

SOBRE O FUNDO

O FII Continental Square Faria Lima (FLMA11) é proprietário de 18 conjuntos de escritórios, com 10 locatários diferentes, no empreendimento Continental Square Faria Lima, localizado na região da Vila Olímpia. Além disso, também possui 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,0056 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de junho de 2020.

O fundo está com todos os seus escritórios locados.

A redução da receita do fundo e consequentemente da distribuição de rendimentos é efeito da pandemia do COVID-19, uma vez que alguns inquilinos solicitaram desconto nos aluguéis de março, abril e maio. O valor descontado será pago no início do ano de 2021. A queda na receita de escritórios foi de aproximadamente 30% em relação ao período anterior à pandemia. O hotel está tendo um impacto mais representativo, uma vez que sua operação está interrompida desde 27 de março de 2020.

Em razão de uma rápida e intensa variação no preço da cota no último trimestre de 2019, atribuída aos seguintes cortes da taxa SELIC e não devido à nenhuma alteração na performance ou portfólio do fundo, em 2020 o preço da cota teve uma queda brusca, assim como o IFIX. O fundo FLMA11 teve uma queda maior em relação ao IFIX durante a pandemia, em razão dessa valorização no último trimestre de 2019, que foi muito superior que a do IFIX, e pela grande representatividade do hotel no portfólio, que foi um dos setores mais impactados pela crise causada pelo COVID-19. A variação no último trimestre de 2019 causou uma distorção no indicador *dividend yield*, pois mesmo o fundo entregando um rendimento crescente no final do ano passado, o *dividend yield* caiu. Por esta razão, apresentamos neste relatório o rendimento pelo valor patrimonial da cota, que melhor representa o valor do portfólio do fundo, sem interferências imediatas externas ao patrimônio do mesmo (como a queda repentina da taxa de juros).

No mês de julho haverá a devolução de um conjunto totalizando 460,0 m² de área disponível, que impactará no resultado a ser distribuído em agosto.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho de 2020

Foco de atuação do fundo:

Hotéis e Lajes corporativas

Código de negociação B3:

FLMA11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

Patrimônio líquido:

R\$ 200.508.178,92

Valor patrimonial da cota:

R\$ 2,90

Valor de mercado da cota:

R\$ 3,33

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,0056

ABL:

25.166,34 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 4.067.231,02

Taxa de administração:

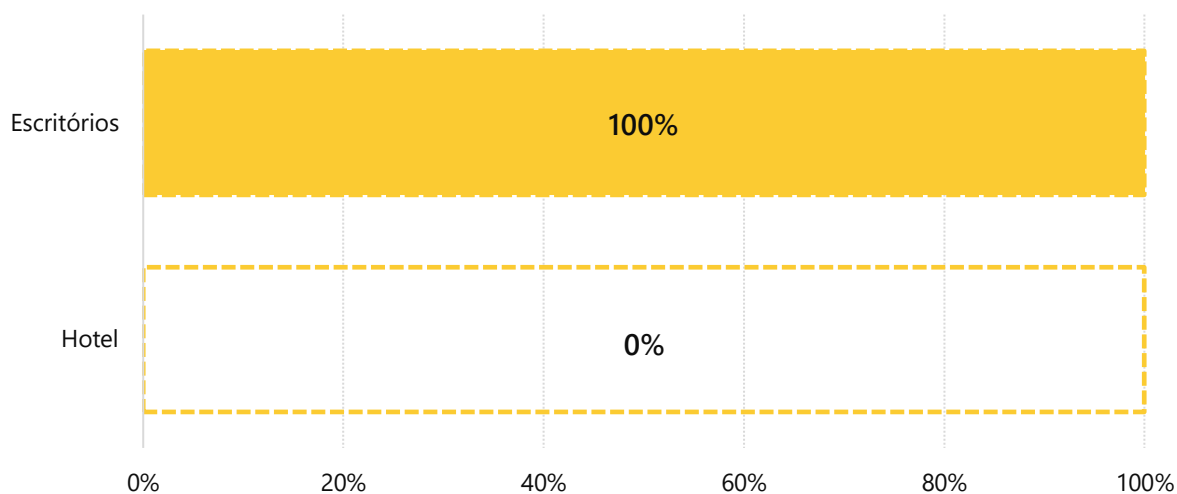
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

