

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezados Cotistas,

Nosso fundo está com sua rentabilidade prejudicada nos últimos meses, principalmente, por dois motivos:

1 - A Pandemia da COVID-19 que ocasionou o fechamento do Hotel Pullman durante quase todo o ano de 2020, e acarretou a renegociação de aluguéis de diversos locatários, postergando parte dos aluguéis para recebimento agora em 2021, concedendo abatimento em casos específicos, e dificultando a locação único conjunto que está vago.

2 – Os custos com a escrituração de cotas do Fundo. Nosso contrato com a Itaú Corretora de Valores S.A. está custando mensalmente ao fundo o valor equivalente ao aluguel mensal de três conjuntos. Isso mesmo após a renegociação que promovemos no início de 2020, sem a qual este valor estaria praticamente duplicado.

Isso ocorre por que nosso Fundo tem, base final de fevereiro, 70.378 cotistas e o custo da escrituração tem por base a quantidade de cotistas e a quantidade de transações ocorridas por mês, 29.135 transações em fevereiro e 403.416 nos últimos doze meses.

Destes 70.378 cotistas, 7.275 tem apenas 1 cota, 21.652 tem até 5 cotas, 30.552 até 10 cotas, 49.385 até 50 cotas. Estes 49.385 cotistas são proprietários de 610.980 cotas, ou seja 0,885% das cotas emitidas pelo Fundo.

Para mitigarmos esta situação, e pelo valor de mercado da cota, médio de R\$ 2,96 em fevereiro, com fechamento de R\$ 2,90 no dia 26, propomos as seguintes soluções, que podem ser aprovadas em separado, ou em conjunto.

1 – Propomos o agrupamento das cotas do Fundo, à razão de 50/1, ou seja, das 69.033.500 cotas que o Fundo tem hoje seriam reduzidas a 1.380.670 cotas, com valor de mercado em torno de R\$ 145,00 cada. Para operacionalizarmos isto, se aprovado na Assembleia, manteríamos a situação atual por um prazo de até 45/60 dias, para que os cotistas negociem livremente suas participações para que ao final suas posições ficassem em múltiplos de 50. Na data de corte determinada na AGE, as cotas serão agrupadas, e caso após o agrupamento, algum cotista apresente sobras, estas sobras serão oferecidas em leilão na B3. O valor arrecadado no leilão será então entregue aos proprietários das sobras na proporção das sobras de cada um.

Segundo nossas projeções, o Fundo ficaria com +/- 23.500 cotistas e +/- 7.500 transações mensais, com um custo de escrituração em torno de 54,09% menor que o atual, se aprovada apenas esta proposta, ou 65,50% menor se aprovada em conjunto com a segunda proposta.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
CNPJ/MF 04.141.645/0001-03

ADMINISTRADO POR
BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

2

2 – A BR-Capital, conhecendo este problema, neste e nos demais fundos que administra, adquiriu equipamentos, sistemas, contratou pessoal, solicitou e obteve seu credenciamento junto à CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, e como tem uma estrutura de custos mais enxuta propõe a sua contratação para a prestação destes serviços ao Fundo.

Com a manutenção da quantidade de cotas e transações mensais no patamar atual, nosso preço para a prestação destes serviços é 24,85% menor que o cobrado pela Itaú Corretora de Valores S.A., e, com o agrupamento de cotas aprovado, nosso preço ficaria em 65,50% menor que o pago atualmente.

Portanto estamos enviando uma Carta Consulta nesta data, para ser respondida no prazo de até 30 dias, 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, 15 de março de 2021

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