

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial
dezembro/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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\$ 345.582.817,27

Valor patrimonial da cota:
R\$ 250,30

Valor de mercado da cota:
R\$ 159,00

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,17

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.569.322,22

Destaques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, em 15 de janeiro de 2026, R\$ 1,17 por cota, referentes às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em dezembro de 2025. Esse valor representa um decréscimo de R\$ 0,06 em relação ao mês anterior, equivalente a 4,88%.

▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

A receita de locação dos escritórios apresentou 23,89% de decréscimo em relação ao mês anterior, em decorrência das seguintes variações positivas e negativas, indicadas com os sinais (+) e (-), respectivamente:

- (-) Postergação do locatício de um dos conjuntos de escritório, cujo pagamento ocorreu no início de janeiro/2026;
- (+) Impacto de reajuste sobre o valor de um dos contratos.

A receita total registrou 5,86% de redução em comparação a novembro. Essa variação decorre da associação da variação positiva de aproximadamente 12% na receita proveniente do hotel com a redução da receita de locação. A receita do hotel recebida em dezembro corresponde ao desempenho de novembro.

A taxa de ocupação do hotel em dezembro foi de 60,53%, o que representa uma redução de 23,81 pontos percentuais em relação à ocupação registrada em novembro. A diária média em dezembro foi de R\$ 961, ficando 23,24% menor do que o valor auferido no mês anterior. O RevPar atingiu R\$ 581,8. Esses resultados refletem a sazonalidade anual típica do período de férias, que impacta na ocupação, visto que o hotel tem um perfil predominantemente corporativo.

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 8%, decorrente principalmente das seguintes variações positivas e negativas, indicadas com os sinais (+) e (-), respectivamente:

- (+) Redução de despesas de IPTU, com recebimento de reembolsos retroativos;
- (+) No mês anterior houve despesas pontuais de corretagem e laudos de avaliação;
- (+) Redução na rubrica de despesas gerais;
- (-) Aumento no reembolso referente às benfeitorias do hotel;
- (-) Aumento nas despesas condominiais;

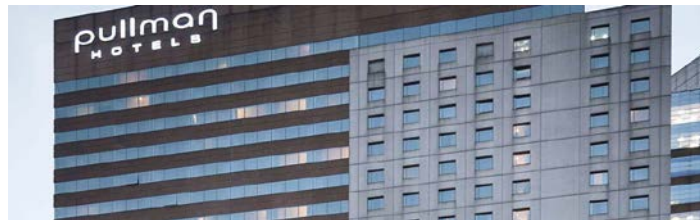
Neste mês foi paga a décima segunda parcela referente ao recolhimento de fundo de reserva extra para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. A cobrança ocorrerá em vinte e quatro parcelas e está sendo apropriada na rubrica condomínio.

Avaliação anual dos ativos

Em dezembro de 2025 foi concluída a reavaliação anual dos ativos, na qual os conjuntos de escritórios tiveram valorização de 0,47% e o hotel teve valorização de 29%. Assim, o fundo encerrou o exercício de 2025 com o montante de R\$ 345.173.000 investido em imóveis.

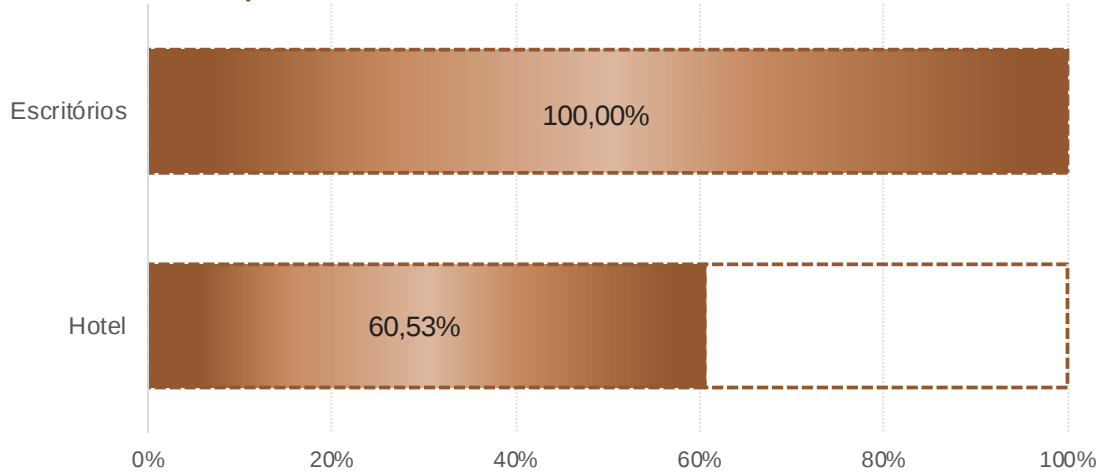
O valor patrimonial da cota encerrou dezembro em R\$ 250,30, com valorização de 13,2%, impactada principalmente pela valorização dos ativos.

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

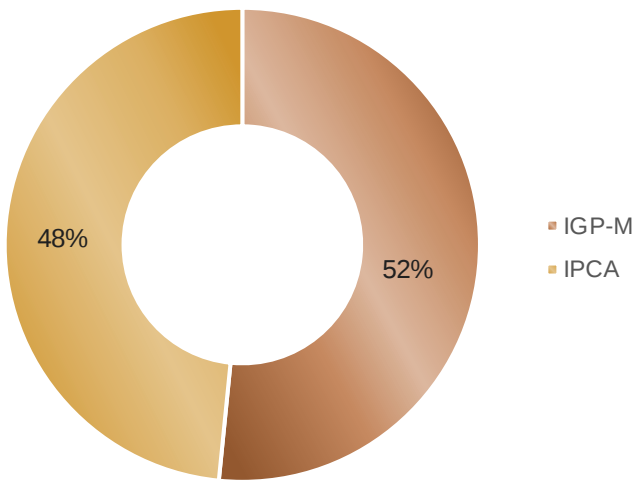


Indicadores Operacionais

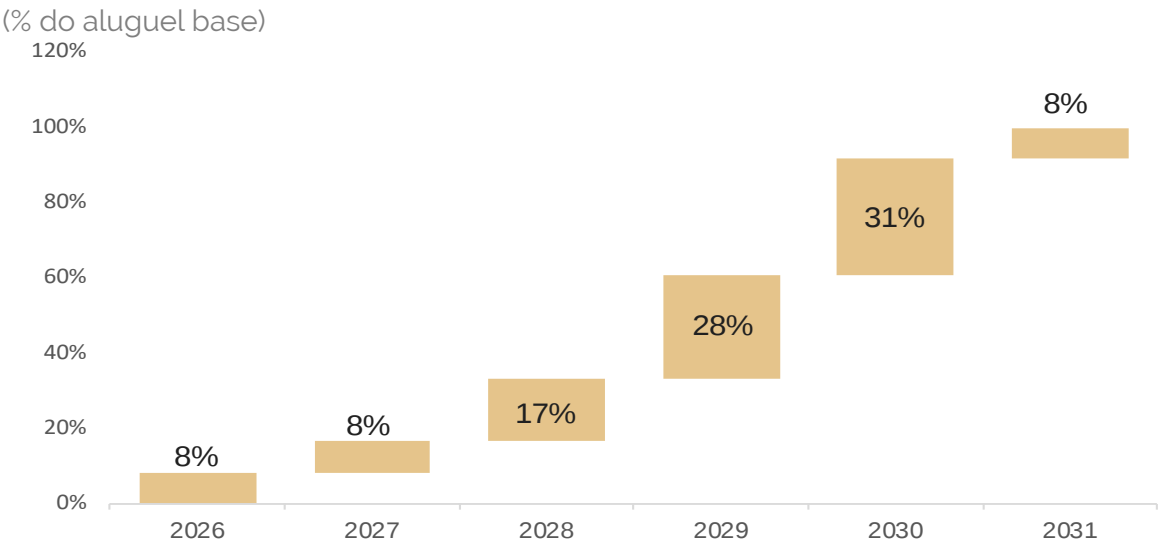
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



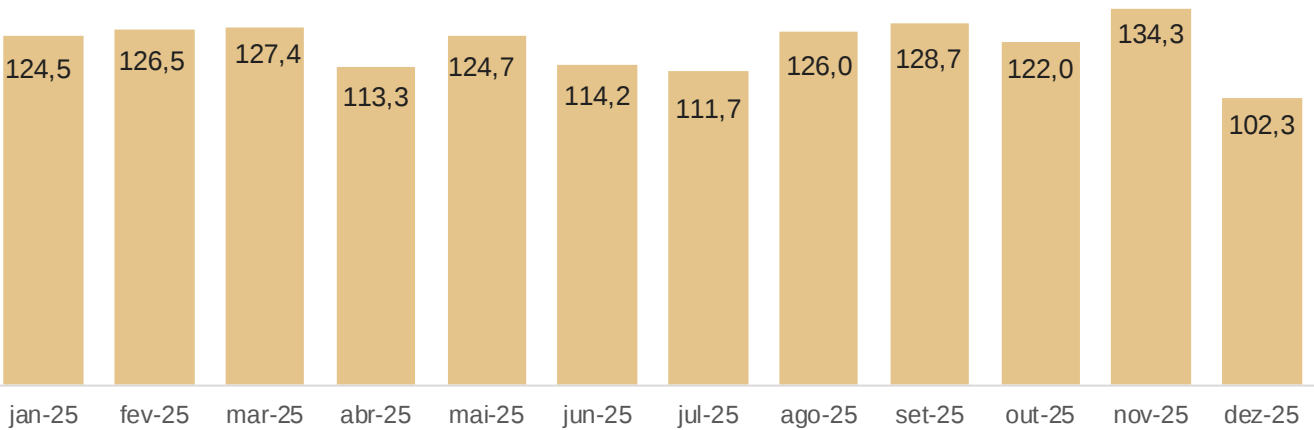
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação dos escritórios (% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação de escritórios