Taxa de consultoria imobiliária:

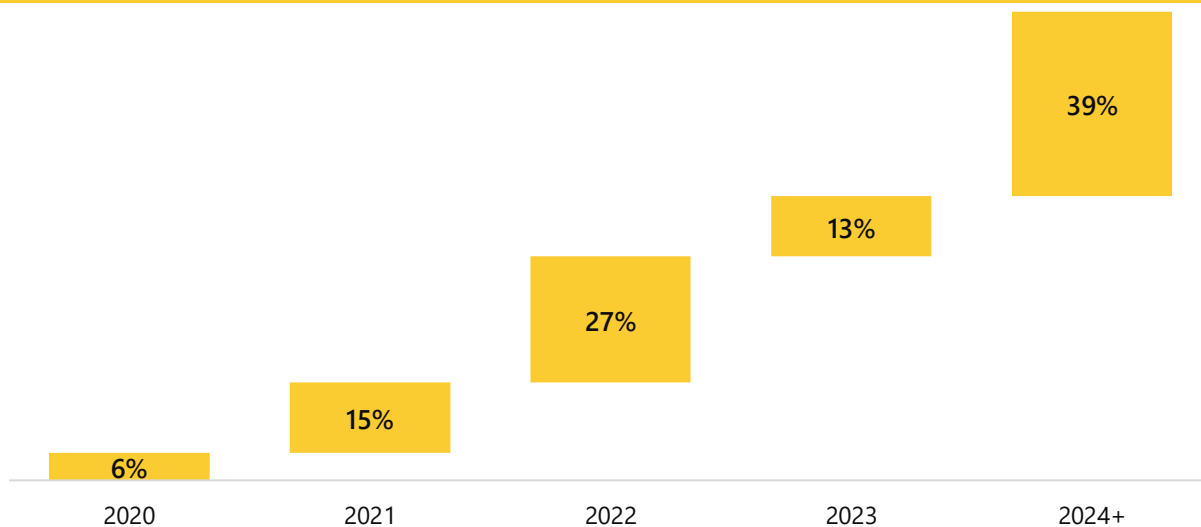
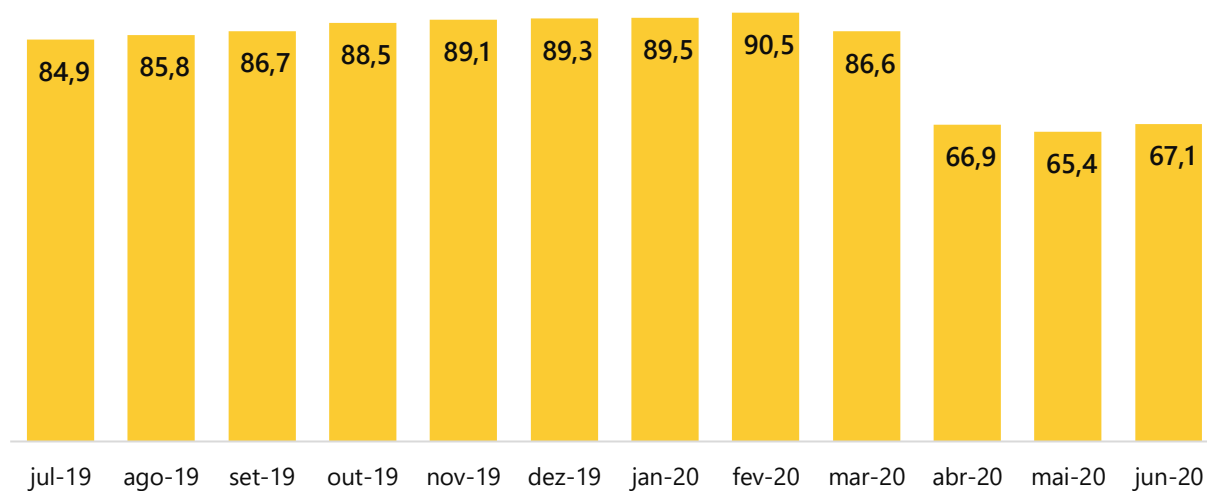
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

