

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial janeiro/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2025.

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
0,12% 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

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.

****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\$ 303.848.363,19

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,07

Valor de mercado da cota:
R\$ 125,99

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,88

ABL:
19.252,45 m^{2**}

Aplicações financeiras:
R\$ 2.850.379,89



Destaques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 14 de fevereiro, R\$ 0,88 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de janeiro de 2025. O resultado distribuído foi R\$ 0,35 inferior ao mês anterior, devido principalmente à variação nas despesas e na receita do hotel, conforme detalhado adiante.

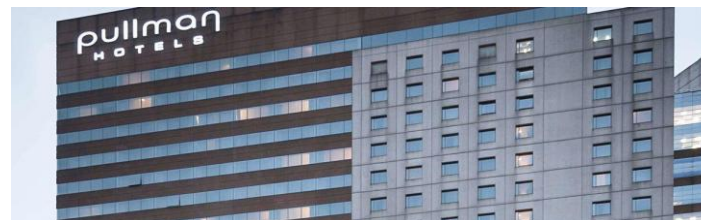
A receita de locação dos escritórios não apresentou variação em relação ao mês anterior. Contudo houve redução de 15,7% na receita total, comparativamente ao mês anterior, devido à redução na receita do hotel. Além disso, em dezembro houve recebimento de multa referente a locatícios compensados após o vencimento.

A receita recebida do hotel em janeiro teve redução de 29% em relação ao mês anterior. A referida receita corresponde ao desempenho do hotel apurado em dezembro/24. A taxa de ocupação do hotel em janeiro foi de 44,8%, apresentando redução de 5,8 pontos percentuais em relação a dezembro. A diária média em janeiro foi de R\$ 1.001, ficando 16,96% abaixo do valor alcançado no mês anterior. O RevPar foi de R\$ 448,90. Tais variações justificam-se pelo fato do hotel ter como característica o turismo de negócios, apresentando sazonalidade negativa nos períodos de férias e festas de final de ano.

As despesas operacionais apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 152 mil, devido principalmente ao investimento realizado em benfeitorias no sistema de ar condicionado dos conjuntos corporativos e à variação no valor dos reembolsos relativos às benfeitorias do hotel. As despesas com benfeitorias do hotel correspondem ao reembolso de parte dos investimentos já realizados pela Accor na revitalização.

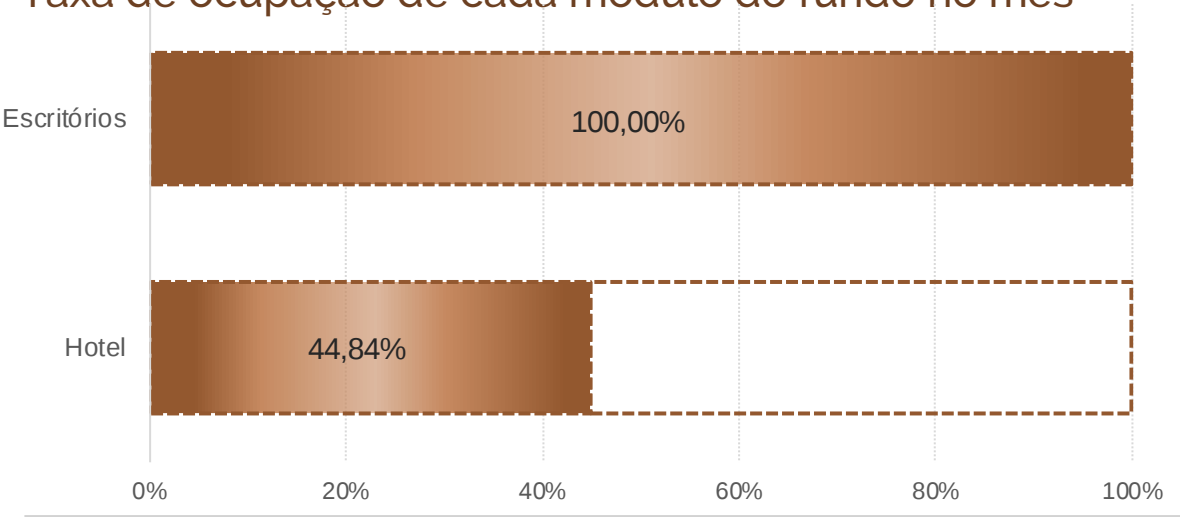
No mês de janeiro foi locado do único conjunto vago, cujo contrato terá vigência até janeiro/2030. Portanto, **os conjuntos corporativos alcançaram 100% de ocupação**. Em janeiro foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato dos conjuntos 41 a 44.

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

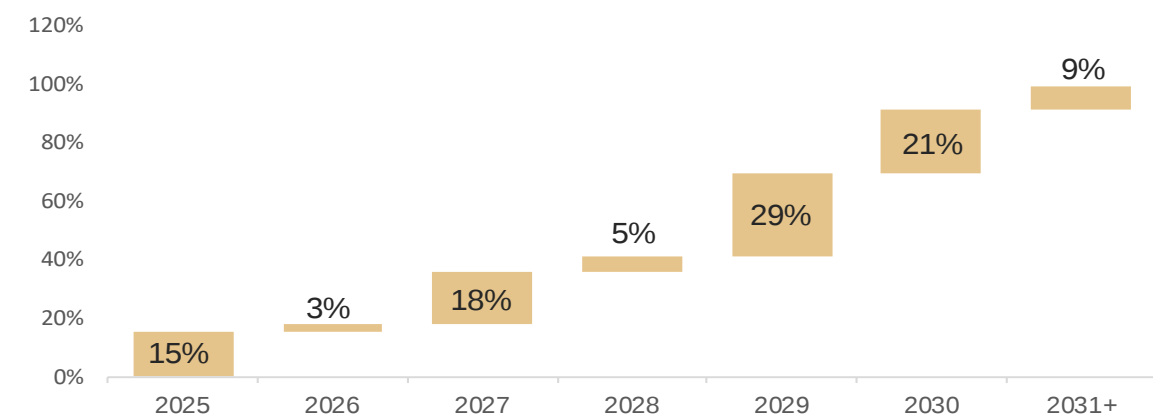


Indicadores Operacionais

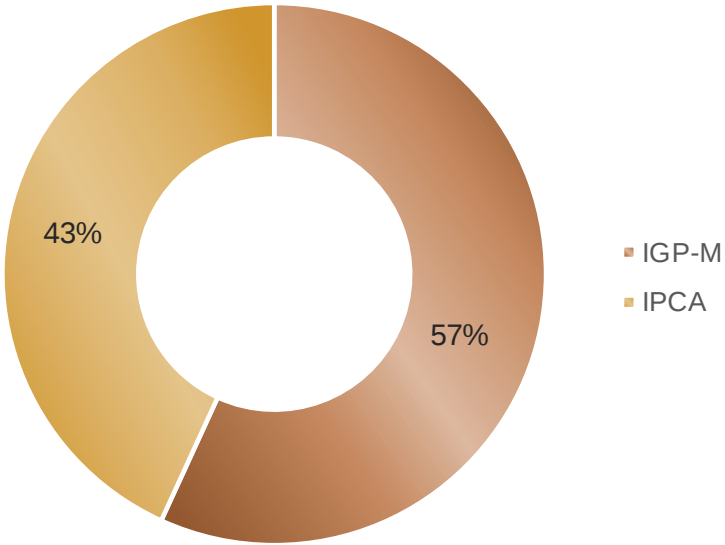
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



