

FII
Continental
Square Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial
janeiro/2026

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2026.

Código de negociação B3:
FLMA11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Real Estate Ltda.

Escriturador:
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração:
2% do resultado a ser distribuído aos
cotistas (equivale a aproximadamente
0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido).

Taxa de consultoria imobiliária:
2% do resultado a ser distribuído aos
cotistas (equivale a aproximadamente
0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido).

Foco de atuação

- Hotéis e lajes corporativas no Edifício Continental Square Faria Lima
- Região da Vila Olímpia

Portfólio

- 18 conjuntos de escritórios locados para 11 locatários diferentes;
- 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

**Até dez/24 estava indicada ABL de 19,273,51, pois havia uma área de circulação incorporada na ABL de um dos contratos do 5º pavimento, cujos conjuntos estavam locados para o mesmo locatário. Como os conjuntos 51 e 53 passaram a ser locados para diferentes locatários, a partir de jan/25 passou a se considerar a área privativa indicada na matrícula.

Patrimônio líquido:
R\$ 345.467.420,77

Valor patrimonial da cota:
R\$ 250,22

Valor de mercado da cota:
R\$ 157,89

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,03

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.403.760,32



Destaques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 13 de fevereiro de 2026, R\$ 1,03 por cota, referentes às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em janeiro de 2026. Esse valor representa um decréscimo de R\$ 0,14 em relação ao mês anterior, equivalente a 11,97%.

▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

A receita de locação de escritórios cresceu 63,02% em relação ao mês anterior. A variação é decorrente do recebimento da locação retroativa de um dos contratos, referente ao vencimento de dezembro de 2025.

A receita total registrou 1% de aumento em comparação a dezembro de 2025. Essa variação decorre da combinação entre a redução de aproximadamente 41% na receita proveniente do hotel e da elevação da receita de locação. A receita do hotel recebida em janeiro de 2026 corresponde ao desempenho de dezembro de 2025.

A taxa de ocupação do hotel em janeiro foi de 45,09%, o que representa uma redução de 15,44 pontos percentuais em relação à ocupação registrada em dezembro de 2025. A diária média em janeiro foi de R\$ 998, ficando 3,86% maior do que o valor alcançado no mês anterior. O RevPar atingiu R\$ 450,2. Os resultados de dezembro e de janeiro refletem a sazonalidade anual típica do período de férias, que impacta a ocupação, visto que o hotel tem um perfil predominantemente corporativo.

▪ Despesas

As despesas totais tiveram aumento de 46%, impulsionadas por dois fatores principais: o reembolso referente às benfeitorias do hotel (pagamentos realizados 24 meses após o investimento efetuado pela Accor, conforme contrato); bem como o pagamento de condomínio e IPTU do conjunto 34, cujo locatário ficou inadimplente com as obrigações. O locatário já está em fase de desocupação do imóvel. Parte do valor inadimplido será reembolsado pela caução depositada em garantia e parte será reembolsada pelo locatário.

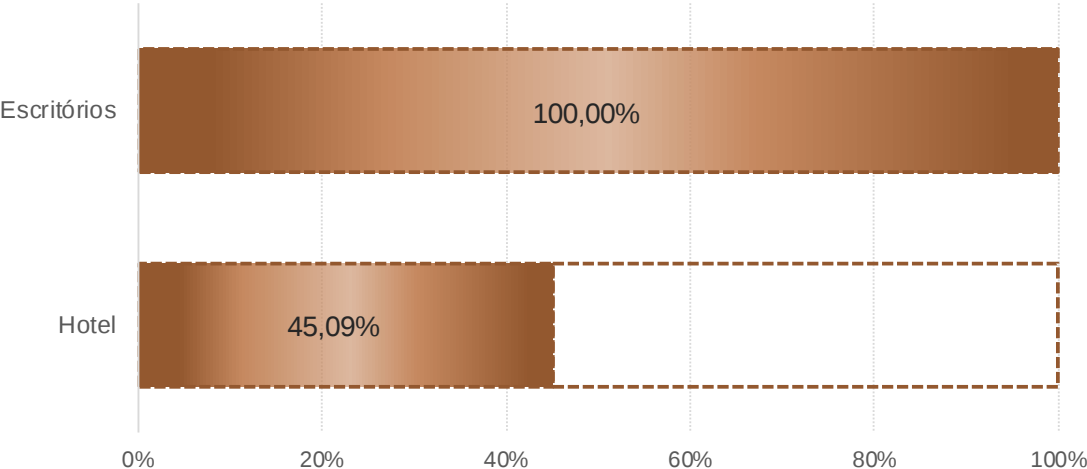
Neste mês foi paga a décima terceira parcela referente ao recolhimento de fundo de reserva extra para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. A cobrança ocorrerá em vinte e quatro parcelas e está sendo apropriada na rubrica condomínio.

