

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS

REALIZADA EM 11 DE MAIO DE 2.005

Aos onze dias do mês de maio de 2.005, às 17:00 horas, no centro de Convenções do Caesar Park localizado na Rua Das Olimpíadas 205, Vila Olímpia, São Paulo, Capital, reuniram-se, em Assembléia Geral, os Quotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**, representando 20.608.398 quotas, ou seja 29,8527% das quotas emitidas, conforme assinaturas na lista de presença, convocados que foram pelo edital publicado no Diário de Notícias de São Paulo, no dia 29 de abril. Por aclamação dos presentes foi escolhido o Sr. **Horacio Mario Kleinman** para presidente da mesa, que escolheu a mim, **Oswaldo de Almeida**, para secretariá-lo. Iniciando os trabalhos, o Sr. Presidente declarou a **ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS** legalmente instalada, e passou a apreciar a seguinte **ORDEM DO DIA**:

- 1) Exame do Relatório do Administrador e Balanços Gerais Demonstrativos dos Resultados relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2004 bem como do parecer dos Auditores independentes.
- 2) Discussão e aprovação de proposta da Inpar relativa aos pagamentos da garantia de renda contratual.
- 3) Outros assuntos de interesse dos quotistas.

Colocado em discussão e votação o Relatório do Administrador, o Balanço Geral, o Demonstrativo dos Resultados relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2004, bem como do parecer dos Auditores independentes, foram aprovados por unanimidade dos acionistas presentes.

A seguir o Sr. Presidente leu a proposta enviada ao Fundo pela INPAR, e a carta resposta da Administradora para Inpar. Estes dois documentos se encontram anexos à Ata da Assembléia.

Após sua leitura o Sr. Enzo Biagio Riccetti, representante da INPAR, explanou a proposta, debatendo-a longamente com os presentes, recebendo diversas sugestões tanto no que tange a contrapropostas quanto a criação de uma comissão de quotistas para oferecer outras soluções para alteração da mesma. O senhor Presidente, informou à Assembléia que a matéria dever ser votada como estabelecido na ordem do dia e que depôs no item 3 Outros Assuntos de interesse dos quotistas, poderão ser debatidas as alternativas.

Após os debates, os presentes solicitaram e, o Sr. Presidente colocou em votação **a proposta que foi aprovada** por votos representando **4.425.510** quotas, votaram contra **666.877** quotas, e **15.516.011** quotas, incluídas nestas as **14.104.159** quotas de propriedade da INPAR, se abstiveram de votar, conforme lista nominal de votação. A INPAR se absteve de votar por ser matéria de interesse dela própria.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS

DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

A seguir o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso, como ninguém a pedisse e nada mais havendo a tratar o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembléia.

São Paulo, 11 de maio de 2.005

HORACIO MARIO KLEINMAN
Presidente

OSWALDO DE ALMEIDA
Secretário

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

ANEXOS À ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS REALIZADA EM 11 DE MAIO DE 2005

Anexo 1: Proposta da Inpar

São Paulo, 27 de abril de 2005

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
A.C. UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADORA DO FUNDO

Servimo-nos da presente para oferecer a V.Sas. proposta de mudança de sistema de liquidação dos pagamentos por conta de garantia de renda que mantemos contratualmente com o Fundo.

1. Esta proposta consolida as negociações que vimos mantendo com V.Sas. há aproximadamente 60 dias, cuja conclusão se deu nesta data. O objetivo das negociações é de alterar o sistema de pagamento da “garantia de renda” que devemos ao Fundo mensalmente, a começar do valor devido em abril de 2005 até o final do ciclo contratado, no mês de maio de 2006.
2. O desempenho do Hotel Caesar Park, na geração de receitas operacionais, das quais deriva o valor do arrendamento para o Fundo, por força da agressiva quebra do segmento de mercado competitivo, segundo se atesta pela avaliação do comportamento dos seus concorrentes, está muito aquém do que recomenda o investimento nele praticado. Taxas de ocupação certamente abaixo do ponto de equilíbrio operacional e tarifas reduzidas relativamente ao seu padrão, numa comparação com operações equivalentes, mesmo na cidade de São Paulo

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

no passado recente, fazem com que o patamar de receita esteja muito abaixo da renda que remunera o investimento no Hotel. Ressalte-se que o Grupo Posadas é proprietário de 25% do Hotel (75% pertence ao Fundo), o que indica que o próprio operador, além de estar, provavelmente, sofrendo prejuízo operacional, sofre de não ser capaz de remunerar seu investimento.