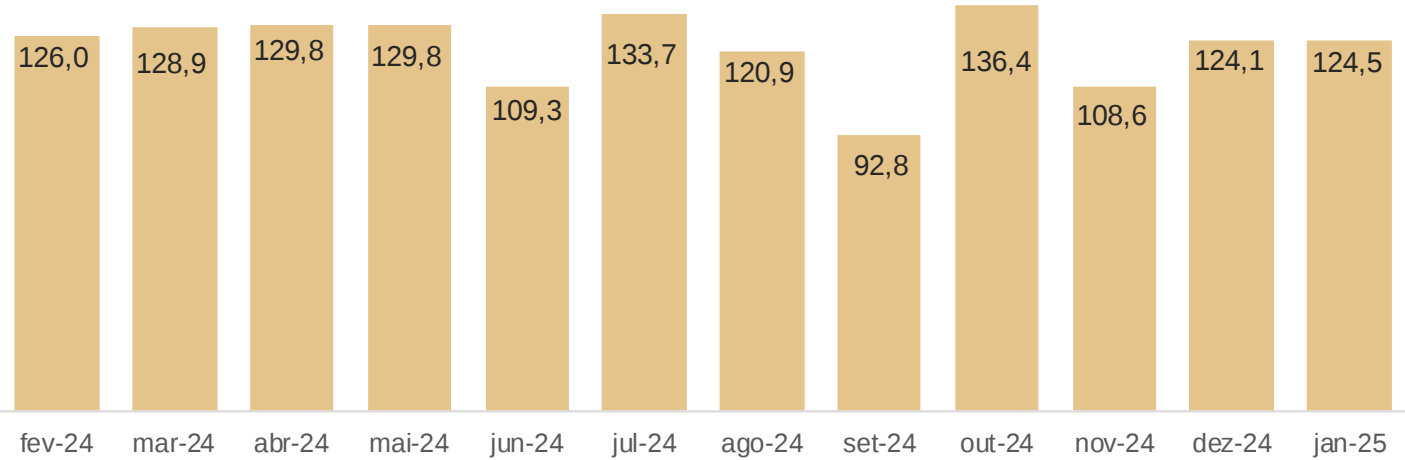
Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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

