87,19%
aplicações do caixa líquidas		370.385	40,58%	392.644	43,02%
recolhimento do FRA para escritórios	(28.936)				
revitalização continuada do Pullman	(175.024)	(175.024)	-19,18%	(175.024)	-19,18%
contas gerais da operação do Fil	(9.585)	(9.585)	-1,05%	(9.585)	-1,05%
contabilidade, escrituração e custódia	(30.717)	(30.717)	-3,37%	(30.717)	-3,37%
contas da administração BRC Unitas	(60.637)	(38.027)	-4,17%	(60.286)	-6,61%
resultado operacional disponível	1.455.282	912.651	100,00%	912.651	100,00%
resultado total distribuído pela venda de escritórios	0	107.355.907	117,63 x RODi mensal na conformação 1	107.355.907	117,63 x RODi mensal na conformação 2
			73,77 x RODi mensal na conformação atual		73,77 x RODi mensal na conformação atual

quadro 6

configuração do RODi mensal por cota e valor da cota valores em R\$	0. mantendo a conformação atual do portfólio e do Regimento	1. vendendo os escritórios e mantendo a taxa de administração atual	2. vendendo os escritórios e alterando a taxa de administração conforme proposta
Patrimônio Líquido	303.758.000	178.338.465	180.858.362
resultado operacional disponível	1.455.282	912.651	912.651
resultado operacional disponível por cota	1,05404	0,66102	0,66102
resultado total distribuído pela venda de escritórios		107.355.907	107.355.907
resultado total distribuído pela venda de escritórios por cota		77,76	77,76
valor de mercado projetado para a cota, considerando o yield atual verificado	yield verificado de 10,51% ano	79,02	79,02
valor excedente da cota entre a conformação 2 contra a 1 (mais caixa e maior PL)			1,83
valor da cota para comparar com o valor de mercado atual		156,78	158,60
excedente para o valor atual verificado de 126,00		+ 24,4%	+ 25,9%

9. UNITAS e BR|CAPITAL entendem que esta proposta oferece vantagens aos cotistas do FII-CSFL. Serve inclusive para proteger o resultado potencial do portfólio de escritórios de eventuais impactos de reforma tributária, uma vez que dentro de 2025 será possível implementar a venda e a distribuição dos resultados na forma indicada neste memorial. A implementação depende de AGE que convocamos e que deverá atingir o quórum mínimo de 25% das cotas emitidas para ser possível levar a estratégia adiante.