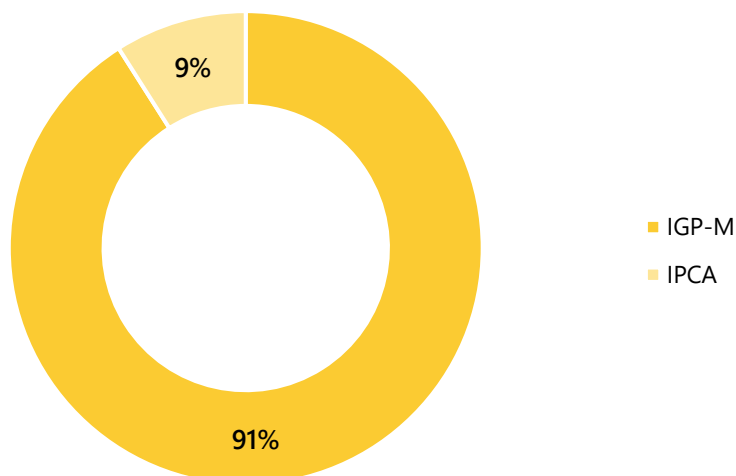


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

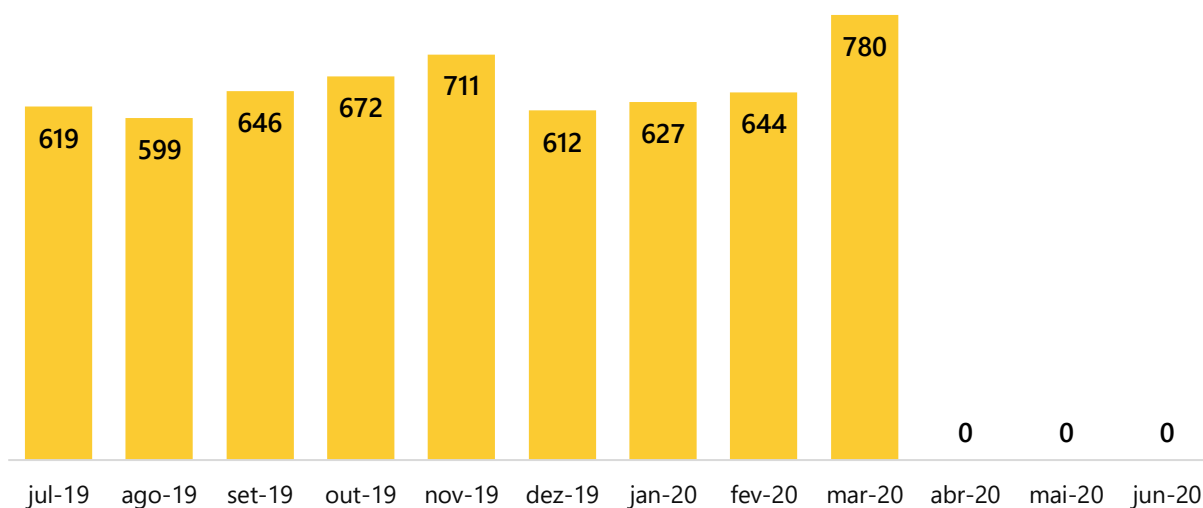
Receita recebida¹ de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