O Continental Square Faria Lima Torre Comercial obteve a certificação **LEED** nível **Gold** para "Operações e Manutenção Edifícios Existentes"

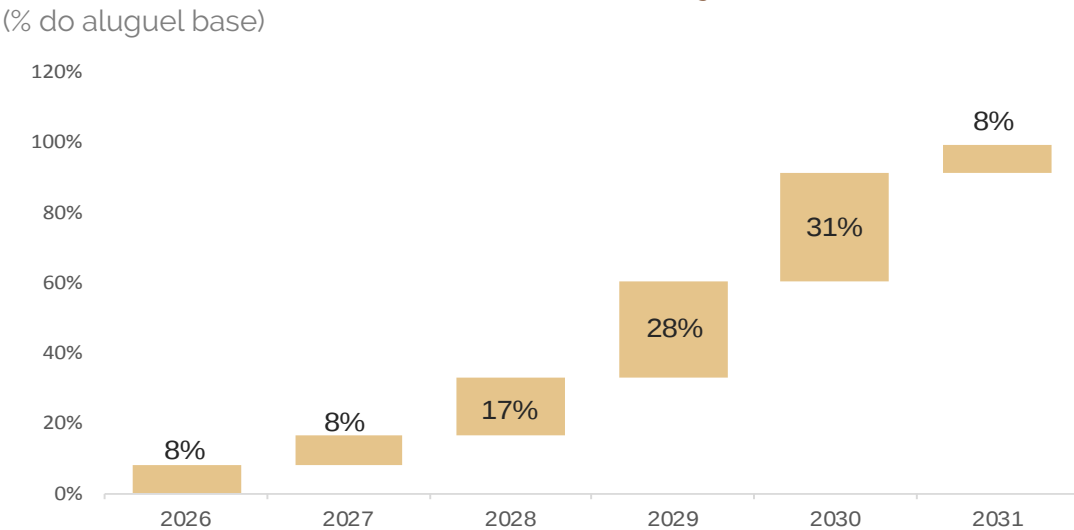


Indicadores Operacionais

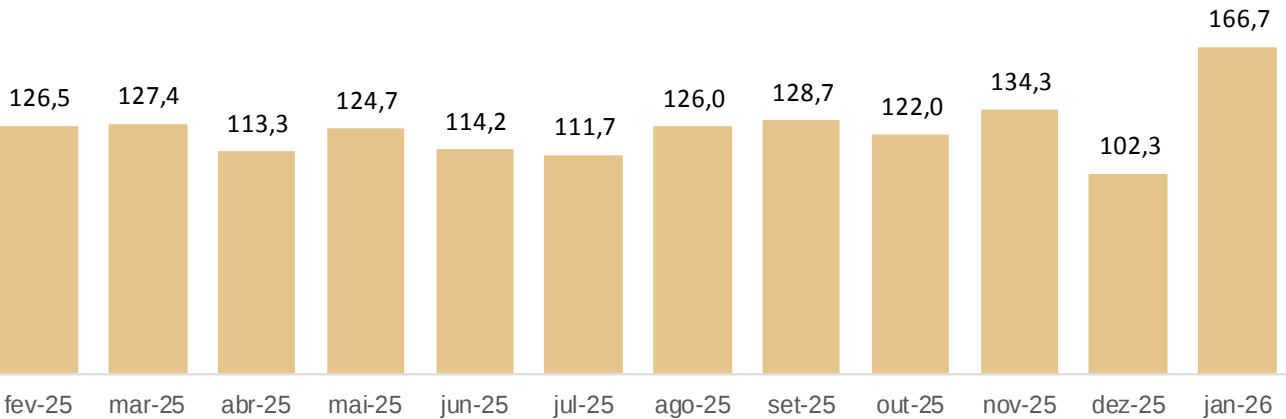
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



Vencimento dos contratos de locação de escritórios

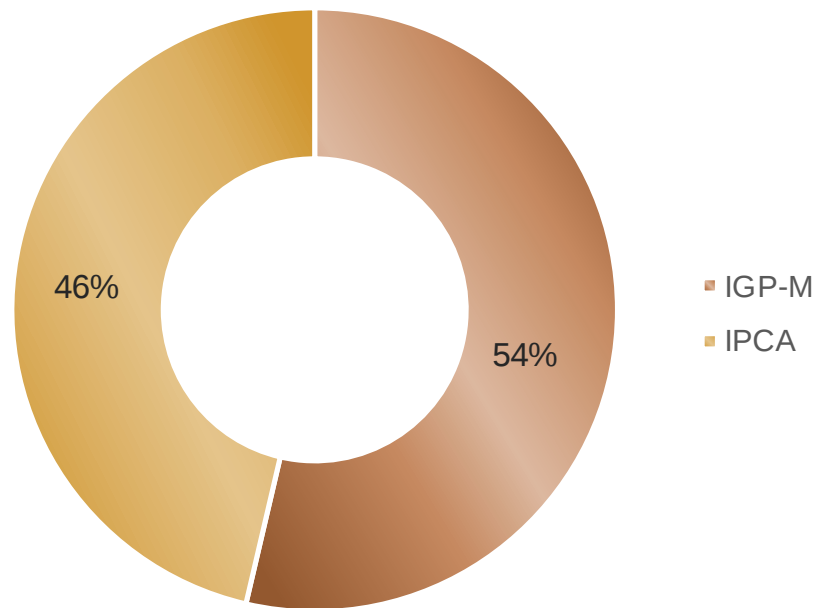


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

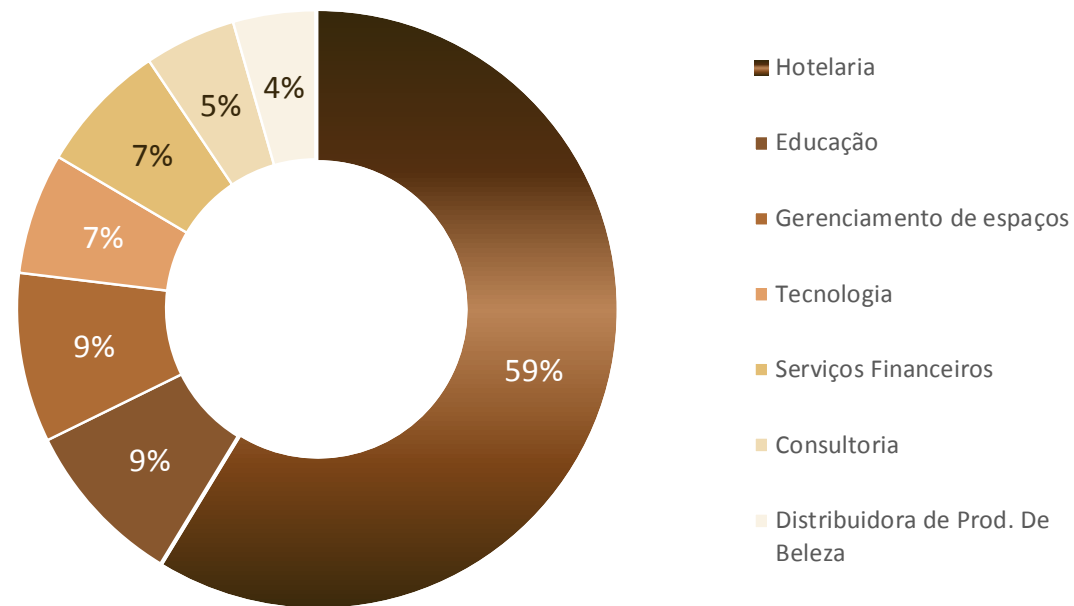


Indicadores Operacionais

Distribuição do índice de correção dos contratos de locação dos escritórios
(% do aluguel base)

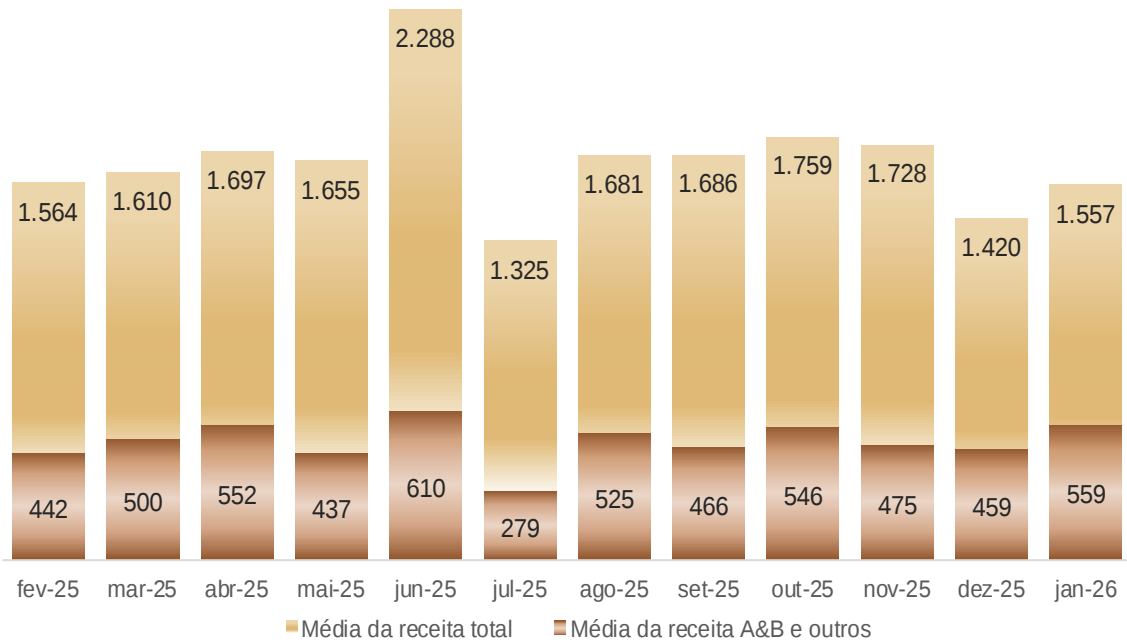


Segmentos de Atuação
(% da ocupação)



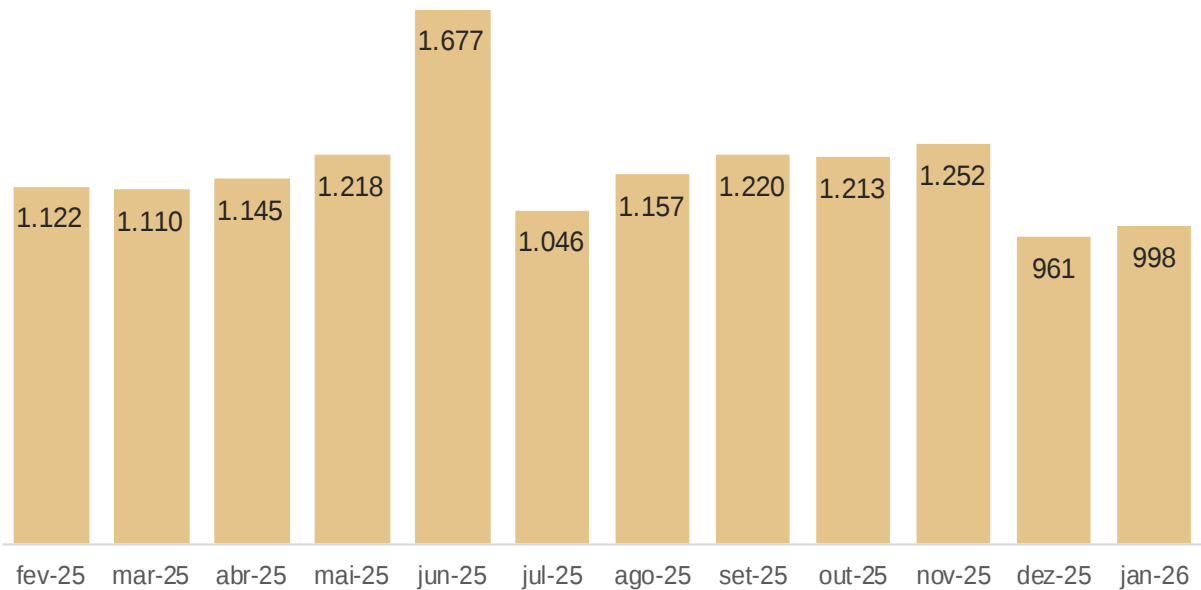
Indicadores Operacionais

Receita total/diárias vendidas no mês | incluindo alimentos & bebidas e outros (em R\$ | últimos 12 meses)



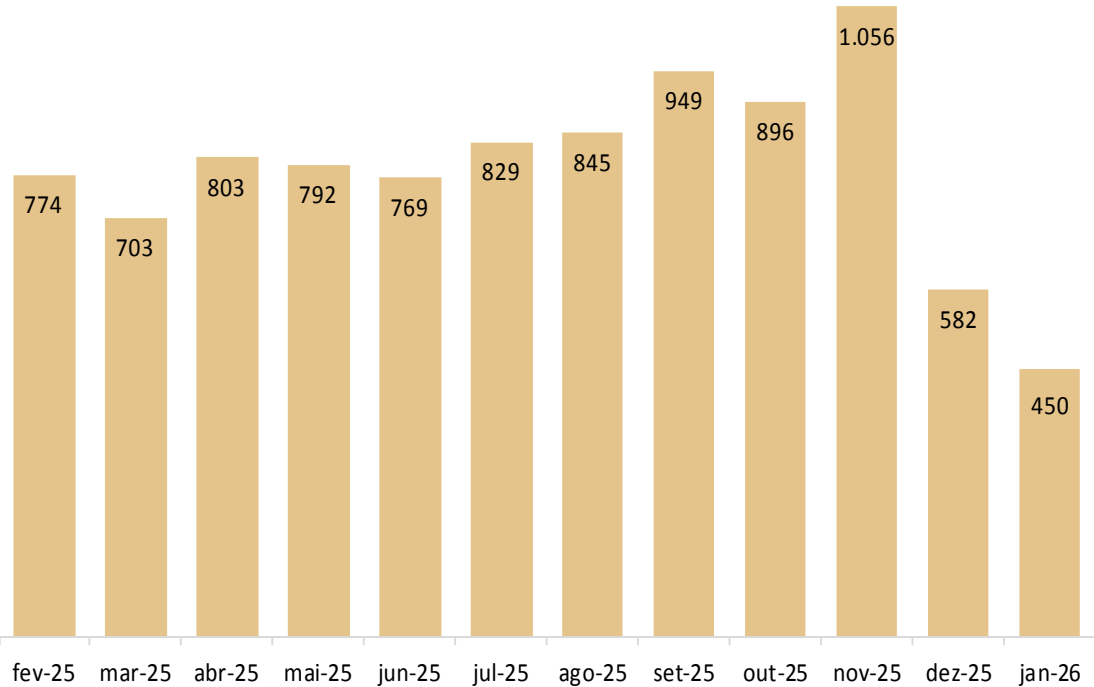
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

Diária média de hospedagem do hotel (em R\$ | últimos 12 meses)

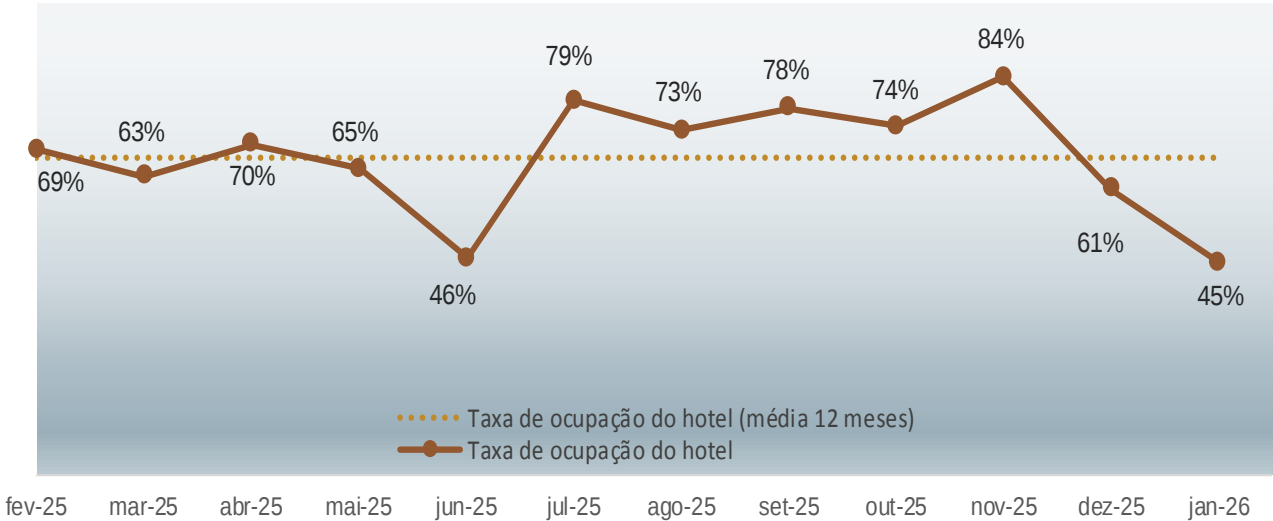


Indicadores Operacionais

Receita mensal média por quarto de hotel disponível | RevPar (em R\$ | últimos 12 meses)



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)



Demonstração de Resultados

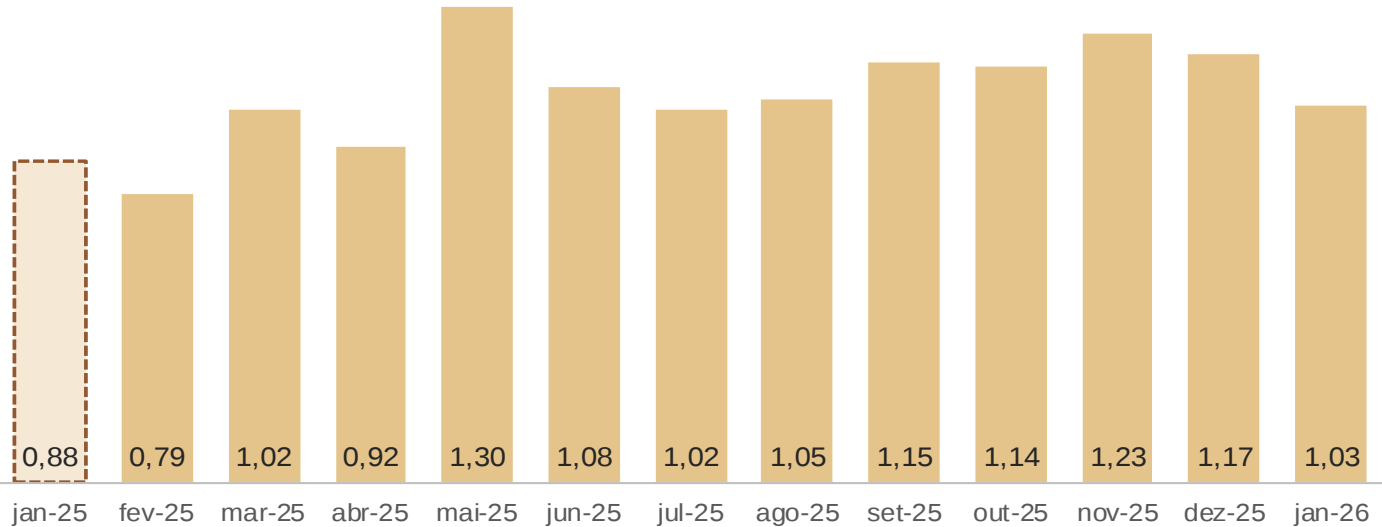
	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	meses
Receita Operacional Bruta	1.863.233	2.032.112	2.014.711	2.140.769	2.015.230	2.034.665	22.907.825
Locação de escritórios corporativos	989.204	1.010.888	958.367	1.055.126	803.055	1.309.124	11.762.431
Arrendamento do hotel	845.149	988.119	1.020.998	1.046.220	1.172.169	691.265	10.492.314
Outras Receitas	28.880	33.105	35.346	39.422	40.006	34.276	653.080
Despesas	(415.983)	(450.423)	(429.689)	(444.617)	(409.766)	(600.181)	(5.088.238)
Despesas operacionais	(331.761)	(358.776)	(339.253)	(354.305)	(315.208)	(509.413)	(4.032.686)
Escrituração de cotas - BR Capital	(20.037)	(19.823)	(19.625)	(19.168)	(19.005)	(19.005)	(256.089)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(56.641)	(57.890)	(63.268)	(63.601)	(68.009)	(64.219)	(704.452)
Outras despesas administrativas	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(88.620)
Movimentos do FRA ¹	-	(6.391)	-	-	-	-	(6.391)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.447.250	1.581.689	1.585.022	1.696.152	1.605.464	1.434.484	17.819.587
Saldo de arredondamentos ²	2.453	6.081	(11.058)	2.072	9.920	(12.394)	(8.944)
Remuneração total distribuída	1.449.703	1.587.771	1.573.964	1.698.224	1.615.384	1.422.090	17.810.643
Remuneração por cota	1,05	1,15	1,14	1,23	1,17	1,03	12,90

FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

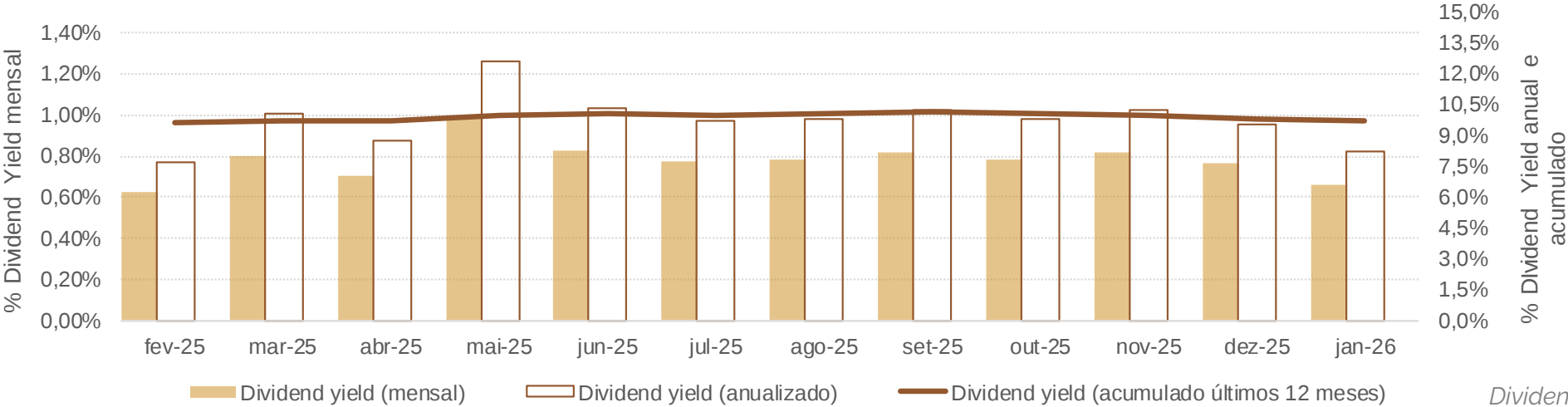
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses e a remuneração no mesmo mês do exercício anterior)



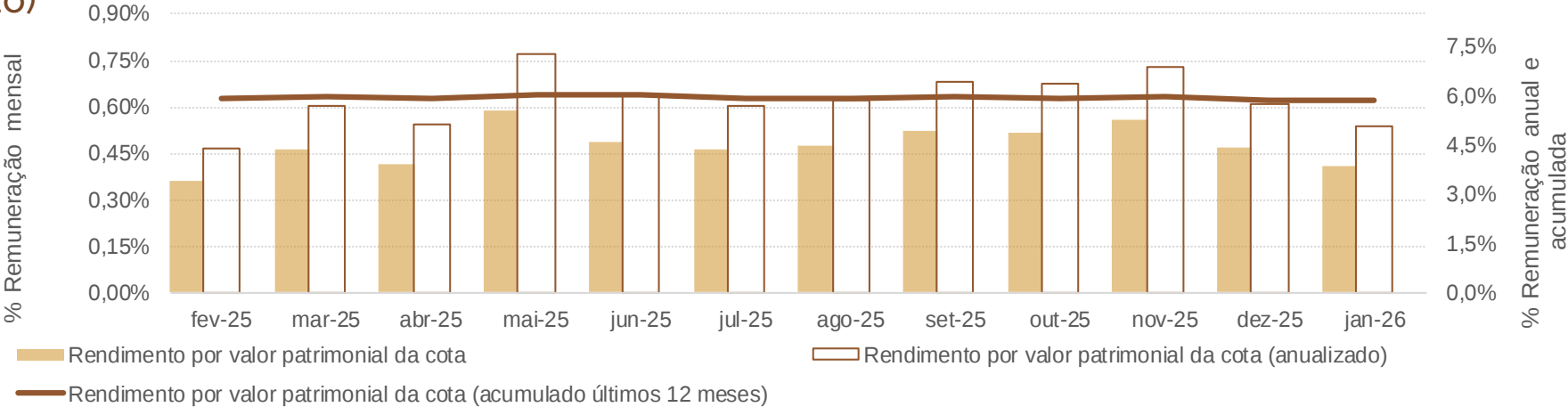
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

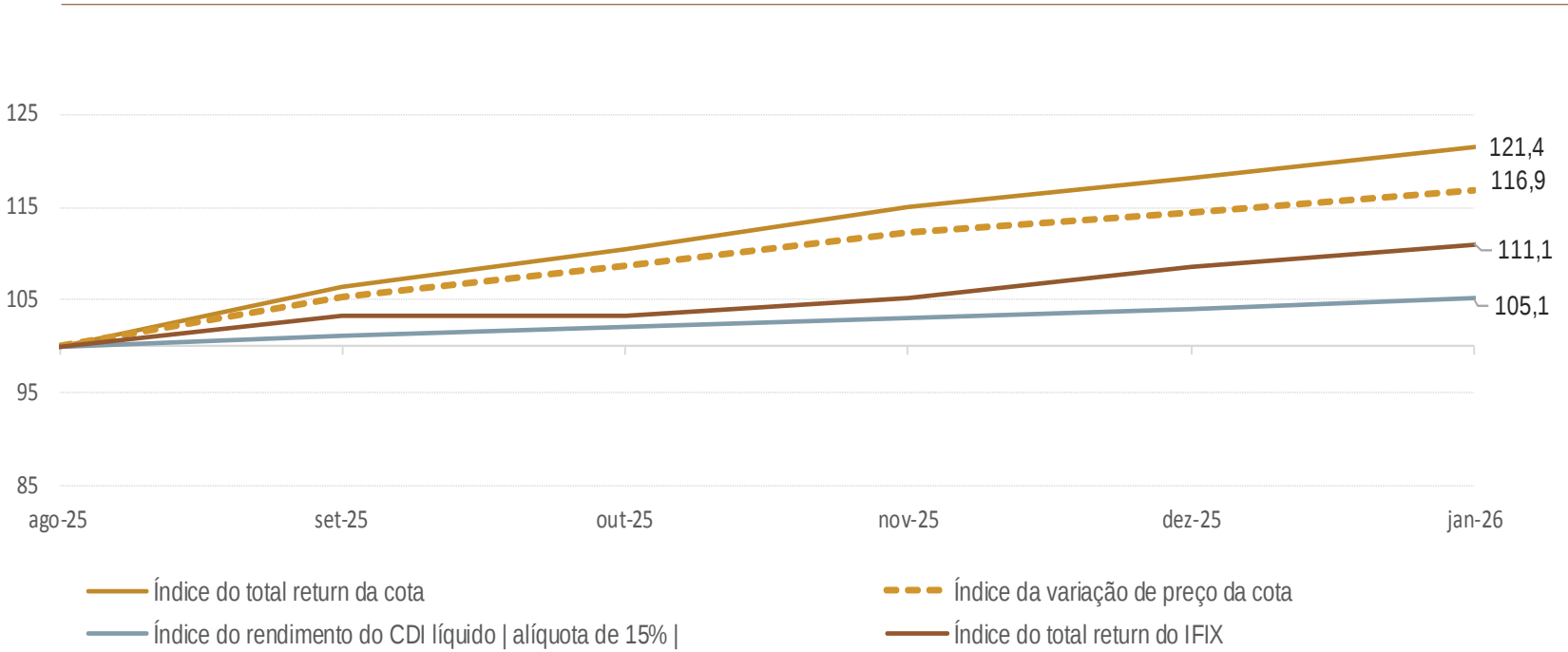
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

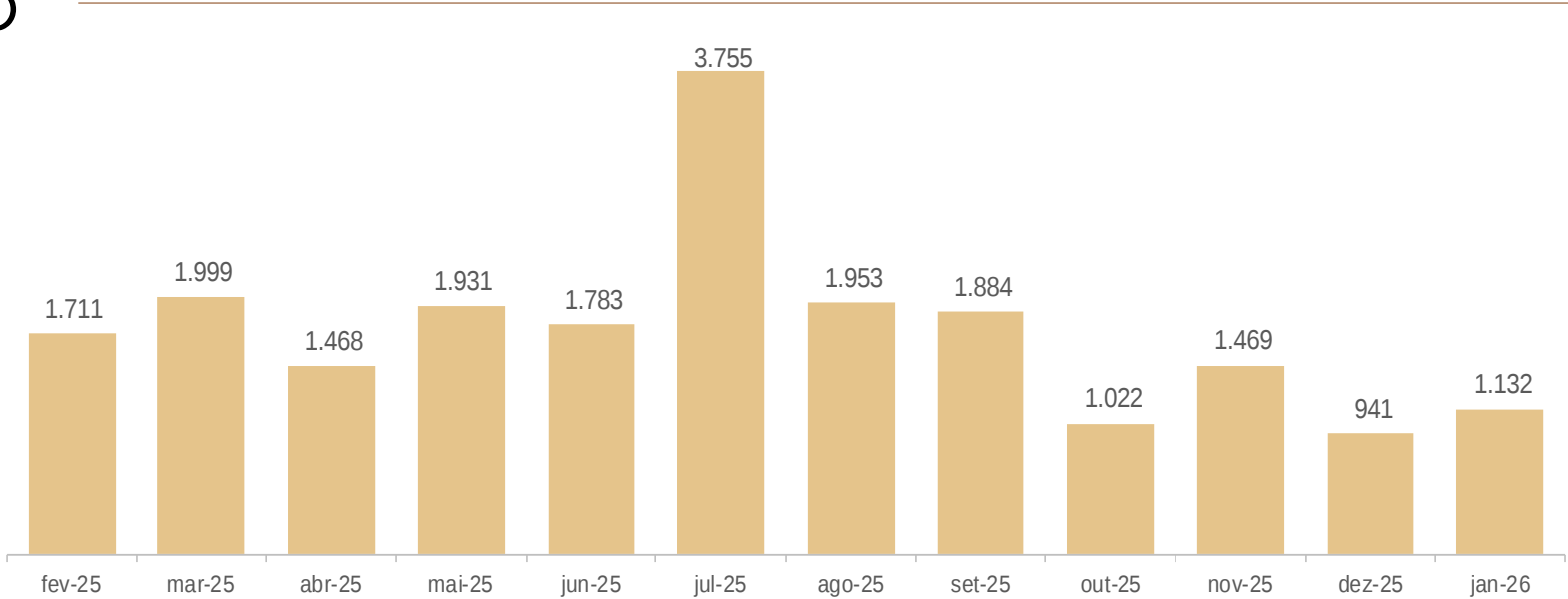
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos imobiliários na B3.



Mercado secundário

Volume de transações na B3

(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Os Ativos

Edifícios nos quais o FII detém lajes corporativas e percentual do hotel



Continental Square Faria Lima
Área Bruta Locável: 7.854 m²
Conjuntos de escritórios do FII: 18

Até dez/24 estava indicada ABL de 7.874, pois havia uma área de circulação incorporada na ABL do contrato do 5º pavimento. Como os conjuntos 51 e 53 passaram a ser locados para diferentes locatários, a partir de jan/25 passou a se considerar a área privativa indicada na matrícula.



Hotel Pullman Vila Olímpia
Área Bruta Locável 11.399m² (correspondente a 75% da área do imóvel)
Número de quartos do hotel no FII: 135 (correspondente a 75% da área do imóvel)



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de **40 anos criando valor para nossos clientes**, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.
ri@brcapital.com.br

www.unitas.com.br

visite e conheça nossos fundos

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site:

<https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1.96+Fundo-de-Investimento-Imobiliario-Continental-Square-Faria-Lima.html>

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos