

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial outubro/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro 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\$ 305.004.483,66

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,91

Valor de mercado da cota:
R\$ 146,02

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,14

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.474.260,45

Destques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 14 de novembro, R\$ 1,14 por cota, relacionado às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de outubro de 2025. Esse valor representa uma redução de R\$ 0,01 em relação ao mês anterior.

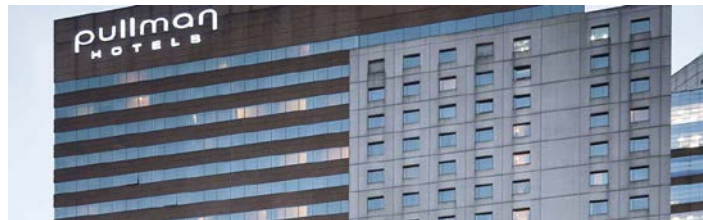
▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

A receita de locação dos escritórios apresentou redução de 5,2% em relação ao mês anterior, em função dos seguintes fatores: (i) postergação no pagamento da locação de um dos contratos; (ii) no mês anterior, houve recebimentos retroativos, elevando pontualmente a receita de setembro; e (iii) impacto positivo decorrente da revisão do valor do aluguel do conjunto 12.

A receita total apresentou leve redução, inferior a 1% em comparação a setembro, reflexo dos fatores citados acima, compensados por uma variação positiva de aproximadamente 3,3% na receita do hotel recebida no mês. A referida variação corresponde ao desempenho do hotel apurado em setembro.

A taxa de ocupação do hotel, em outubro, foi de 73,93%, com redução de 3,9 pontos percentuais em relação à ocupação registrada em setembro. A diária média em outubro foi de R\$ 1.213, valor similar ao auferido no mês anterior. O RevPar foi de R\$ 896,50, apresentando aproximadamente 5% de redução em relação a setembro.

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



Destques e Comentários

▪ Despesas

As despesas totais apresentaram redução de aproximadamente 4,6%, decorrente principalmente das seguintes variações positivas e negativas, indicadas com os sinais (+) e (-), respectivamente:

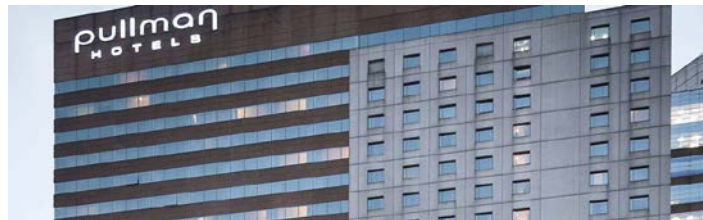
- (i) (+) Incidência de despesas relativas às benfeitorias do hotel no mês; no mês anterior houve apenas despesas relacionadas aos conjuntos comerciais;
- (ii) (-) Redução na rubrica de despesas gerais;
- (iii) (-) Em outubro não houve despesas relacionadas aos laudos de avaliação;
- (iv) (-) Houve redução na despesa de corretagem referente à locação.

Desde janeiro de 2025, 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. A cobrança será realizada em vinte e quatro parcelas, sendo que, em outubro, foi paga a parcela 10 de 24. O referido recolhimento é apropriado na rubrica "condomínio".

▪ Taxa de ocupação

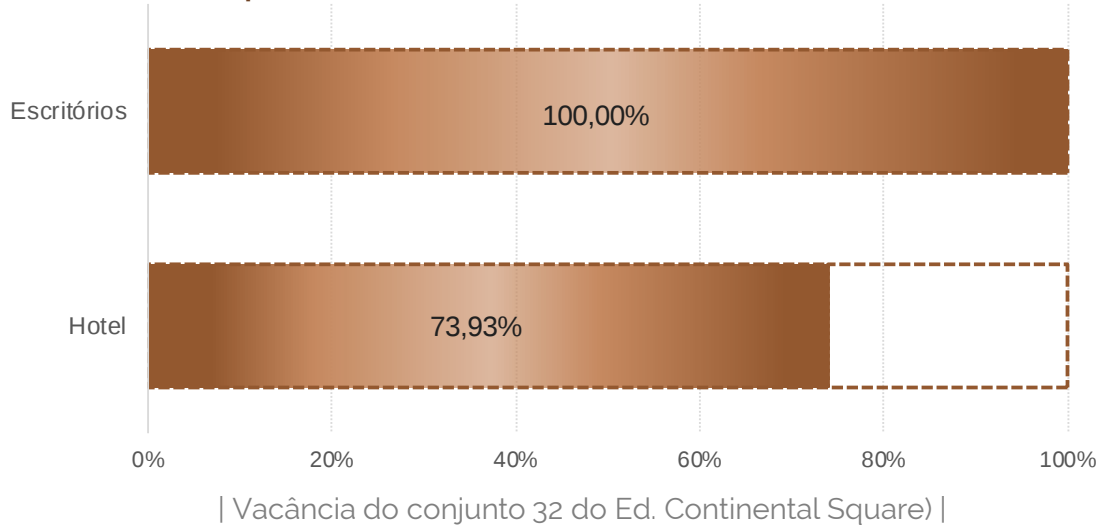
A partir de 3 de outubro iniciou-se a vigência do contrato de locação do conjunto 32, de forma que a taxa de ocupação dos conjuntos atingiu 100%. O contrato de locação com o novo ocupante foi formalizado em agosto e terá vigência de 36 meses.

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

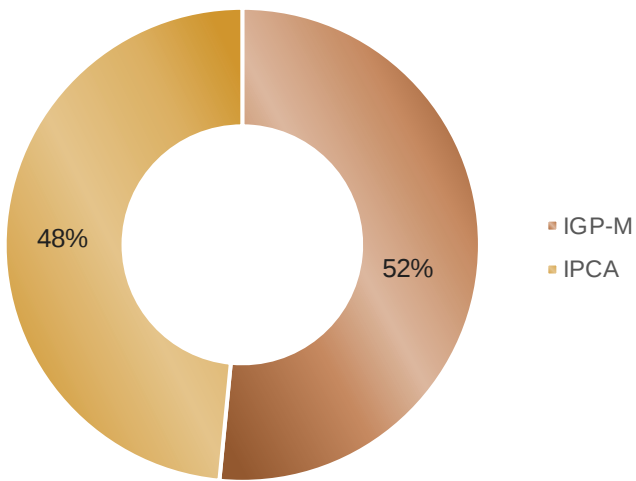


Indicadores Operacionais

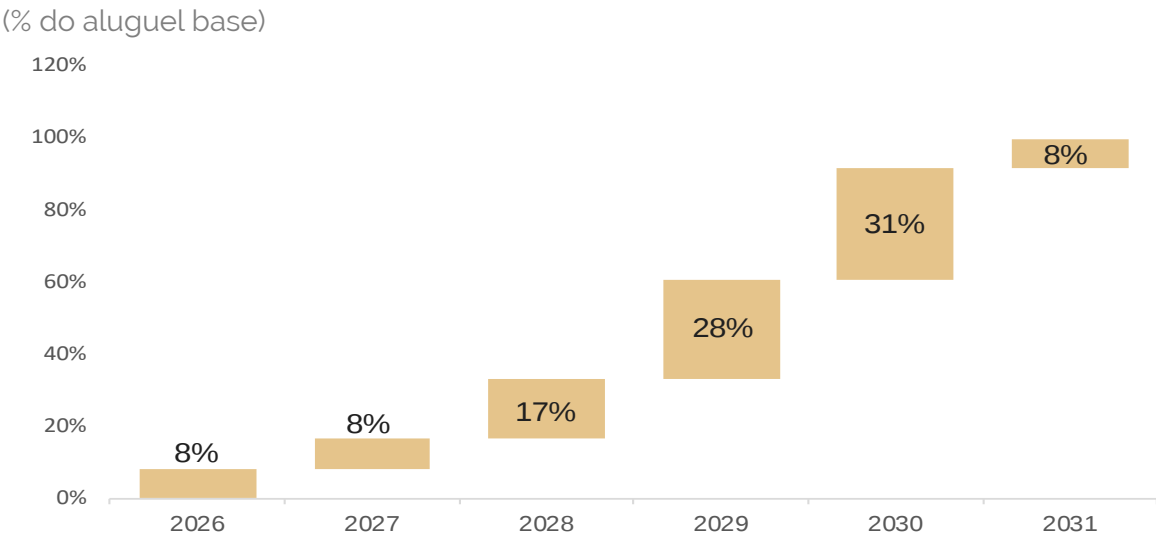
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



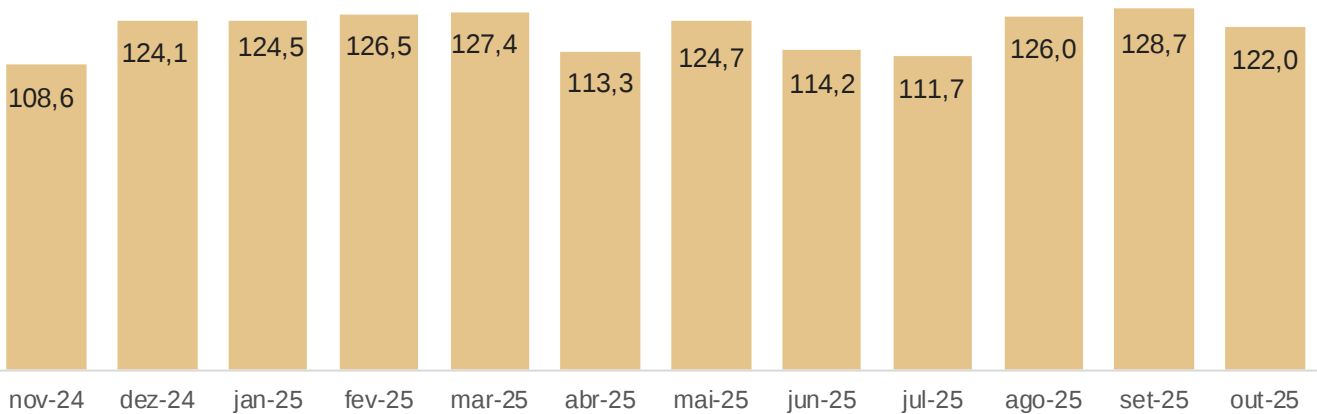
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação dos escritórios (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação de escritórios

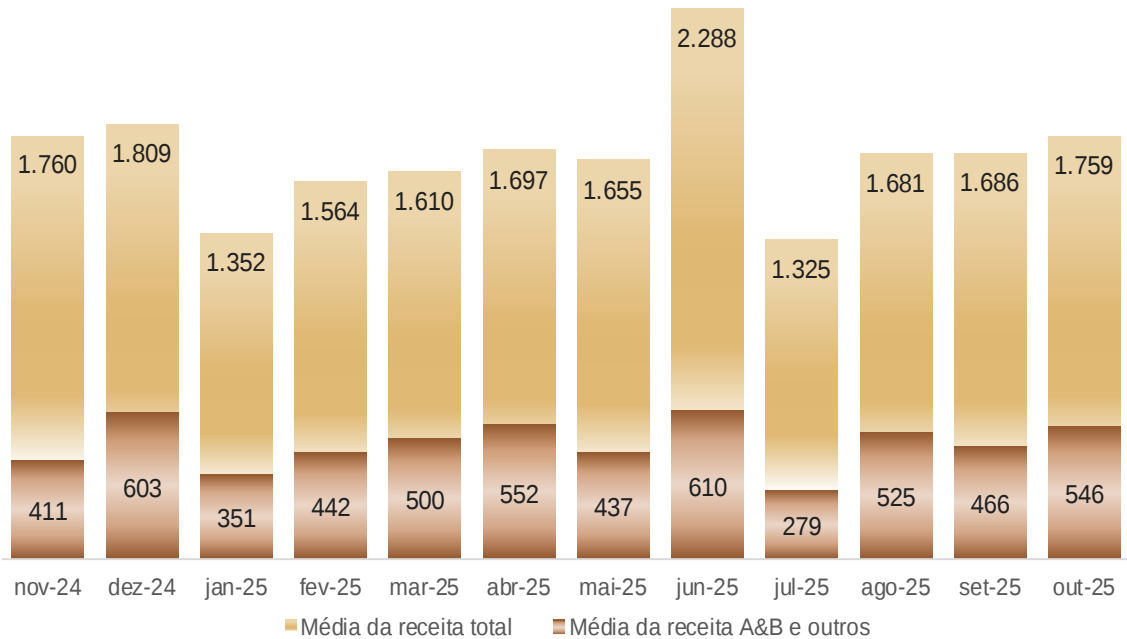


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



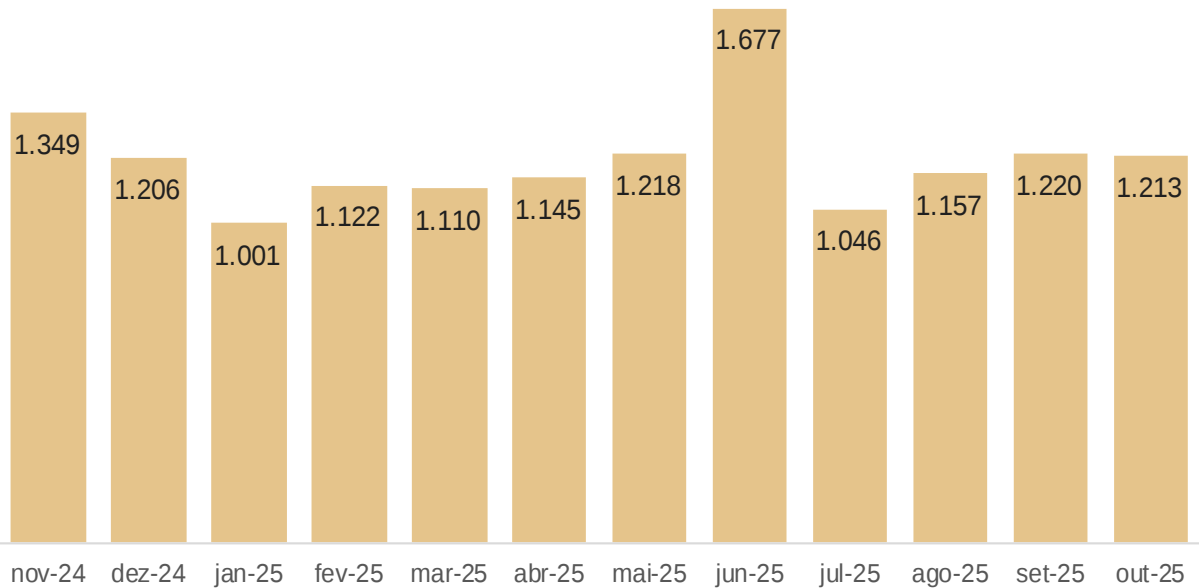
Indicadores Operacionais

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



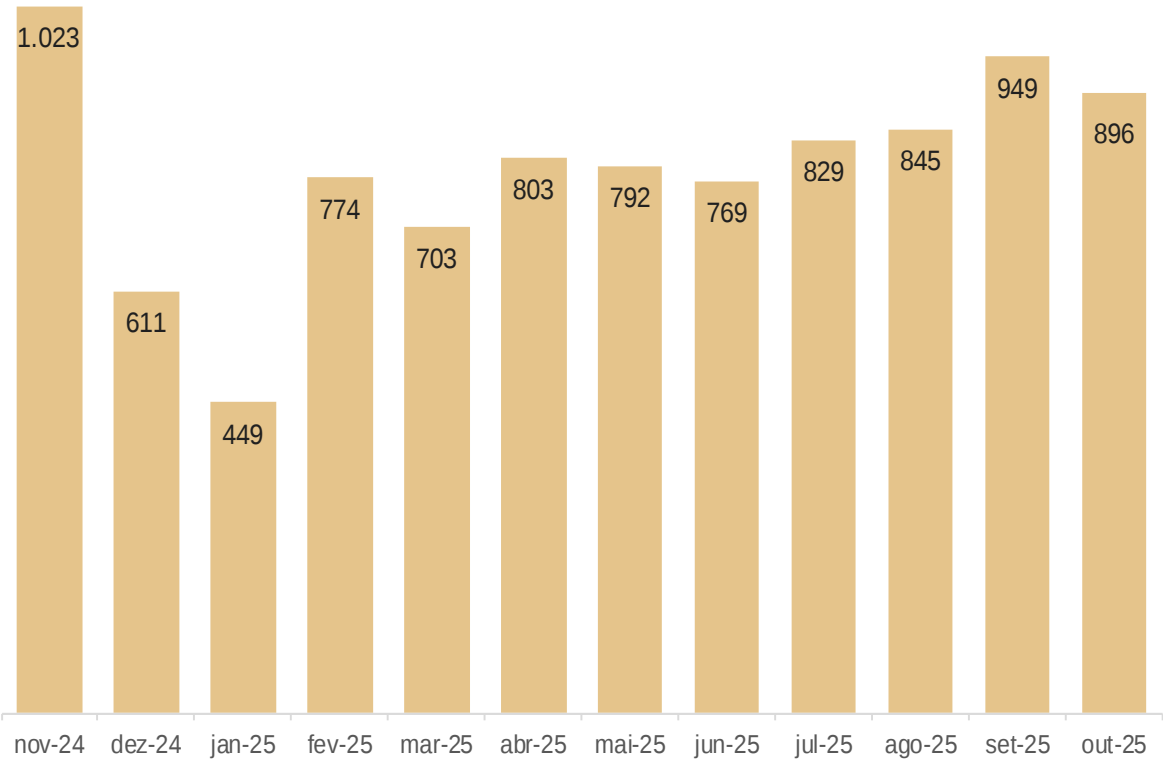
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

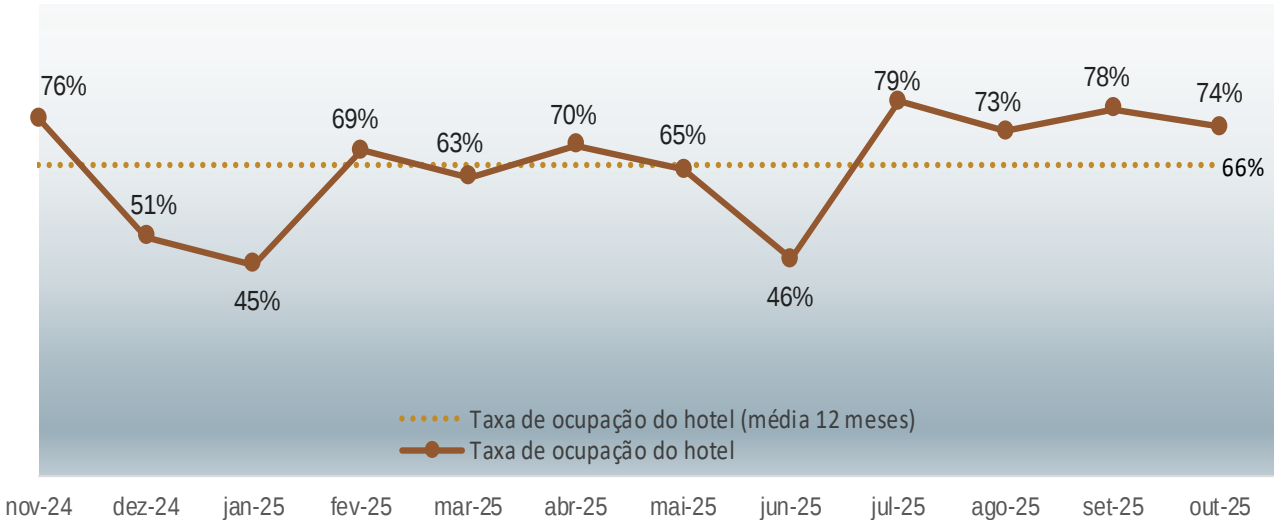


Indicadores Operacionais

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

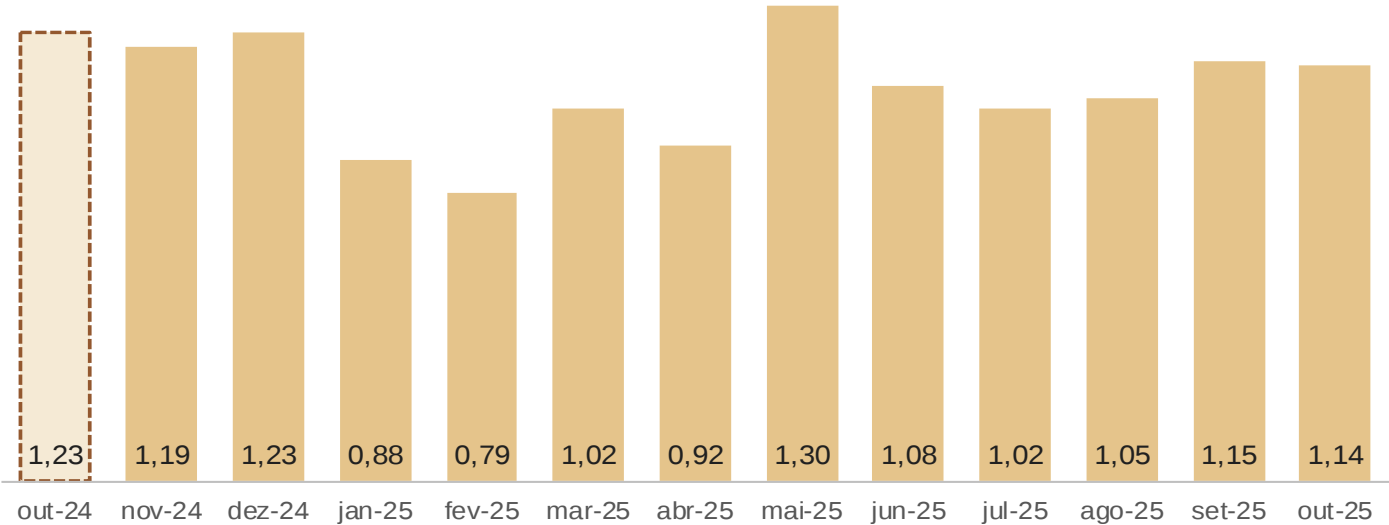
	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	meses
Receita Operacional Bruta	2.163.887	1.793.890	1.755.056	1.863.233	2.032.112	2.014.711	22.374.793
Locação de escritórios corporativos	979.266	896.617	877.050	989.204	1.010.888	958.367	11.405.735
Arrendamento do hotel	926.601	865.327	844.243	845.149	988.119	1.020.998	10.339.211
Outras Receitas	258.020	31.945	33.763	28.880	33.105	35.346	629.847
Despesas	(362.724)	(313.275)	(339.021)	(415.983)	(450.423)	(429.689)	(4.736.672)
Despesas operacionais	(284.886)	(213.638)	(252.360)	(331.761)	(358.776)	(339.253)	(3.671.244)
Escrituração de cotas - BR Capital	(19.957)	(20.364)	(20.210)	(20.037)	(19.823)	(19.625)	(261.160)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(50.655)	(72.047)	(59.225)	(56.641)	(57.890)	(63.268)	(710.209)
Outras despesas administrativas	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(87.669)
Movimentos do FRA¹	-	-	-	-	(6.391)	-	(6.391)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.801.163	1.480.614	1.416.034	1.447.250	1.581.689	1.585.022	17.638.121
Saldo de arredondamentos²	(6.292)	10.509	(7.751)	2.453	6.081	(11.058)	(6.965)
Remuneração total distribuída	1.794.871	1.491.124	1.408.283	1.449.703	1.587.771	1.573.964	17.631.156
Remuneração por cota	1,30	1,08	1,02	1,05	1,15	1,14	12,77

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

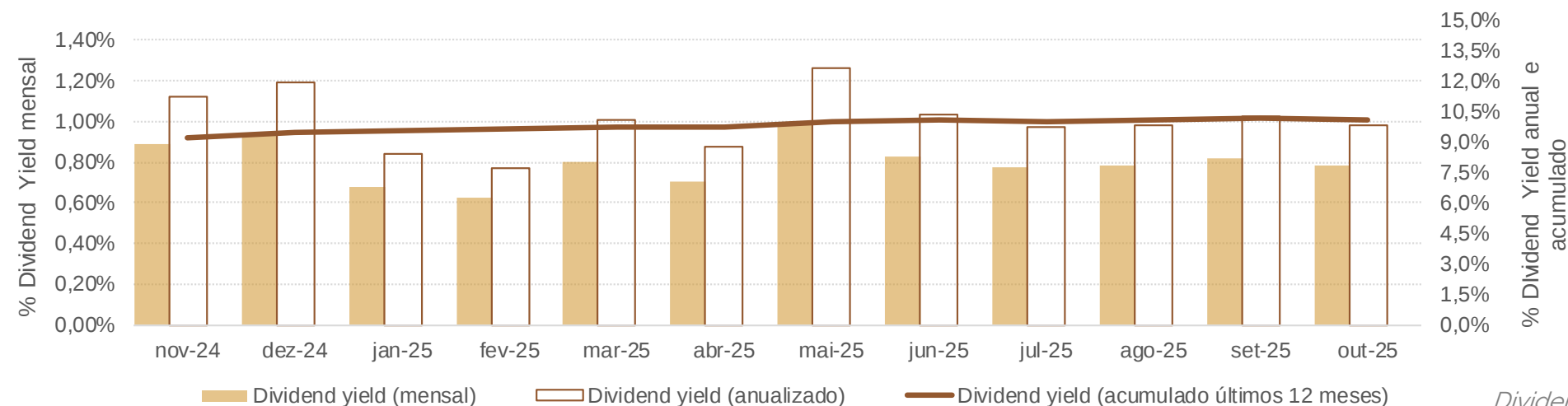
Remuneração por cota

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



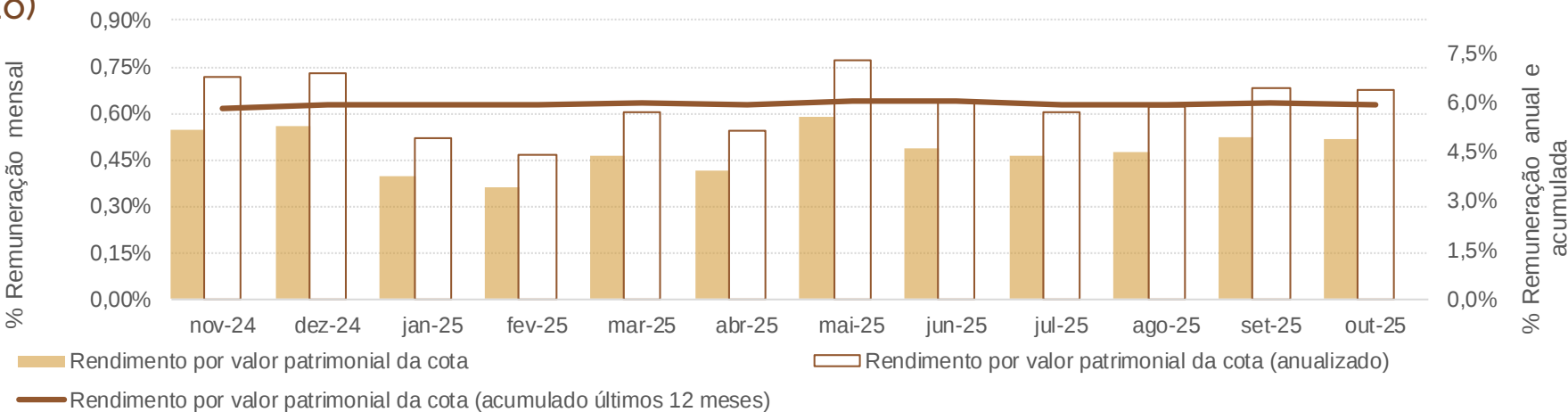
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

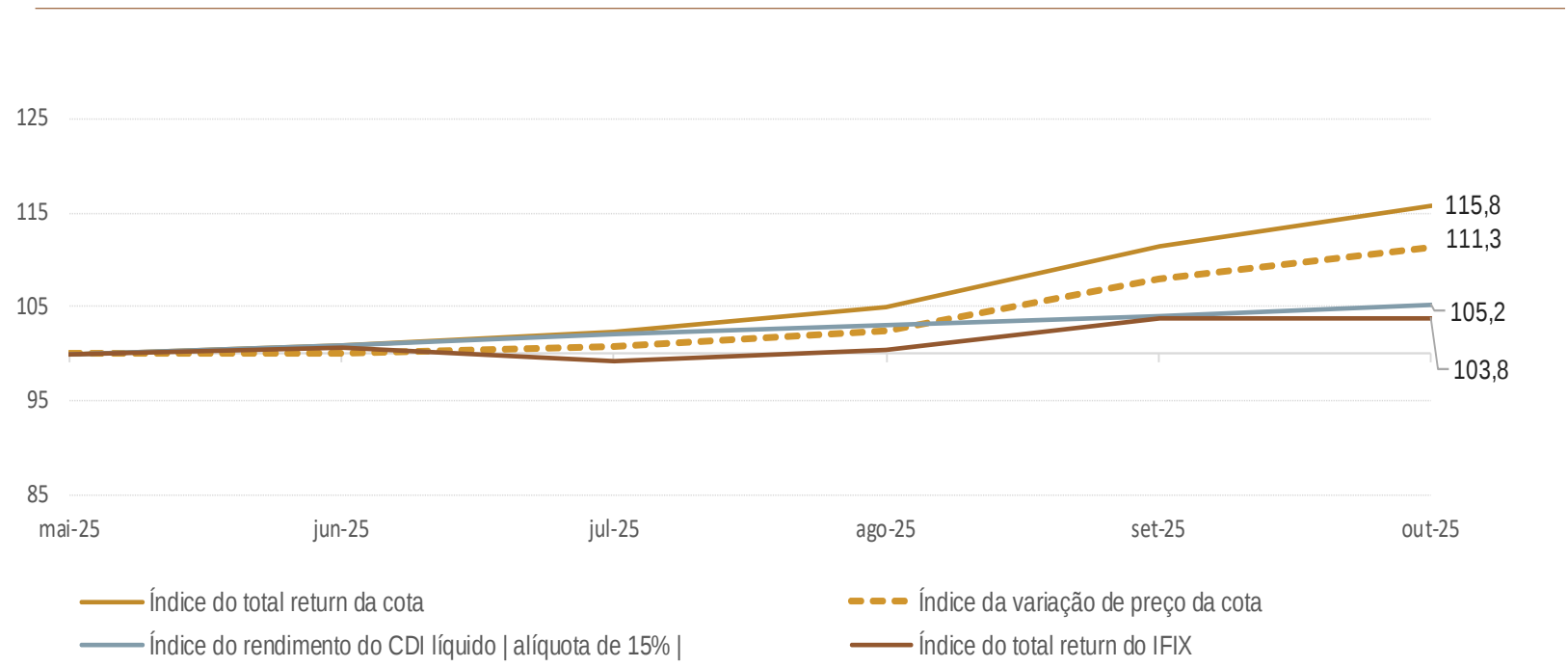
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

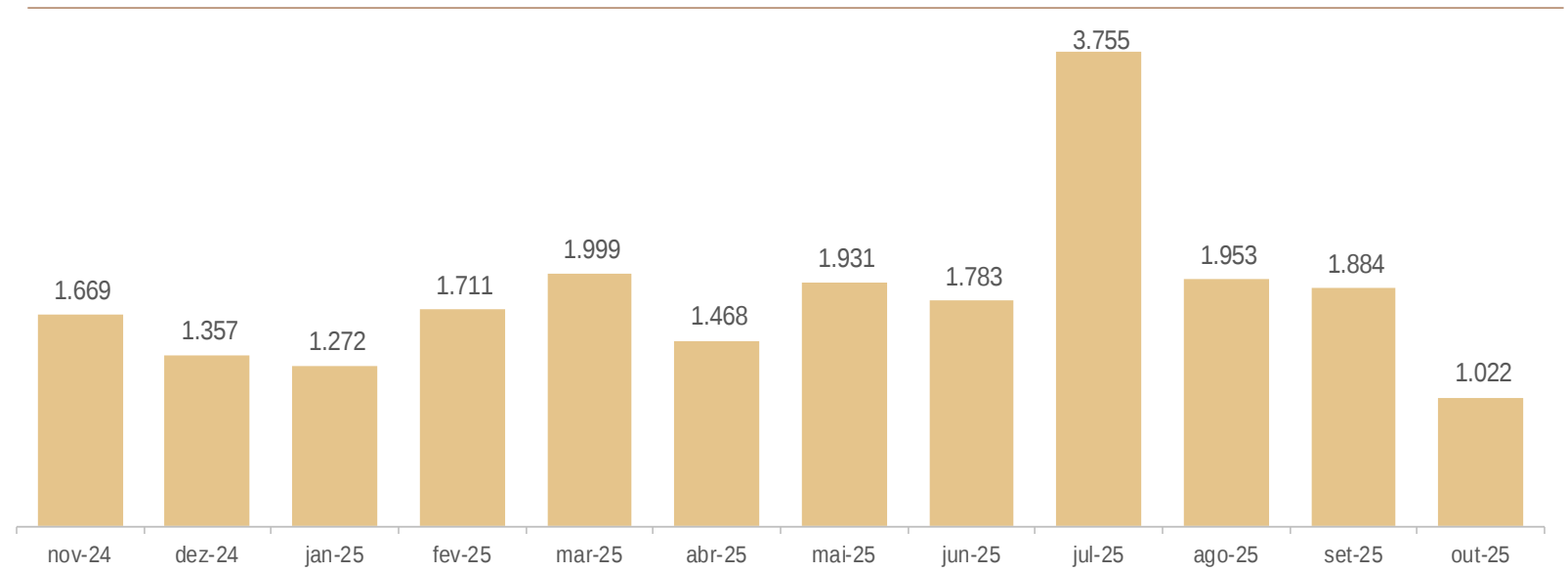
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mai/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos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