¹ A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

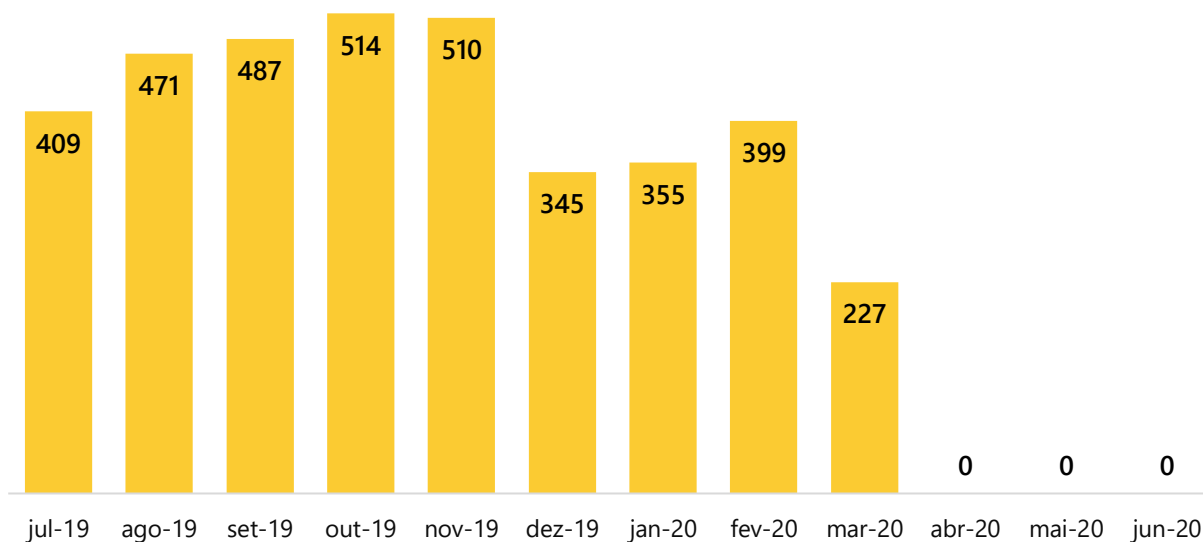
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



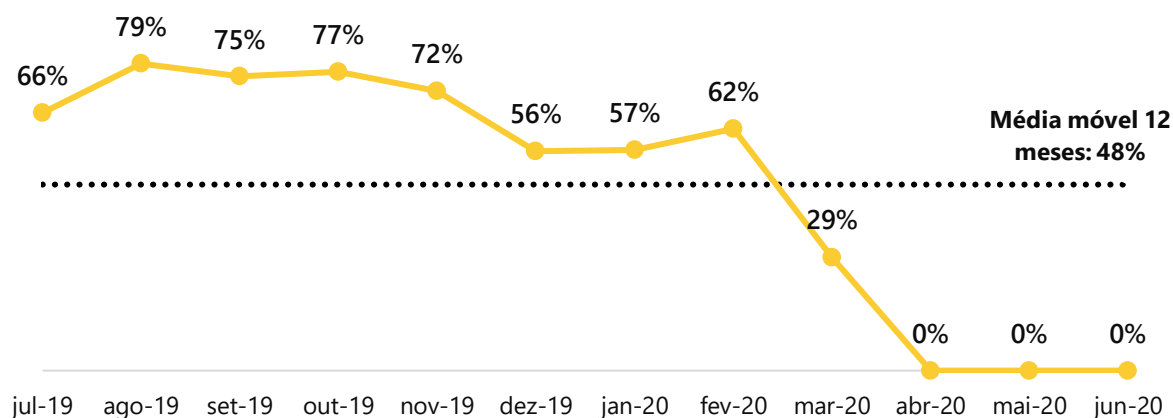
Diária mensal média do hotel (em R\$, últimos 12 meses)



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



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)

