

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial abril/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de abril de 2023

Código de negociação B3:
FLMA11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Consultoria e
Empreendimentos Ltda.

Escriturador:
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração:
2% do resultado a ser distribuído
aos cotistas (equivale a
aproximadamente 0,13% ao ano
sobre o patrimônio líquido).

Taxa de consultoria imobiliária:
2% do resultado a ser distribuído
aos cotistas (equivale a
aproximadamente 0,13% ao ano
sobre o patrimônio líquido).

Foco de atuação:
Hotéis e lajes corporativas

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.

Também possui 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

Patrimônio líquido:
R\$ 221.695.373,96

Valor patrimonial da cota:
R\$ 160,57

Valor de mercado da cota:
R\$ 124,81

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,88

ABL:
19.273,51 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 2.836.325,08



Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,88 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de abril de 2023, apresentando uma elevação de 3,53% em relação ao mês anterior. Tal elevação ocorreu devido à elevação da receita de locação e do hotel.

A receita de locação dos escritórios apresentou crescimento de 23,58% devido ao início da exigibilidade do locatício dos conjuntos 23 e 24.

A receita do hotel teve um incremento de 70,92% comparativamente ao mês anterior, em consequência do desempenho alcançado no mês de março. Em abril, a taxa de ocupação do hotel foi de 69,83%, se mantendo 6,6 pontos percentuais acima da média dos últimos seis meses.

O conjunto 22 foi locado na modalidade “plug and play”, cujo modelo o fundo fará investimentos em benfeitorias para entregar o imóvel pronto para ocupação, conforme a demanda do locatário. Em contrapartida o contrato é atípico, com valor de locação superior à média de mercado e com aplicação de multas no caso de rescisão antecipada. Com essa locação, os **escritórios alcançam 100% de ocupação**.

O contrato do conjunto 13, com vencimento previsto para abril/23 foi renovado por mais três anos.

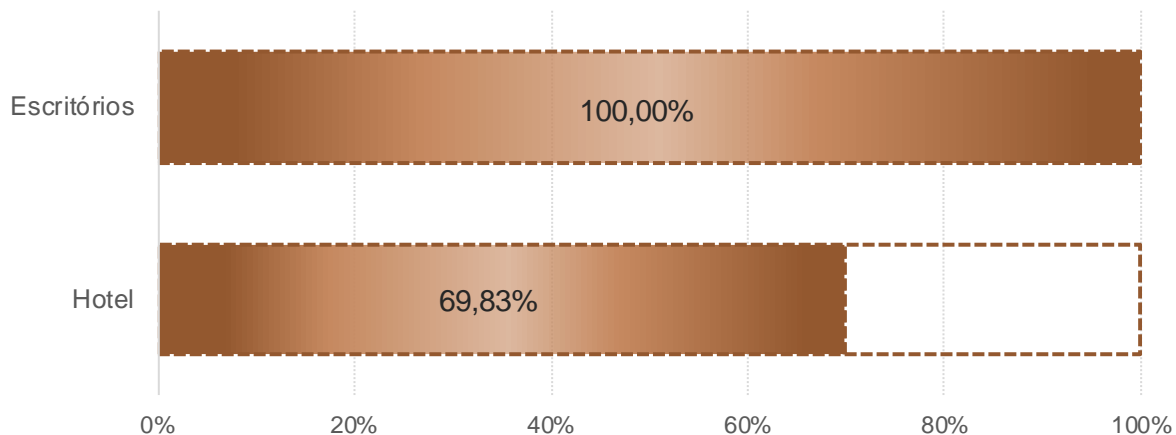
As despesas operacionais apresentaram elevação devido aos investimentos para pagamento da última parcela das benfeitorias dos conjuntos 23 e 24, da primeira parcela das benfeitorias do conjunto 22, além dos investimentos relacionados à revitalização das áreas comuns da torre comercial. Parte desses valores estão contemplados no recolhimento do fundo de reposição de ativos, amortizando o impacto no resultado distribuído. A partir do próximo mês as despesas operacionais terão redução considerando a conclusão do pagamento das benfeitorias dos conjuntos 23 e 24.