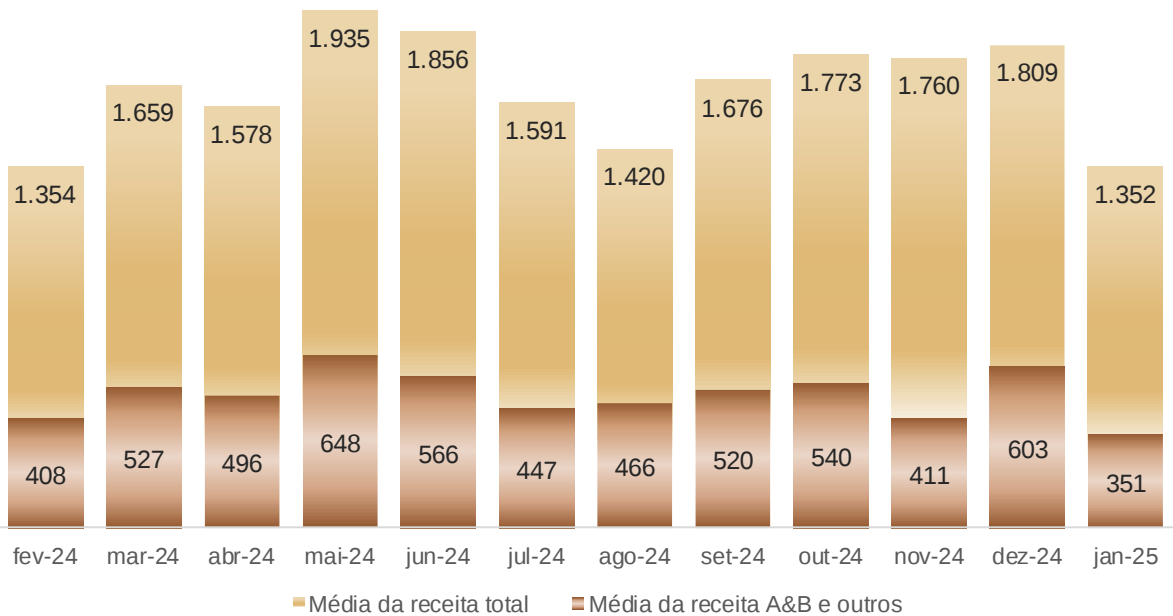


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



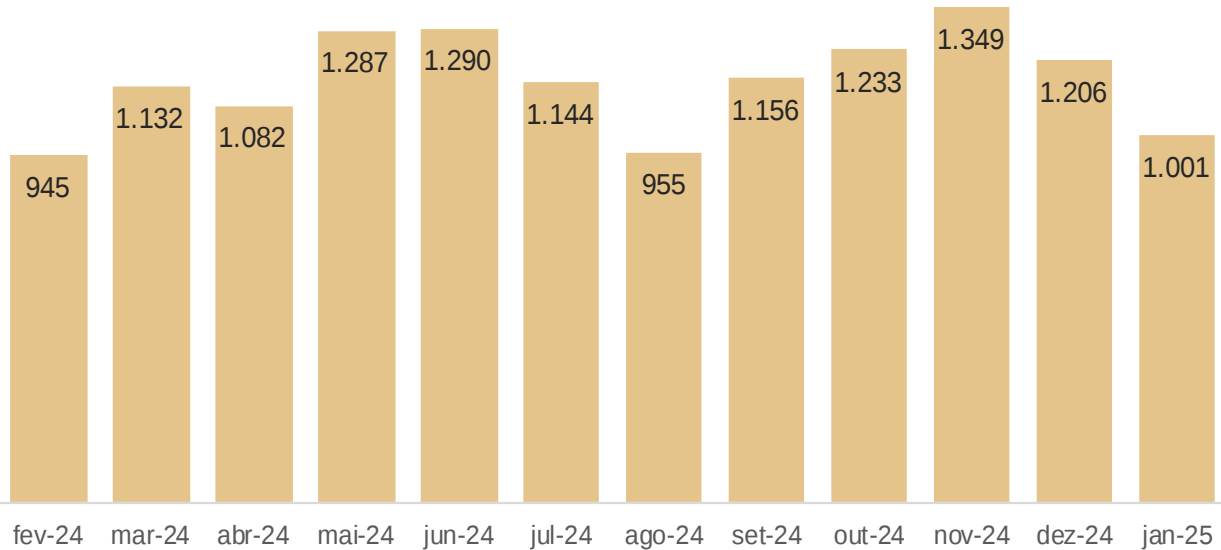
Indicadores Operacionais