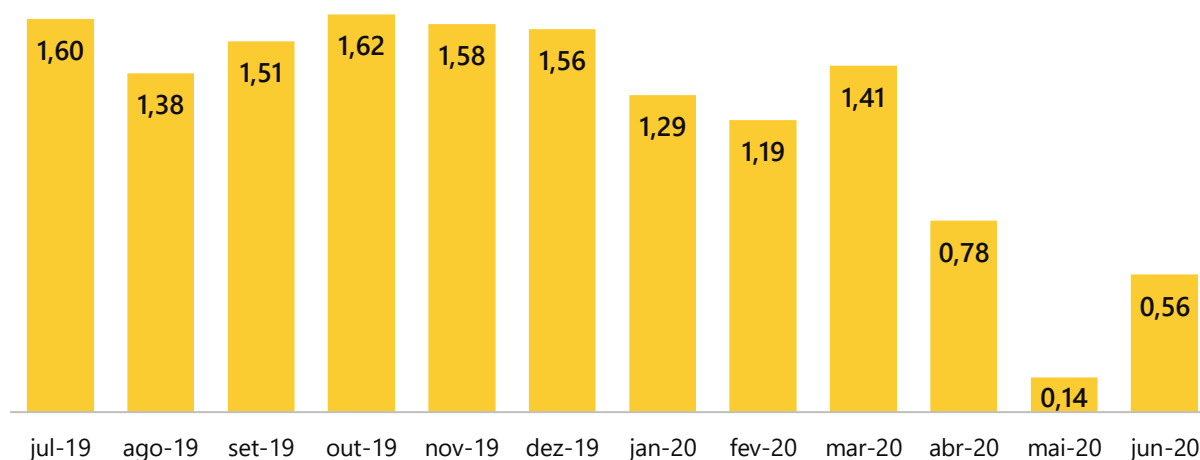


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

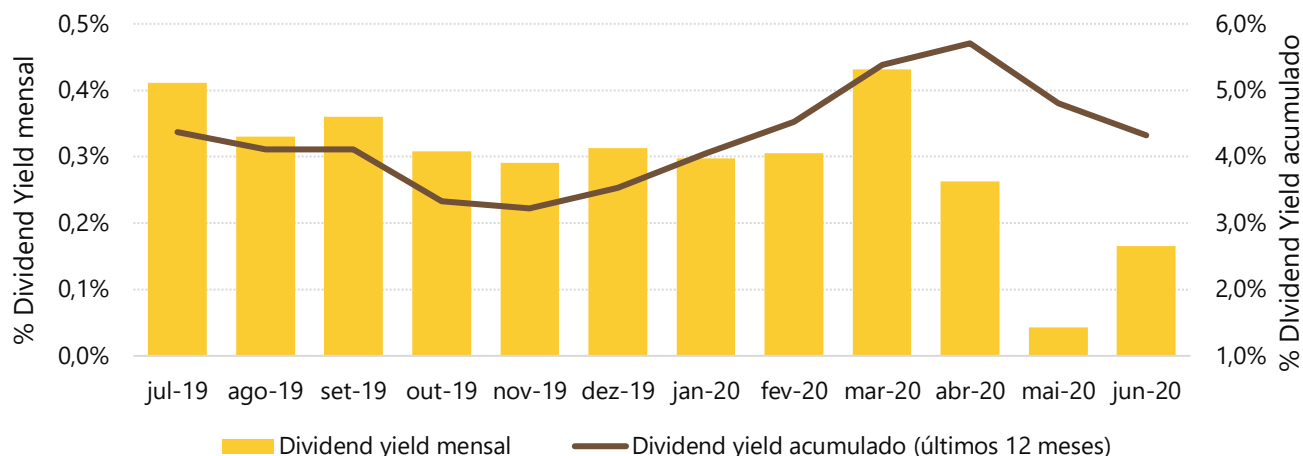
	Jan-20	Fev-20	Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.175.498	1.134.502	1.165.134	800.066	522.953	529.005	13.419.414
Locação de escritórios corporativos	704.820	712.777	682.290	527.086	514.880	528.211	7.798.894
Arrendamento do hotel	453.369	407.956	480.788	270.212	418	-	5.448.005
Outras Receitas	17.309	13.769	2.056	2.768	7.655	794	172.515
Despesas	(285.310)	(313.161)	(190.563)	(265.053)	(424.529)	(139.688)	(3.327.856)
Despesas operacionais	(38.598)	(29.608)	(31.128)	(96.052)	(54.068)	(26.170)	(632.174)
Escrituração de cotas – Itaú	(178.080)	(223.778)	(101.435)	(116.552)	(344.462) ²	(98.186)	(1.975.347)
Administração e Gestão – BR Capital/Unitas	(43.151)	(35.608)	(32.854)	(38.983)	(21.401)	(10.000)	(436.856)
Outras despesas administrativas	(5.037)	(5.037)	(5.037)	(5.037)	(5.037)	(5.037)	(60.138)
Movimentos do FRA ³	(20.443)	(19.131)	(20.109)	(8.429)	439	245	(223.341)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	890.188	821.341	974.571	535.013	98.424	389.317	10.091.558
Saldo de arredondamentos ⁴	344	158	(1.199)	3.448	(1.777)	(2.729)	1.140
Remuneração total distribuída	890.532	821.499	973.372	538.461	96.647	386.588	10.092.698
Remuneração por 100 cotas	1,29	1,19	1,41	0,78	0,14	0,56	14,62