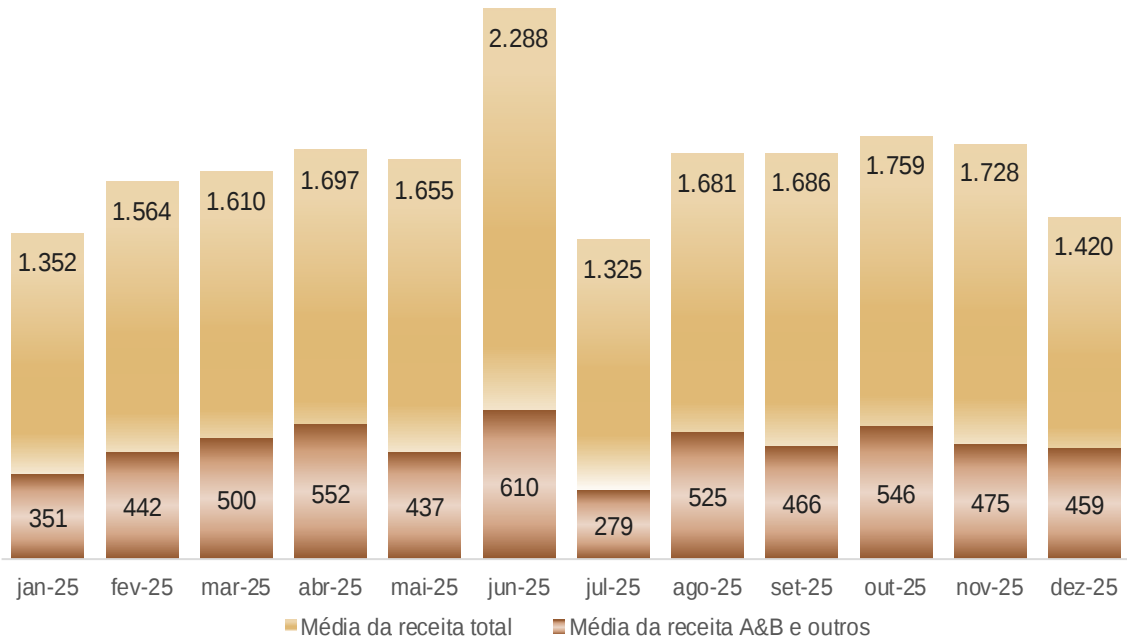


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



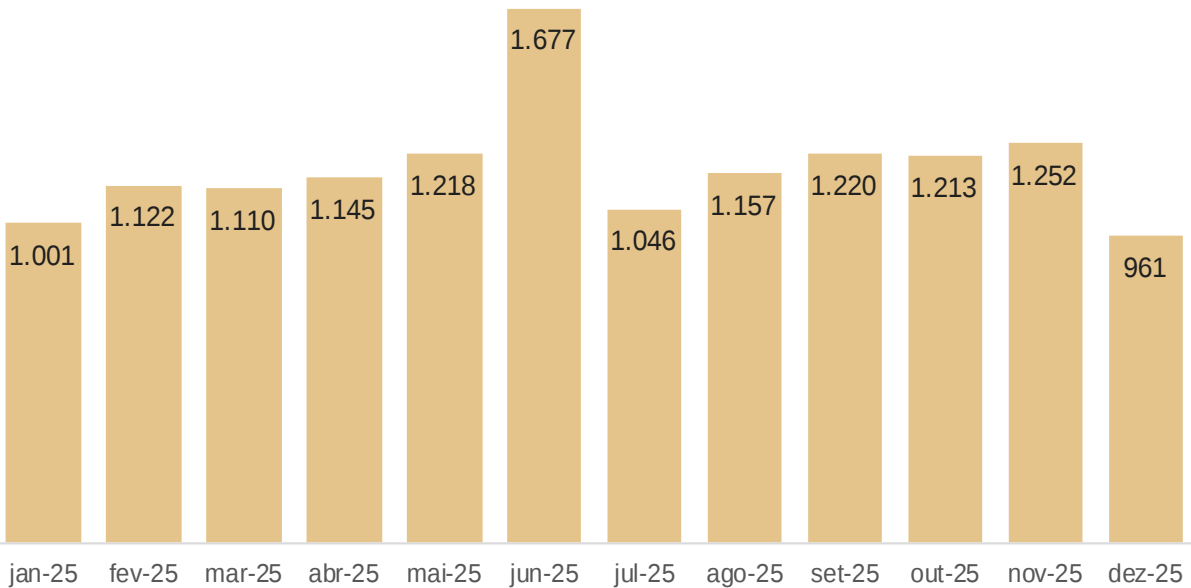
Indicadores Operacionais

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



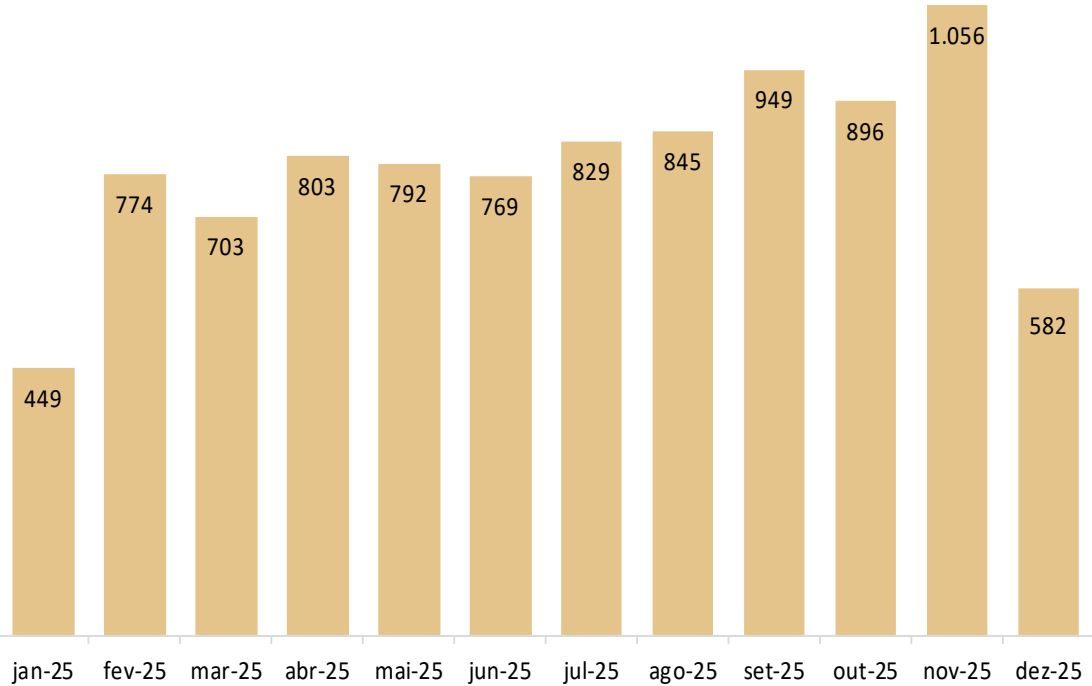
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