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



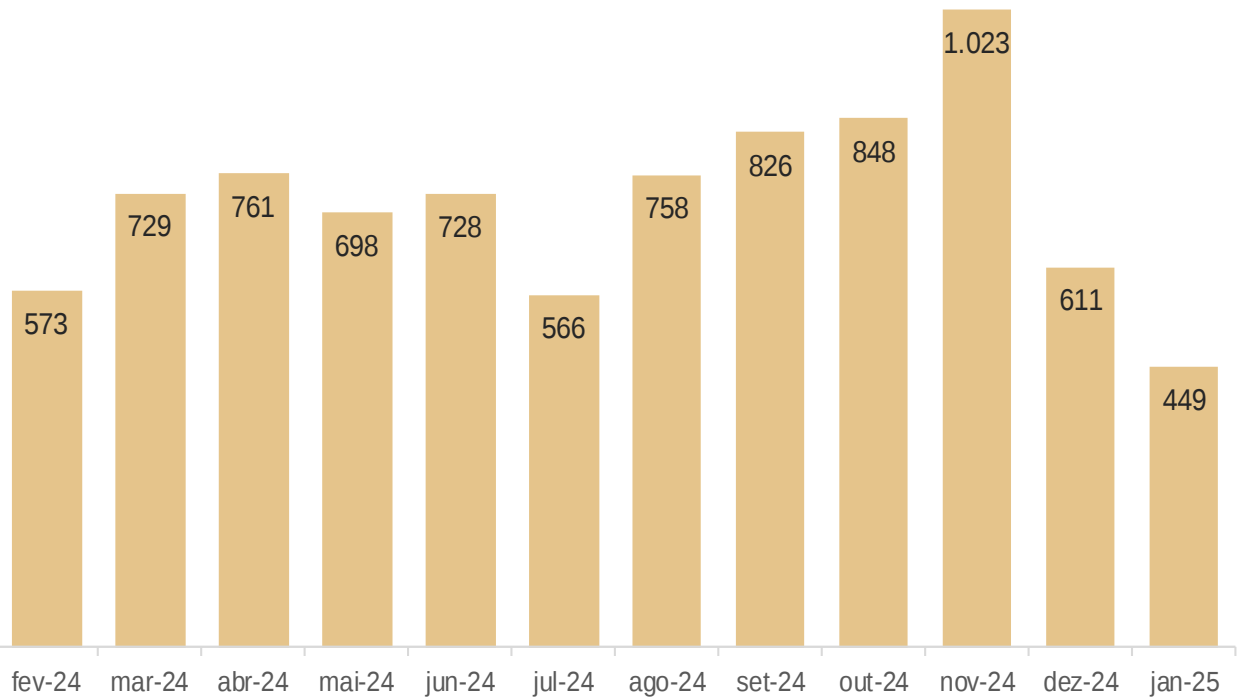
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