MERCADO SECUNDÁRIO E REMUNERAÇÃO POR COTA

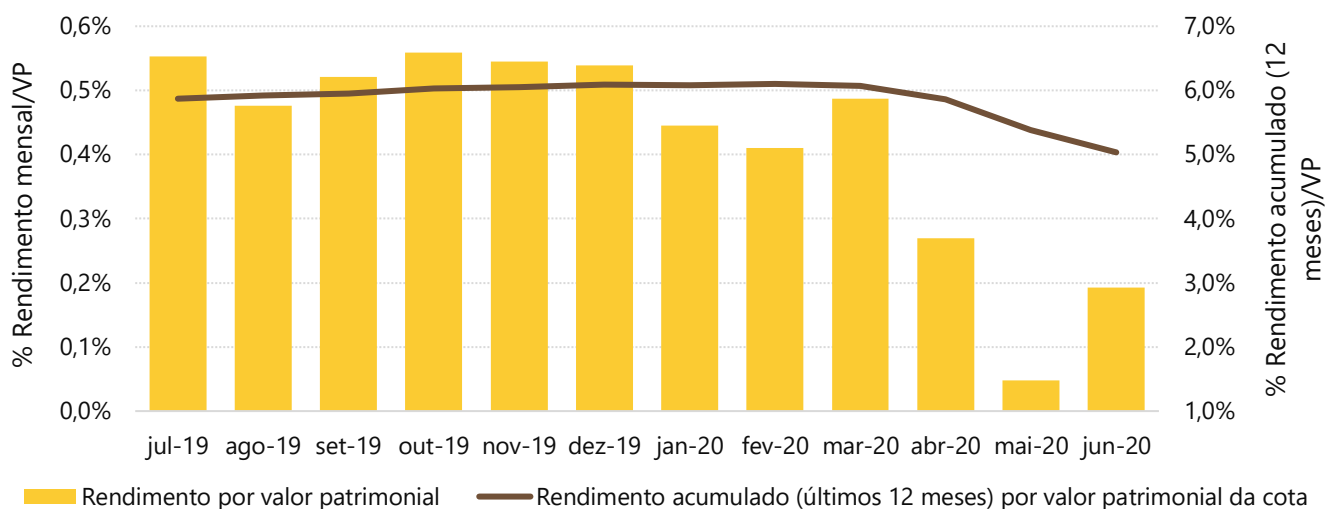
Remuneração por 100 cotas (em R\$, últimos 12 meses)

²O aumento expressivo das contas de escrituração de cotas do banco Itaú em mai/20 se deve ao envio dos informes anuais aos cotistas³FRA: Fundo de Reposição de Ativos⁴Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

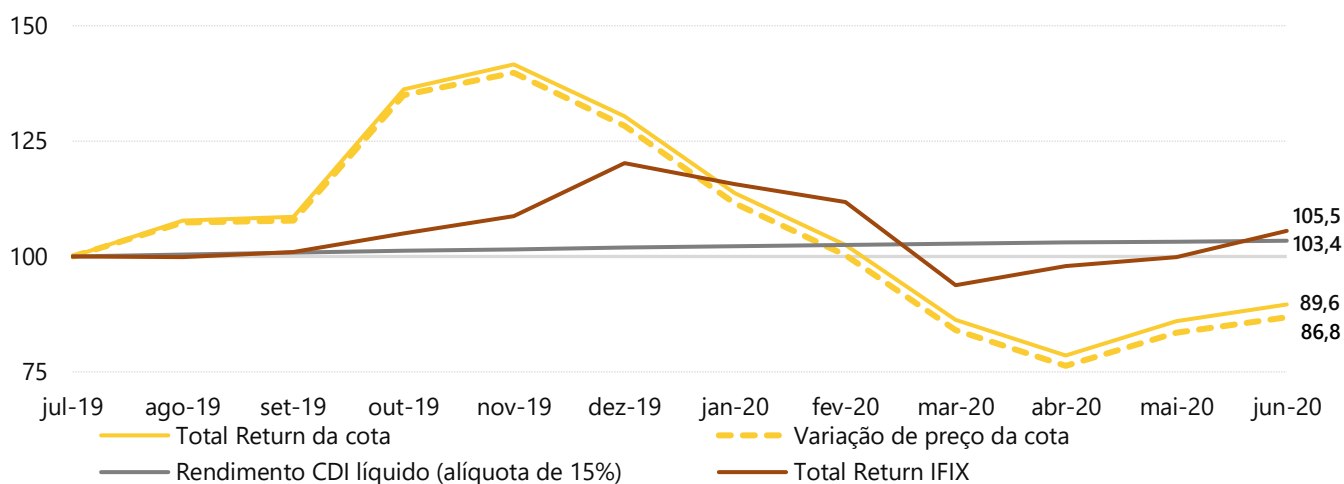
Dividend Yield⁵ mensal e acumulado (últimos 12 meses)



Rendimento por valor patrimonial mensal e acumulado (últimos 12 meses)



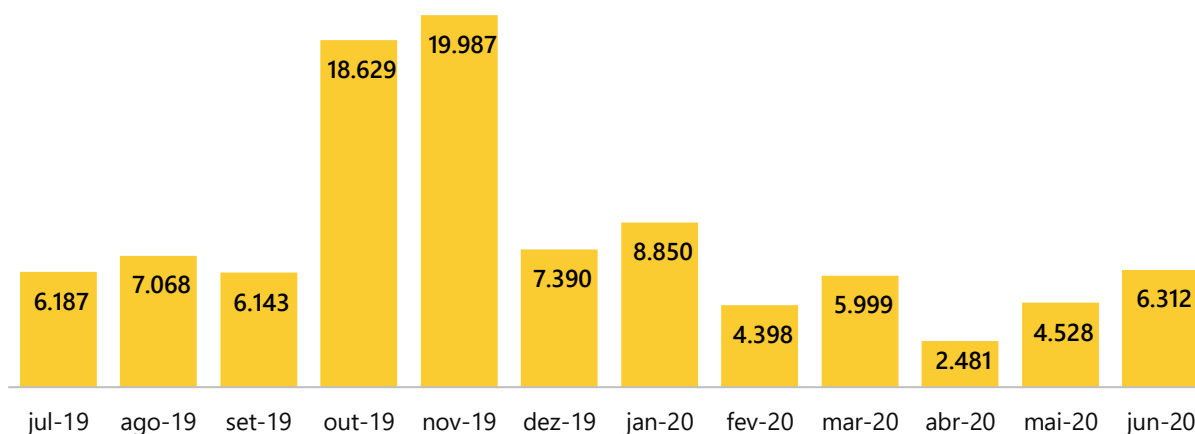
Total Return da cota (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jul/19), 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.

⁵Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

Volume de transações na B3 (em R\$ mil, últimos 12 meses)



PORTFÓLIO



CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

Área bruta locável 7.874 m²

Conjuntos de escritório do FII 18



HOTEL PULLMAN VILA OLÍMPIA

Área bruta locável 17.291 m²

Número de quartos do hotel 173

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>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