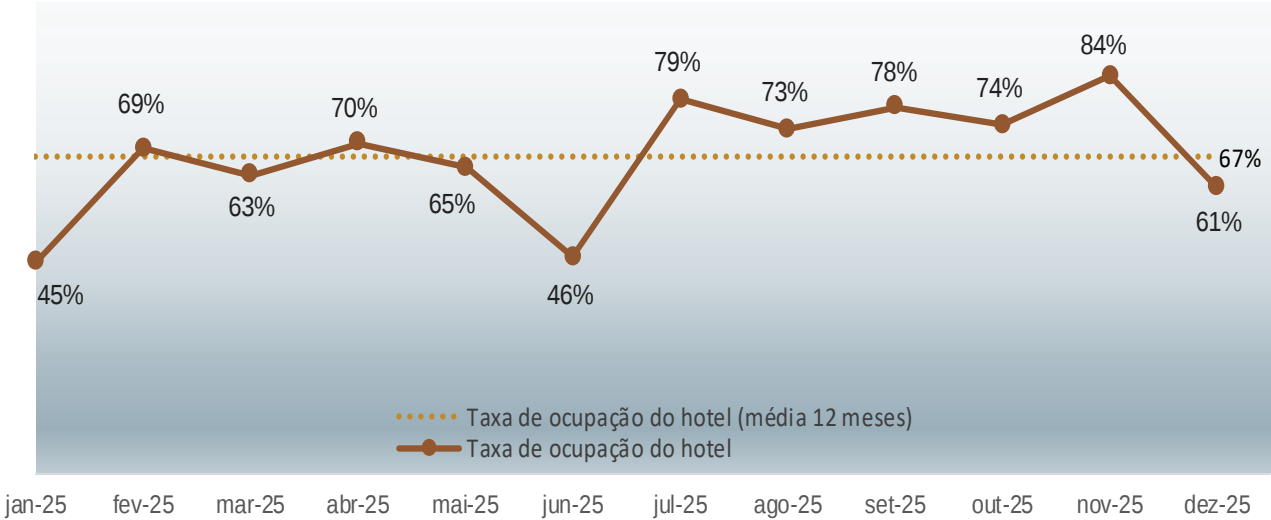


Indicadores Operacionais

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

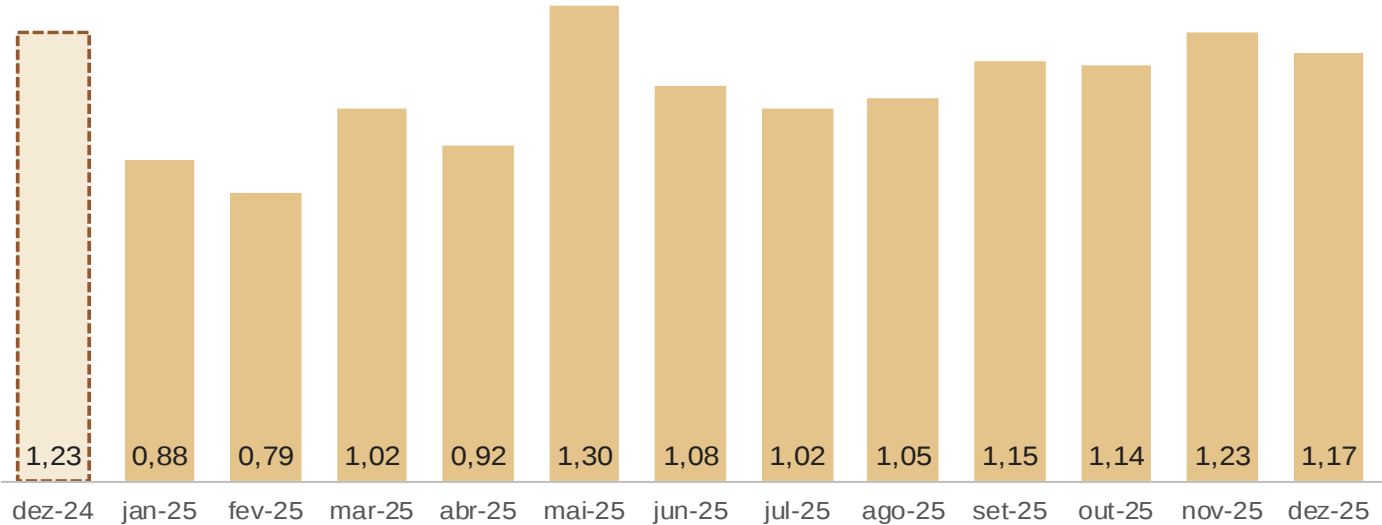
	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	meses
Receita Operacional Bruta	1.755.056	1.863.233	2.032.112	2.014.711	2.140.769	2.015.230	22.613.150
Locação de escritórios corporativos	877.050	989.204	1.010.888	958.367	1.055.126	803.055	11.430.880
Arrendamento do hotel	844.243	845.149	988.119	1.020.998	1.046.220	1.172.169	10.538.106
Outras Receitas	33.763	28.880	33.105	35.346	39.422	40.006	644.164
Despesas	(339.021)	(415.983)	(450.423)	(429.689)	(444.617)	(409.766)	(5.010.920)
Despesas operacionais	(252.360)	(331.761)	(358.776)	(339.253)	(354.305)	(315.208)	(3.950.535)
Escrituração de cotas - BR Capital	(20.210)	(20.037)	(19.823)	(19.625)	(19.168)	(19.005)	(257.651)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(59.225)	(56.641)	(57.890)	(63.268)	(63.601)	(68.009)	(708.040)
Outras despesas administrativas	(7.226)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(88.303)
Movimentos do FRA ¹	-	-	(6.391)	-	-	-	(6.391)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.416.034	1.447.250	1.581.689	1.585.022	1.696.152	1.605.464	17.602.230
Saldo de arredondamentos ²	(7.751)	2.453	6.081	(11.058)	2.072	9.920	1.312
Remuneração total distribuída	1.408.283	1.449.703	1.587.771	1.573.964	1.698.224	1.615.384	17.603.542
Remuneração por cota	1,02	1,05	1,15	1,14	1,23	1,17	12,75

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

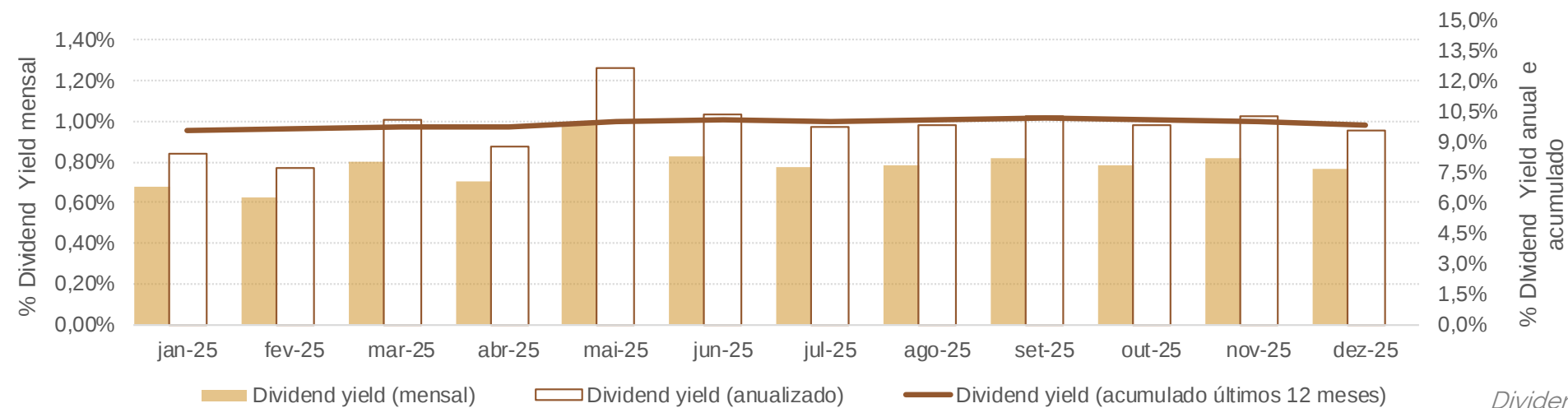
Remuneração por cota

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



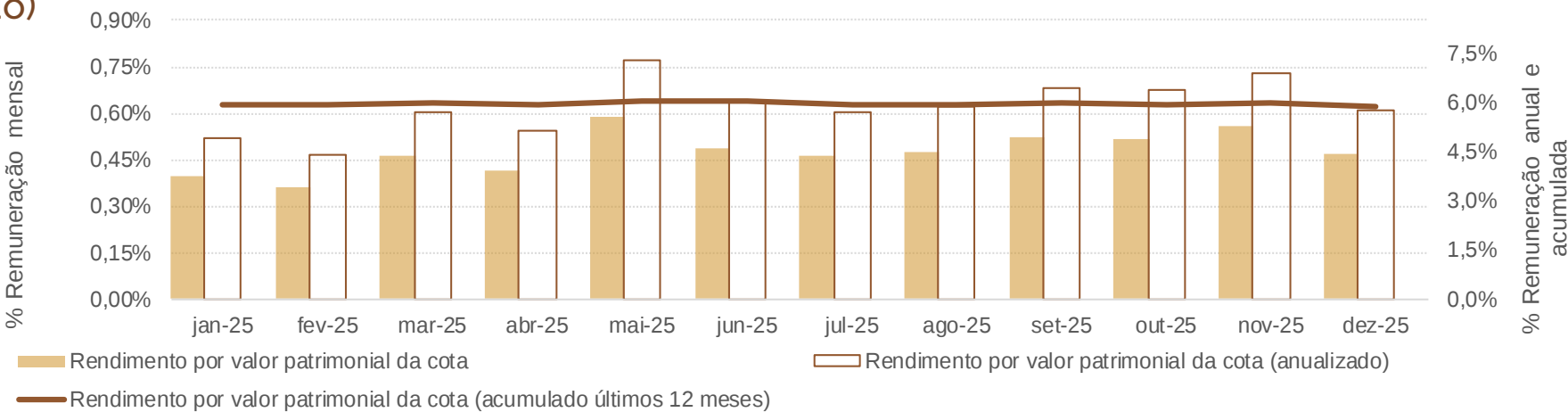
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

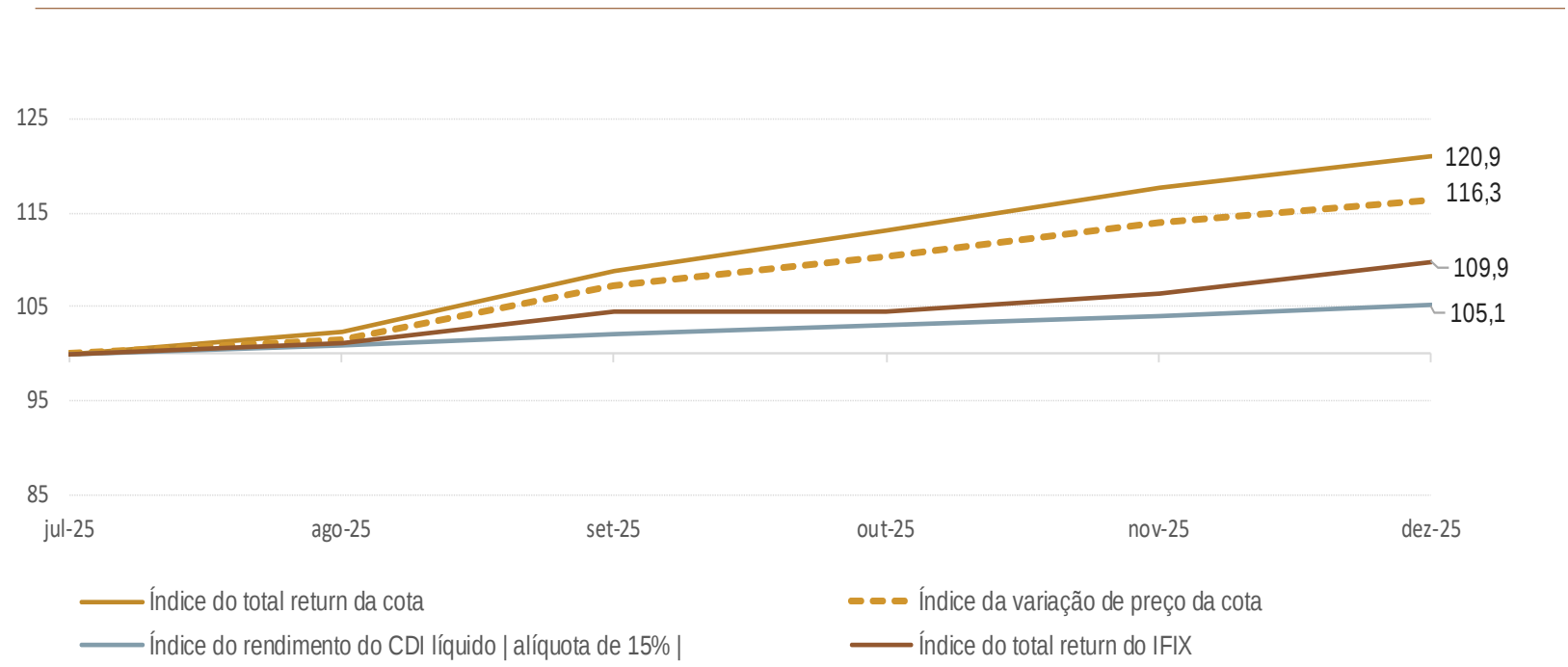
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

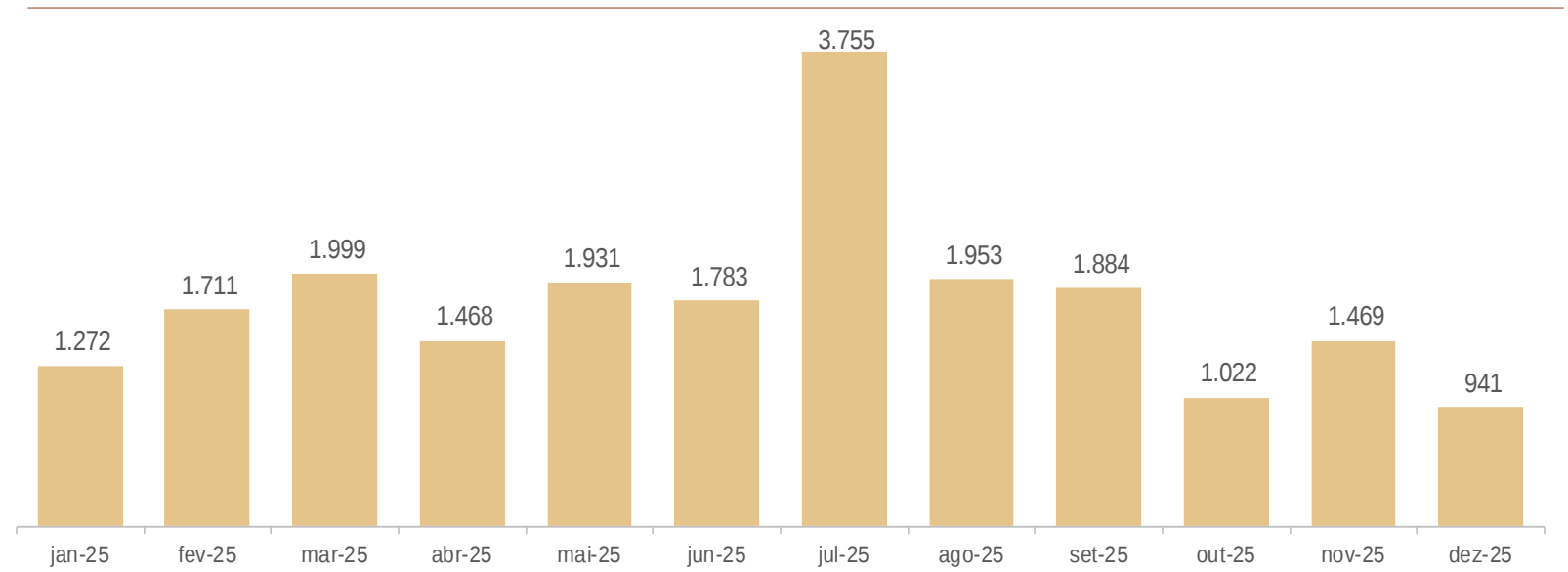
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jul/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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 (correspondente a 75% da área do imóvel)
Número de quartos do hotel no FII: 135 (correspondente a 75% da área do imóvel)



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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos