

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial setembro/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro de 2025.

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\$ 304.818.675,17

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,78

Valor de mercado da cota:
R\$ 147,99

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,15

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.445.522,35



Destaques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 14 de outubro, R\$ 1,15 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de setembro de 2025, apresentando aumento de 9,5% em relação ao mês anterior, devido às variações detalhadas adiante.

▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

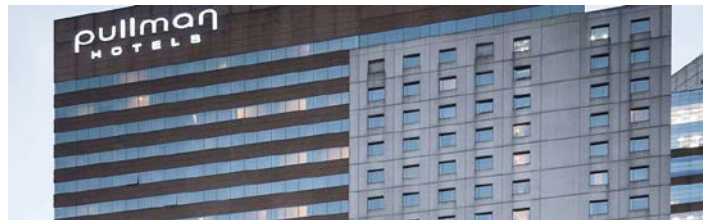
A receita de locação dos escritórios apresentou aumento de 2% em relação ao mês anterior, em decorrência do reajuste monetário anual do contrato do conjunto 33 e do recebimento de valores retroativos correspondentes ao referido reajuste.

A receita total apresentou aumento de 9% comparativamente a agosto, impactada pelos fatores citados acima, associados a aproximadamente 17% de variação positiva na receita do hotel recebida no mês. A referida variação corresponde ao desempenho do hotel apurado em agosto.

A taxa de ocupação do hotel em setembro foi de 77,80%, com aumento de 5 pontos percentuais em relação à ocupação registrada em agosto. A diária média em setembro foi de R\$ 1.220, valor 5% acima da diária média registrada no mês anterior. O RevPar foi de R\$ 949,10, o que representa um aumento de 12% em relação ao mês de agosto.

O conjunto 12, cujo contrato teria vencimento em setembro de 2025, teve a vigência prorrogada por mais doze meses. O aditamento firmado também previu a revisão no valor de locação, e a receita impactará positivamente o caixa de outubro.

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



Destaques e Comentários

▪ Despesas

As despesas totais apresentaram aumento de aproximadamente 8%, devido principalmente às seguintes variações positivas e negativas, indicadas a seguir com os sinais (+) e (-), respectivamente.

- (i) (-) Redução de 3% nas despesas em benfeitorias do hotel;
- (ii) (+) Despesas com os laudos de avaliação realizados anualmente;
- (iii) (+) Despesas pontuais com a plataforma Cuore, para processamento de votos.

Desde janeiro de 25 tem ocorrido o recolhimento de fundo de reserva extra, para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. O referido recolhimento é apropriado na rubrica "Condomínio".

▪ Taxa de ocupação

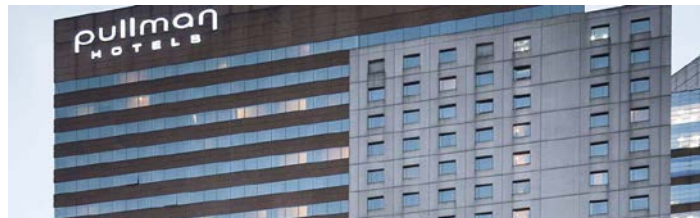
A taxa de ocupação dos conjuntos comerciais é de 94,16%, sendo que apenas o conjunto 32 não está ocupado. O contrato de locação com o novo ocupante foi formalizado em agosto, e terá vigência de 36 meses a partir de 03 de outubro de 2025.

▪ Carta Consulta aos Cotistas

Em 17 de setembro foi publicada carta consulta para análise e deliberação acerca da aprovação dos membros do Comitê de Investimentos conforme previsto no artigo 37 do Regulamento do Fundo. Para leitura integral, acesse o link:

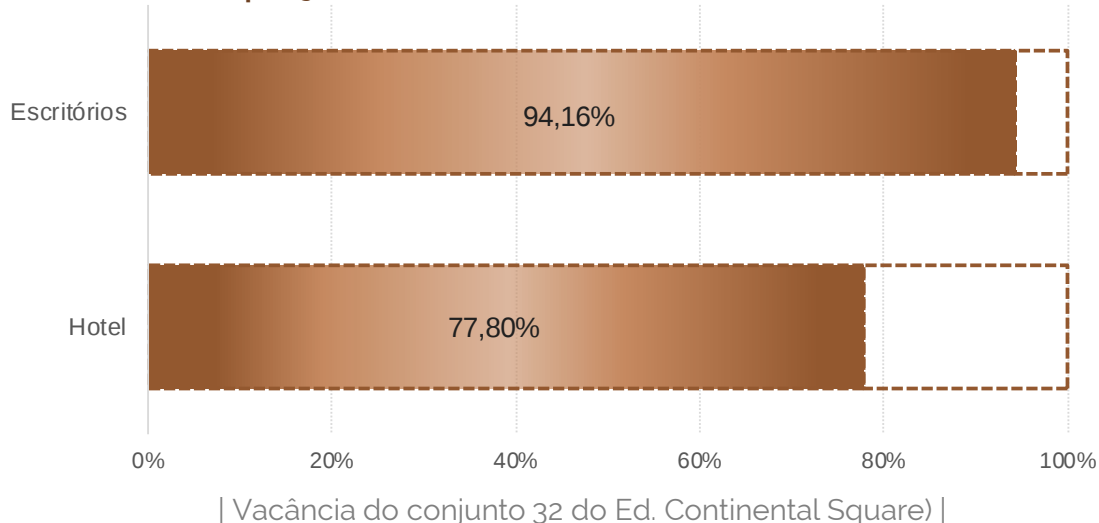
https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/Continental-Square-Faria-Lima/informacoes/csquare_consulta_2025-09-17.pdf

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

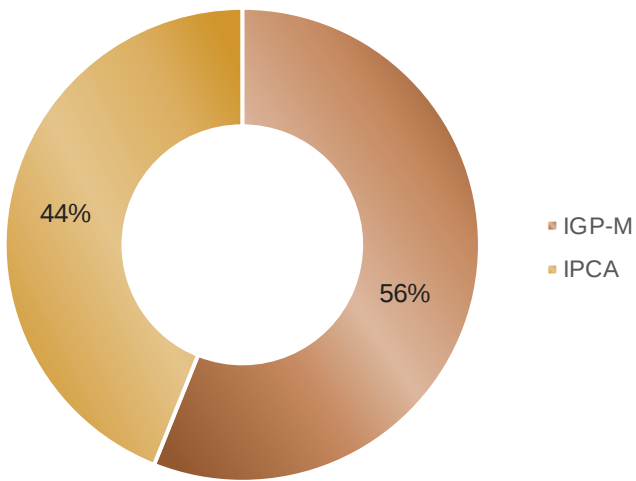


Indicadores Operacionais

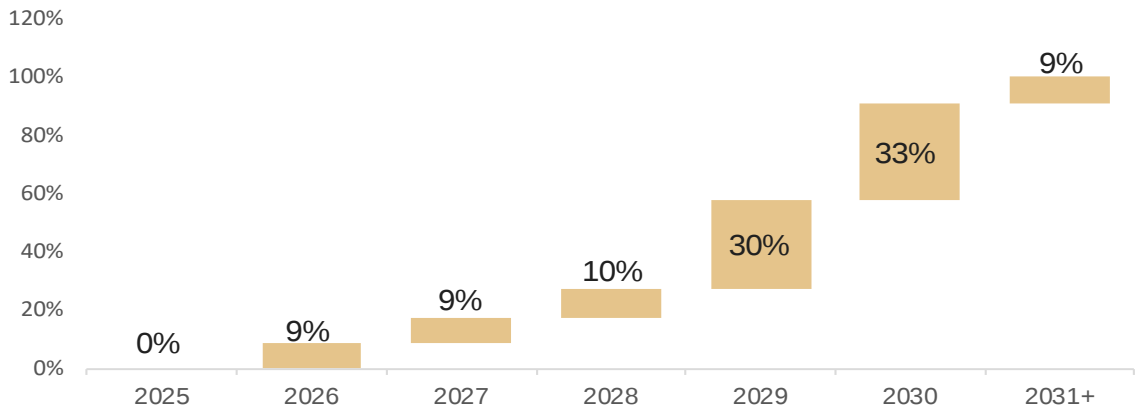
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



