

SOBRE O FUNDO

O FII Continental Square Faria Lima (FLMA11) é proprietário de 18 conjuntos de escritórios com 10 locatários diferentes no empreendimento Continental Square Faria Lima, localizado na região da Vila Olímpia. Também possui 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, **R\$ 0,80 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de janeiro de 2023, apresentando uma redução de 14,5%, comparativamente à média do valor de distribuição dos últimos seis meses.

Tal redução se deu em função de dois fatores principais:

- (i) Redução na receita do hotel em relação à média do último semestre. Cabe ressaltar que o repasse da receita de janeiro corresponde ao desempenho do hotel incorrido em dezembro/22. Devido a demanda principal do hotel ter como característica o turismo de negócios, dezembro apresenta uma retração na curva de sazonalidade típica do hotel;
- (ii) Redução nas receitas financeiras, sendo que mesmo as aplicações de curto prazo, baixo risco e alta liquidez tiveram retração em janeiro, como um reflexo da conjuntura das empresas do setor do varejo. A característica da aplicação financeira adotada ainda se apresenta como uma das melhores alternativas, visto o baixo risco e alta liquidez.

A receita de locação e as despesas operacionais não apresentaram variações expressivas comparativamente ao mês de dezembro. Em janeiro houve investimentos relacionados à revitalização de FF&E do hotel, previsto contratualmente, assim como o pagamento da parcela 1/18 referente à revitalização das áreas comuns da torre comercial e investimento na adequação dos conjuntos 23 e 24, previsto no contrato de locação. No entanto, esses valores estão contemplados no recolhimento do fundo de reposição de ativos, não impactando no resultado distribuído.

Neste mês o hotel apresentou redução na taxa de ocupação, cujo comportamento é previsto para os meses de férias e recesso, tendo em vista que o perfil principal da ocupação desse empreendimento é o turismo de negócios e eventos profissionais. Ainda assim, a taxa de ocupação registrada foi de 9,28 pontos percentuais comparado a janeiro/22. A partir de março as atividades corporativas devem retomar o comportamento padrão, impactando positivamente no desempenho do hotel.

Em janeiro foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato dos conjuntos 51 e 53 e do contrato dos conjuntos 41 a 44, ambos pelo IGPM, cujo reajuste impactará positivamente na receita de fevereiro.

Os informes de rendimento ano calendário 2022 estarão disponíveis no site <https://www.unitas.com.br/site/> a partir de 28/02/23.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2023

Foco de atuação do fundo:
Hotéis e Lajes corporativas

Código de negociação B3:
FLMA11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:
R\$ 221.279.915,81

Valor patrimonial da cota:
R\$ 160,27

Valor de mercado da cota:
R\$ 129,00

Rendimento mensal por cota:
R\$ 0,80

ABL:
19.273,51 m²

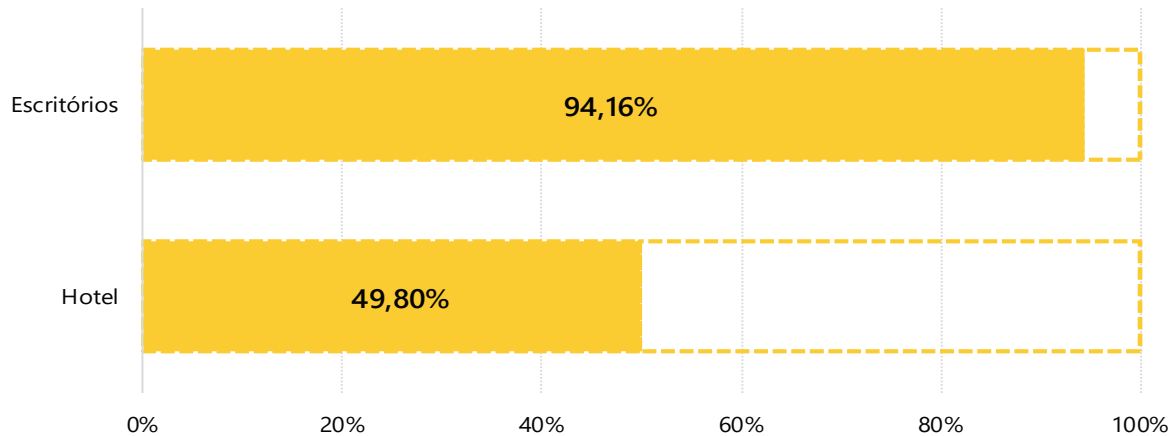
Aplicações financeiras:
R\$ 4.121.960,35