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

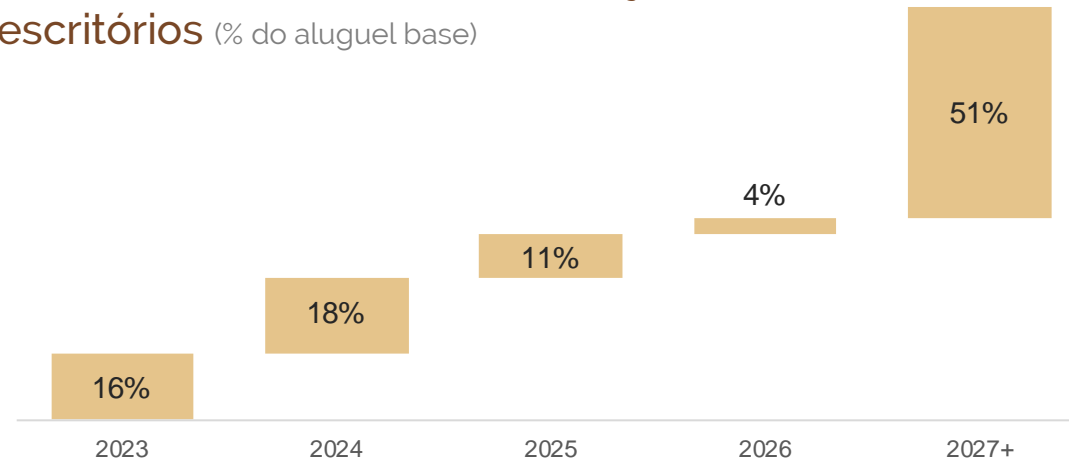


Indicadores Operacionais

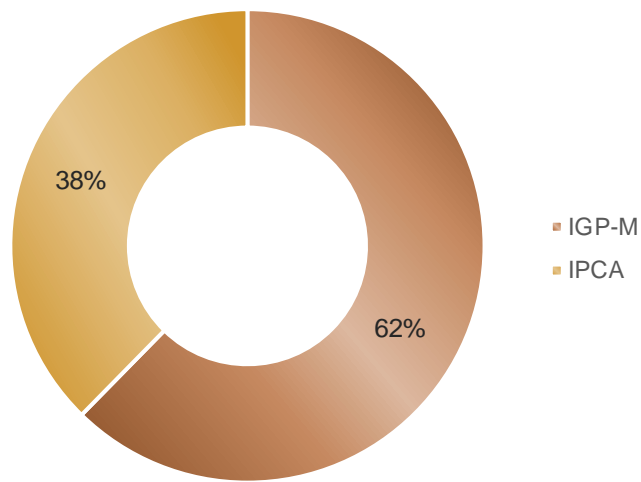
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



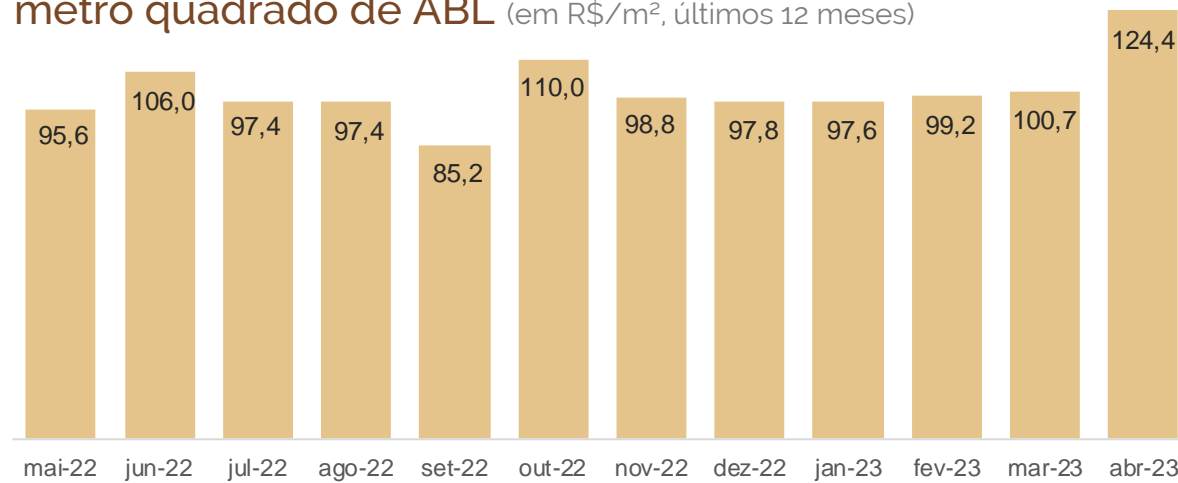
Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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



