

FII
Continental
Square Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial
fevereiro/2026

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro de 2026.

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\$ 345.711.893,79

Valor patrimonial da cota:
R\$ 250,39

Valor de mercado da cota:
R\$ 161,48

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,92

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.100.636,40



Destaques e Comentários

- **Distribuição de dividendos**

O fundo distribuiu, em 13 de março de 2026, R\$ 0,92 por cota, referentes às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em fevereiro de 2026. O valor distribuído foi R\$ 0,11 inferior ao do mês anterior, o que corresponde a uma variação de 10,68%.

- **Receitas de locação e desempenho do hotel**

Em fevereiro, a receita de locação dos escritórios apresentou decréscimo de 19,33% em relação ao mês anterior, retornando ao patamar médio esperado, de acordo com os contratos vigentes. Essa variação ocorreu porque em janeiro, houve recebimento pontual de valores retroativos..

A receita total reduziu 17,9%, impactada pela variação da receita de locação. No entanto, houve crescimento de 17% na receita do hotel em relação ao mês anterior. A receita do hotel recebida em fevereiro é decorrente do desempenho apurado em janeiro.

A taxa de ocupação do hotel em fevereiro foi de 65,85%, o que representa um aumento de 20,76 pontos percentuais em relação à ocupação registrada em janeiro de 2026. A diária média em fevereiro foi de R\$ 928, ficando 7% abaixo do valor registrado no mês anterior. O RevPar atingiu R\$ 611,2.

Em fevereiro foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato do conjunto 21.

- **Despesas**

As despesas totais tiveram redução de 31,7%, impulsionadas por três fatores principais: redução das despesas com benfeitorias do hotel (pagamentos realizados 24 meses após o investimento efetuado pela Accor, conforme contrato), redução de despesas condominiais e recebimento de reembolsos referentes a despesas de IPTU.

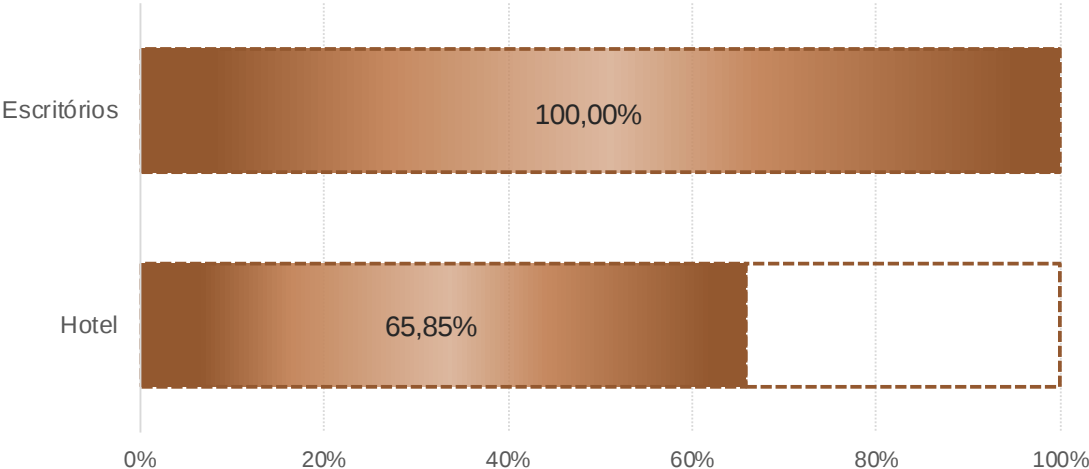
Neste mês foi paga a décima quarta parcela referente ao recolhimento de fundo de reserva extra para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. A cobrança ocorrerá em vinte e quatro parcelas e está sendo apropriada na rubrica condomínio.

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

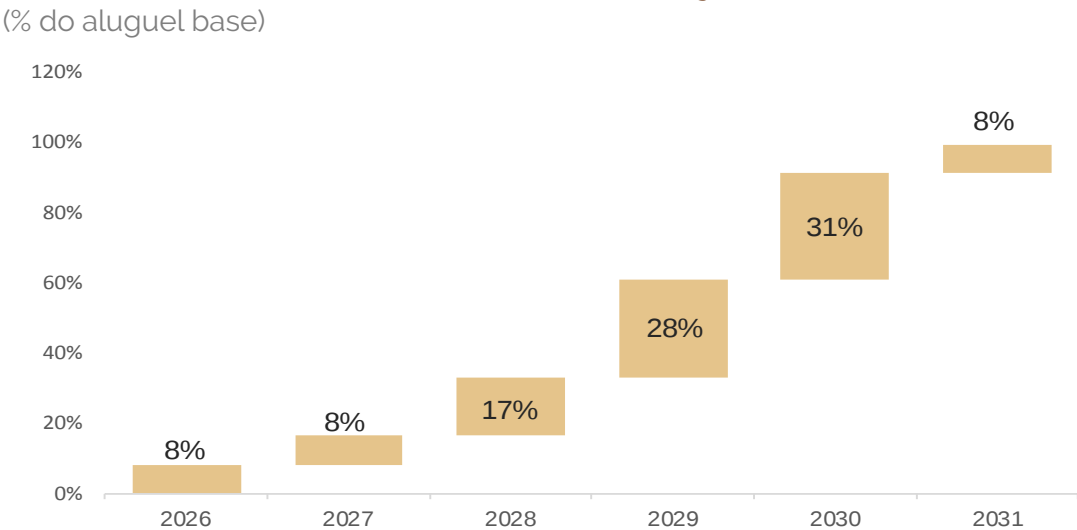


Indicadores Operacionais

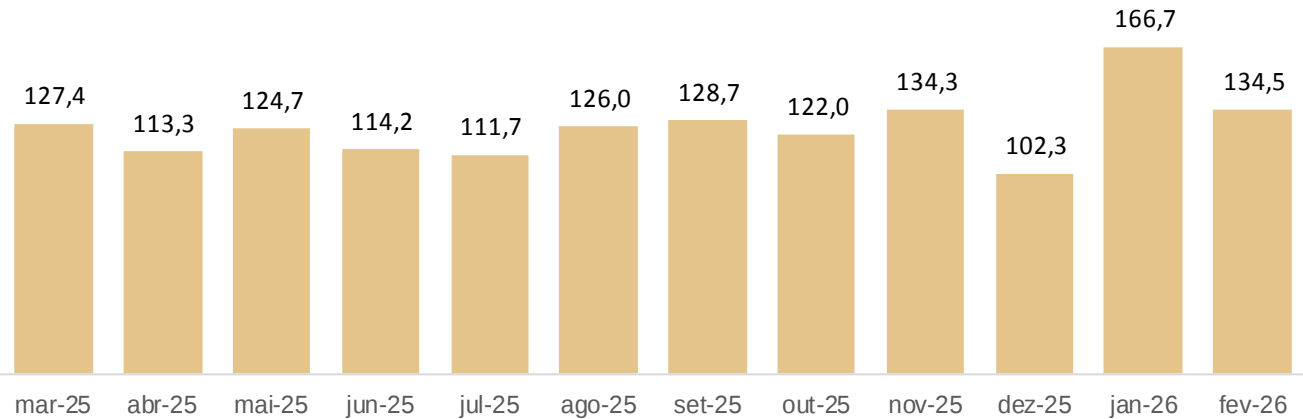
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



Vencimento dos contratos de locação de escritórios

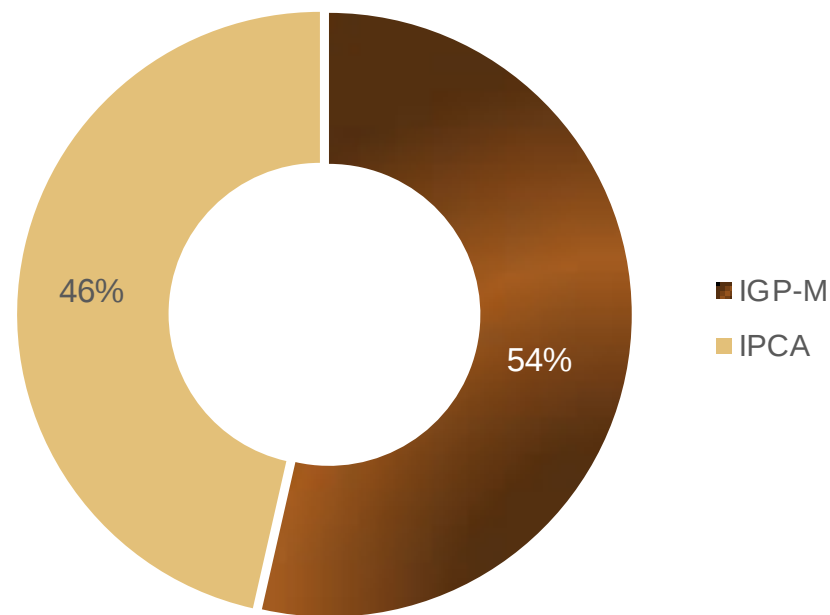


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

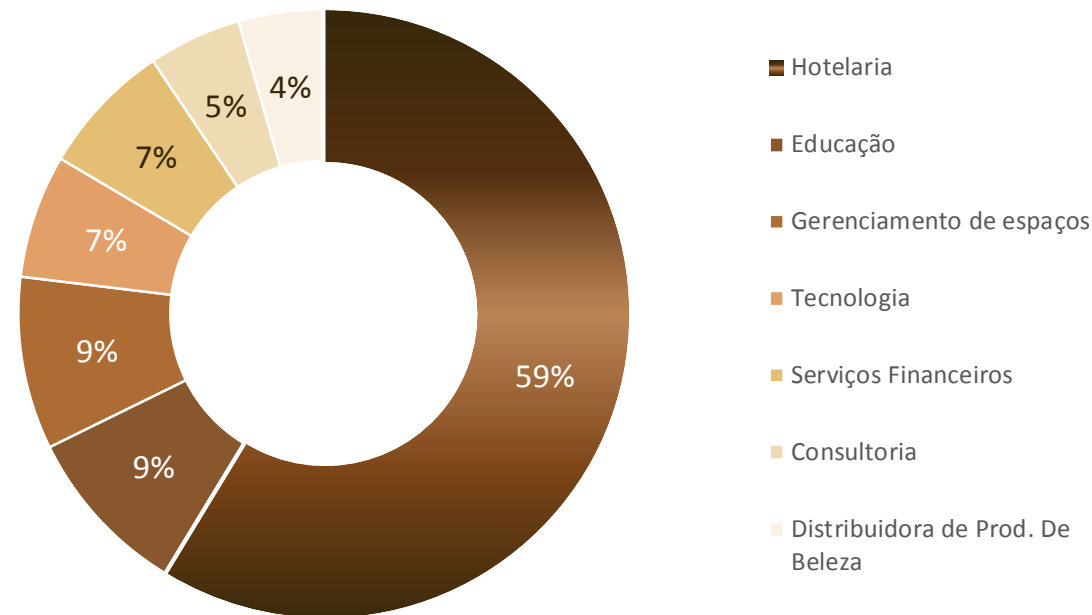


Indicadores Operacionais

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

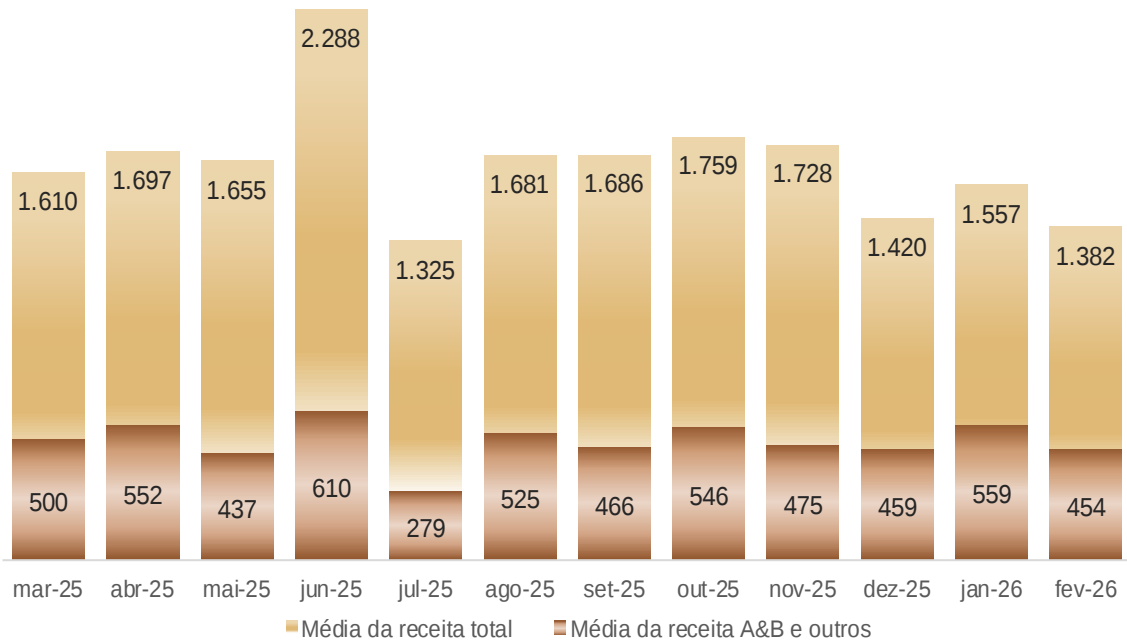


Segmentos de Atuação
(% da ocupação)



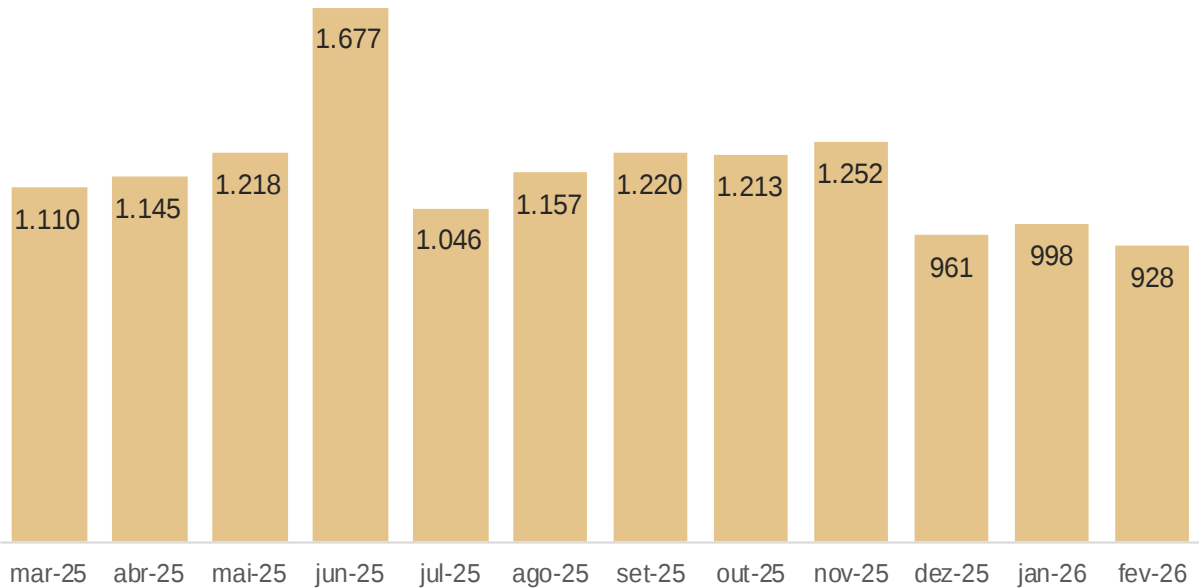
Indicadores Operacionais

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



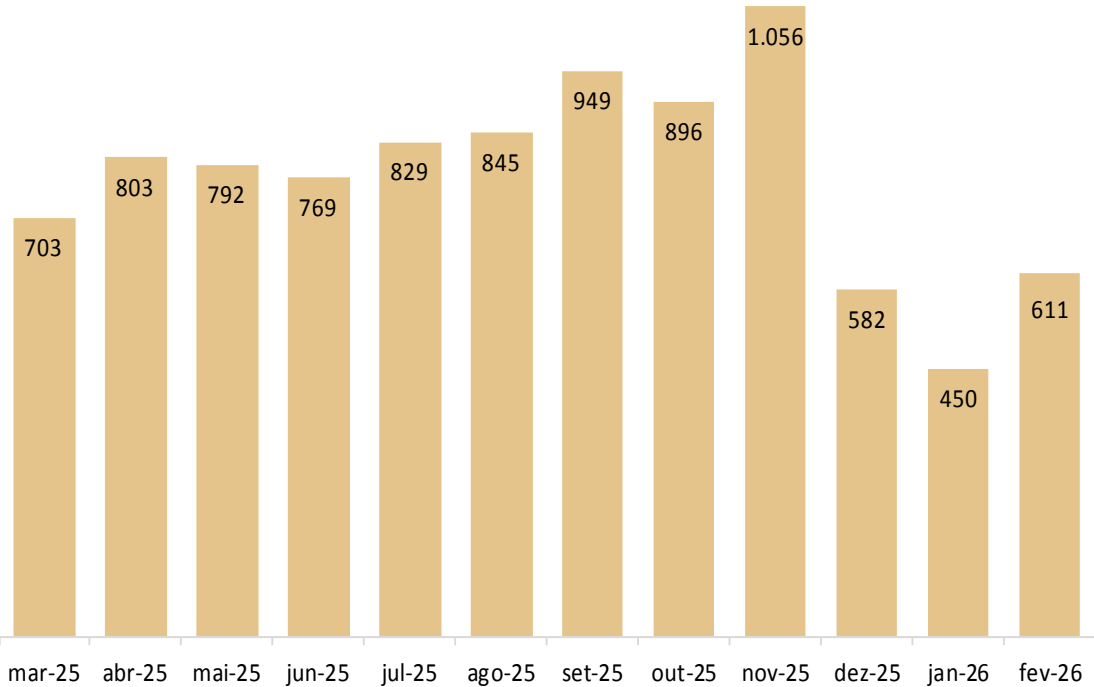
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

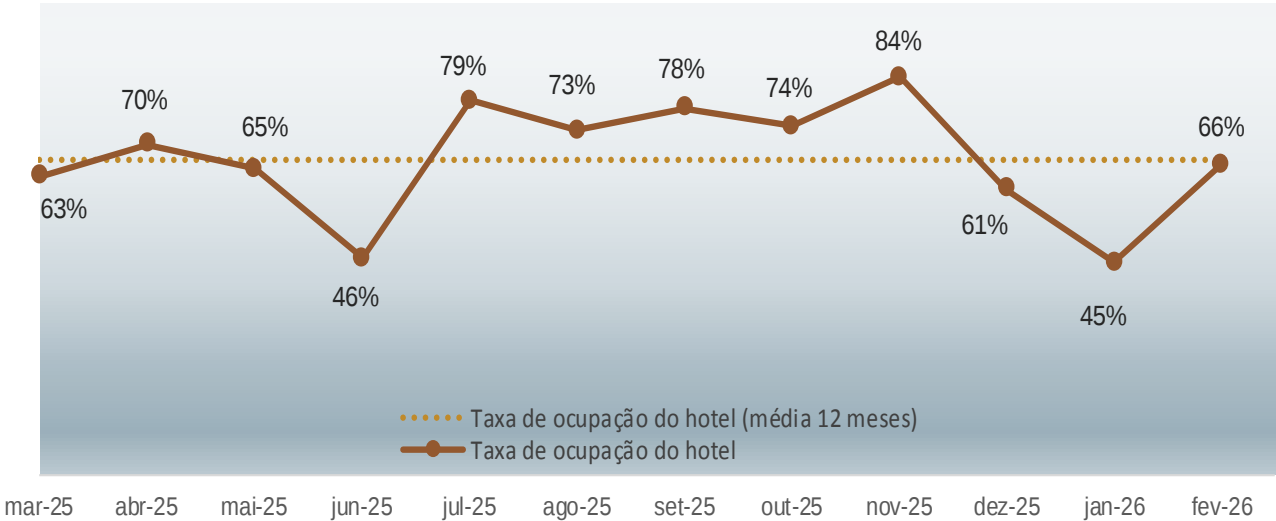


Indicadores Operacionais

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

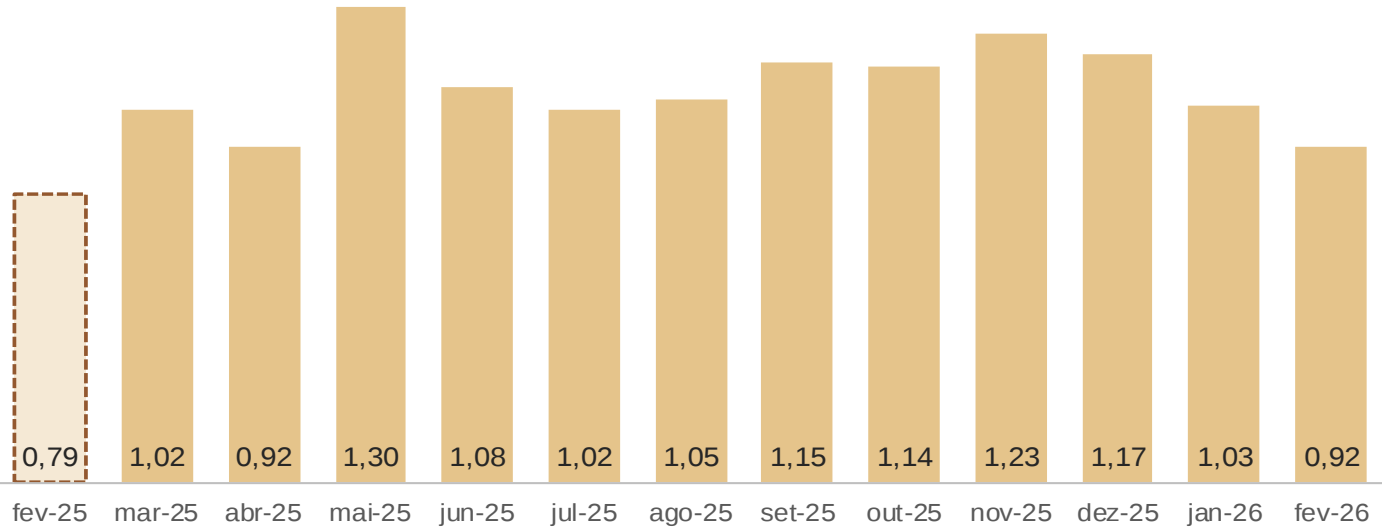
	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	meses
Receita Operacional Bruta	2.032.112	2.014.711	2.140.769	2.015.230	2.034.665	1.670.148	23.075.909
Locação de escritórios corporativos	1.010.888	958.367	1.055.126	803.055	1.309.124	1.056.089	11.825.419
Arrendamento do hotel	988.119	1.020.998	1.046.220	1.172.169	691.265	564.886	10.569.411
Outras Receitas	33.105	35.346	39.422	40.006	34.276	49.173	681.079
Despesas	(450.423)	(429.689)	(444.617)	(409.766)	(600.181)	(409.697)	(5.085.681)
Despesas operacionais	(358.776)	(339.253)	(354.305)	(315.208)	(509.413)	(325.593)	(4.022.324)
Escrituração de cotas - BR Capital	(19.823)	(19.625)	(19.168)	(19.005)	(19.005)	(19.181)	(254.884)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(57.890)	(63.268)	(63.601)	(68.009)	(64.219)	(57.379)	(713.146)
Outras despesas administrativas	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(88.937)
Movimentos do FRA ¹	(6.391)	-	-	-	-	-	(6.391)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.581.689	1.585.022	1.696.152	1.605.464	1.434.484	1.260.451	17.990.228
Saldo de arredondamentos ²	6.081	(11.058)	2.072	9.920	(12.394)	9.766	(98)
Remuneração total distribuída	1.587.771	1.573.964	1.698.224	1.615.384	1.422.090	1.270.216	17.990.130
Remuneração por cota	1,15	1,14	1,23	1,17	1,03	0,92	13,03

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

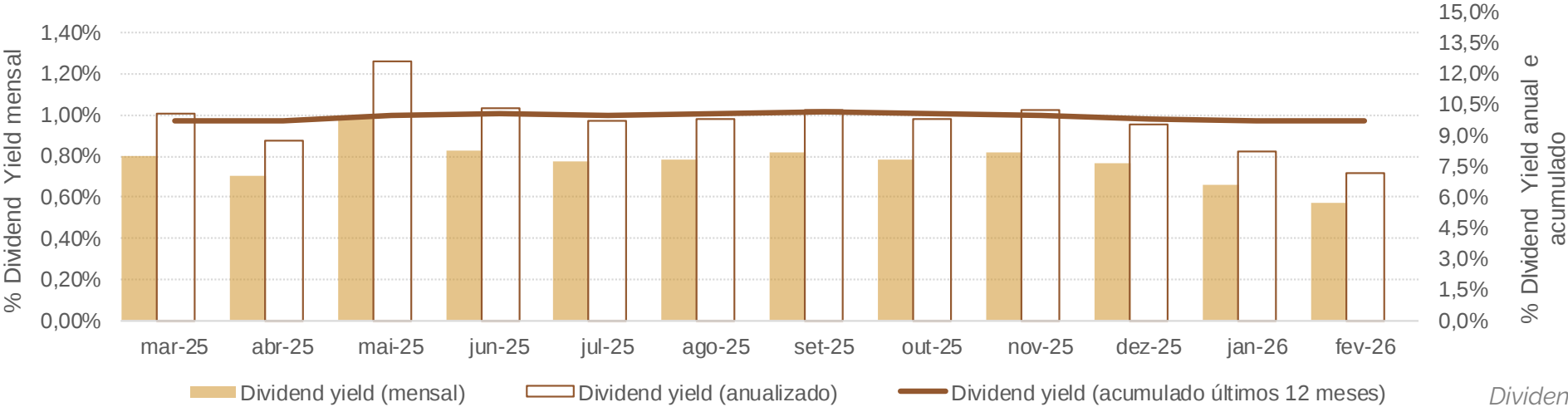
Remuneração por cota

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



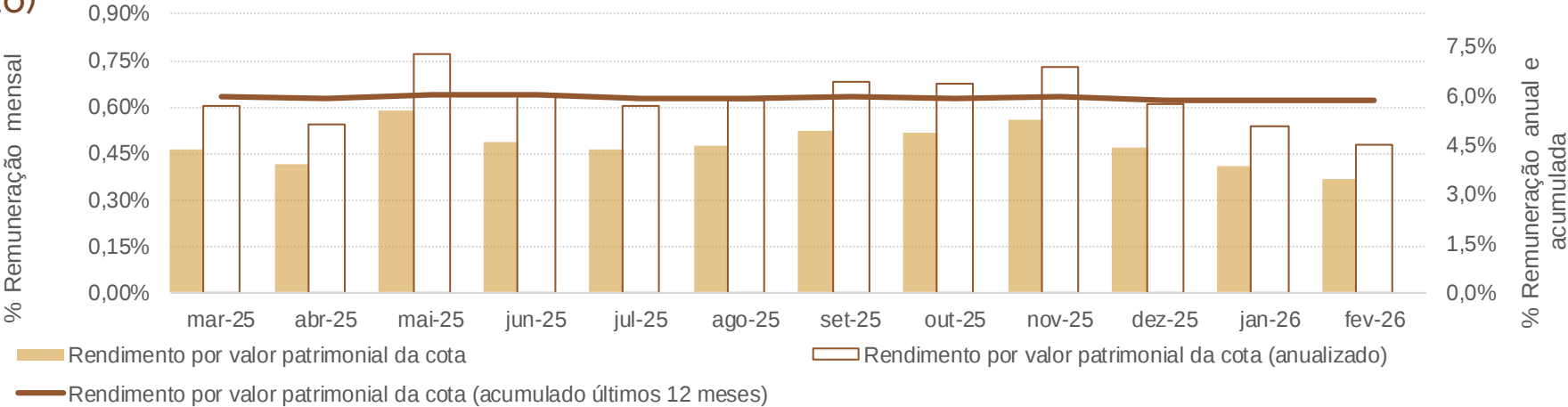
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

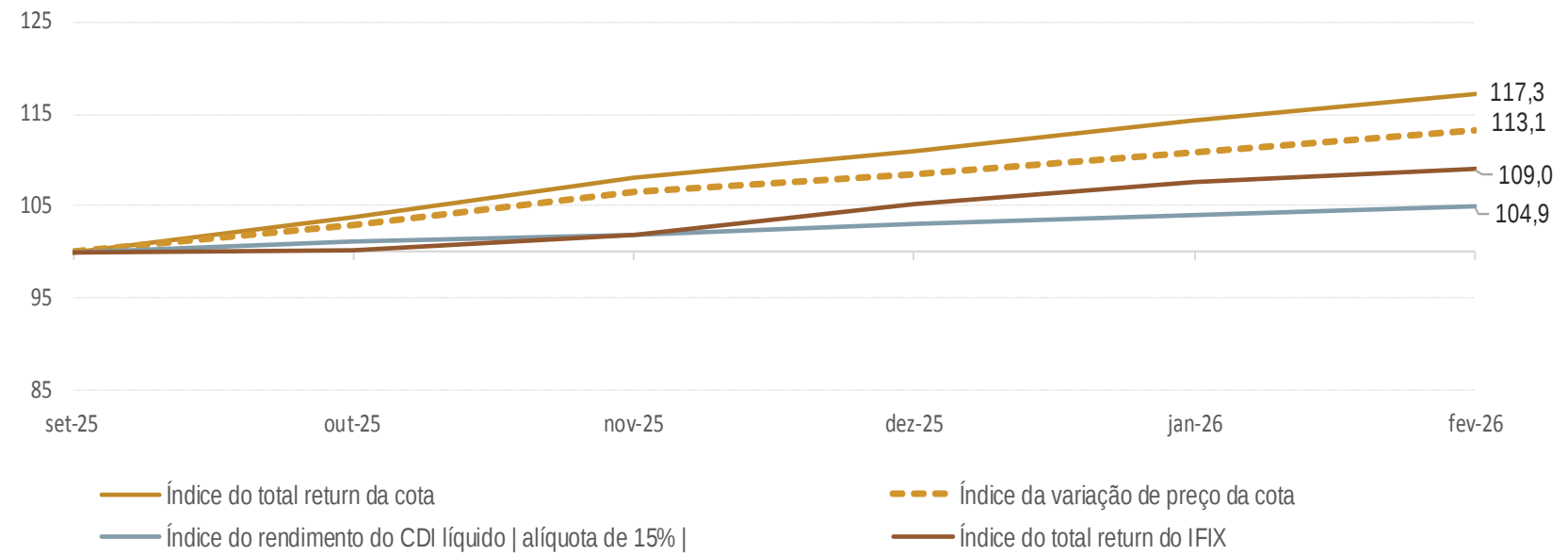
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

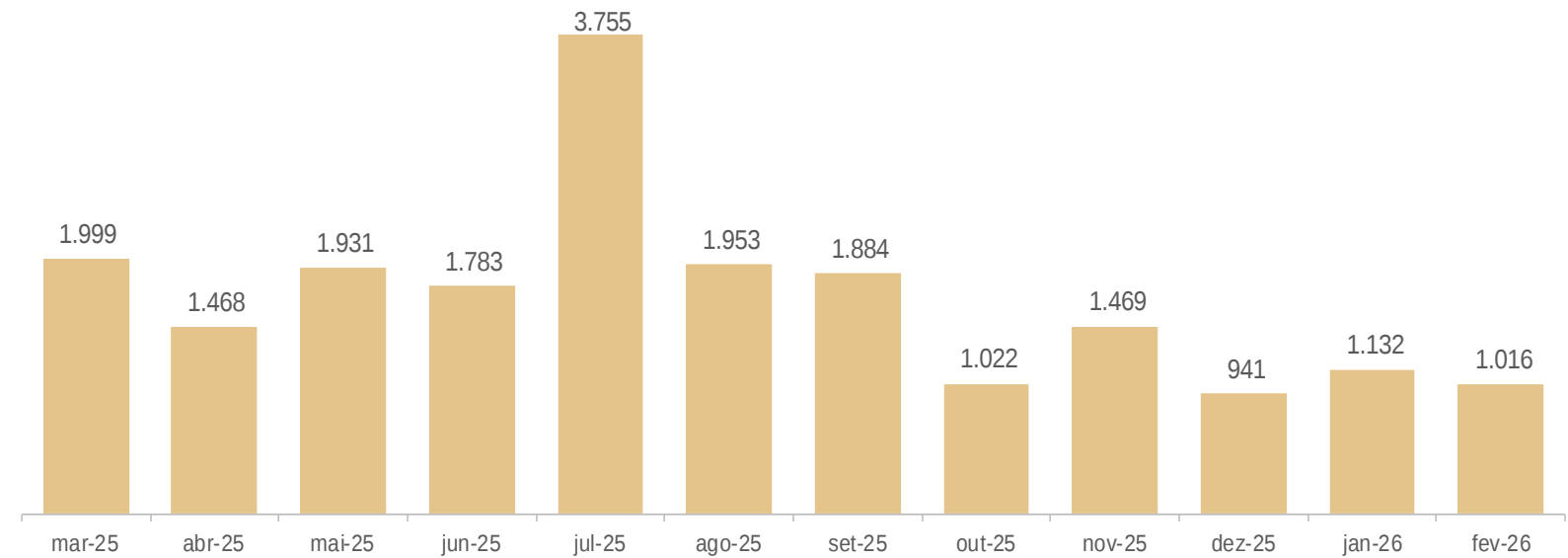
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em set/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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 **50 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