

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\$ 0,78 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de fevereiro de 2023, apresentando uma redução de 2,5%, comparativamente ao mês anterior.

Tal redução se deu em função dos seguintes fatores:

- (i) Redução de 5,6% na receita do hotel em relação ao mês anterior. O repasse da receita de fevereiro corresponde ao desempenho do hotel incorrido em janeiro. Os meses de dezembro e janeiro apresentam uma retração na curva de sazonalidade típica do hotel, tendo em vista que a maior demanda decorre do turismo de negócios;
- (ii) Elevação das despesas operacionais, devido ao pagamento da última parcela dos laudos de avaliação, e ao custo de IPTU sobre áreas vagas, cujo valor é cobrado a partir de fevereiro;

A receita de locação dos conjuntos foi 1,7% superior ao mês anterior em decorrência dos reajustes aplicados na competência de janeiro.

Em fevereiro foi paga uma das parcelas das obras de adequação dos conjuntos 23 e 24, para os quais foi fechado contrato atípico na modalidade “plug and play”, ou seja, o fundo entrega o imóvel pronto e mobiliado para uso. Em contrapartida o valor de locação é superior ao valor de mercado e as multas rescisórias devem cobrir o investimento realizado, no caso de rescisão antecipada. Houve também investimentos relacionados ao pagamento da parcela 2/18 referente à revitalização das áreas comuns da torre comercial. Esses valores estão contemplados no recolhimento do fundo de reposição de ativos, não impactando no resultado distribuído.

Neste mês a taxa de ocupação do hotel voltou a crescer, chegando no mesmo patamar alcançado em dezembro. A partir de março as atividades corporativas devem retomar o comportamento padrão, impactando positivamente no desempenho do hotel.

Em fevereiro foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato do conjunto 33, pelo IGPM, cujo reajuste impactará positivamente na receita de março.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro 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\$ 221.407.889,96

Valor patrimonial da cota:
R\$ 160,36

Valor de mercado da cota:
R\$ 124,23

Rendimento mensal por cota:
R\$ 0,78

ABL:
19.273,51 m²

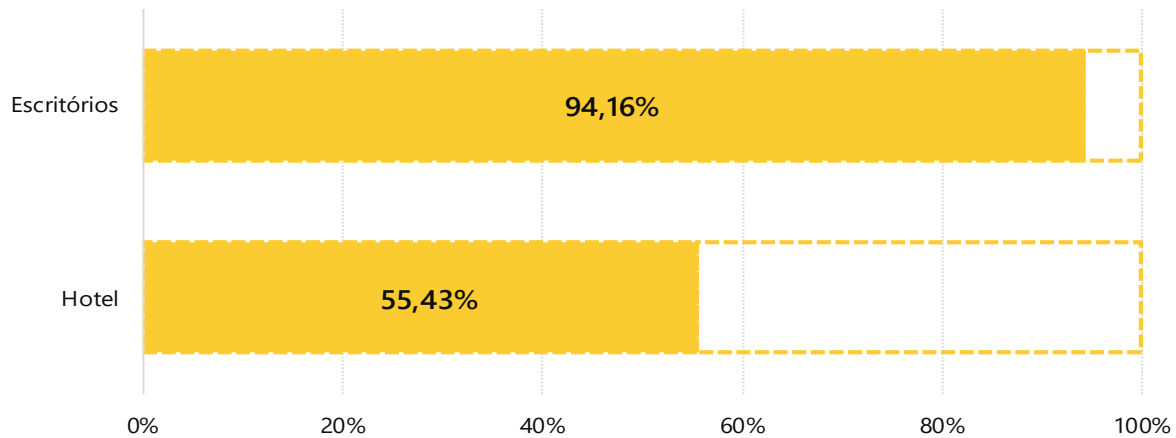
Aplicações financeiras:
R\$ 3.506.212,79

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

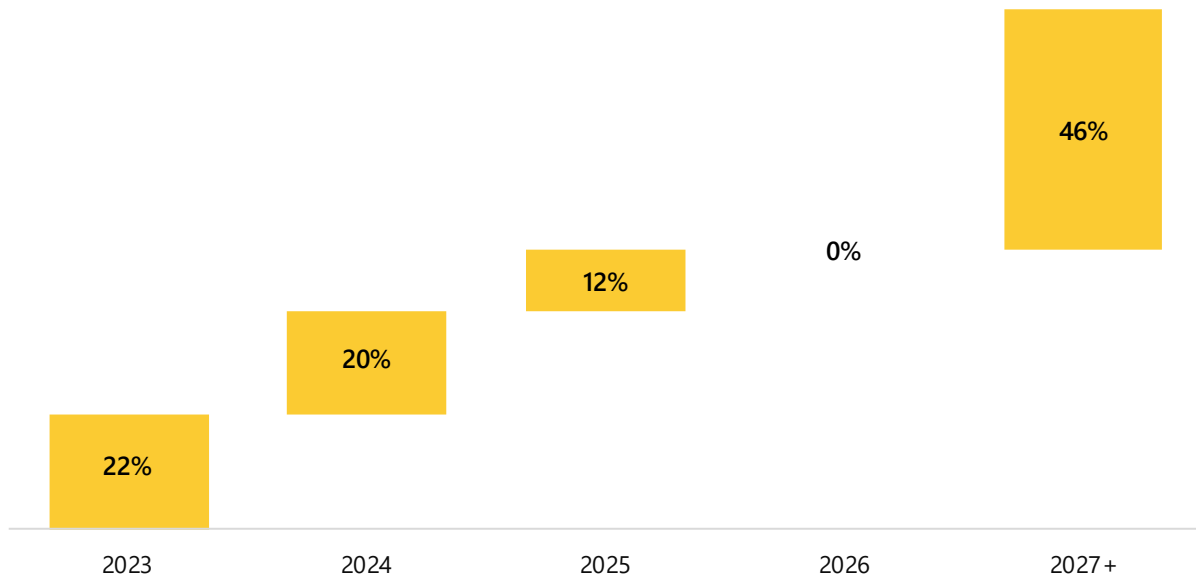
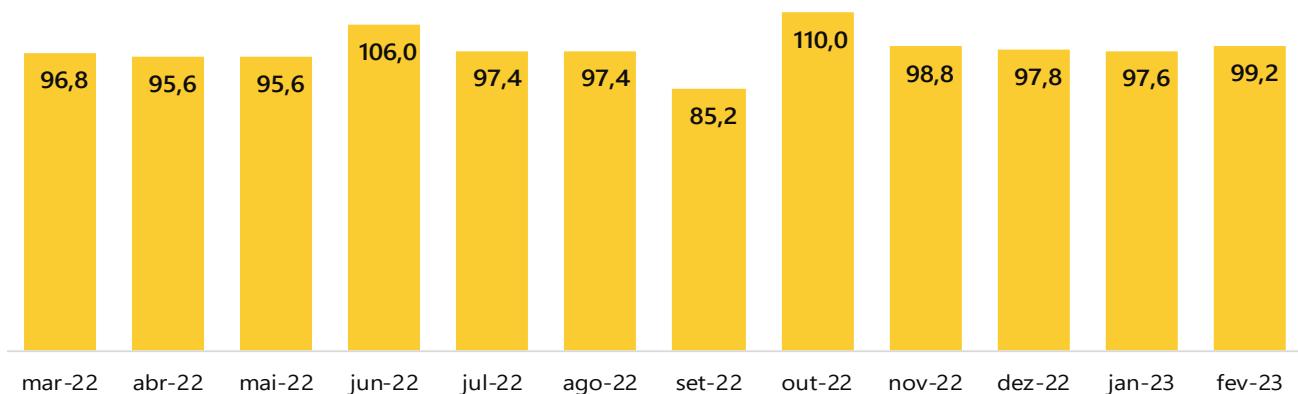
Taxa de consultoria imobiliária:
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

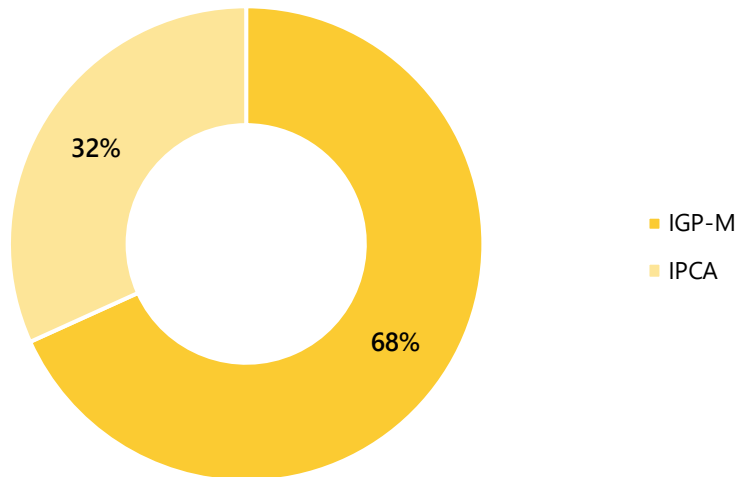


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

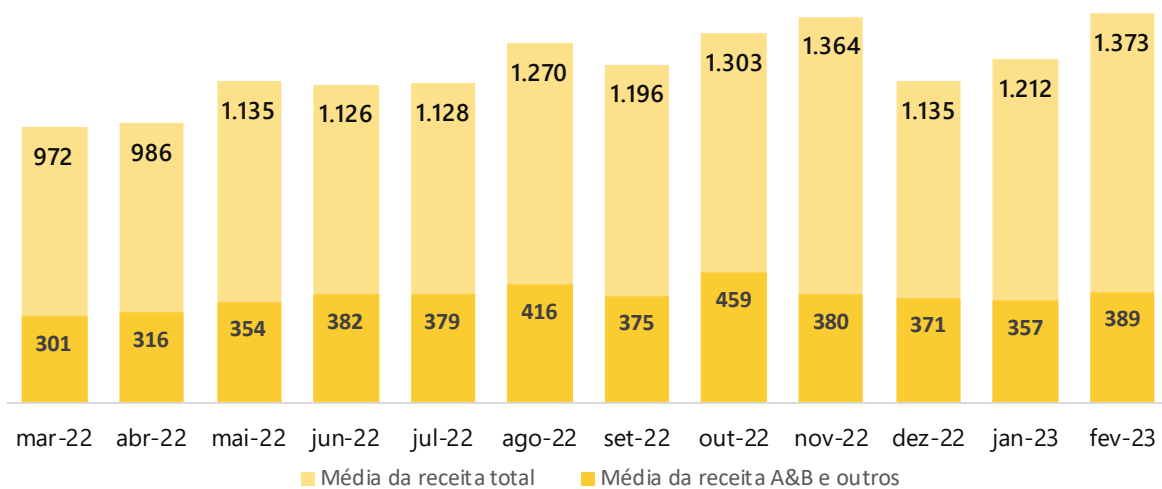
Receita recebida¹ de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

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)

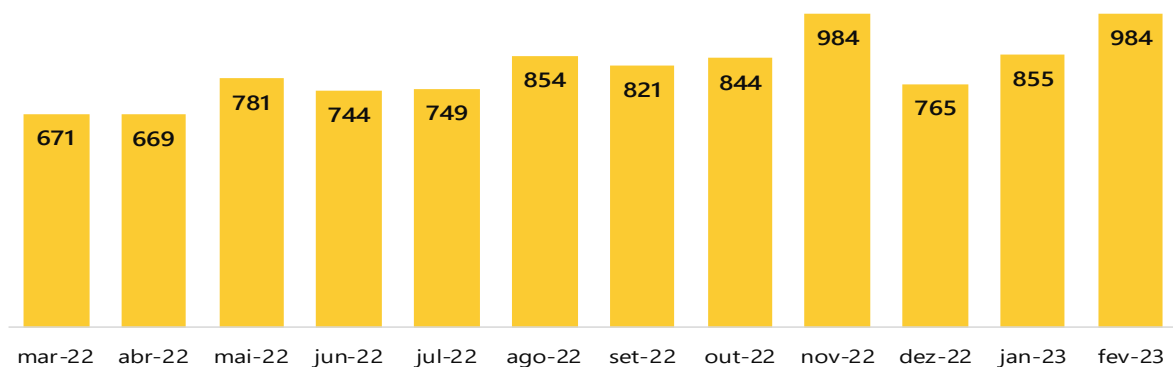


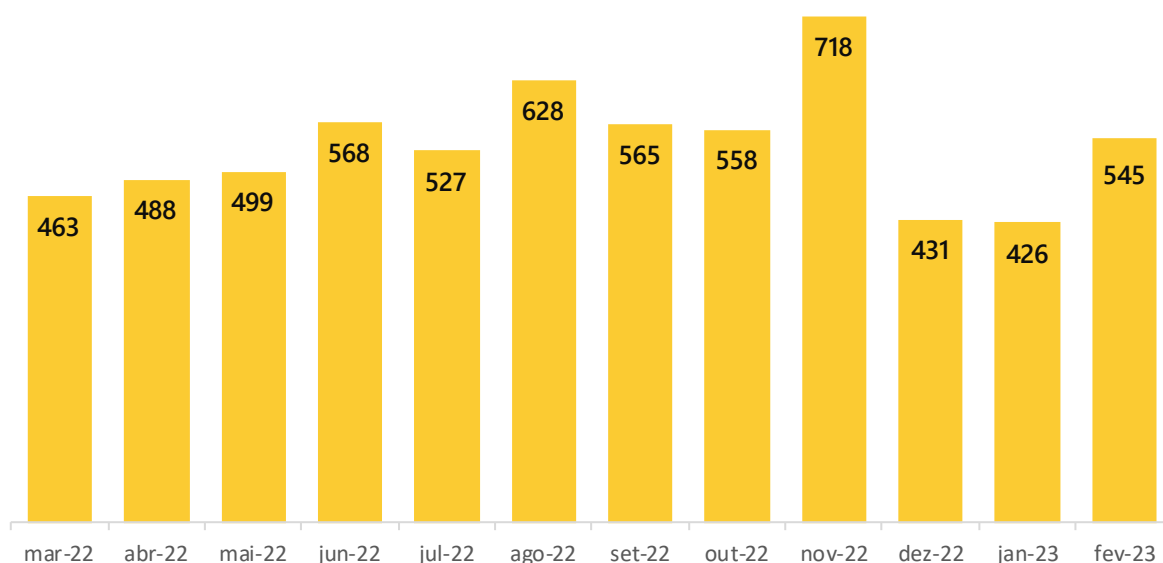
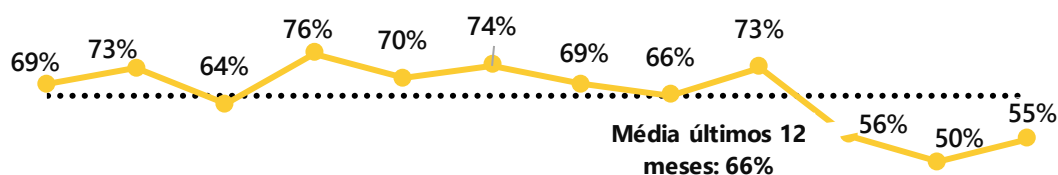
Receita total/diária vendidas no mês | incluindo alimentos & bebidas e outros (em R\$, últimos 12 meses)



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)


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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

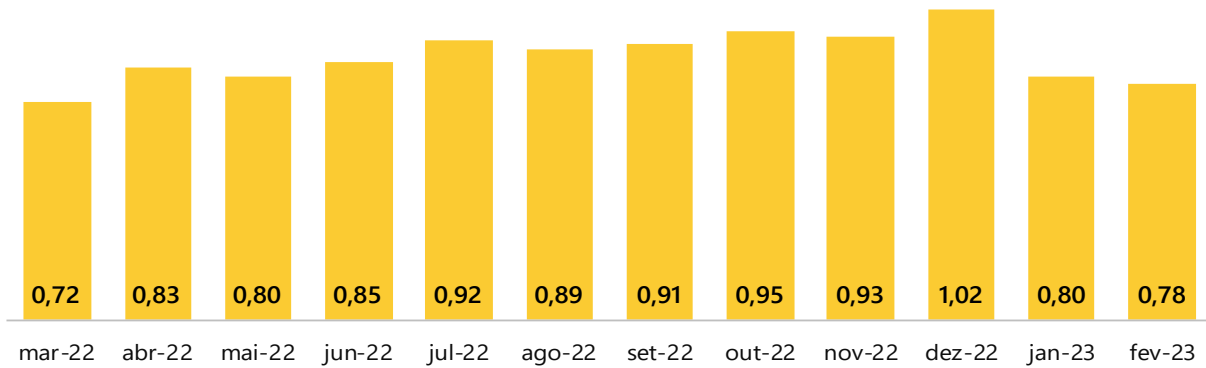
	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.454.000	1.540.668	1.491.739	1.587.981	1.278.591	1.288.430	16.819.403
Locação de escritórios corporativos	670.739	866.257	778.413	770.089	768.447	781.446	9.272.297
Arrendamento do hotel	751.025	640.789	693.463	775.648	514.507	485.672	7.204.698
Outras Receitas	32.236	33.622	19.863	42.244	(4.363)	21.312	342.408
Despesas	(204.615)	(215.528)	(210.864)	(181.997)	(182.165)	(207.528)	(2.466.701)
Despesas operacionais	(86.096)	(199.074)	(87.269)	(140.001)	(263.651)	(707.296)	(4.260.677)
Escrituração de cotas – BR-Capital	(27.125)	(26.722)	(27.398)	(26.174)	(25.894)	(25.692)	(312.854)
Administração e Gestão – BR-Capital/Unitas	(49.409)	(49.975)	(53.006)	(51.235)	(56.239)	(43.857)	(594.680)
Outras despesas administrativas	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(81.234)
Movimentos do FRA ²	(34.931)	67.298	(36.139)	42.467	170.672	576.370	2.782.744
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.249.385	1.325.140	1.280.875	1.405.984	1.096.426	1.080.902	14.352.702
Saldo de arredondamentos ³	7.024	(13.504)	3.148	2.300	8.110	(3.979)	6.266
Remuneração total distribuída	1.256.410	1.311.637	1.284.023	1.408.283	1.104.536	1.076.923	14.358.968
Remuneração por cota (ajustado)	0,91	0,95	0,93	1,02	0,80	0,78	10,40

² FRA: Fundo de Reposição de Ativos.

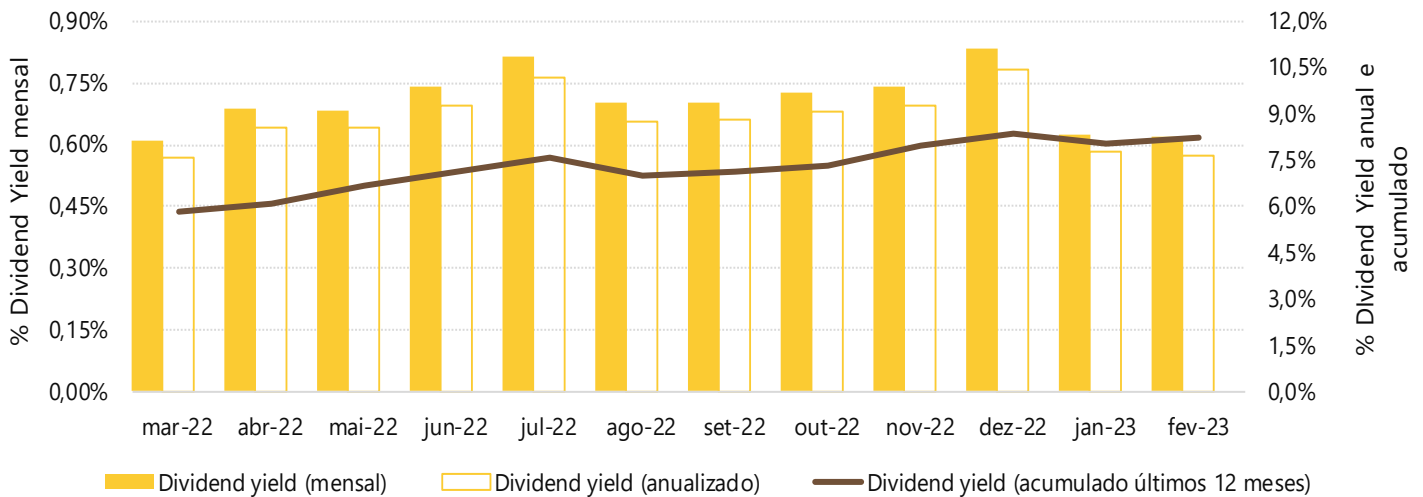
³ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

MERCADO SECUNDÁRIO E REMUNERAÇÃO POR COTA

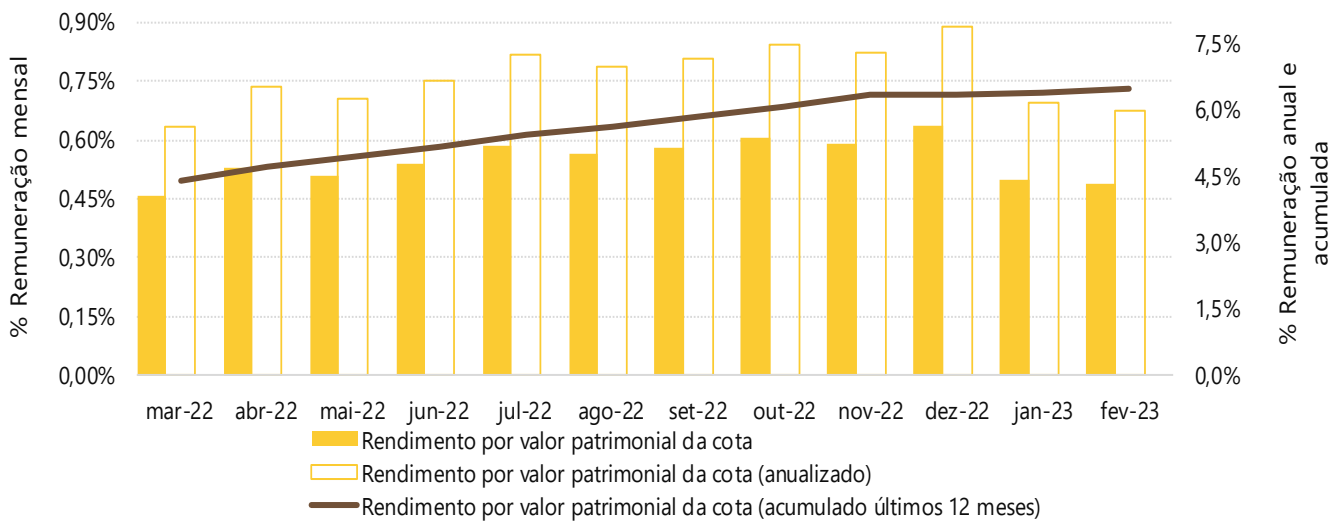
Remuneração por cota (ajustado)⁴ (em R\$, últimos 12 meses)



Dividend Yield⁵ mensal e acumulado (últimos 12 meses)



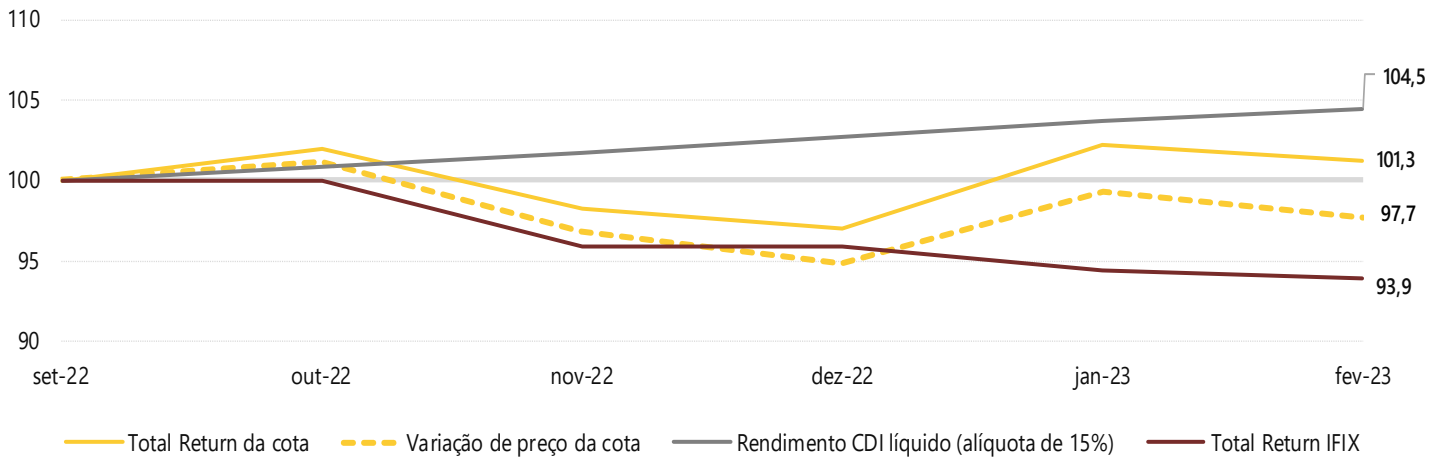
Rendimento sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



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

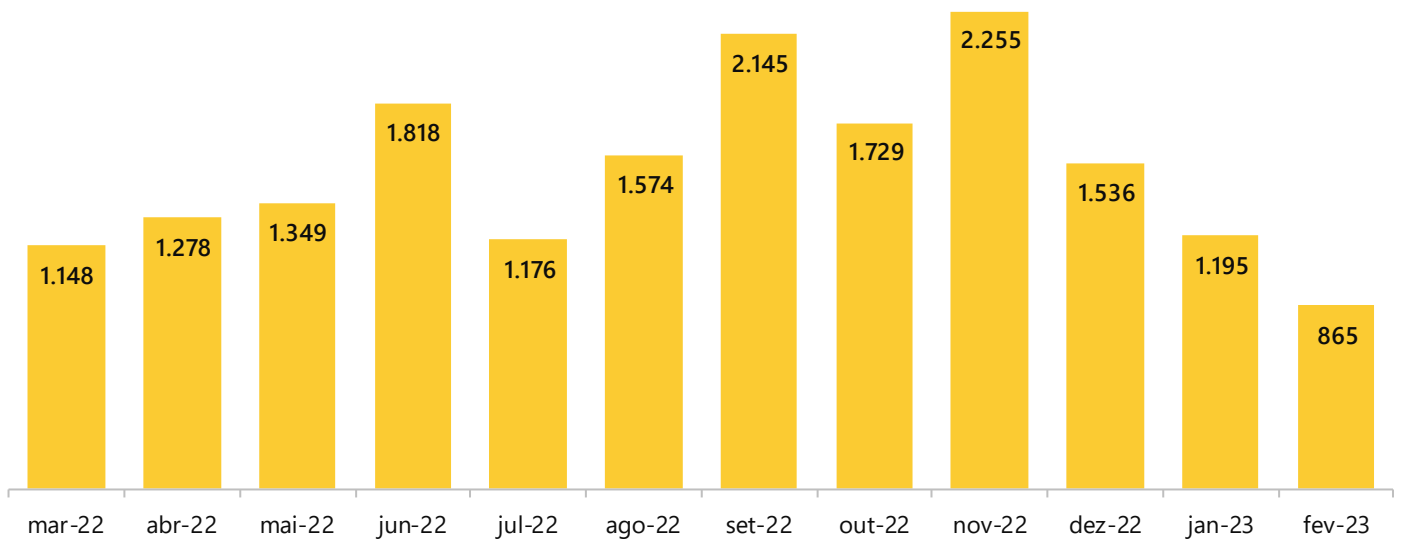
⁵ Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

Total Return da cota (últimos 6 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em set/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

