

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial
novembro/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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\$ 305.197.668,03

Valor patrimonial da cota:
R\$ 221,05

Valor de mercado da cota:
R\$ 151,04

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,23

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.627.597,32



Destaques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 12 de dezembro, R\$ 1,23 por cota, referentes às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de novembro de 2025. Esse valor representa um aumento de R\$ 0,09 em relação ao mês anterior, o que corresponde a 7,89%.

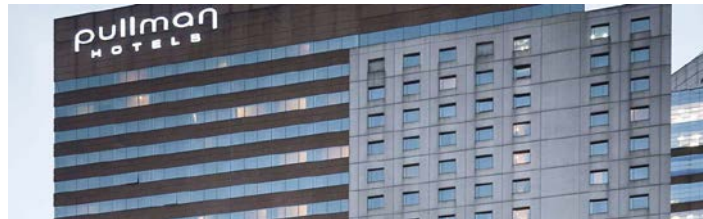
▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

A receita de locação dos escritórios apresentou aumento de 10% em relação ao mês anterior, em função dos seguintes fatores: (i) impacto positivo do reajuste monetário anual do contrato do conjunto 51; (ii) início da exigibilidade do novo contrato de locação do conjunto 32.

A receita total registrou aumento de 6,26% em comparação a outubro. Essa variação decorre da elevação da receita de locação, associada à variação positiva de aproximadamente 2% na receita proveniente do hotel. Neste mês, houve também uma receita extraordinária de R\$ 15 mil, resultante da venda de um gerador desativado, cujo valor foi repassado pelo condomínio aos proprietários.

A taxa de ocupação do hotel em novembro foi de 84,34%, com aumento de 10,41 pontos percentuais em relação à ocupação registrada em outubro. A diária média em novembro foi de R\$ 1.252, ficando 3,27% acima do valor auferido no mês anterior. O RevPar atingiu R\$ 1.056, apresentando crescimento de aproximadamente 18% em relação a outubro.

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



Destques e Comentários

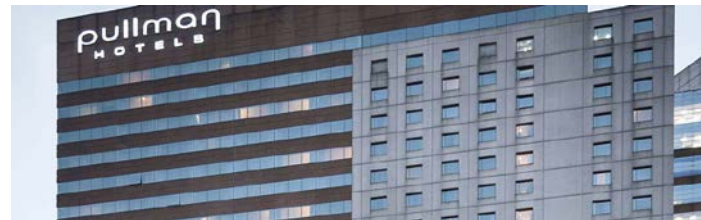
▪ Despesas

As despesas totais apresentaram aumento de aproximadamente 3%, decorrente principalmente das seguintes variações positivas e negativas, indicadas com os sinais (+) e (-), respectivamente:

- (i) (-) Redução de despesas de IPTU;
- (ii) (-) Redução no reembolso referente às benfeitorias do hotel;
- (iii) (+) Incidência de despesa de corretagem referente à locação do conjunto 32;
- (iv) (+) Incidência de despesas relacionadas aos laudos anuais de avaliação;
- (v) (+) Aumento na rubrica de despesas gerais;

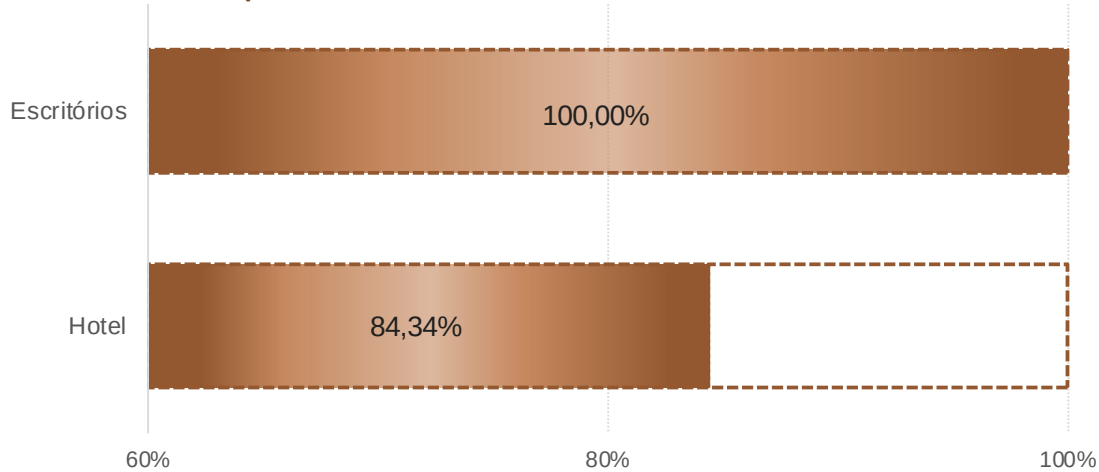
Neste mês foi paga a décima primeira parcela referente ao recolhimento de fundo de reserva extra para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. A cobrança será realizada em vinte e quatro parcelas e está sendo apropriada na rubrica condomínio.

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

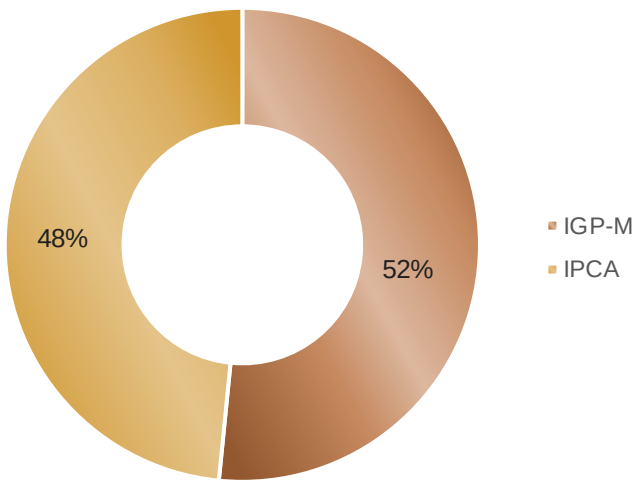


Indicadores Operacionais

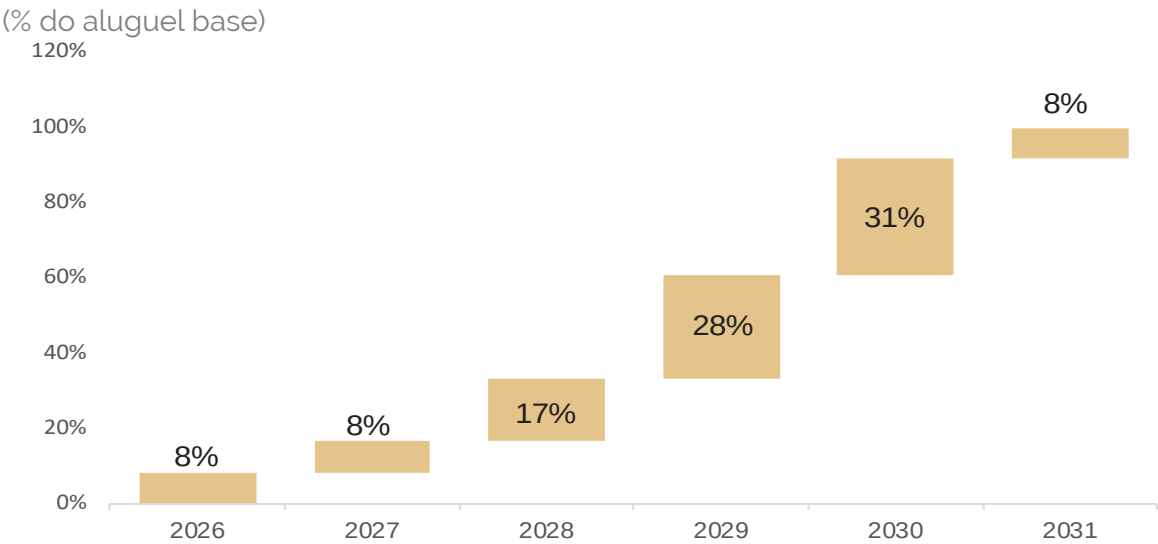
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



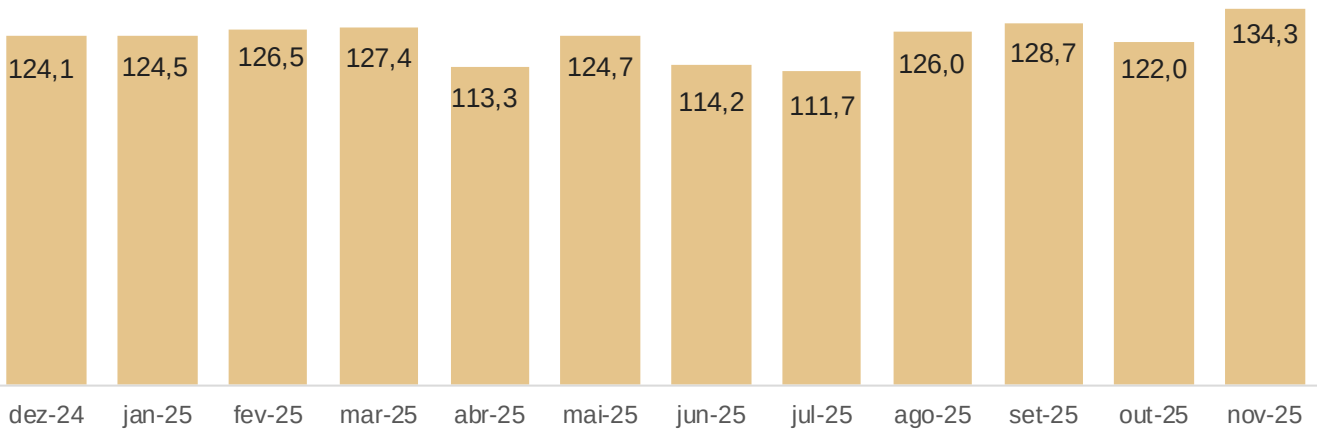
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação dos escritórios (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação de escritórios

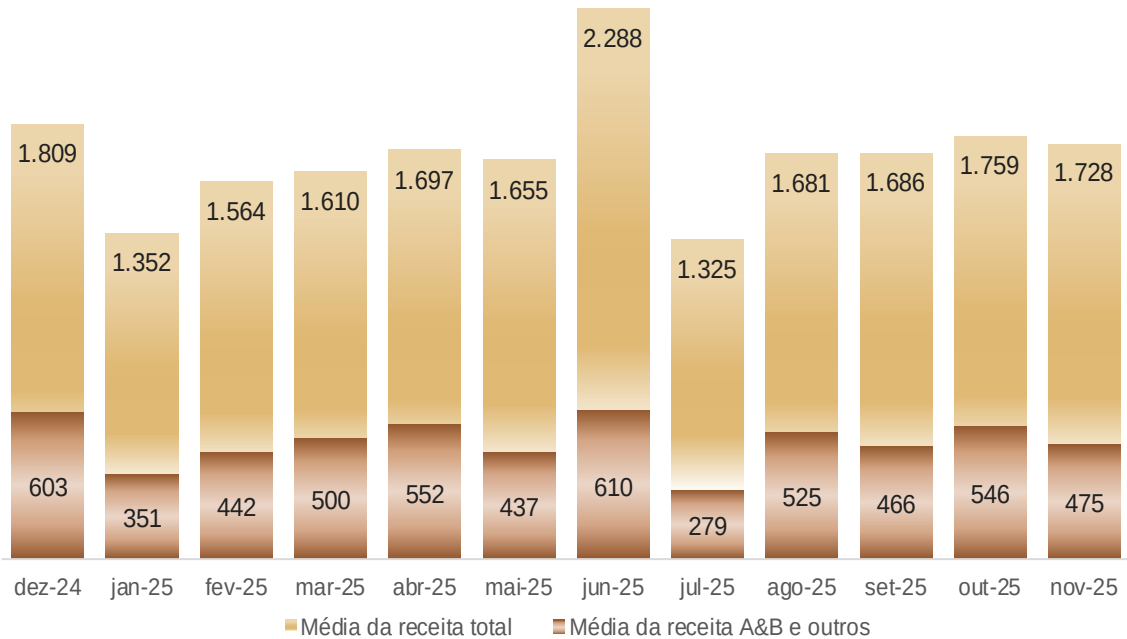


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



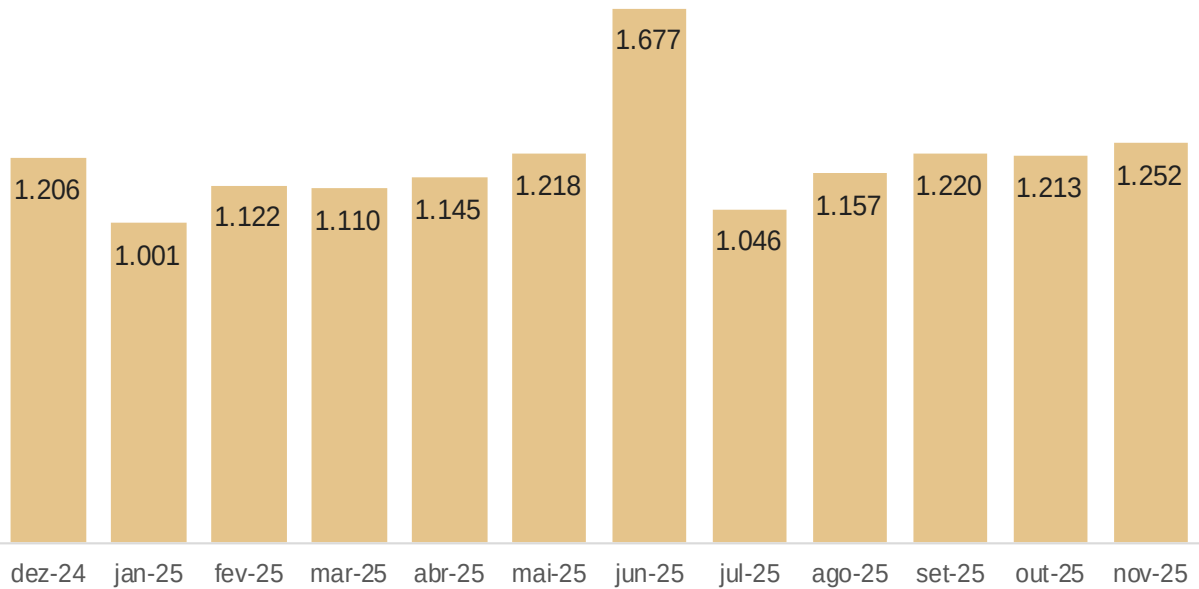
Indicadores Operacionais

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



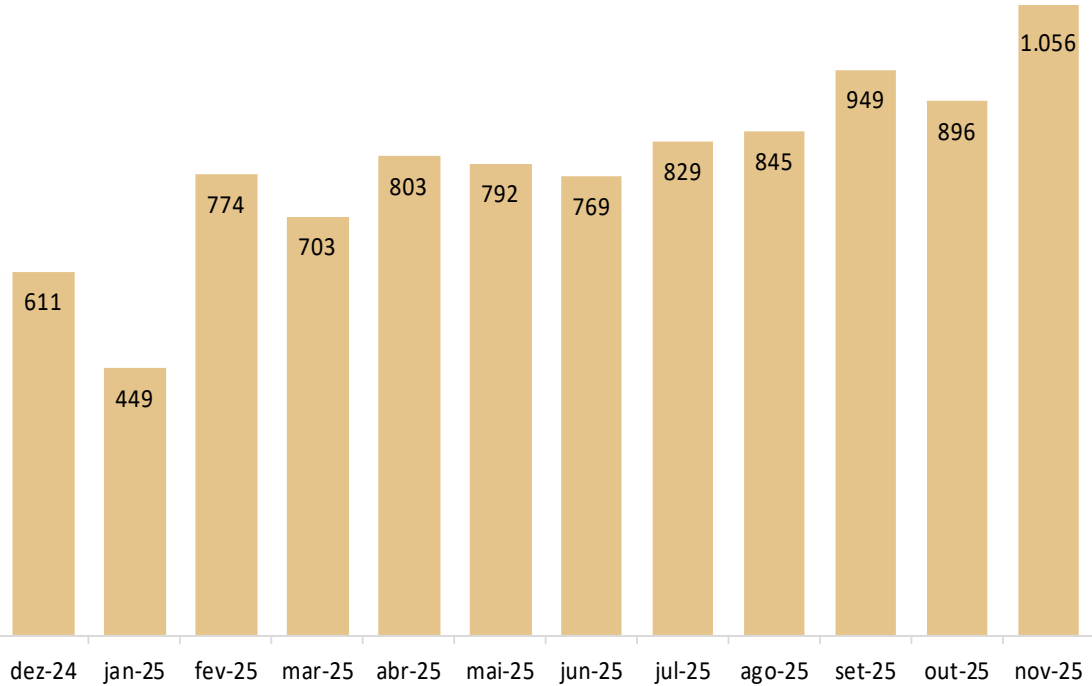
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

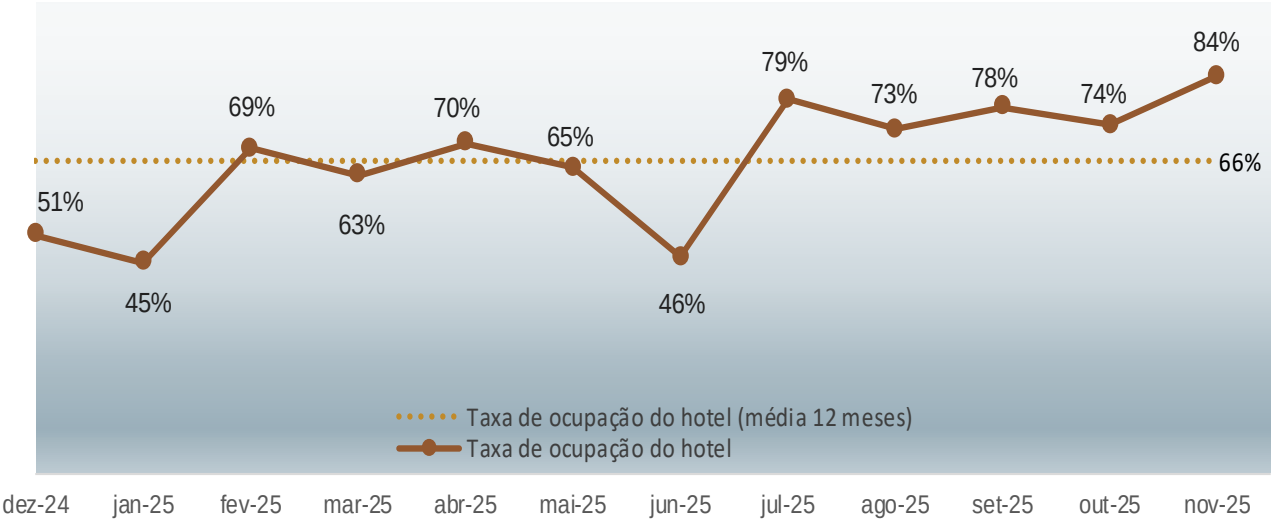


Indicadores Operacionais

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

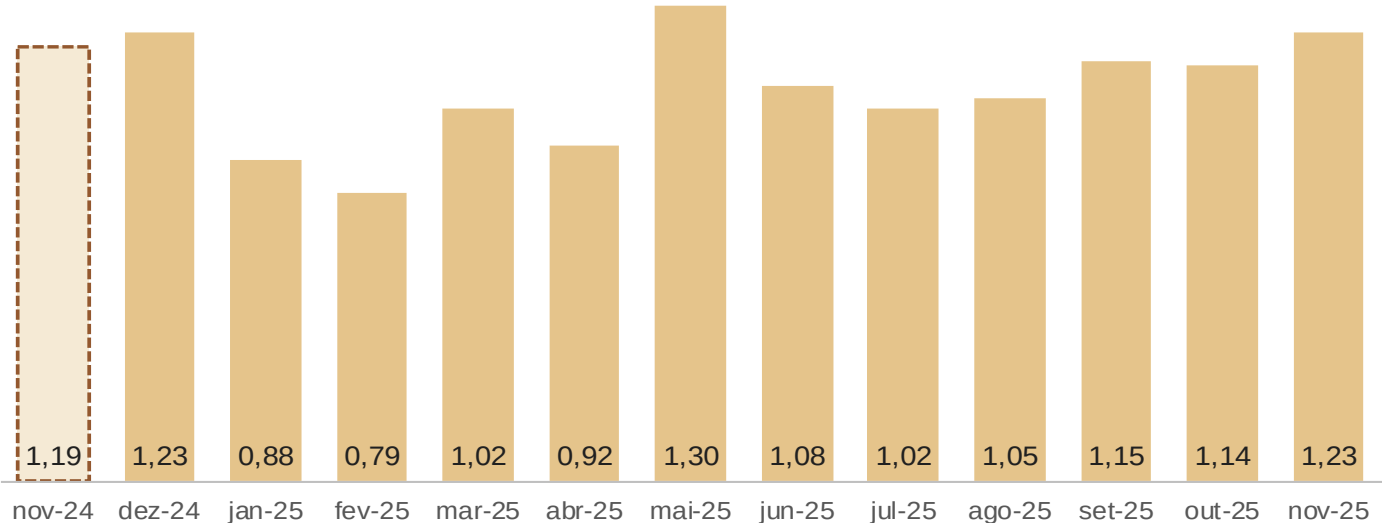
	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	meses
Operacional Bruta	1.793.890	1.755.056	1.863.233	2.032.112	2.014.711	2.140.769	22.662.244
ação de escritórios corporativos	896.617	877.050	989.204	1.010.888	958.367	1.055.126	11.605.398
damento do hotel	865.327	844.243	845.149	988.119	1.020.998	1.046.220	10.404.834
s Receitas	31.945	33.763	28.880	33.105	35.346	39.422	652.012
as	(313.275)	(339.021)	(415.983)	(450.423)	(429.689)	(444.617)	(4.970.313)
asas operacionais	(213.638)	(252.360)	(331.761)	(358.776)	(339.253)	(354.305)	(3.910.809)
ração de cotas - BR Capital	(20.364)	(20.210)	(20.037)	(19.823)	(19.625)	(19.168)	(259.402)
istração e Gestão - BR Capital/Unitas	(72.047)	(59.225)	(56.641)	(57.890)	(63.268)	(63.601)	(705.724)
s despesas administrativas	(7.226)	(7.226)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(87.986)
mentos do FRA¹	-	-	-	(6.391)	-	-	(6.391)
ido Operacional Disponível (RODi)	1.480.614	1.416.034	1.447.250	1.581.689	1.585.022	1.696.152	17.691.931
de arredondamentos²	10.509	(7.751)	2.453	6.081	(11.058)	2.072	(5.548)
eração total distribuída	1.491.124	1.408.283	1.449.703	1.587.771	1.573.964	1.698.224	17.686.383
eração por cota	1,08	1,02	1,05	1,15	1,14	1,23	12,81

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

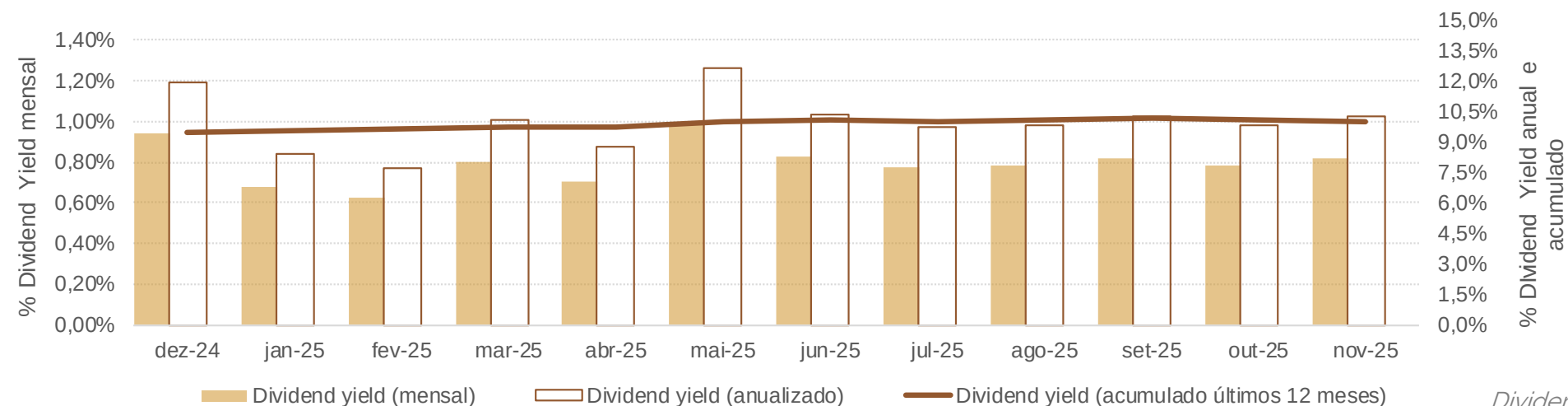
Remuneração por cota

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



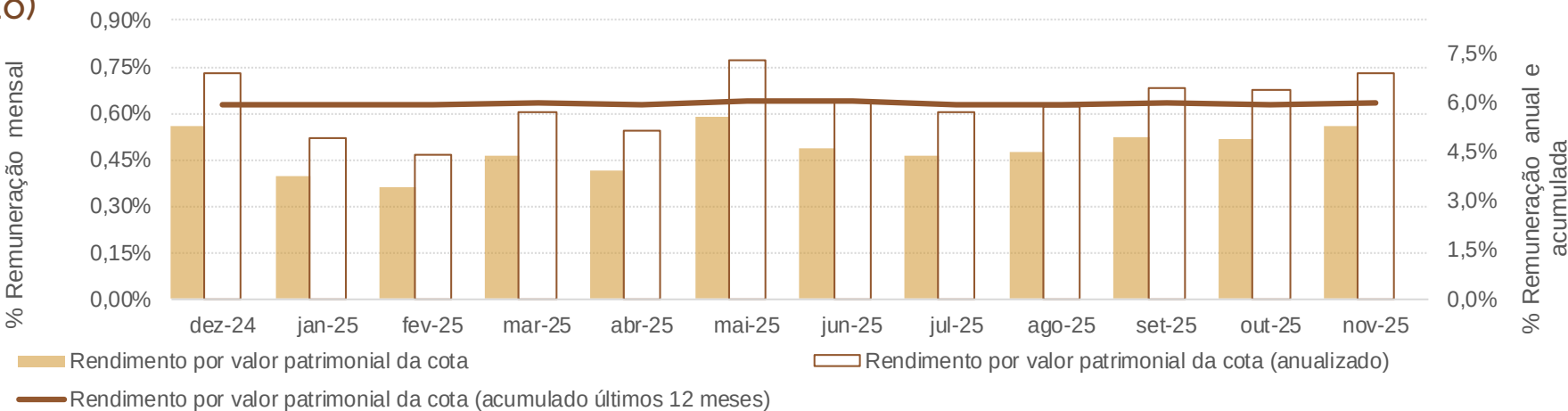
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

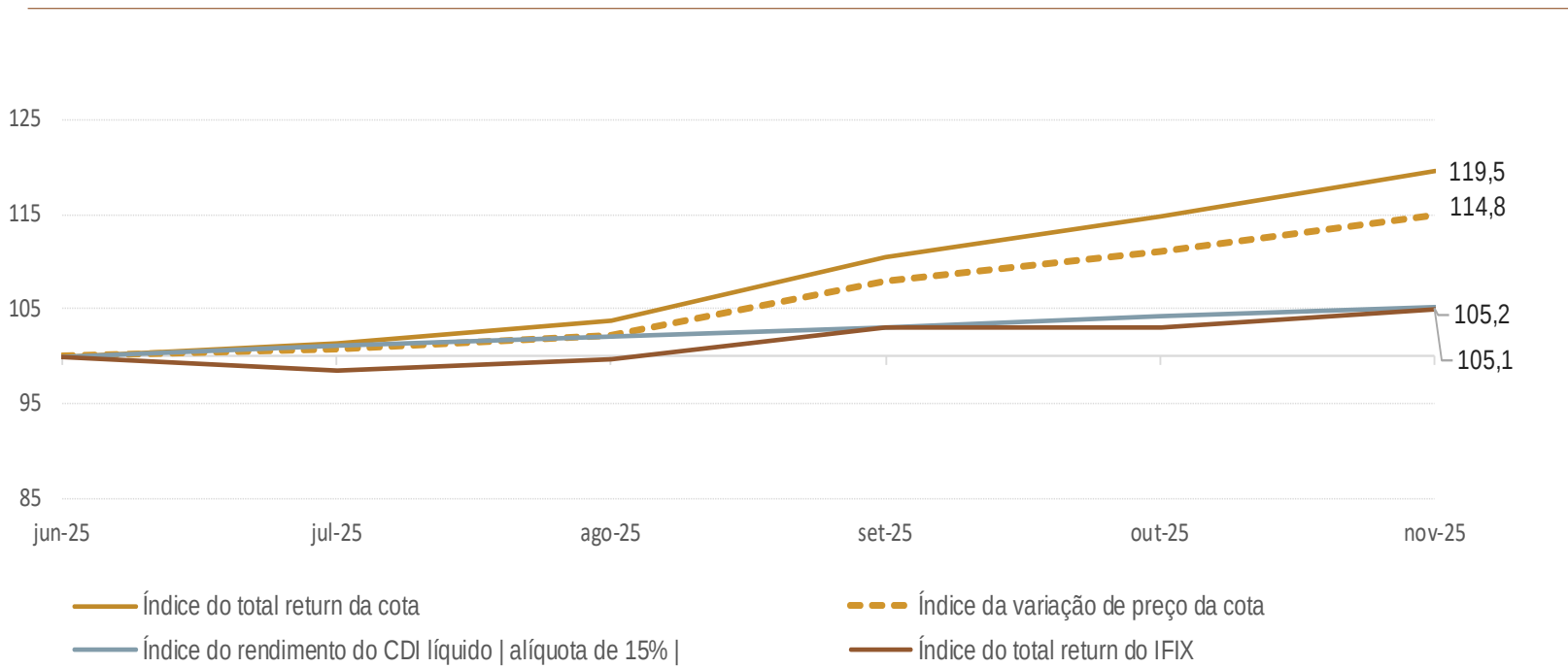
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

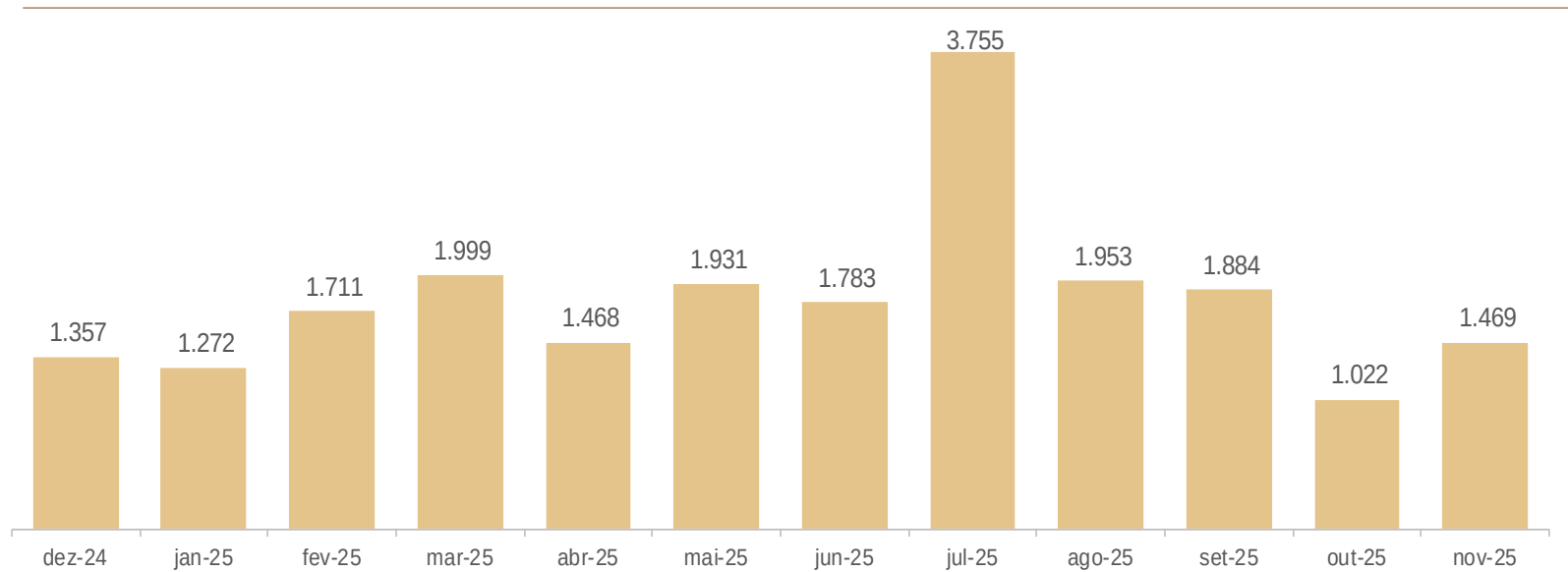
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jun/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos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