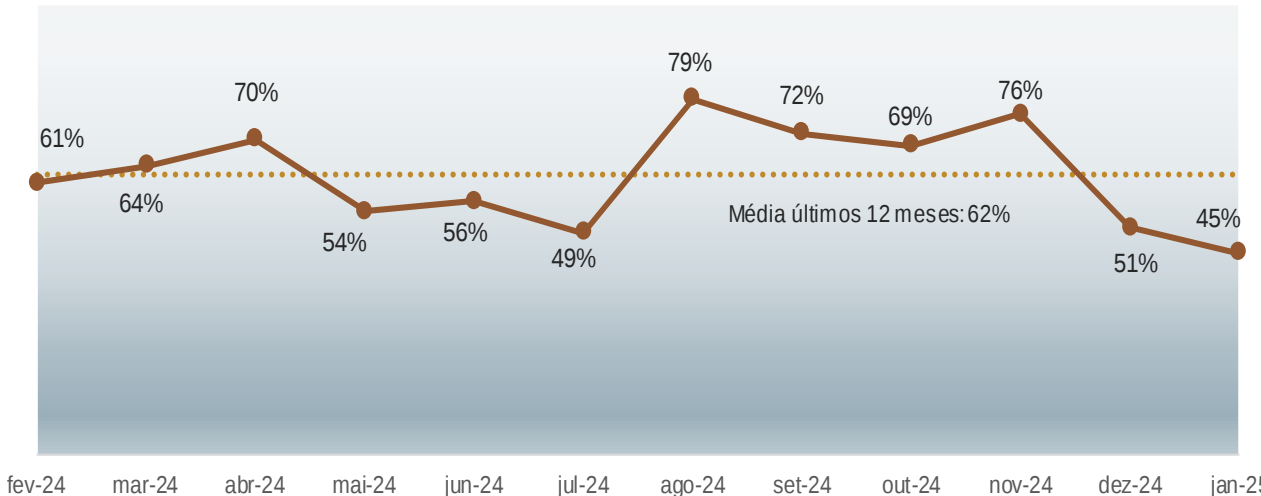


Indicadores Operacionais

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

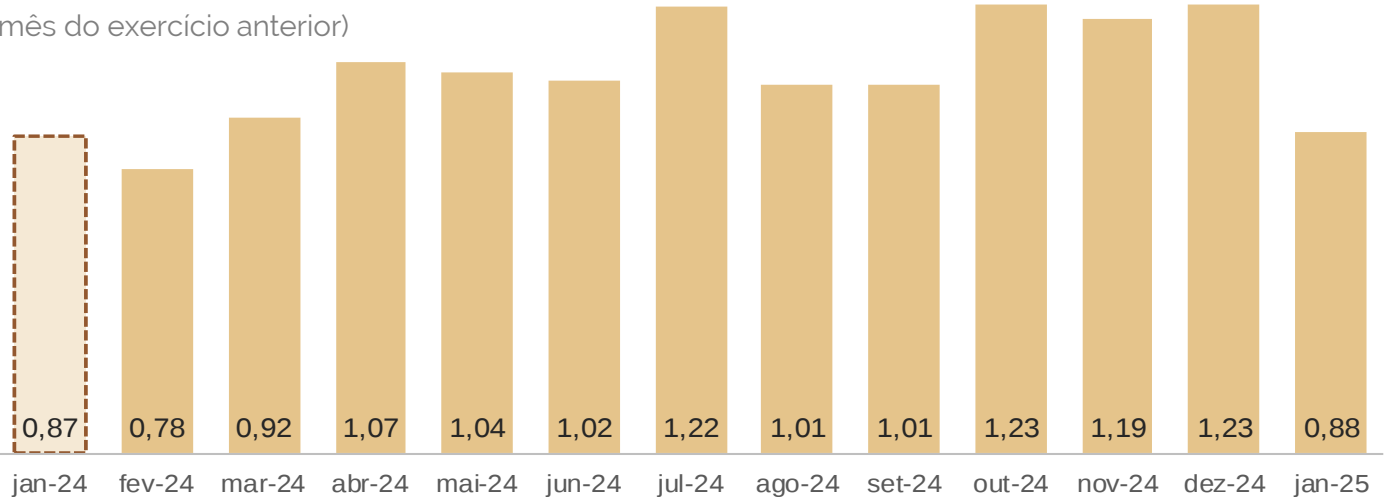
	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	meses
Receita Operacional Bruta	1.608.965,28	1.679.373,37	2.011.616,14	1.853.318,43	2.064.323,51	1.739.990,15	21.578.237,15
Despesa com aluguel de escritórios corporativos	952.201,94	730.879,15	1.074.345,43	855.463,30	977.573,11	977.573,11	11.532.089,90
Manutenção do hotel	633.335,29	906.825,43	913.360,54	980.597,47	1.038.896,62	737.057,23	9.728.634,48
Outras Receitas	23.428,05	41.668,79	23.910,17	17.257,66	47.853,78	25.359,81	317.512,77
Despesas	(220.510,94)	(290.234,58)	(309.497,37)	(210.976,54)	(369.158,96)	(522.862,03)	(4.183.933,81)
Despesas operacionais	(123.009,48)	(206.140,95)	(225.590,44)	(114.739,69)	(275.482,36)	(427.261,46)	(3.120.951,54)
Retenção de cotas - BR Capital	(22.665,68)	(21.328,97)	(21.114,89)	(20.925,61)	(20.756,44)	(20.567,50)	(269.072,79)
Gestão e Administração - BR Capital/Unitas	(67.609,29)	(55.538,17)	(55.565,55)	(68.084,75)	(65.693,67)	(67.806,58)	(708.228,58)
Outras despesas administrativas	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(85.680,90)
Provisões do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.388.454,34	1.389.138,79	1.702.118,77	1.642.341,89	1.695.164,55	1.217.128,12	17.394.303,35
Impacto de arredondamentos ²	6.022,36	5.337,91	(3.894,67)	655,41	3.059,55	(2.138,52)	2.138,64
Remuneração total distribuída	1.394.476,70	1.394.476,70	1.698.224,10	1.642.997,30	1.698.224,10	1.214.989,60	17.396.441,99
Remuneração por cota	1,01	1,01	1,23	1,19	1,23	0,88	12,60

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

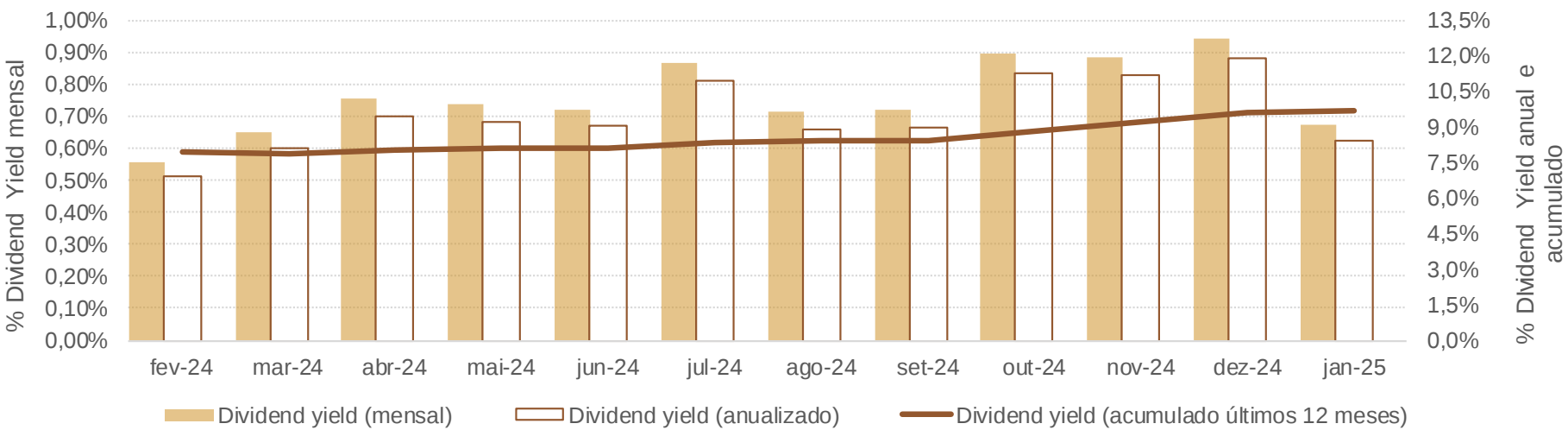
Remuneração por cota

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



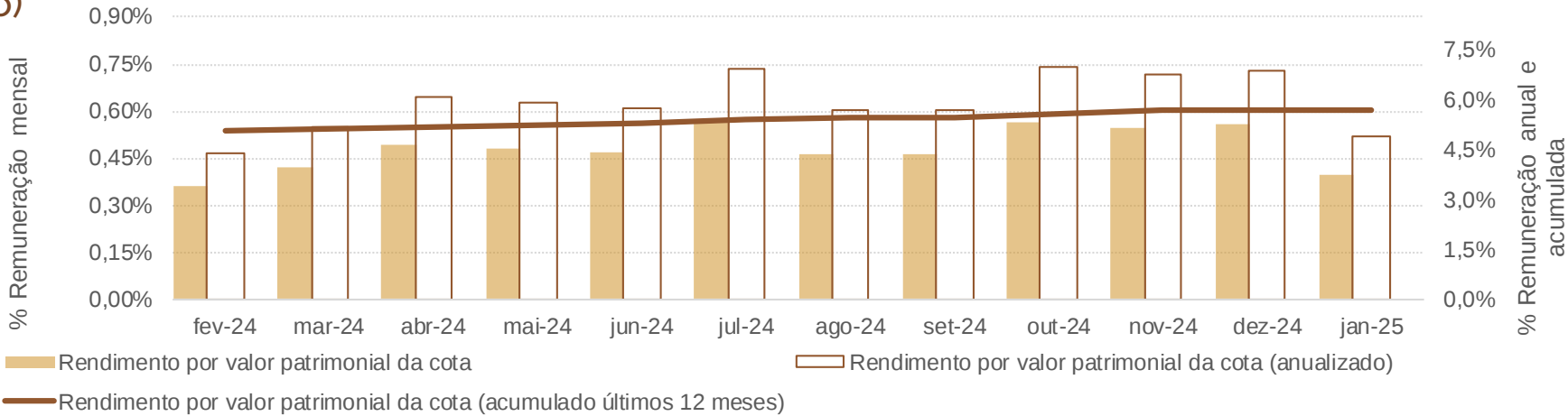
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

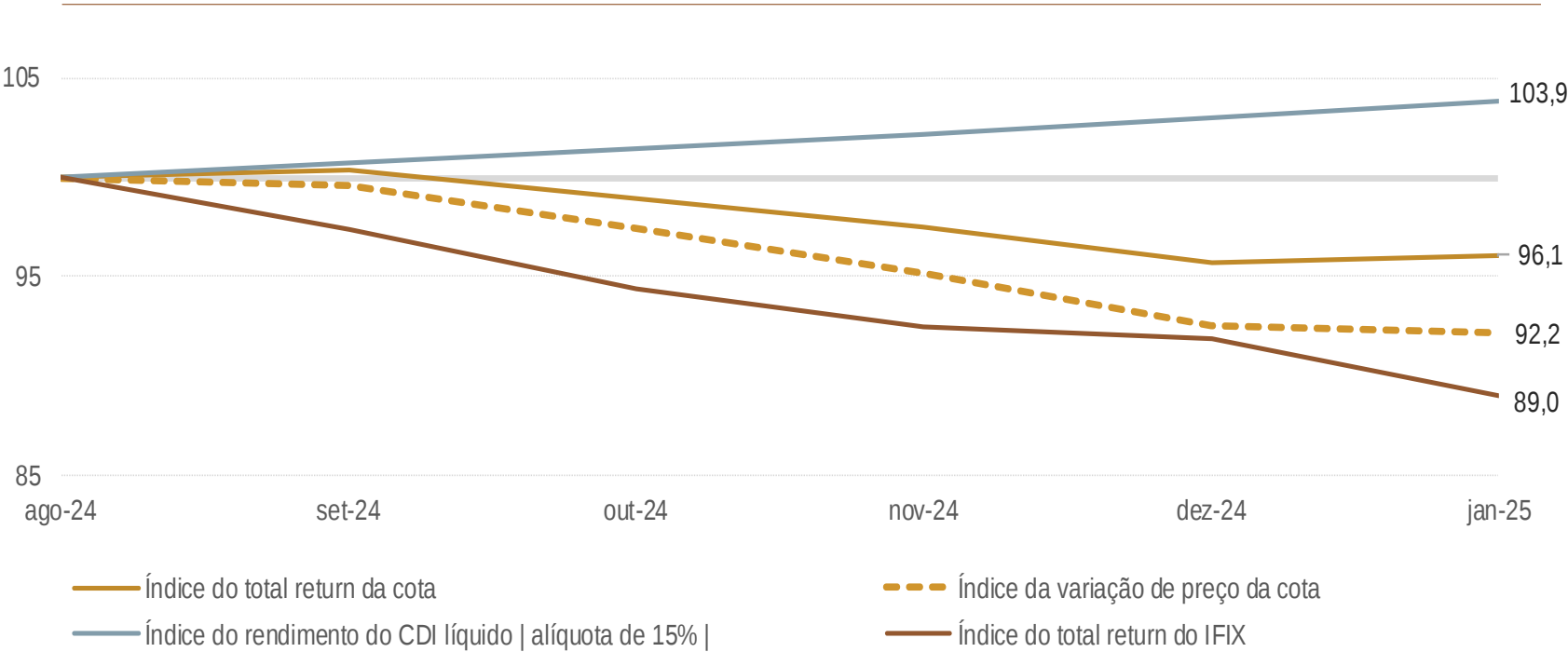
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

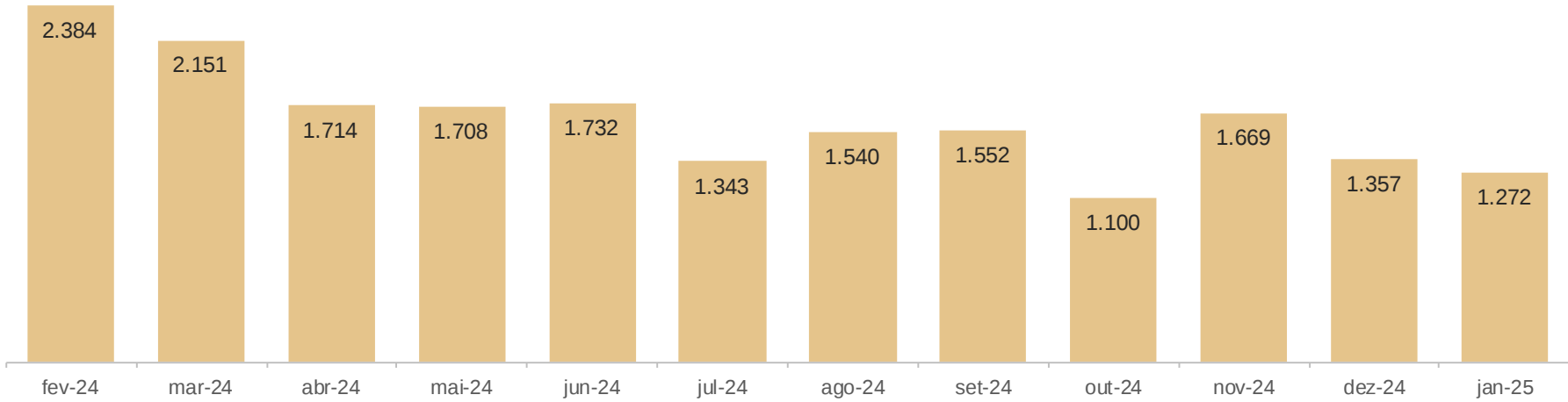
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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 (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.
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