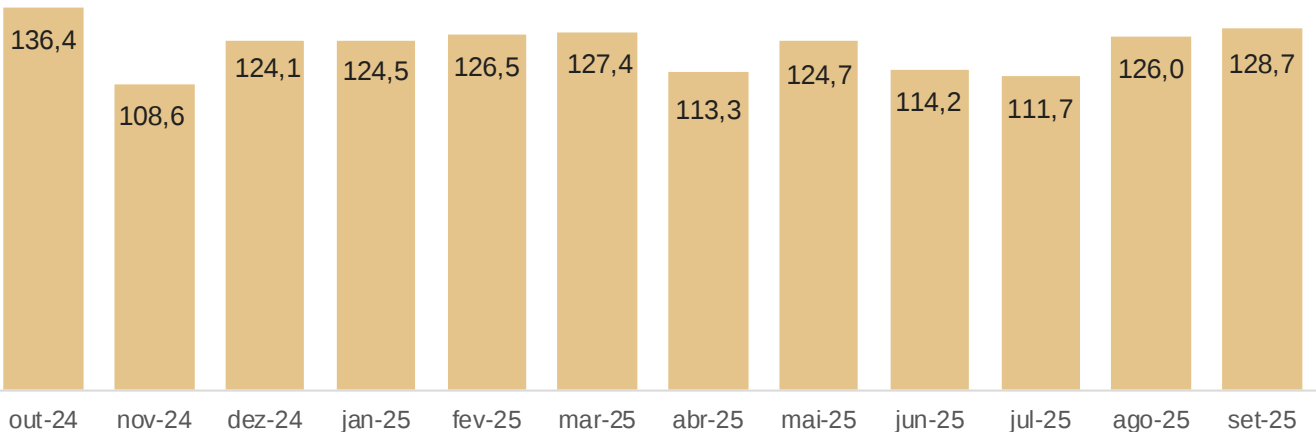
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação dos escritórios (% do aluguel base)



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

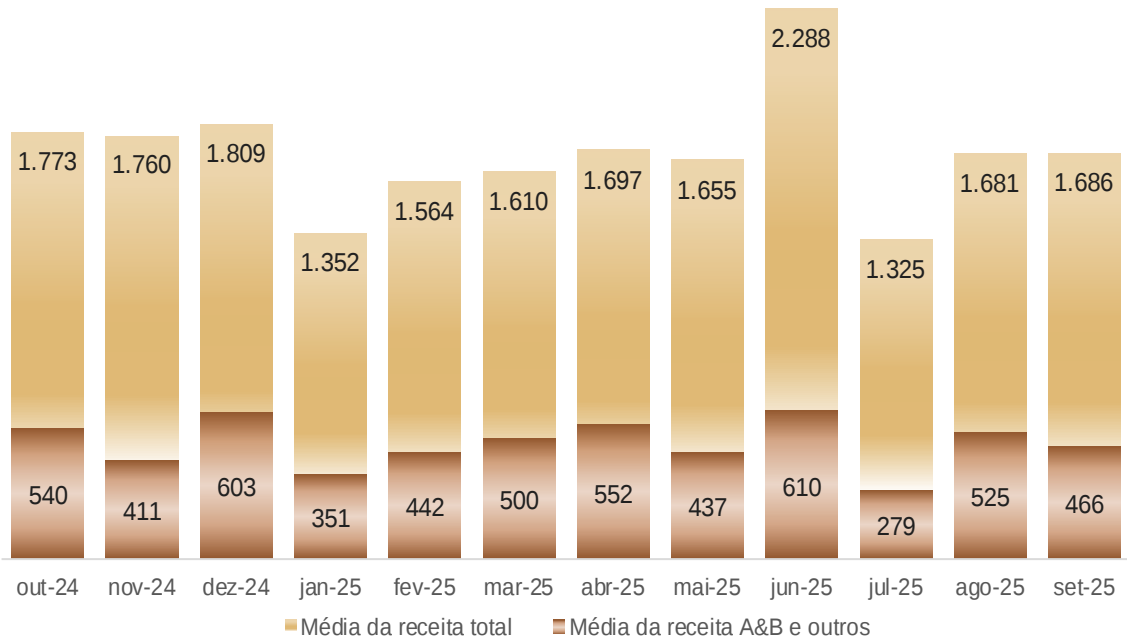


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



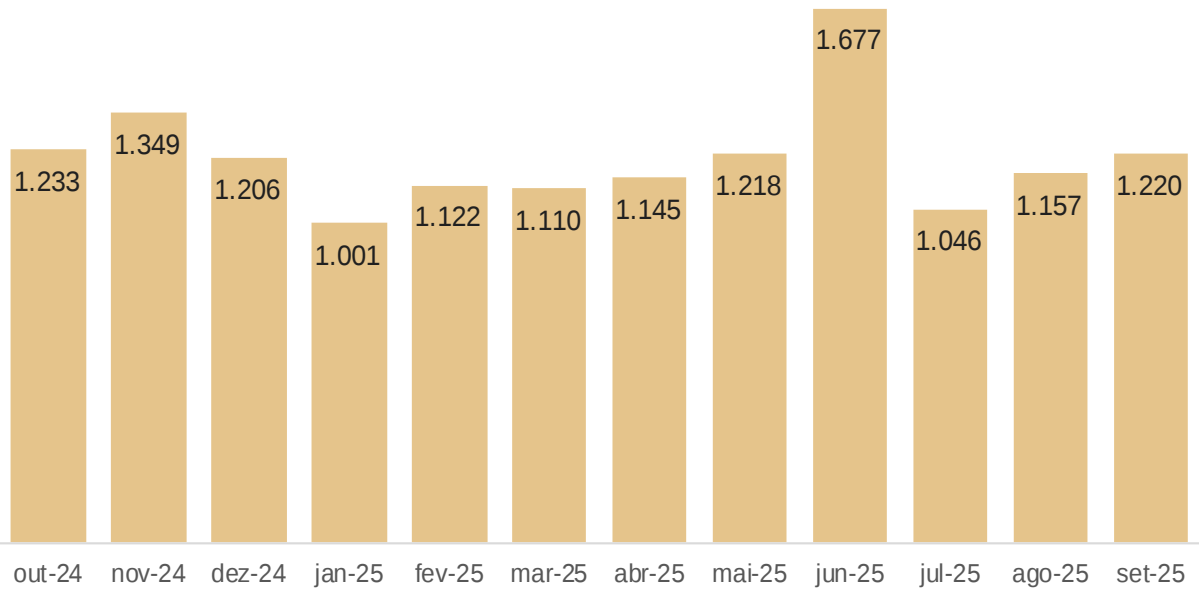
Indicadores Operacionais

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



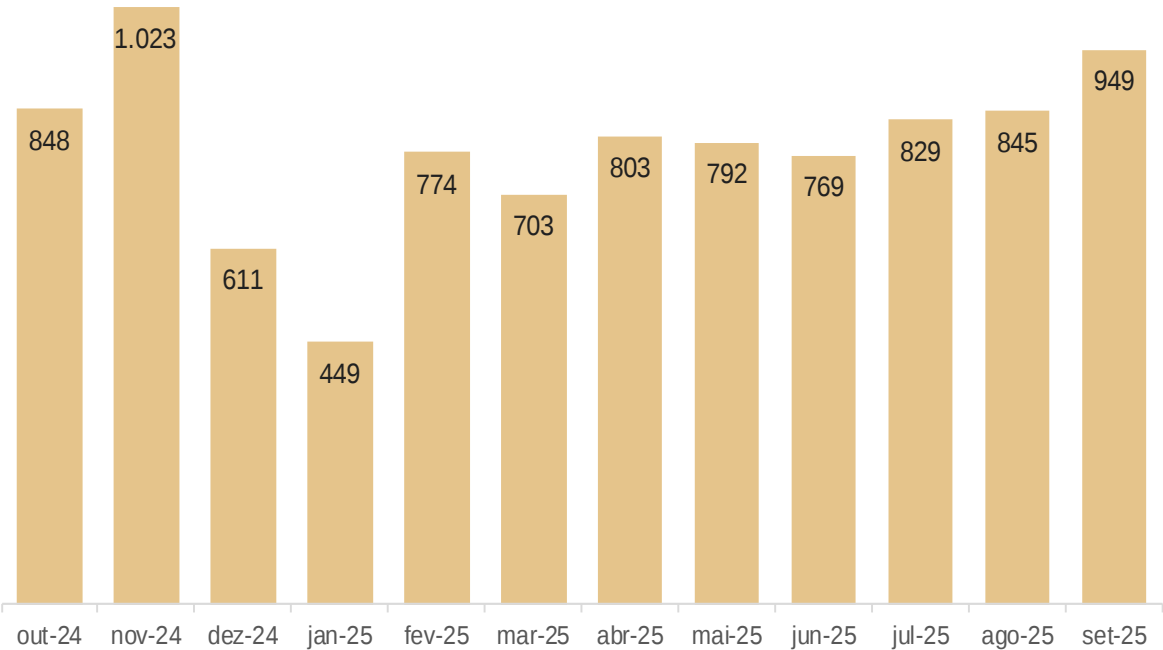
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

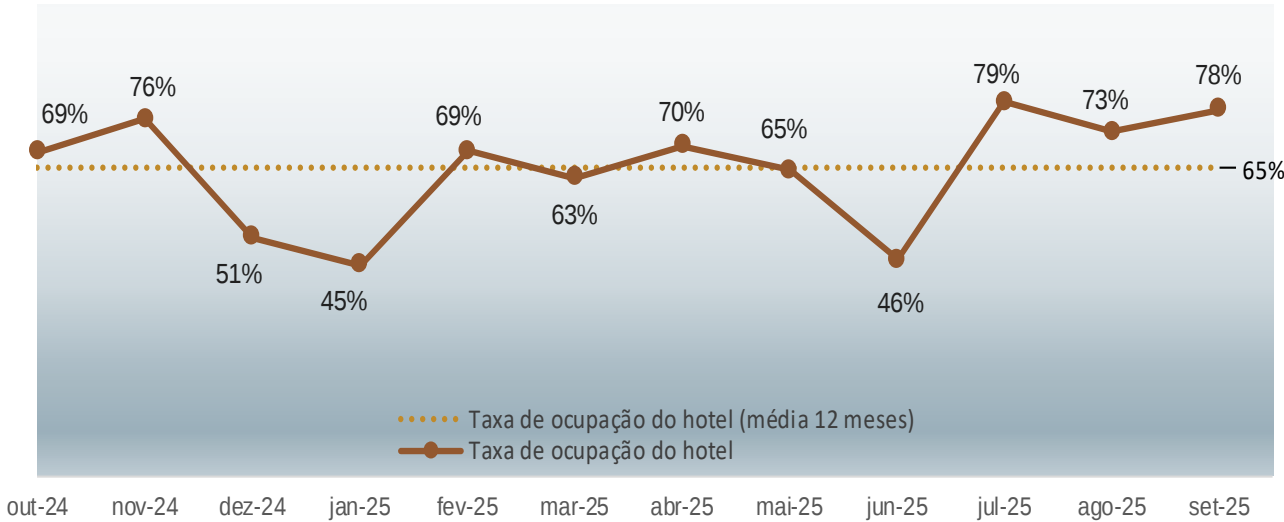


Indicadores Operacionais

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

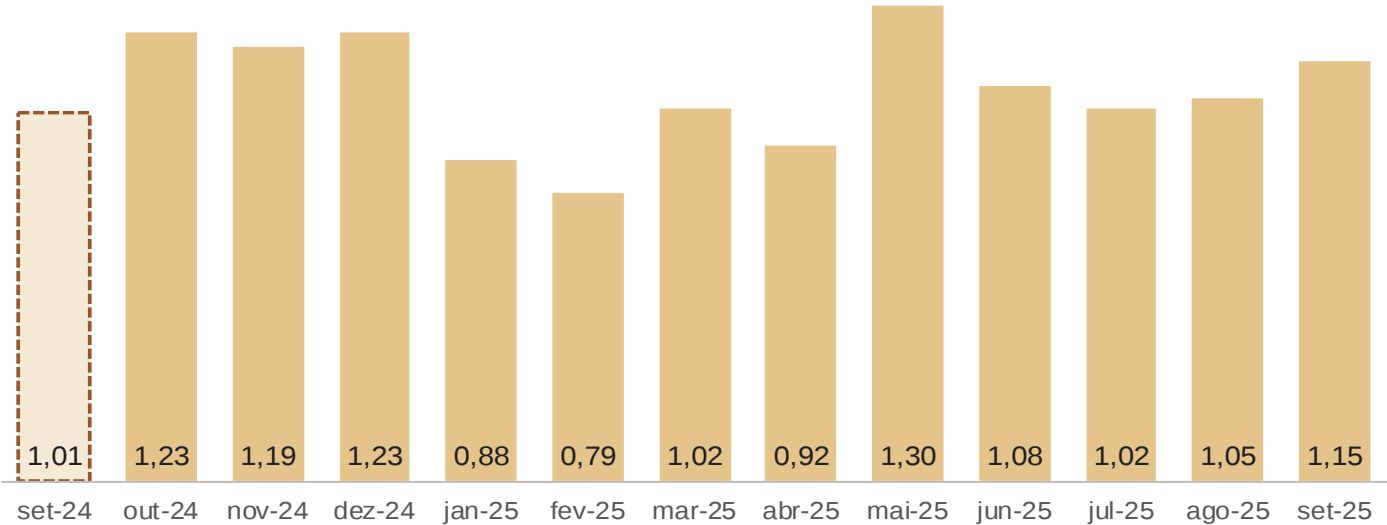
	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	meses
Operacional Bruta	1.783.600	2.163.887	1.793.890	1.755.056	1.863.233	2.032.112	22.371.699
Aluguel de escritórios corporativos	890.056	979.266	896.617	877.050	989.204	1.010.888	11.521.714
Aluguel do hotel	820.154	926.601	865.327	844.243	845.149	988.119	10.231.573
Receitas	73.390	258.020	31.945	33.763	28.880	33.105	618.411
Despesas	(517.235)	(362.724)	(313.275)	(339.021)	(415.983)	(450.423)	(4.616.481)
Despesas operacionais	(415.135)	(284.886)	(213.638)	(252.360)	(331.761)	(358.776)	(3.557.582)
Amortização de cotas - BR Capital	(38.251)	(19.957)	(20.364)	(20.210)	(20.037)	(19.823)	(262.649)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(56.622)	(50.655)	(72.047)	(59.225)	(56.641)	(57.890)	(702.507)
Despesas administrativas	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.543)	(7.543)	(87.352)
Provisões do FRA ¹	-	-	-	-	-	(6.391)	(6.391)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.266.365	1.801.163	1.480.614	1.416.034	1.447.250	1.581.689	17.755.218
De arredondamentos ²	3.851	(6.292)	10.509	(7.751)	2.453	6.081	198
Reação total distribuída	1.270.216	1.794.871	1.491.124	1.408.283	1.449.703	1.587.771	17.755.416
Reação por cota	0,92	1,30	1,08	1,02	1,05	1,15	12,86

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

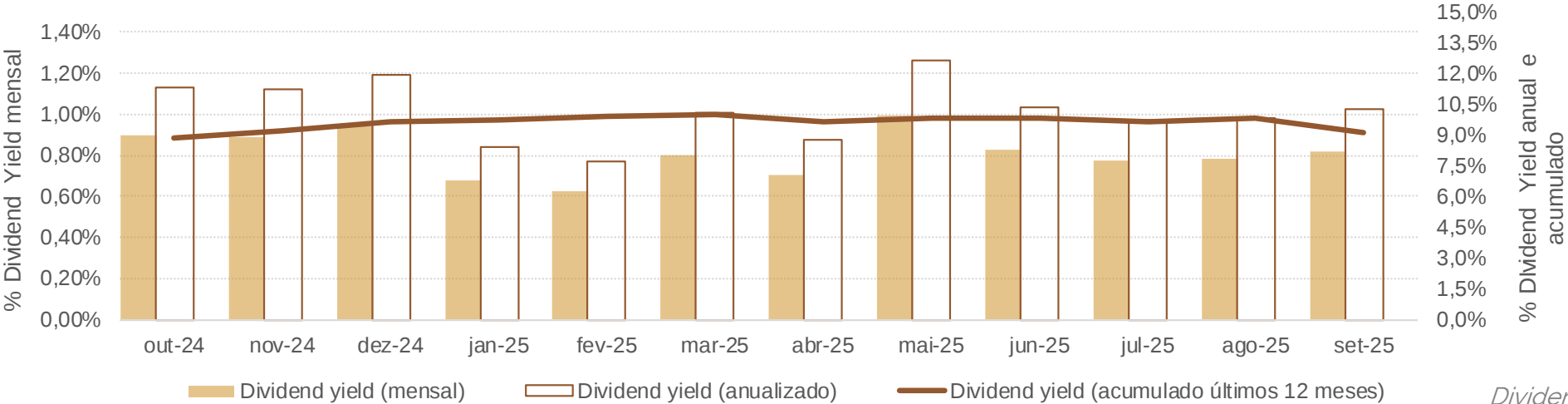
Remuneração por cota

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



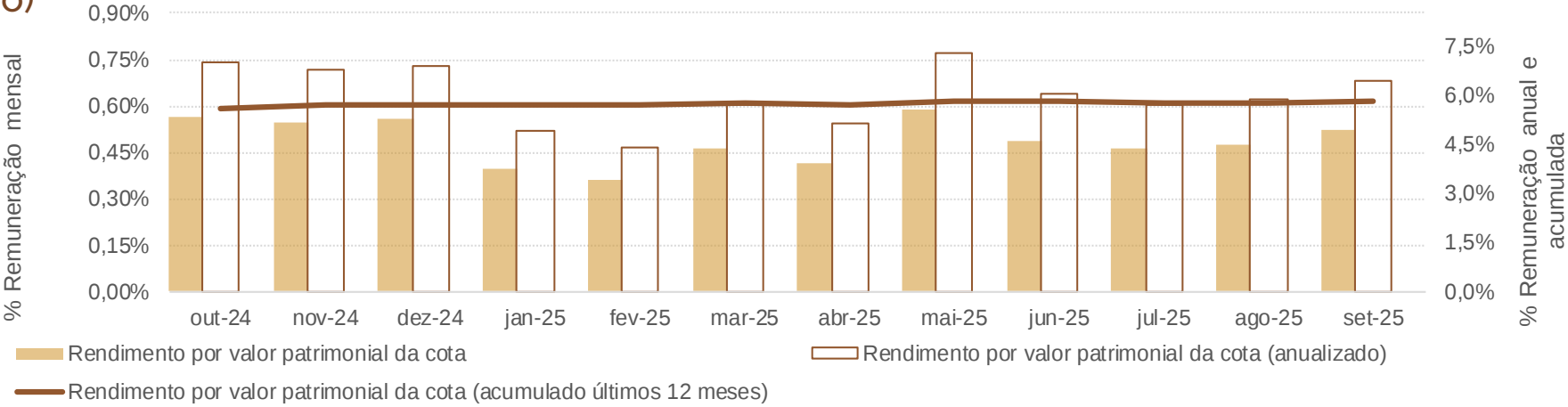
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

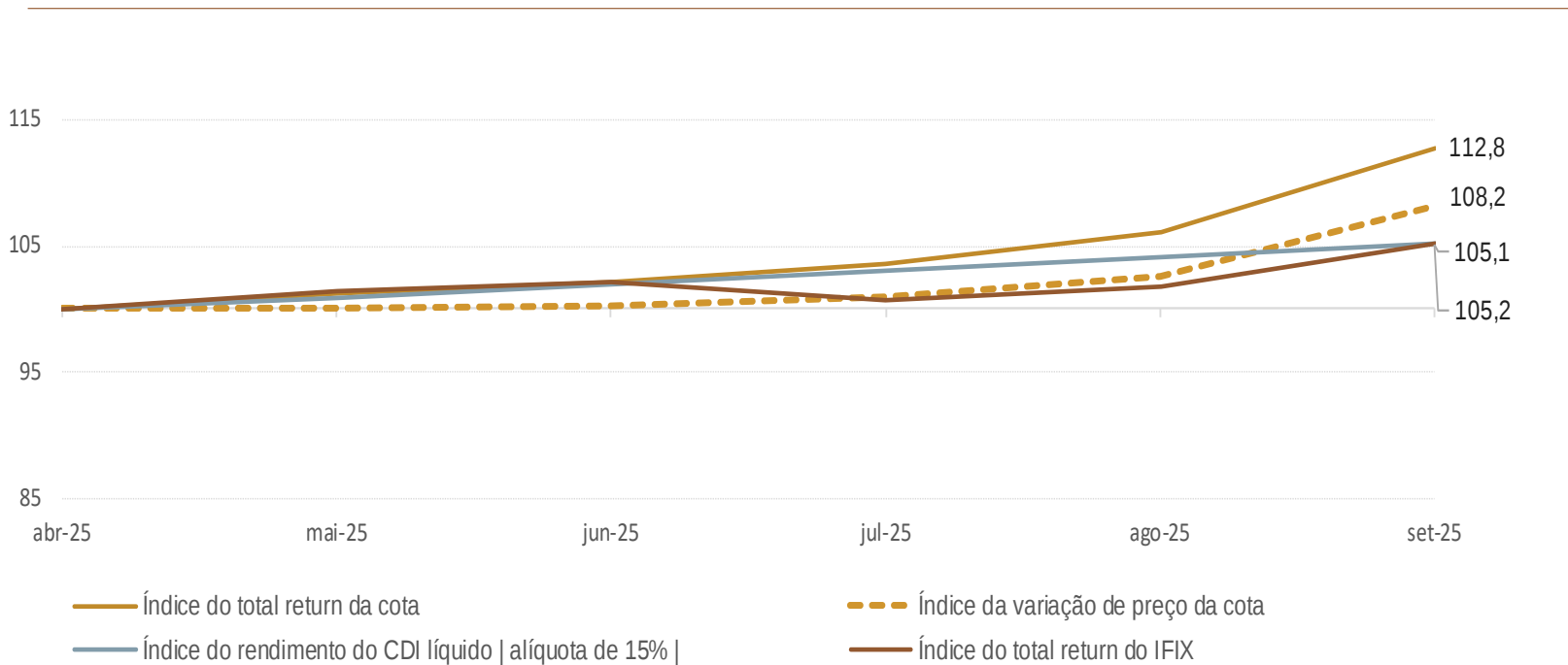
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

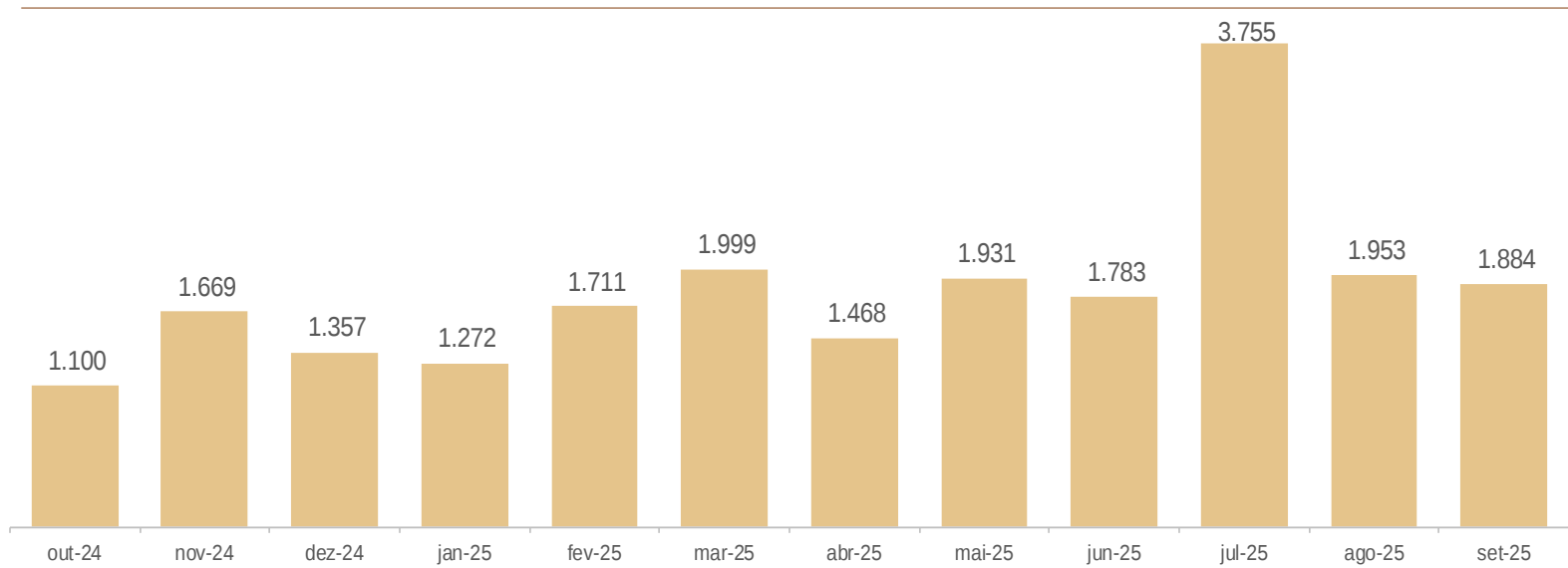
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos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