Quando contratamos a garantia de renda esse não era o cenário traçado para o comportamento do mercado competitivo, seja pelos operadores como pelos consultores especializados. Nossas projeções indicam que nos meses mais fortes do ano o arrendamento do Caesar Park deveria gerar para o Fundo perto de R\$ 375.000 contra os aproximadamente R\$ 40.000 que vem sendo gerados.

O impacto dessa quebra de comportamento afeta somente a Inpar no período de garantia de renda.

3. A Inpar não tem fluxo de caixa disponível para sustentar essa quebra de expectativas, ao mesmo tempo que pretende cumprir na sua totalidade a obrigação de pagar a renda garantida no ciclo contratado, como veio fazendo de junho de 2004 até março de 2005. Nossa proposta se resume, então, em oferecer uma garantia de pagamento e liquidez para o Fundo, que vai sendo alcançada nesse período, para fazer frente aos pagamentos da renda garantida.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

Os fundamentos da proposta estão descritos adiante e em anexo V.Sas. encontrarão uma análise validando o funcionamento do sistema proposto.

4. A estrutura do mecanismo de garantia de renda passaria a ter o seguinte formato, contando-se do pagamento do mês de abril de 2005, inclusive.
 - a. A Inpar é detentora de 13.926.112 (treze milhões, novecentos e vinte e seis mil, cento e doze) quotas do Fundo, que estão caucionadas numa operação, cuja liberação está prevista para o mês de agosto de 2005. A renda destas quotas não está caucionada.
 - b. A Inpar entrega, de imediato, ao Fundo o produto da renda destas quotas, autorizando a Unitas que, depois de pago o imposto de renda devido (20% na fonte), credite o saldo numa *Conta Reserva* à qual a Inpar não tem acesso. A Unitas terá procuração irrevogável para usar os recursos dessa *Conta Reserva* com o objetivo de pagar a dívida da Inpar com o Fundo, relacionada à garantia de renda.
 - c. A Inpar entregará à Unitas, adicionalmente em caução, em agosto de 2005, 7.000.000 (sete milhões) de quotas do Fundo, da sua propriedade, autorizando a venda das mesmas a preços mínimos por quota relacionados na tabela baixo, de agosto de 2005 até maio de 2006.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

FII-CSQUARE		
TABELA DE PREÇOS DAS QUOTAS DISPONIBILIZADAS PELA INPAR		
<i>valores em Reais por quota</i>		
mês da venda para liquidação a vista	preço por quota	
agosto-05	0,8000	preço fixo
setembro-05	0,8000	
outubro-05	0,8080	preço cresce 1% mês
novembro-05	0,8160	
dezembro-05	0,8242	
janeiro-06	0,8324	
fevereiro-06	0,8408	
março-06	0,8492	
abril-06	0,8577	
maio-06	0,8662	

- d. A Inpar, nesse mesmo período, desenvolverá esforço de venda dessas quotas.
- e. O produto de venda das quotas e a renda caucionada, do total de quotas até agosto de 2005 e daí em diante do estoque remanescente de quotas ainda não vendidas, será creditado na *Conta Reserva*.
- f. Nos meses de agosto e setembro de 2005 somente os quotistas do Fundo terão o privilégio de comprar as quotas oferecidas, pelo preço oferecido, para o que deverão se dirigir à Unitas, que fará a liquidação financeira e a transferência das quotas adquiridas.
- g. Do mês de outubro de 2005 em diante, tanto a Inpar quanto a Unitas procurarão desenvolver esforço de venda das quotas ainda restantes, pelos preços a vista da tabela pré definida.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

- h.** As transações com os investidores e as que se seguirem, se necessário, estão previamente autorizadas pela Inpar, nos preços da tabela.
- i.** A dívida da Inpar para cobrir a renda garantida mensalmente, no ciclo de abril 2005 até maio de 2006 será calculada da mesma forma que está contratado.
- j.** A dívida que possa ser paga com recursos da *Conta Reserva* em poder da Unitas, será automaticamente liquidada pela Unitas, sem interferência da Inpar, até o limite do saldo disponível a cada mês na *Conta Reserva*.
- k.** Não havendo saldo suficiente na *Conta Reserva*, será constituído um *Saldo Devedor*, que será corrigido à taxa de 1% ao mês.
- l.** A Unitas usará recursos disponíveis na *Conta Reserva* para liquidar qualquer *Saldo Devedor* em aberto.
- m.** Em maio de 2006 será feita a apuração dos saldos eventualmente existente de estoque de quotas, saldo da *Conta Reserva* e *Saldo Devedor* das garantias:
- [i] – não havendo *Saldo Devedor*, a Unitas devolverá à Inpar o saldo de quotas eventualmente remanescente e o saldo da *Conta Reserva* eventualmente remanescente;

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

[ii] – havendo *Saldo Devedor* e quotas remanescentes, a Inpar ofertará aos quotistas o saldo de quotas pelo valor do *Saldo Devedor*, oferta que permanecerá aberta durante os meses de junho e julho de 2006;

[iii] – não sendo possível liquidar o *Saldo Devedor* considerada a hipótese [ii], porque não houve interesse na aquisição das quotas, permanecerá aberto o *Saldo Devedor*, garantido pelas quotas, que poderão ser vendidas pela Unitas ao preço de maio de 2006 constante da tabela, até que a *Conta Reserva* detenha fundos suficientes para liquidar o *Saldo Devedor*, que continuará evoluindo à taxa de 1% ao mês;

[iv] – terminado o estoque de quotas e ainda restando *Saldo Devedor*, em qualquer situação, ele será pago pela Inpar em 12 parcelas mensais, calculadas pelo sistema Price, à taxa de 1% ao mês, sendo a primeira parcela devida em setembro de 2006, ou no mês seguinte àquele em que esgotarem as quotas, o que ocorrer mais tarde.

Esta proposta representa um compromisso firme da Inpar, fundamentado nas condições que negociamos. Esperamos a manifestação de V.Sas. e da assembléia de quotistas do Fundo para implementá-la, caso aprovada.

Atenciosamente

Inpar Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Anexo: análise econômico-financeira validando a configuração da proposta.

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA, VALIDANDO A

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, nº 11.857 - CONJ. 111 - SÃO PAULO - SP
unitas@unitas.com.br

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

PROPOSTA DA INPAR PARA O FII-CONTINENTAL SQUARE
DE MUDANÇA NO SISTEMA DE PAGAMENTO DA GARANTIA DE RENDA

Esta análise está exposta em quadros.

1. Primeiramente mostramos quadros que espelham os dados comportamento do Hotel Caesar Park desde a sua abertura. Estes servem como fundamento para traçar prognósticos de comportamento:

[i] – até o final do ciclo de garantia de renda e, adiante

[ii] – para um cenário de 20 anos.

quadro H1 trata da prestação de contas do comportamento do Hotel, como informado pelo Grupo Posadas.

quadro H2 utiliza as contas de comportamento, para extrair parâmetros médios de comportamento, que servirão para projetar cenários futuros.

quadro H3 contém os parâmetros que usamos para projetar a receita de arrendamento do Hotel recebida pelo Fundo. Observamos que as taxas de crescimento usadas foram muito conservadoras, de sorte que mesmo no mês de maio de 2006 ainda estamos prevendo uma taxa de ocupação baixa, que certamente provoca prejuízos operacionais para o Grupo Posadas na operação do Hotel.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

quadroH1

FII-CSQUARE									
COMPORTAMENTO DO HOTEL									
<i>valores em R\$ nominais</i>									
	2.005		2.004						
<i>mês da prestação de contas</i>	<i>fevereiro</i>	<i>janeiro</i>	<i>dezembro</i>	<i>novembro</i>	<i>outubro</i>	<i>setembro</i>	<i>agosto</i>	<i>julho</i>	<i>junho</i>
<i>mês de competência</i>	<i>janeiro</i>	<i>dezembro</i>	<i>novembro</i>	<i>outubro</i>	<i>setembro</i>	<i>agosto</i>	<i>julho</i>	<i>junho</i>	<i>maio</i>
receita operacional bruta	444.364	444.823	443.549	501.053	714.736	434.934	325.897	423.520	227.572
descontos	(10.212)	(7.123)	(14.763)	(15.249)	(9.296)	(11.558)	(14.610)	(5.147)	(12.803)
lss	(15.530)	(12.366)	(12.047)	(15.501)	(24.714)	(13.584)	(8.209)	(9.640)	(5.988)
Pis	(1.406)	(1.429)	(1.369)	(1.529)	(2.307)	(1.383)	(1.017)	(1.364)	(1.401)
Cofins	(12.981)	(13.198)	(12.637)	(14.122)	(21.302)	(12.768)	(9.388)	(12.592)	(6.469)
Icms	(6.670)	(10.037)	(12.727)	(10.654)	(13.062)	(9.082)	-	(13.100)	-
receita líquida de encargos	397.565	400.670	390.006	443.998	644.055	386.559	292.673	381.677	200.911
rebate de encargos cf. contrato	6.669	10.034	2.725	10.653	13.060	9.080	-	13.098	698
receita para cálculo do arrendamento	404.234	410.704	392.731	454.651	657.115	395.639	292.673	394.775	201.609
FII-CSquare tem 75% do HOTEL	303.175	308.028	294.548	340.988	492.836	296.729	219.504	296.081	151.206
apartamentos disponíveis	5.040	5.580	5.580	5.400	5.580	5.400	5.580	5.400	5.400
diárias vendidas	757	558	601	673	1.166	583	404	343	306
taxa de ocupação	15,02%	10,00%	10,77%	12,46%	20,90%	10,80%	7,24%	6,35%	5,67%
taxa de arrendamento	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
VALOR DO ARRENDAMENTO	39.412	40.043	38.291	44.328	64.068	38.574	28.535	38.490	19.656

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

quadro H2

FII-CSQUARE										
PARÂMETROS DE COMPORTAMENTO DO HOTEL										
valores em R\$ nominais										
	2.005		2.004							
mês da prestação de contas	fevereiro	janeiro	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	
mês de competência	janeiro	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	média
HOSPEDAGEM										
receita - descontos	202.047	159.986	147.018	188.516	375.485	158.783	106.061	100.182	76.001	
diária média	266,90	286,70	244,60	280,10	322,00	272,40	262,50	292,10	248,40	275,08
ALIMENTOS & BEBIDAS - hóspedes										
receita - descontos	40.153	36.377	51.129	55.741	75.632	43.403	31.390	25.661	17.963	
despesa média diária	53,04	65,19	85,07	82,82	64,86	74,45	77,70	74,81	58,70	70,74
A&B / diárias	19,87%	22,74%	34,78%	29,57%	20,14%	27,33%	29,60%	25,61%	23,64%	25,92%
OUTRAS RECEITAS - hóspedes										
receita - descontos	68.543	48.809	61.295	75.693	68.798	41.951	33.575	37.230	26.386	
despesa média diária	90,55	87,47	101,99	112,47	59,00	71,96	83,11	108,54	86,23	89,04
OR / diárias	33,92%	30,51%	41,69%	40,15%	18,32%	26,42%	31,66%	37,16%	34,72%	32,72%
BANQUETES										
receita - descontos	123.409	192.528	169.344	165.854	185.525	179.239	140.261	255.300	94.419	
receita média diária / 30 dias	4.113,63	6.417,60	5.644,80	5.528,47	6.184,17	5.974,63	4.675,37	8.510,00	3.147,30	5.577

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
IMOBILIÁRIOS

quadro H3

FII-CSQUARE																			
PROGNÓSTICO DOS PARÂMETROS DE COMPORTAMENTO DO HOTEL																			
valores em R\$ nominais																			
mês	prestação de contas	diárias dos apartamentos			taxa de ocupação			receitas adicionais A&B + Outras Receitas			receitas de banquetes aluguel + A&B								
		com descontos			com descontos			com descontos			com descontos								
		diárias ve-rificadas	ganho de eficácia	cenário de análise	taxas ve-rificadas	ganho de eficácia	cenário de análise	diárias ve-rificadas	ganho de eficácia	cenário de análise	diárias ve-rificadas	ganho de eficácia	cenário de análise						
		por apartamento vendido						por apartamento vendido			por dia , no mês								
primeiros 9 meses mai-04 até jan-05																			
média verificada		275,08			11,02%			159,77			5.577								
desvio (±)		23,78			4,76%			28,02			1.528								
média adiante		282,45			13,29%			24,01%			168,33			5.876					
incremento no final		+5,0%			+20pts			+10,0%			+10,0%								
fev-05	mar-05	0,4%	276,18	13,73%	1,4%	15,13%	0,7%	160,89	0,7%	5.616	0,7%	277,01	13,73%	2,9%	16,63%	1,4%	162,01	1,4%	5.655
mar-05	abr-05	0,7%	277,01	13,73%	2,9%	16,63%	1,4%	162,01	1,4%	5.655	1,4%	278,11	13,73%	4,3%	18,03%	2,1%	163,13	2,1%	5.694
abr-05	mai-05	1,1%	278,11	13,73%	4,3%	18,03%	2,1%	163,13	2,1%	5.694	2,1%	278,93	13,73%	5,7%	19,43%	2,9%	164,41	2,9%	5.739
mai-05	jun-05	1,4%	278,93	13,73%	5,7%	19,43%	2,9%	164,41	2,9%	5.739	2,9%	280,03	12,51%	7,1%	19,61%	3,6%	165,53	3,6%	5.778
jun-05	jul-05	1,8%	280,03	12,51%	7,1%	19,61%	3,6%	165,53	3,6%	5.778	3,6%	280,86	12,51%	8,6%	21,11%	4,3%	166,64	4,3%	5.817
jul-05	ago-05	2,1%	280,86	12,51%	8,6%	21,11%	4,3%	166,64	4,3%	5.817	4,3%	281,96	13,73%	10,0%	23,73%	5,0%	167,76	5,0%	5.856
ago-05	set-05	2,5%	281,96	13,73%	10,0%	23,73%	5,0%	167,76	5,0%	5.856	5,0%	283,88	13,73%	12,9%	26,63%	6,4%	170,00	6,4%	5.934
set-05	out-05	2,9%	283,88	13,73%	12,9%	26,63%	6,4%	170,00	6,4%	5.934	6,4%	284,98	13,73%	14,3%	28,03%	7,1%	171,12	7,1%	5.973
out-05	nov-05	3,2%	284,98	13,73%	14,3%	28,03%	7,1%	171,12	7,1%	5.973	7,1%	285,81	12,51%	15,7%	28,21%	7,9%	172,40	7,9%	6.018
nov-05	dez-05	3,6%	285,81	12,51%	15,7%	28,21%	7,9%	172,40	7,9%	6.018	7,9%	286,91	12,51%	17,1%	29,61%	8,6%	173,51	8,6%	6.057
dez-05	jan-06	3,9%	286,91	12,51%	17,1%	29,61%	8,6%	173,51	8,6%	6.057	8,6%	287,73	12,51%	18,6%	31,11%	9,3%	174,63	9,3%	6.096
jan-06	fev-06	4,3%	287,73	12,51%	18,6%	31,11%	9,3%	174,63	9,3%	6.096	9,3%	288,83	13,73%	20,0%	33,73%	10,0%	175,75	10,0%	6.135
fev-06	mar-06	4,6%	288,83	13,73%	20,0%	33,73%	10,0%	175,75	10,0%	6.135	10,0%								
mar-06	abr-06	5,0%	288,83	13,73%	20,0%	33,73%	10,0%	175,75	10,0%	6.135									
OPERAÇÃO EM REGIME																			
5 meses fracos		320,00			45,0%			175,75			6.135								
7 meses fortes		400,00			70,0%			175,75			6.135								
média anual		366,70			59,6%			175,80			6.135								

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

2. Com respeito aos escritórios, consideramos que, dos 18 conjuntos de propriedade do Fundo, 15 já estão alugados e produzindo renda, dois estão com contratos por firmar e que o último deles esteja produzindo renda, em conjunto com os dois novos contratos, a partir do mês de novembro de 2005.

3. Considerando os cenários de comportamento para o Hotel e a hipótese dos escritórios, no quadro R1, mostramos o pagamento projetado da garantia de renda devida pela Inpar para o Fundo.

quadro R1

FII-CSQUARE					
PROGNÓSTICO DE COMPORTAMENTO DA RECEITA DO FUNDO					
<i>valores em R\$ nominais</i>					
mês		Contas da Receita do FII			
apropriação	pagamento da renda do FII	Hotel	Escritórios	Garantia Inpar	Receita Total
mar-05	abr-05	47.887	316.209	432.964	797.060
abr-05	mai-05	51.379	316.209	429.472	797.060
mai-05	jun-05	54.706	316.209	426.145	797.060
jun-05	jul-05	58.069	316.209	422.782	797.060
jul-05	ago-05	58.783	316.209	422.068	797.060
ago-05	set-05	62.380	316.209	418.471	797.060
set-05	out-05	68.514	316.209	412.337	797.060
out-05	nov-05	72.165	316.209	408.686	797.060
nov-05	dez-05	77.967	370.299	348.794	797.060
dez-05	jan-06	83.660	370.299	343.101	797.060
jan-06	fev-06	84.791	370.299	341.970	797.060
fev-06	mar-06	90.751	370.299	336.010	797.060
mar-06	abr-06	97.298	370.299	329.463	797.060
abr-06	mai-06	108.999	370.299	317.762	797.060
TOTAL		1.017.349	4.751.466	5.390.025	11.158.840
14 meses		9,12%	42,58%	48,30%	100,00%

4. Considerando os termos da proposta da Inpar, no quadro R2, mostramos,
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, nº 11.857 - CONJ. 111 - SÃO PAULO - SP
 unitas@unitas.com.br

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

para um fluxo conservador de venda do estoque de 7.000.000 de quotas caucionado, a geração de receita de vendas para a *Conta Reserva*.

quadro R2

FII-CSQUARE						
VENDA DE QUOTAS E GERAÇÃO DA CONTA RESERVA						
<i>valores em R\$ nominais</i>						
mês de pagamento da renda do FII	Venda de Quotas			Receita das Vendas		parte da renda caucionada
	fluxo mensal de vendas	venda das quotas caucionadas	saldo de quotas a venda	preço da quota	valor apurado para a Conta Reserva	
abr-05			-			20,173%
mai-05	-	-	-	-	-	20,173%
jun-05	-	-	-	-	-	20,173%
jul-05	-	-	7.000.000	-	-	20,173%
ago-05	10%	700.000	6.300.000	0,8000	560.000	9,126%
set-05	10%	700.000	5.600.000	0,8000	560.000	8,112%
out-05	10%	700.000	4.900.000	0,8080	565.600	7,098%
nov-05	10%	700.000	4.200.000	0,8160	571.200	6,084%
dez-05	10%	700.000	3.500.000	0,8242	576.940	5,070%
jan-06	10%	700.000	2.800.000	0,8324	582.680	4,056%
fev-06	10%	700.000	2.100.000	0,8408	588.560	3,042%
mar-06	10%	700.000	1.400.000	0,8492	594.440	2,028%
abr-06	10%	700.000	700.000	0,8577	600.390	1,014%
mai-06	10%	700.000	-	0,8662	606.340	0,000%
TOTAL 14 meses	100%	7.000.000		0,8295 média	5.806.150	

5. Com esta geração de receita para a Conta Reserva e mais as receitas oriundas da renda caucionada das quotas, geramos recursos suficientes para cobrir as responsabilidades de pagamento da garantia de renda e, no quadro R3, mostramos que ainda restará um saldo ao final do mês de maio de 2006, quando termina o ciclo de garantia.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

quadro R3

FII-CSQUARE									
CONTA GARANTIA E CONTA RESERVA									
valores em R\$ nominais									
mês de pagamento da renda do FII	Renda da Operação Escritórios + Hotel - despesas - FRA	Movimentos na Conta Garantia			Movimentos na Conta Reserva				
		Garantia devida pela Inpar	Pagamento oriundo da Conta Reserva	Saldo Devedor corrigido a 1,0% mês	receita líquida de IR das rendas caucionadas		vendas de quotas	Saque para pagamento	Saldo
					renda da operação	renda da garantia			
abr-05	277.096	(432.964)		432.964	44.718		-		44.718
mai-05	280.588	(429.472)	44.718	822.047	45.282	7.216	-	(44.718)	52.498
jun-05	283.915	(426.145)	52.498	1.203.914	45.819	8.472	-	(52.498)	54.291
jul-05	287.278	(422.782)	54.291	1.584.444	46.362	8.761	-	(54.291)	55.123
ago-05	287.992	(422.068)	55.123	1.967.233	21.025	4.024	560.000	(55.123)	585.049
set-05	291.589	(418.471)	585.049	1.820.327	18.922	37.967	560.000	(585.049)	616.889
out-05	297.723	(412.337)	616.889	1.633.978	16.905	35.029	565.600	(616.889)	617.534
nov-05	301.374	(408.686)	617.534	1.441.469	14.668	30.056	571.200	(617.534)	615.924
dez-05	361.266	(348.794)	615.924	1.188.753	14.652	24.981	576.940	(615.924)	616.573
jan-06	366.959	(343.101)	616.573	927.168	11.907	20.006	582.680	(616.573)	614.593
fev-06	368.090	(341.970)	614.593	663.816	8.957	14.956	588.560	(614.593)	612.473
mar-06	374.050	(336.010)	612.473	393.991	6.068	9.936	594.440	(612.473)	610.444
abr-06	380.597	(329.463)	610.444	116.949	3.087	4.951	600.390	(610.444)	608.428
mai-06	392.298	(317.762)	435.880	-	-	-	606.340	(435.880)	778.888
TOTAL 14 meses	4.550.815	(5.390.025)	5.531.989		298.372	206.355	5.806.150		

6. Por último mostramos uma projeção de geração de renda para os quotistas que fizerem o investimento nas quotas ao preço de R\$ 0,8100, que é o preço de referência para os meses de agosto e setembro de 2005, ou ao preço médio da oferta, que é de R\$ 0,8295.

Para esta avaliação, no quadro P1 estão os valores projetados de receita e despesas do Fundo e no quadro P2 a renda gerada para os quotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

quadro P1

FII-CSQUARE								
PROGNÓSTICO DE COMPORTAMENTO DO INVESTIMENTO								
valores em R\$mil de abril2005								
ANO	RECEITA OPERACIONAL BRUTA DO FUNDO - ROP				DESPESAS OPERACIONAIS	FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	RENDA DOS INVESTIDORES	
	ESCRITÓRIOS aluguel	HOTEL arrenda- -mento	GARANTIA INPAR	ROP TOTAL			GLOBAL	mensal /100 quotas
1	3.867	782	4.485	9.134	(748)	(301)	8.085	0,98
2	4.284	1.174	1.046	6.504	(463)	(195)	5.846	0,71
3	4.284	1.936		6.220	(468)	(199)	5.553	0,67
4	4.284	3.242		7.526	(516)	(241)	6.769	0,82
5	4.284	3.402		7.686	(522)	(246)	6.918	0,84
média 1-5	4.201 46,30% 66,60%	2.107 23,22% 33,40%	2.766 30,48%	9.074 100,0%	(543) -5,98%	(236) -2,60%	8.295 91,42%	0,80
6	4.284	3.569		7.853	(528)	(251)	7.074	0,85
7	4.284	3.745		8.029	(535)	(257)	7.237	0,87
8	4.284	3.929		8.213	(542)	(263)	7.408	0,89
9	4.284	4.122		8.406	(549)	(269)	7.588	0,92
10	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
média 6-10	4.284 52,10%	3.938 47,90%		8.222 100,0%	(542) -6,59%	(263) -3,20%	7.417 90,21%	0,89
11	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
12	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
13	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
14	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
15	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
média 11-15	4.284 49,76%	4.325 50,24%		8.609 100,0%	(557) -6,47%	(275) -3,19%	7.777 90,34%	0,94
16	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
17	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
18	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
19	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
20	4.284	4.325		8.609	(557)	(275)	7.777	0,94
média 16-20	4.284 49,76%	4.325 50,24%		8.609 100,0%	(557) -6,47%	(275) -3,19%	7.777 90,34%	0,94
média 1-20	4.263 51,90%	3.674 44,73%	277 3,37%	8.214 100,0%	(550) -6,70%	(262) -3,19%	7.402 90,11%	0,89

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

quadro P2

FII-CSQUARE				
COMPORTAMENTO DO INVESTIMENTO PARA NOVAS AQUISIÇÕES DE QUOTAS				
<i>valores em R\$mil de abril 2005</i>				
ANO	RENDA DOS INVESTIDORES			
	GLOBAL	mensal /100 quotas	% ano compensada (compensação a 10,0% ano)	
			<i>investimento ao preço de 0,8000 /quota</i>	<i>0,8295 médio/quota</i>
1	8.085	0,98	15,30%	14,76%
2	5.846	0,71	11,06%	10,67%
3	5.553	0,67	10,51%	10,13%
4	6.769	0,82	12,81%	12,35%
5	6.918	0,84	13,09%	12,63%
média 1-5	8.295	0,80	12,55%	12,11%
6	7.074	0,85	13,39%	12,91%
7	7.237	0,87	13,69%	13,21%
8	7.408	0,89	14,02%	13,52%
9	7.588	0,92	14,36%	13,85%
10	7.777	0,94	14,72%	14,19%
média 6-10	7.417	0,89	14,03%	13,54%
11	7.777	0,94	14,72%	14,19%
12	7.777	0,94	14,72%	14,19%
13	7.777	0,94	14,72%	14,19%
14	7.777	0,94	14,72%	14,19%
15	7.777	0,94	14,72%	14,19%
média 11-15	7.777	0,94	14,72%	14,19%
16	7.777	0,94	14,72%	14,19%
17	7.777	0,94	14,72%	14,19%
18	7.777	0,94	14,72%	14,19%
19	7.777	0,94	14,72%	14,19%
20	7.777	0,94	14,72%	14,19%
média 16-20	7.777	0,94	14,72%	14,19%
média 1-20	7.402	0,89	14,01%	13,51%

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



Anexo 2
Resposta da Administradora para a Inpar



São Paulo, 27 de abril de 2005

INPAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Dr. Marco Antonio R. Parizotto

Reportamo-nos aos entendimentos que vimos mantendo relativamente à responsabilidade que a Inpar tem de pagar “garantia de renda” para o Fundo Imobiliário Continental Square Faria Lima, sob administração da Unitas, para o que segue:

1. esses entendimentos nos levaram a produzir conjuntamente um desenho para substituir a configuração atual, que V.Sas. declaram não ter fluxo de caixa suficiente para cumprir;
2. a nova configuração, que resulta desses entendimentos, está plenamente expressa na correspondência (proposta) que recebemos de V.Sas. nesta data;
3. no melhor interesse dos investidores, entendemos que essa nova

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

ADMINISTRADO POR



UNITAS
DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

configuração pode ser aceita em substituição àquela que está contratada.

Como a aceitação da proposta, ainda que se conforme num ato de administração, muda as expectativas de fluxo de renda dos investidores do Fundo, retardando o fluxo, ainda que recebendo compensação pelo atraso, entendemos que ela deve ser levada à assembléia de quotistas para aprovação.

Estamos convocando assembléia geral dos quotistas do Fundo para o dia 11 de maio de 2005, para aprovação de balanço e outros temas do interesse dos quotistas. Incluímos na convocação item que trata da proposta encaminhada por V.Sas. esperando que ela seja debatida pelos interessados e aprovada.

Para ser mais eficaz a apresentação das razões da proposta de mudança de configuração, bem como esclarecer os termos da avaliação que permite concluir que o novo sistema liquidará as obrigações com a “garantia de renda” até maio de 2006, quando esta condição se encerra, pedimos que V.Sas. indiquem um executivo da Inpar para fazer a apresentação da proposta na assembléia.

Atenciosamente

**UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

João da Rocha Lima Jr.
Diretor