Taxa de administração:
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

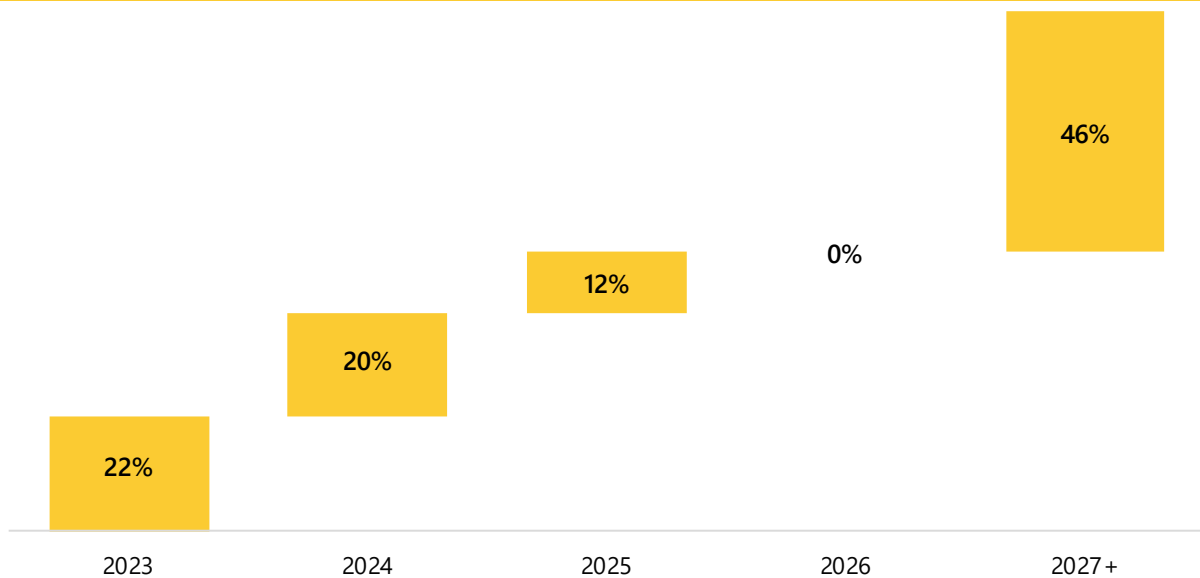
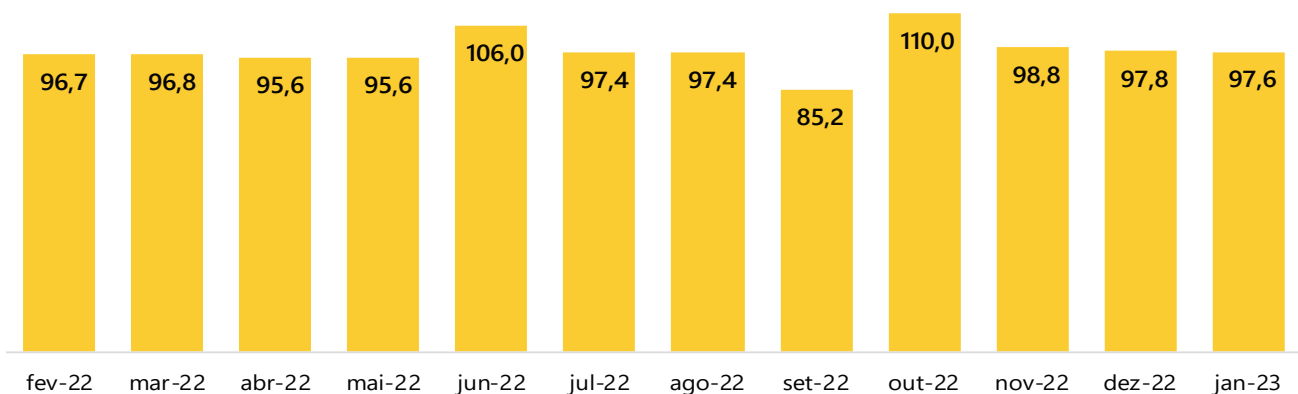
Taxa de consultoria imobiliária:
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

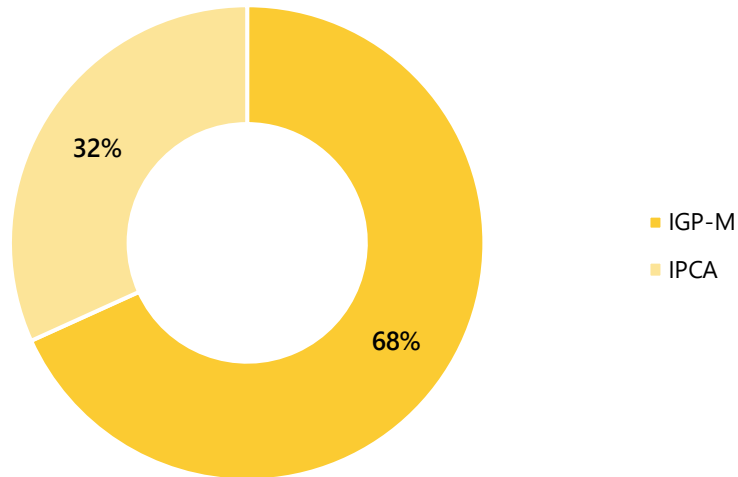


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

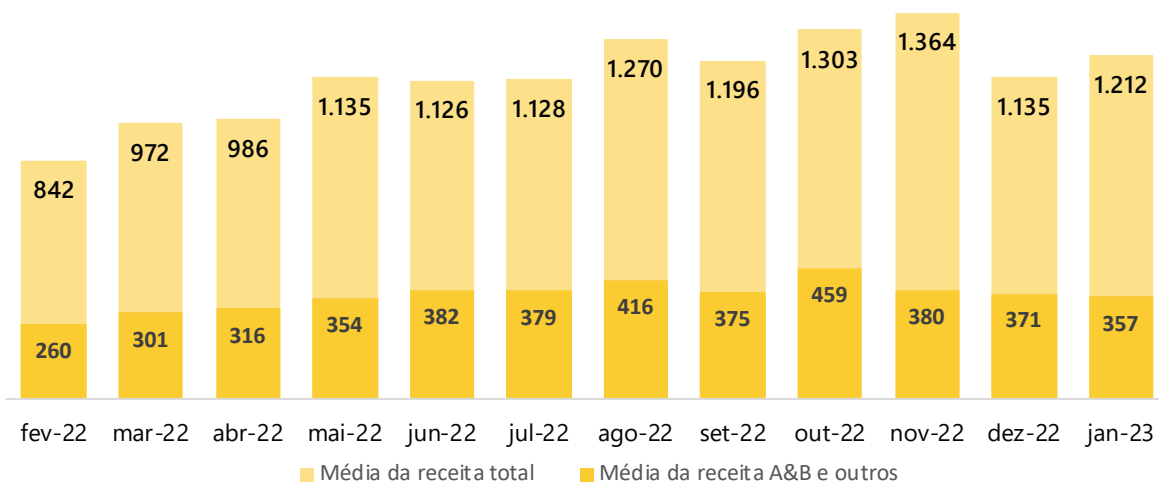
Receita recebida¹ de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

¹ A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências. A receita do mês de setembro apresentou redução porque o conjunto 32 pagou com dois dias de atraso, de forma que a compensação bancária ocorreu nos primeiros dias do mês de outubro. Portanto, foi lançado no caixa de outubro.

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

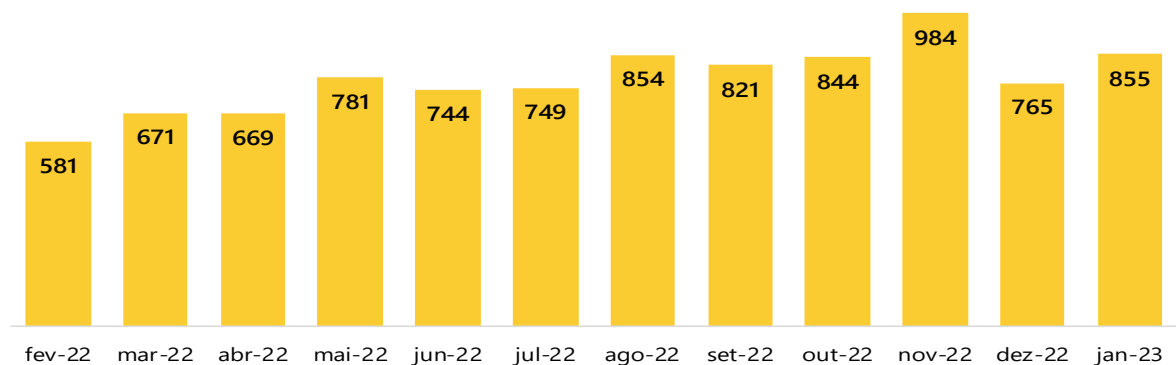


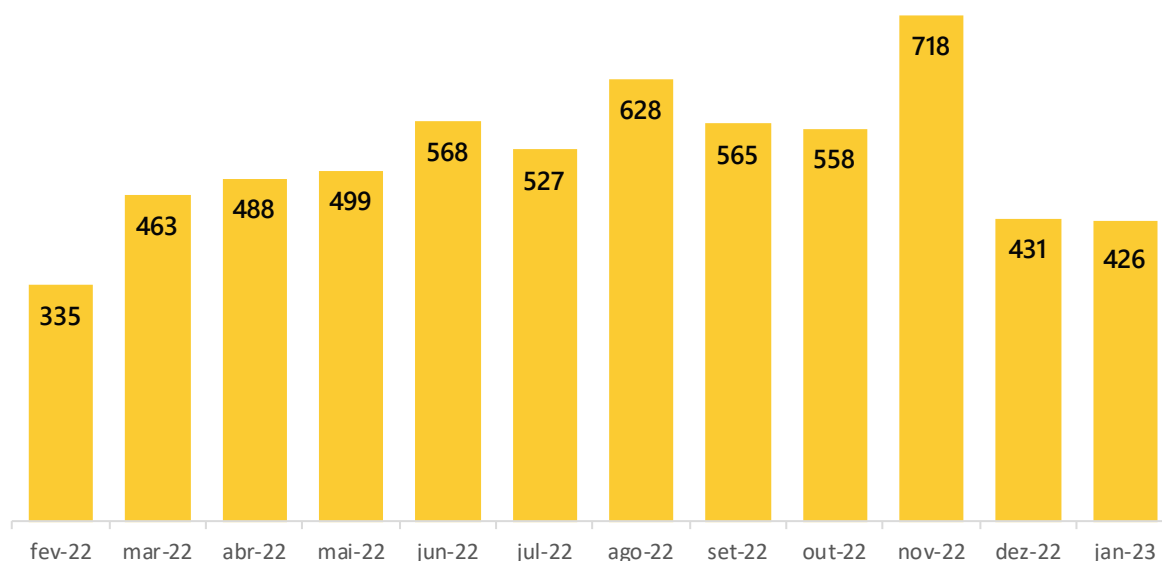
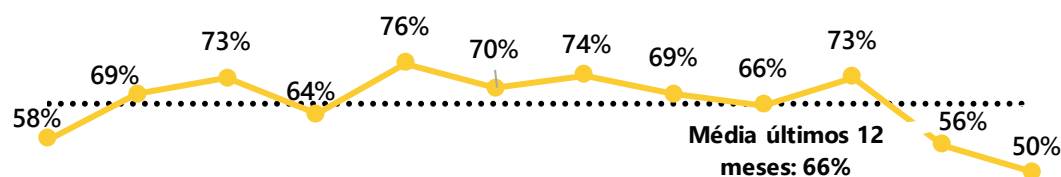
Receita total/diária vendidas no mês | incluindo alimentos & bebidas e outros (em R\$, últimos 12 meses)



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)



Receita mensal média por quarto de hotel disponível | RevPar (em R\$, últimos 12 meses)

Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)


fev-22 mar-22 abr-22 mai-22 jun-22 jul-22 ago-22 set-22 out-22 nov-22 dez-22 jan-23

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

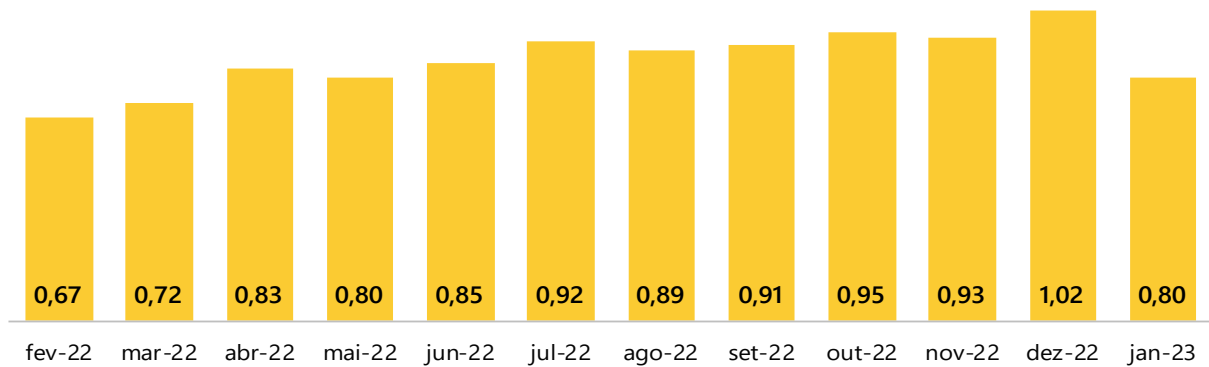
	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.443.710	1.454.000	1.540.668	1.491.739	1.587.981	1.278.591	16.608.506
Locação de escritórios corporativos	767.128	670.739	866.257	778.413	770.089	768.447	9.252.309
Arrendamento do hotel	638.668	751.025	640.789	693.463	775.648	514.507	6.991.562
Outras Receitas	37.914	32.236	33.622	19.863	42.244	(4.363)	364.635
Despesas	(208.496)	(204.615)	(215.528)	(210.864)	(181.997)	(182.165)	(2.411.354)
Despesas operacionais	(126.901)	(86.096)	(199.074)	(87.269)	(140.001)	(263.651)	(3.598.058)
Escrituração de cotas – BR-Capital	(27.398)	(27.125)	(26.722)	(27.398)	(26.174)	(25.894)	(313.521)
Administração e Gestão – BR-Capital/Unitas	(50.726)	(49.409)	(49.975)	(53.006)	(51.235)	(56.239)	(591.116)
Outras despesas administrativas	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(80.552)
Movimentos do FRA ²	3.582	(34.931)	67.298	(36.139)	42.467	170.672	2.171.892
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.235.213	1.249.385	1.325.140	1.280.875	1.405.984	1.096.426	14.197.151
Saldo de arredondamentos ³	(6.417)	7.024	(13.504)	3.148	2.300	8.110	9.943
Remuneração total distribuída	1.228.796	1.256.410	1.311.637	1.284.023	1.408.283	1.104.536	14.207.094
Remuneração por cota (ajustado)	0,89	0,91	0,95	0,93	1,02	0,80	10,29

² FRA: Fundo de Reposição de Ativos.

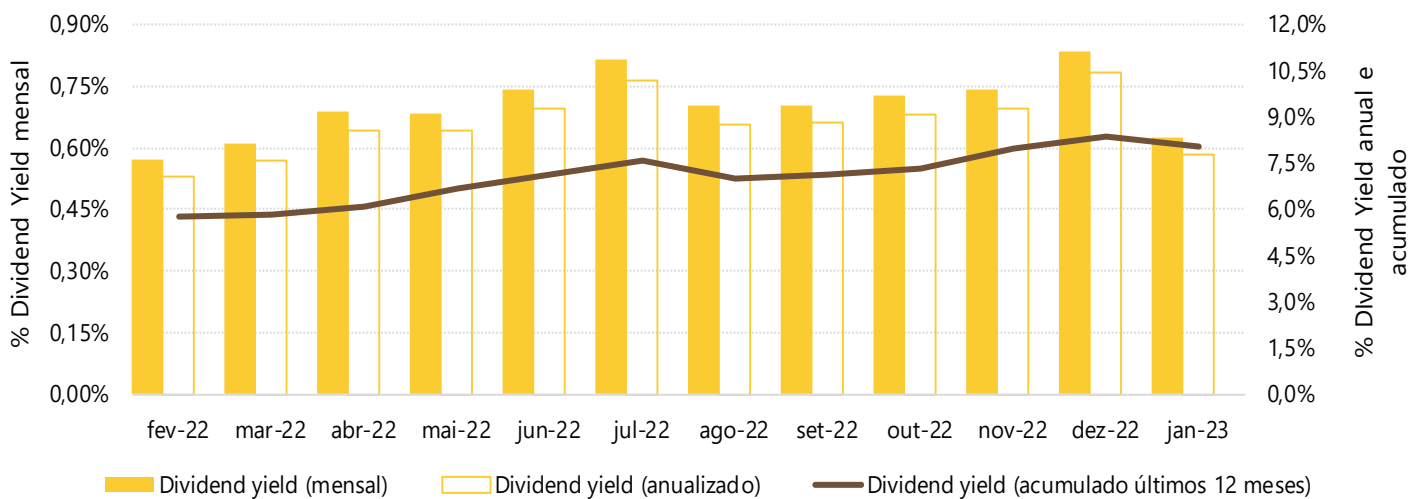
³ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

MERCADO SECUNDÁRIO E REMUNERAÇÃO POR COTA

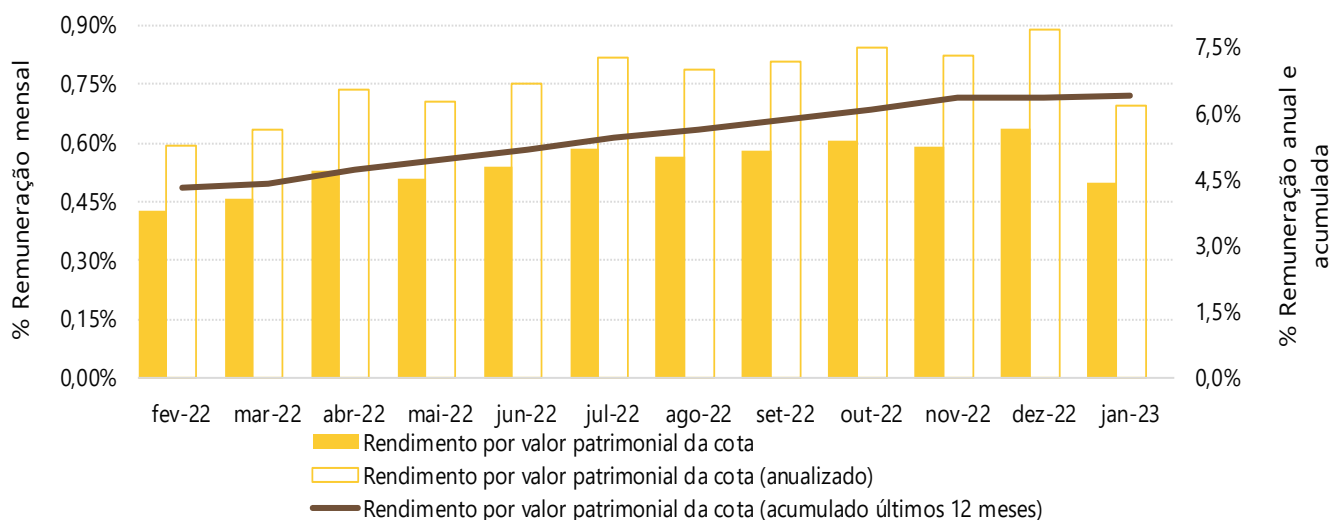
Remuneração por cota (ajustado)⁴ (em R\$, últimos 12 meses)



Dividend Yield⁵ mensal e acumulado (últimos 12 meses)



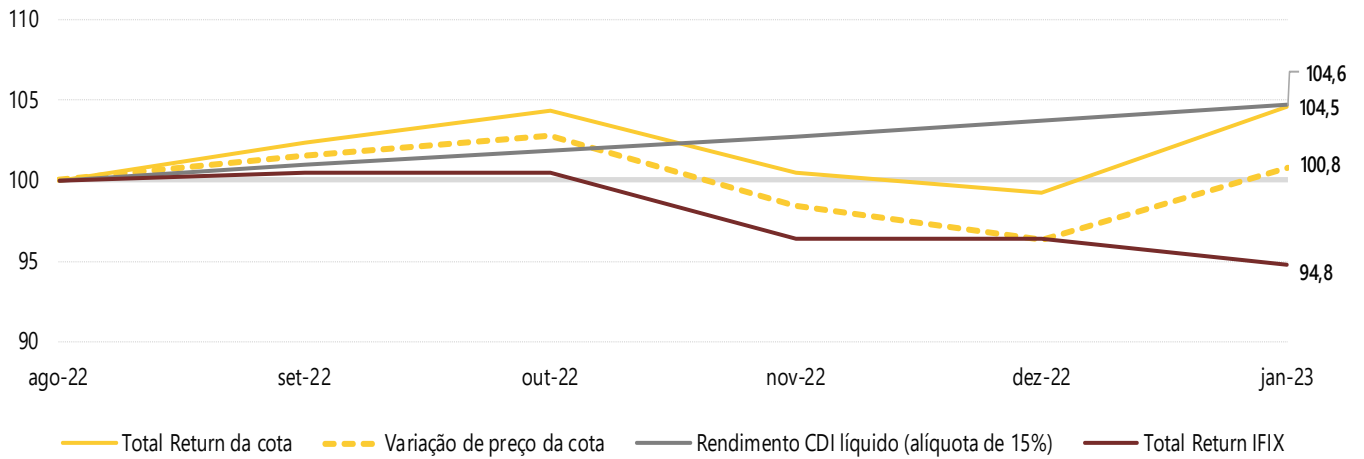
Rendimento sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



⁴ A remuneração por cota nos meses anteriores ao agrupamento de cotas (1:50) estão multiplicados por 50 para balanceamento das distribuições.

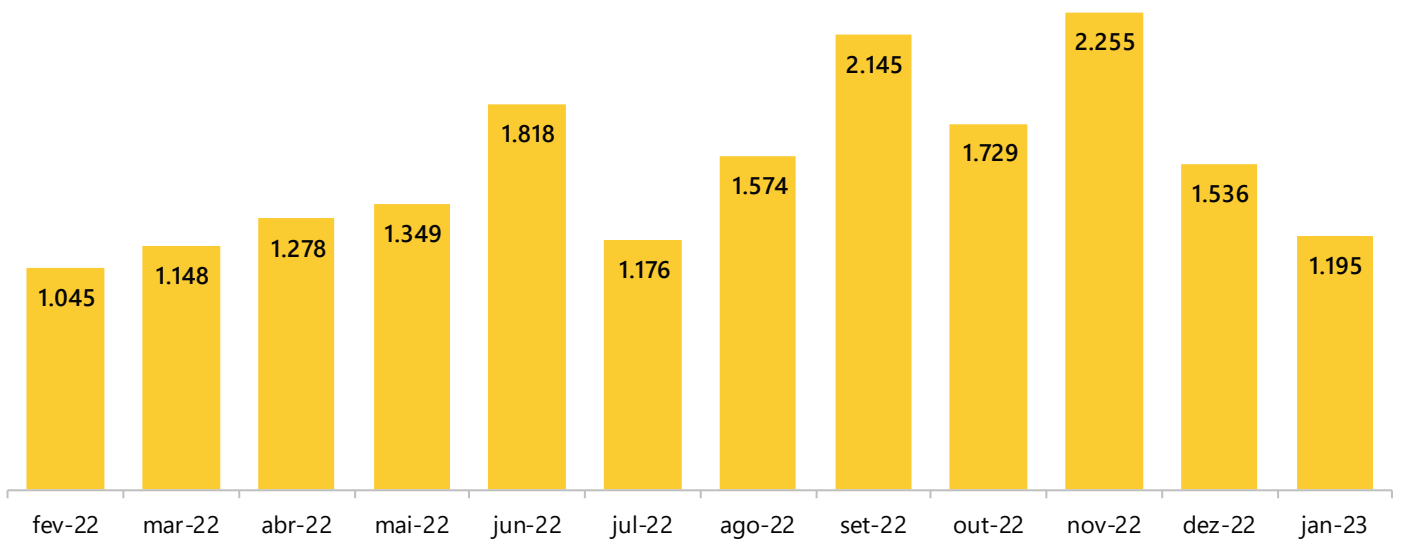
⁵ Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

Total Return da cota (últimos 6 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/22), 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.

Volume de transações na B3 (em R\$ mil, últimos 12 meses)



PORTFÓLIO

**CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

Área bruta locável	7.874 m ²
Conjuntos de escritório do FII	18

**HOTEL PULLMAN VILA OLÍMPIA**

Área bruta locável	11.399 m ² (75%)
Número de quartos do hotel no FII	135 (75%)

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>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