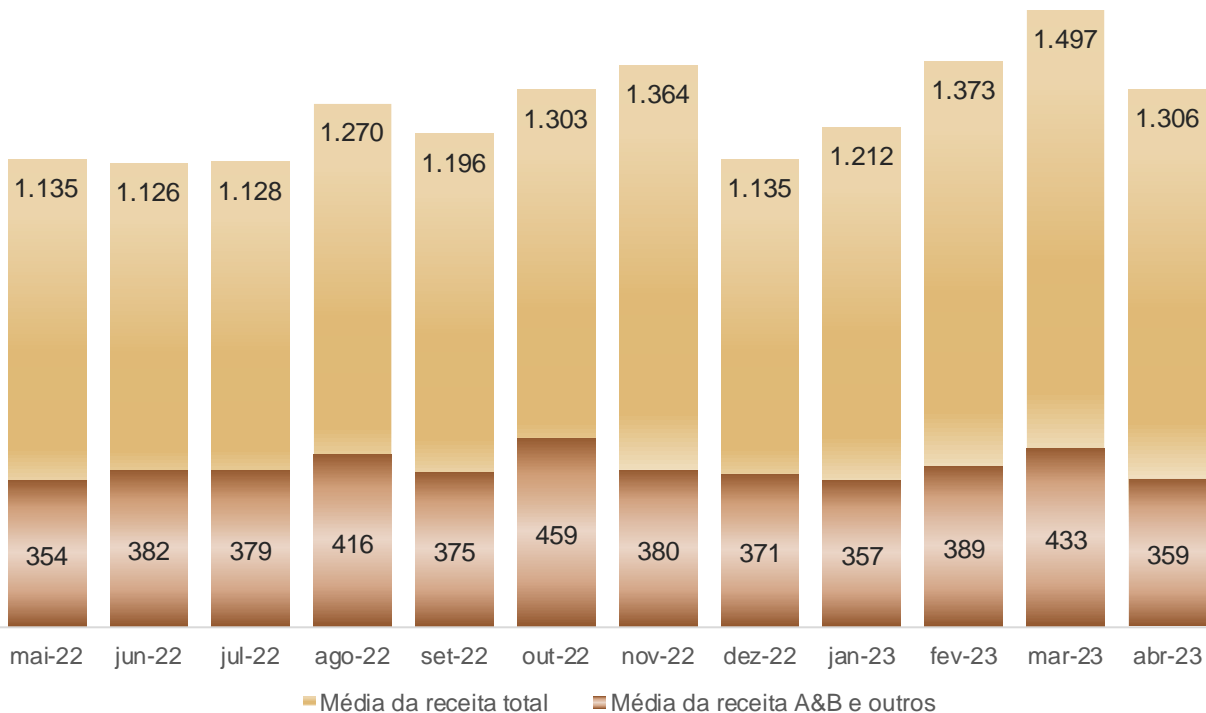
Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



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. A receita do mês de setembro apresentou redução porque o conjunto 32 pagou com dois dias de atraso, de forma que a compensação bancária ocorreu nos primeiros dias do mês de outubro.

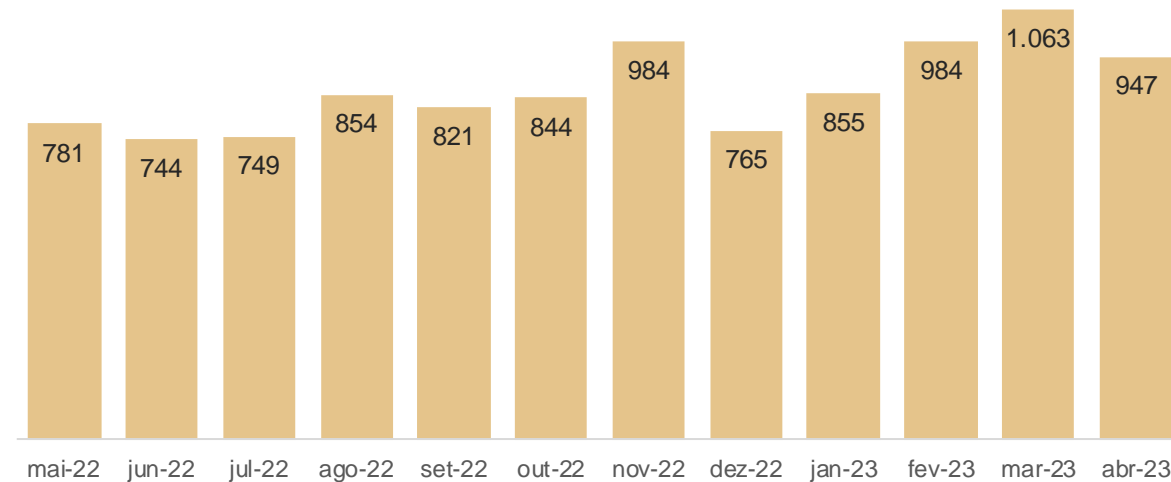
Indicadores Operacionais

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



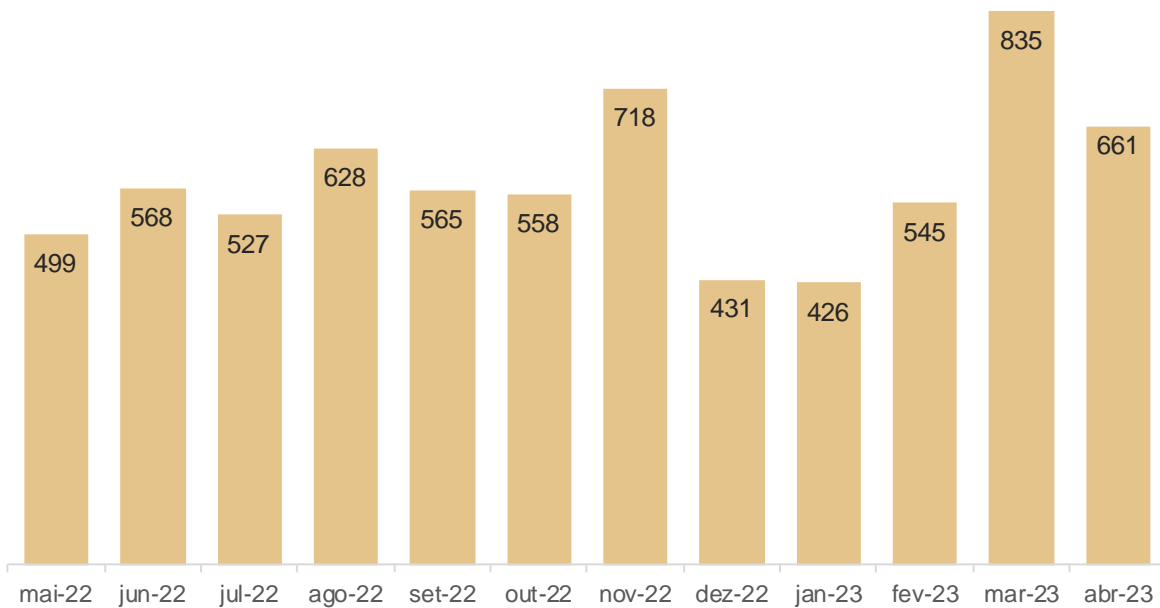
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

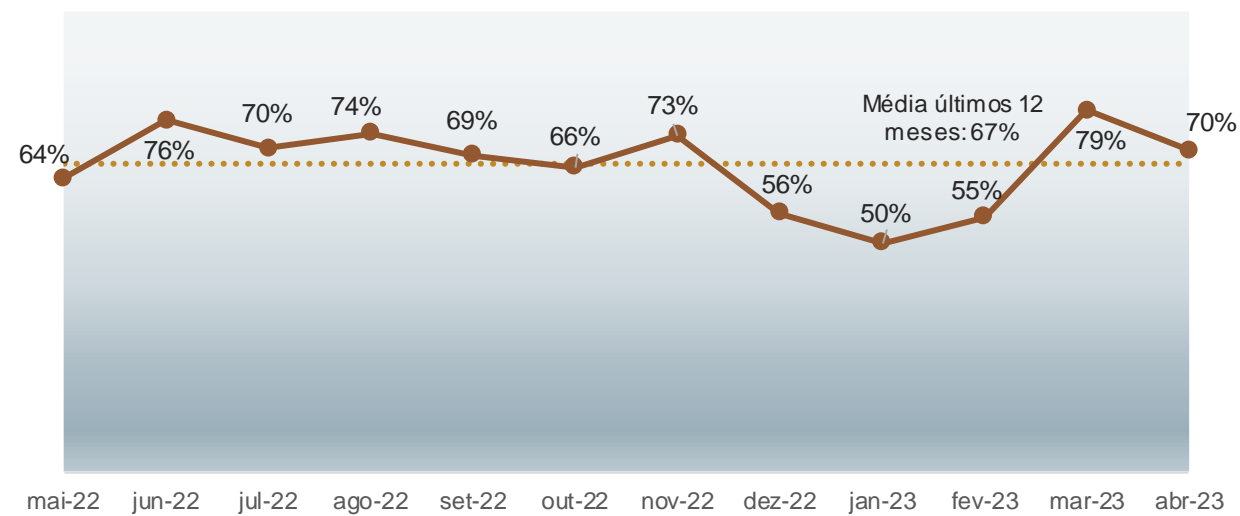


Indicadores Operacionais

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



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)



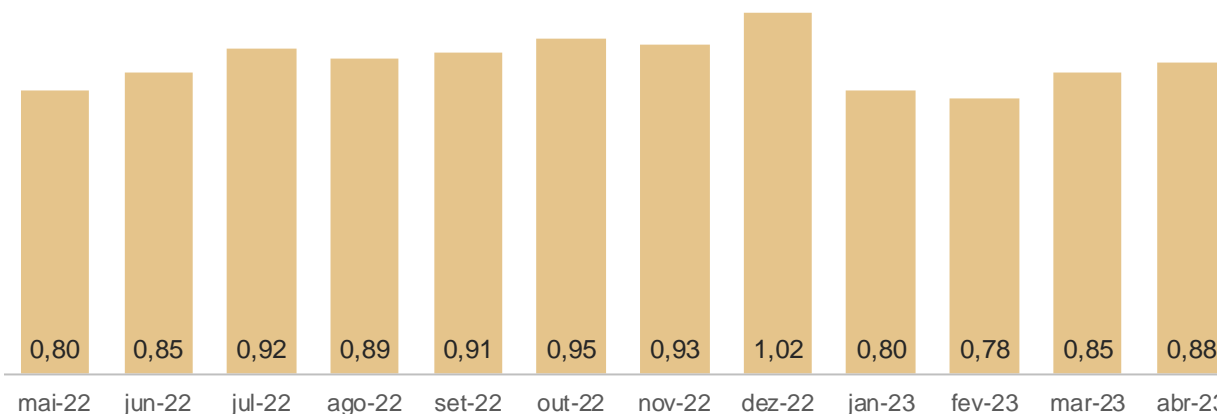
Demonstração de Resultados

	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.491.739	1.587.981	1.278.591	1.288.430	1.372.197	1.942.726	17.650.496
Locação de escritórios corporativos	778.413	770.089	768.447	781.446	792.702	979.612	9.529.640
Arrendamento do hotel	693.463	775.648	514.507	485.672	553.032	945.269	7.810.331
Outras receitas	19.863	42.244	(4.363)	21.312	26.463	17.845	310.525
Despesas	(210.864)	(181.997)	(182.165)	(207.528)	(197.604)	(719.504)	(3.031.760)
Despesas operacionais	(87.269)	(140.001)	(263.651)	(707.296)	(695.627)	(850.469)	(4.949.750)
Escrituração de cotas BR Capital	(27.398)	(26.174)	(25.894)	(25.692)	(25.377)	(49.851)	(342.320)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(53.006)	(51.235)	(56.239)	(43.857)	(43.236)	(46.984)	(581.456)
Outras despesas administrativas	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(82.598)
Movimentos do FRA	(36.139)	42.467	170.672	576.370	573.690	234.854	2.924.364
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.280.875	1.405.984	1.096.426	1.080.902	1.174.593	1.223.222	14.618.735
Saldo de arredondamentos	3.148	2.300	8.110	(3.979)	(1.024)	(8.233)	(11.246)
Remuneração total distribuída	1.284.023	1.408.283	1.104.536	1.076.923	1.173.570	1.214.990	14.607.489
Remuneração por cota	0,93	1,02	0,80	0,78	0,85	0,88	10,58

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

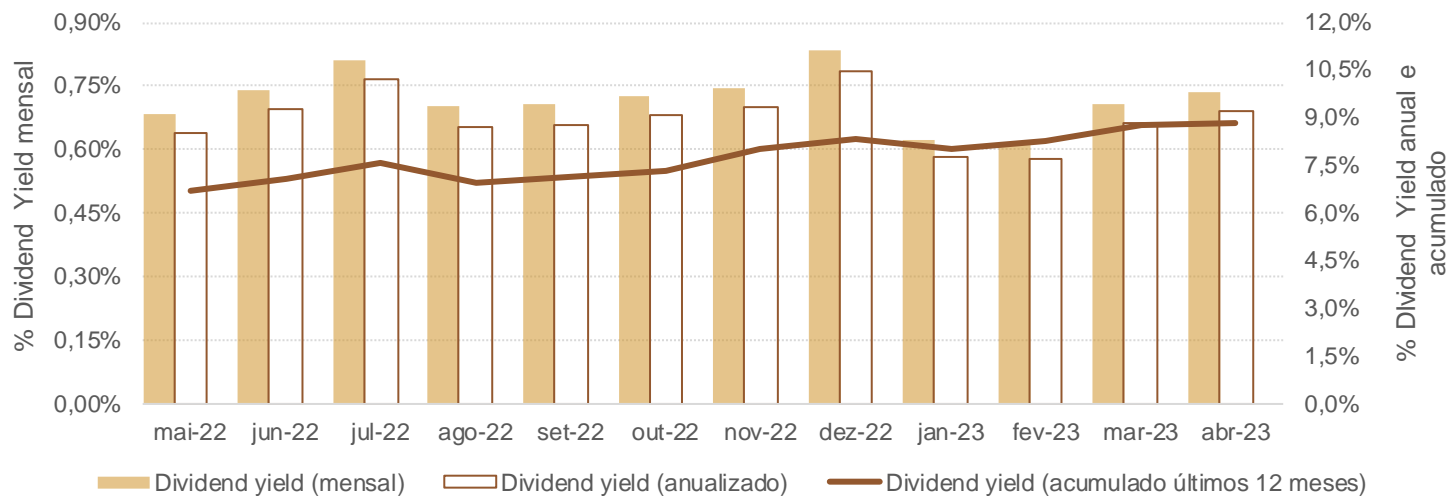
Remuneração por cota (ajustado*) (em R\$, últimos 12 meses)



A remuneração por cota nos meses anteriores ao agrupamento de cotas (1:50) está multiplicada por 50 para balanceamento das distribuições

Remuneração

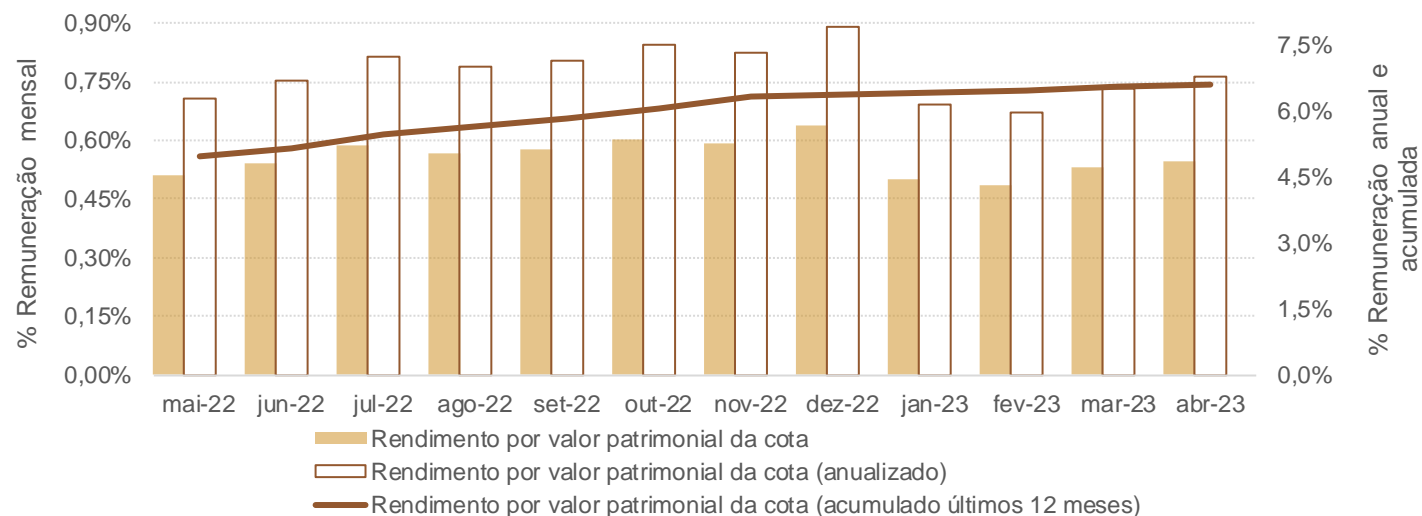
Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

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

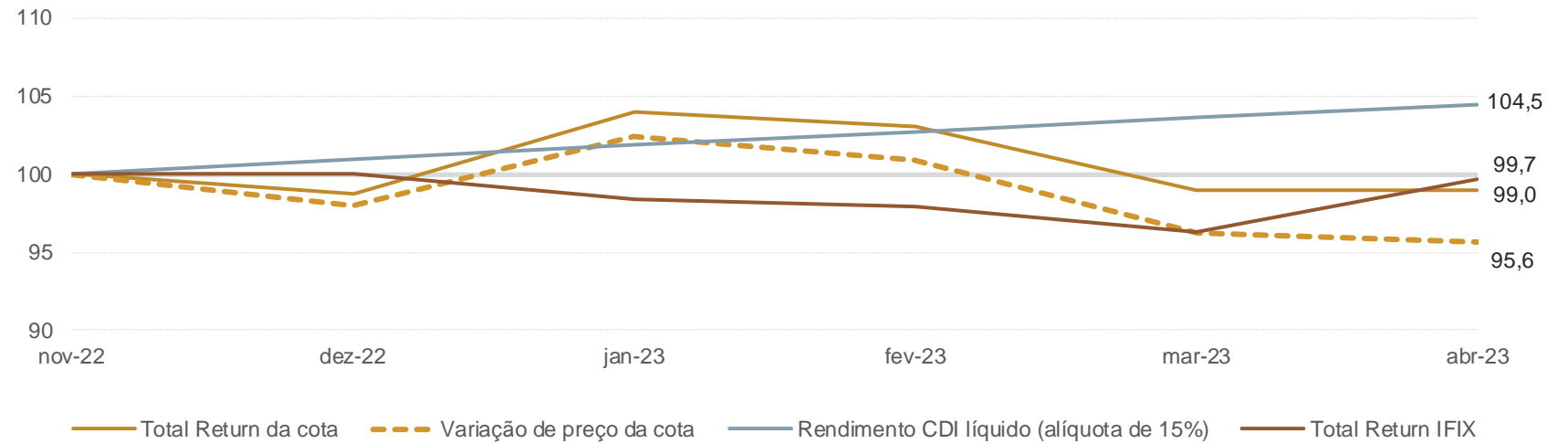
(últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

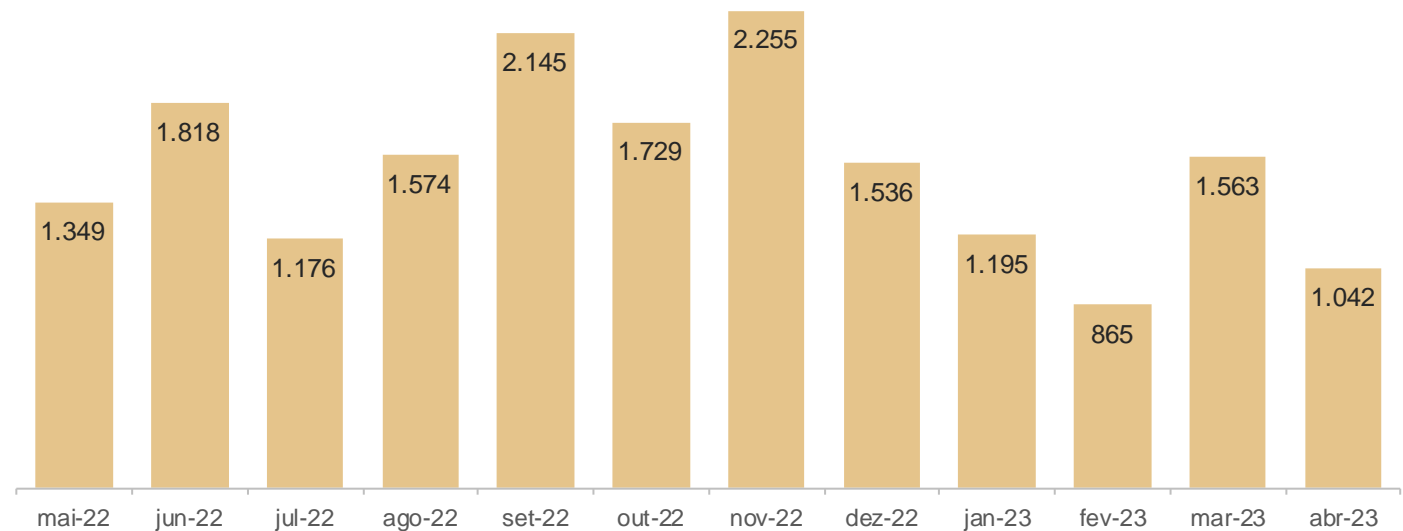
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em nov/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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: 7.874 m²
Conjuntos de escritórios do FII: 18



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



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.

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>

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos