

FII  
Continental Square  
Faria Lima  
FLMA11  
relatório gerencial outubro/2023

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# Continental Square Faria Lima

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2023.

Código de negociação B3:  
FLMA11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:  
Unitas Consultoria e  
Empreendimentos Ltda.

Escriturador:  
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração:  
2% do resultado a ser distribuído  
aos cotistas (equivale a  
aproximadamente 0,13% ao ano  
sobre o patrimônio líquido).

Taxa de consultoria imobiliária:  
2% do resultado a ser distribuído  
aos cotistas (equivale a  
aproximadamente 0,13% ao ano  
sobre o patrimônio líquido).

**Foco de atuação:**  
Hotéis e lajes corporativas

O FII Continental Square Faria Lima (FLMA11) é proprietário de 18 conjuntos de escritórios com 9 locatários diferentes no empreendimento Continental Square Faria Lima, localizado na região da Vila Olímpia.

Também possui 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

Patrimônio líquido:  
R\$ 221.153.935,90

Valor patrimonial da cota:  
R\$ 160,18

Valor de mercado da cota:  
R\$ 135,80

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 1,00

ABL:  
19.273,51 m<sup>2</sup>

Aplicações financeiras:  
R\$ 3.105.033,76

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 16 de novembro, R\$ 1,00 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de outubro de 2023. Tal distribuição foi 4,76% inferior ao mês anterior. Porém, se manteve 9,79% acima da média dos últimos 12 meses.

A receita de locação dos conjuntos não apresentou variação significativa comparativamente a setembro. A receita total apresentou redução de 4,89% em relação ao mês de setembro, em função da variação da receita do Hotel Pullman, no período.

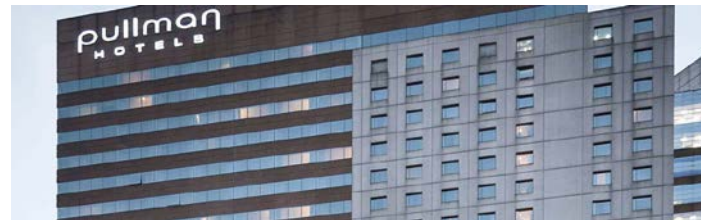
Em setembro houve o encerramento do contrato do locatário do conjunto 51. Tendo em vista que o encerramento já estava previsto, a locação para o novo locatário foi formalizada antes da desocupação do imóvel. Portanto, a transição de locatários não impactou na taxa de ocupação. O novo contrato terá vigência de outubro de 2023 a setembro de 2028.

A receita do hotel ficou 9,37% abaixo da receita auferida em setembro. No entanto, se manteve foi 2,8% acima da média dos últimos três meses. Em outubro a taxa de ocupação do hotel foi de 66,06%, apresentando elevação de 1,19 pontos percentuais em relação ao mês anterior. A diária média apresentou variação positiva de 3,32% comparativamente a setembro.

As despesas operacionais reduziram 10,65% em relação ao mês anterior, uma vez que em outubro não incorreram despesas extraordinárias.

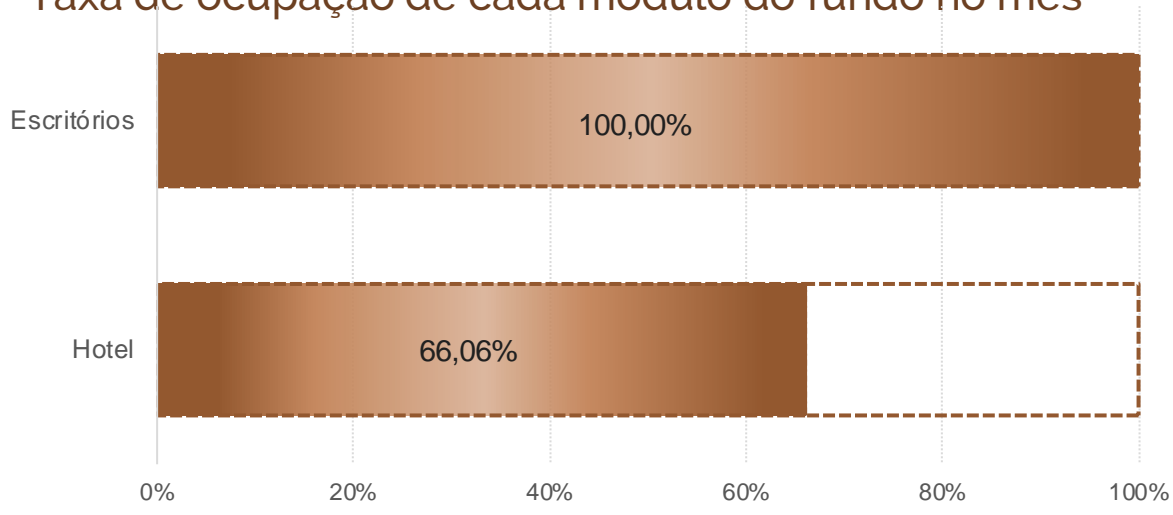
Conforme previsão contratual, parte dos investimentos realizados na revitalização do hotel, correspondente à participação do fundo, foram adiantados pela Accor e o fundo teve carência para início do pagamento. O referido pagamento está realizado parceladamente.

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

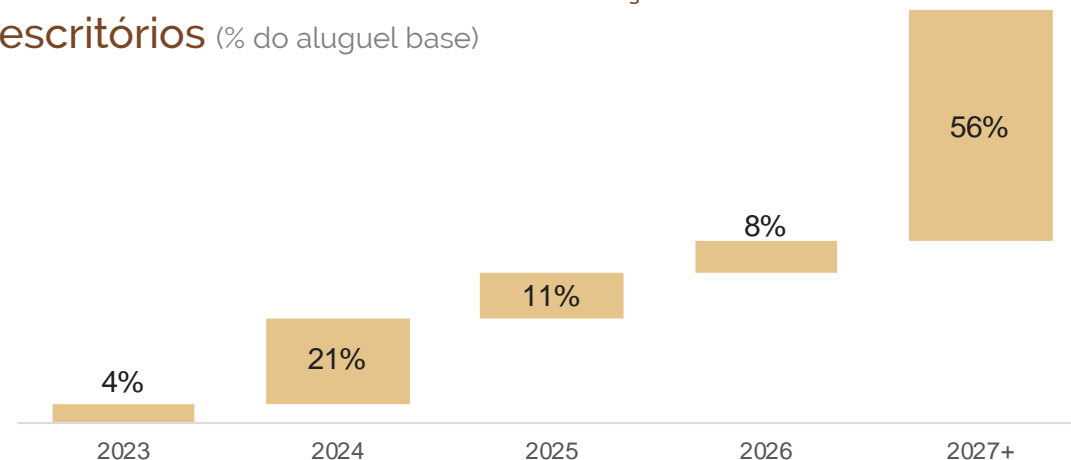


# Indicadores Operacionais

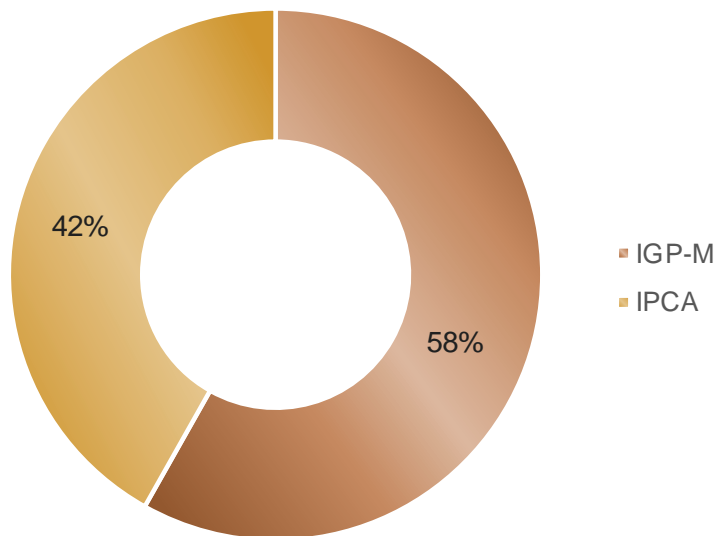
## Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



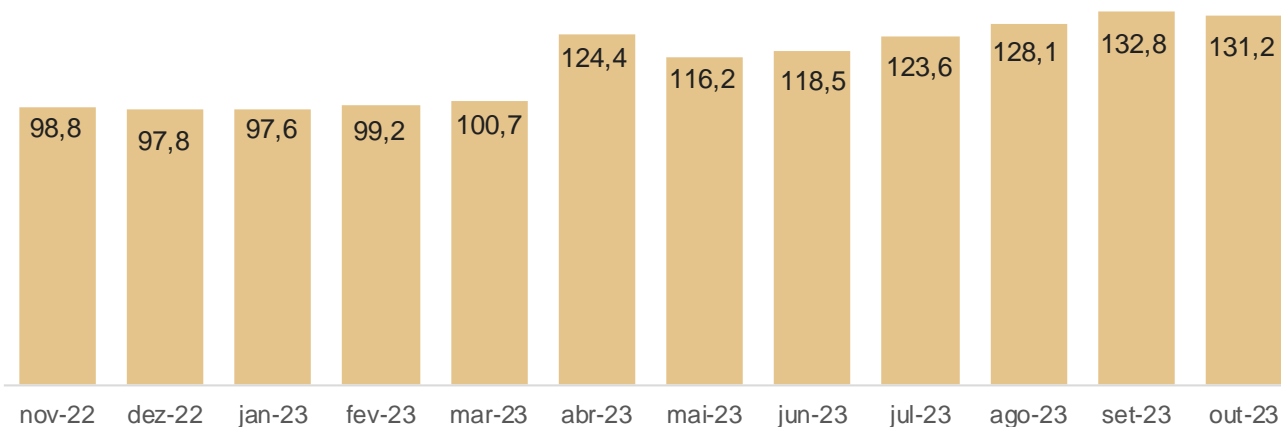
## Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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



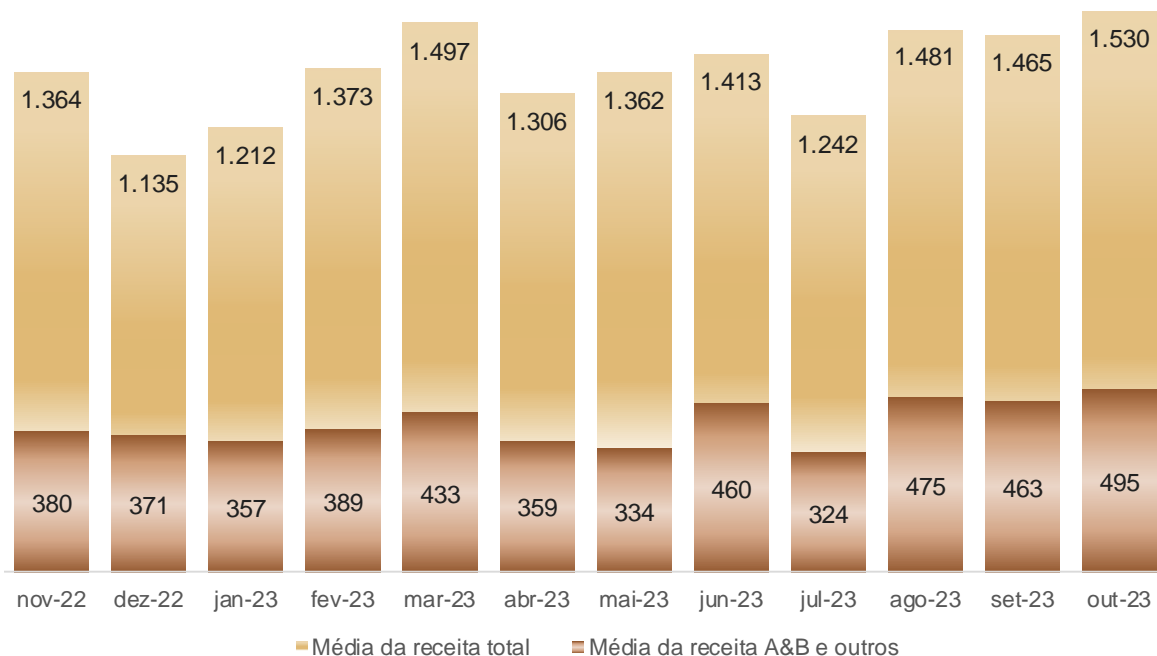
## Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



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.

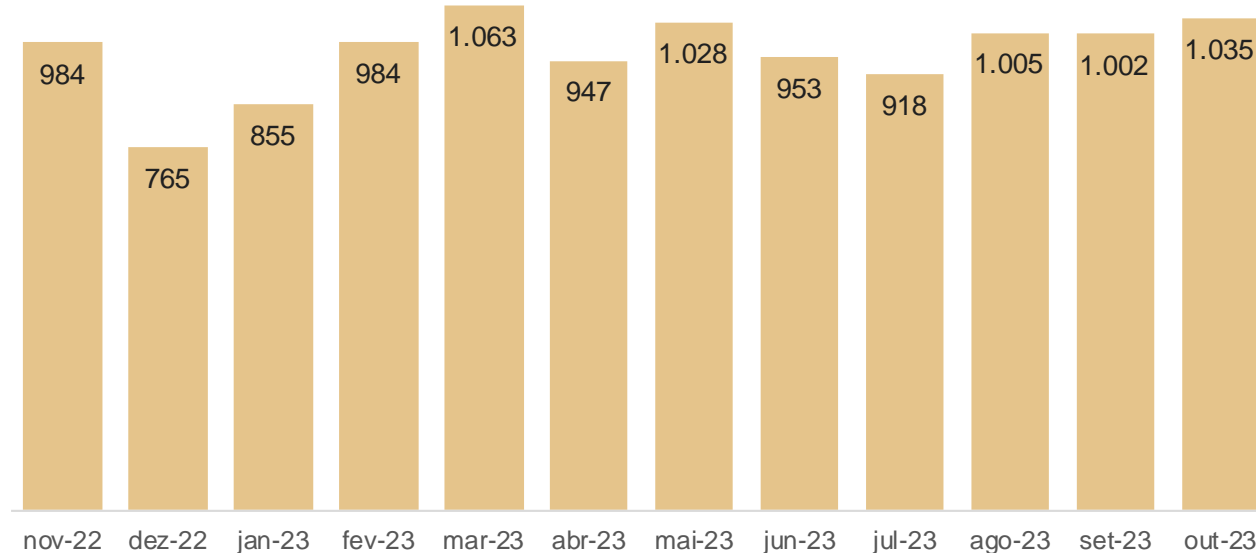
# Indicadores Operacionais

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



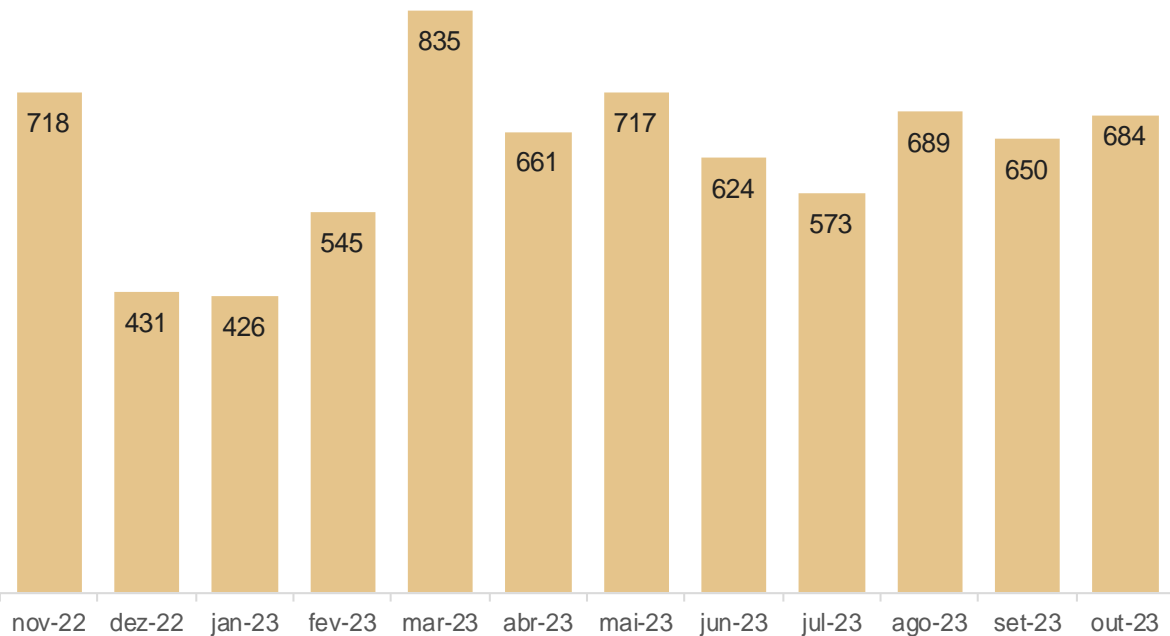
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

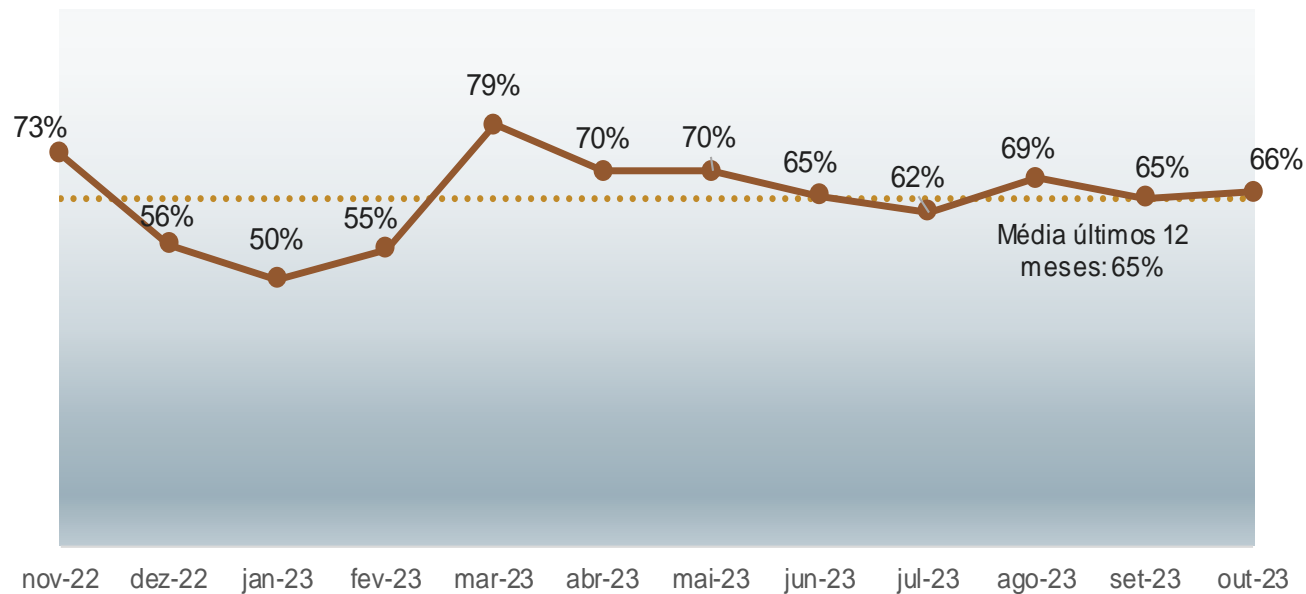


# Indicadores Operacionais

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



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)



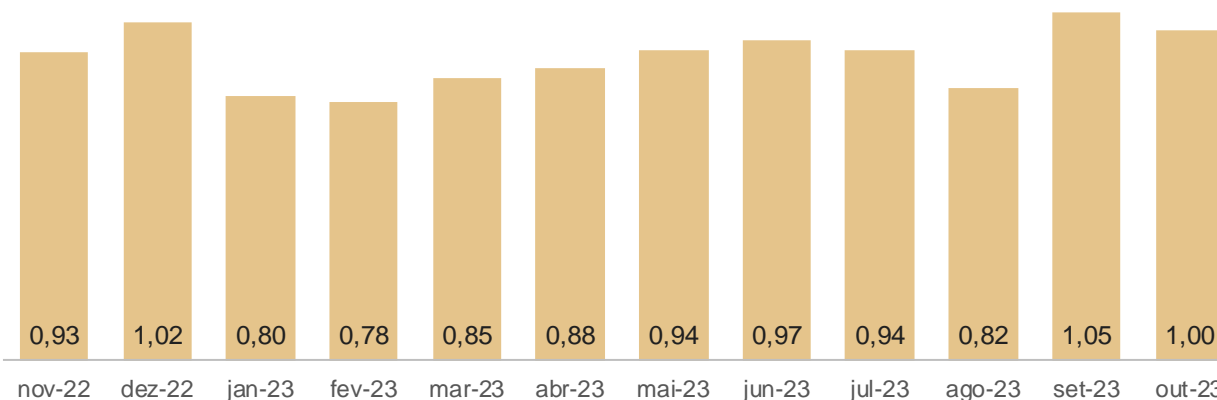
# Demonstração de Resultados

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>1.638.806</b>	<b>1.723.647</b>	<b>1.719.514</b>	<b>1.661.376</b>	<b>1.885.570</b>	<b>1.793.292</b>	<b>19.383.870</b>
Locação de escritórios corporativos	914.699	933.225	973.290	1.008.391	1.046.043	1.033.332	10.779.689
Arrendamento do hotel	709.851	764.639	719.821	623.723	816.405	739.893	8.341.923
Outras receitas	14.255	25.784	26.404	29.263	23.121	20.067	262.258
<b>Despesas</b>	<b>(344.969)</b>	<b>(393.619)</b>	<b>(420.727)</b>	<b>(521.428)</b>	<b>(442.670)</b>	<b>(407.321)</b>	<b>(4.230.395)</b>
Despesas operacionais	(264.177)	(310.244)	(336.176)	(438.449)	(366.313)	(327.311)	(4.786.983)
Escrituração de cotas BR Capital	(24.809)	(24.568)	(23.941)	(23.378)	(23.705)	(23.492)	(324.278)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(48.929)	(51.753)	(53.556)	(52.547)	(45.598)	(49.464)	(596.405)
Outras despesas administrativas	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(84.644)
Movimentos do FRA	-	-	-	-	-	-	1.561.915
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>1.293.837</b>	<b>1.330.029</b>	<b>1.298.787</b>	<b>1.139.948</b>	<b>1.442.900</b>	<b>1.385.971</b>	<b>15.153.475</b>
Saldo de arredondamentos	3.992	9.221	(957)	(7.799)	6.804	(5.301)	6.282
Remuneração total distribuída	<b>1.297.830</b>	<b>1.339.250</b>	<b>1.297.830</b>	<b>1.132.149</b>	1.449.704	1.380.670	15.159.757
Remuneração por cota	<b>0,94</b>	<b>0,97</b>	<b>0,94</b>	<b>0,82</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>10,98</b>

FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

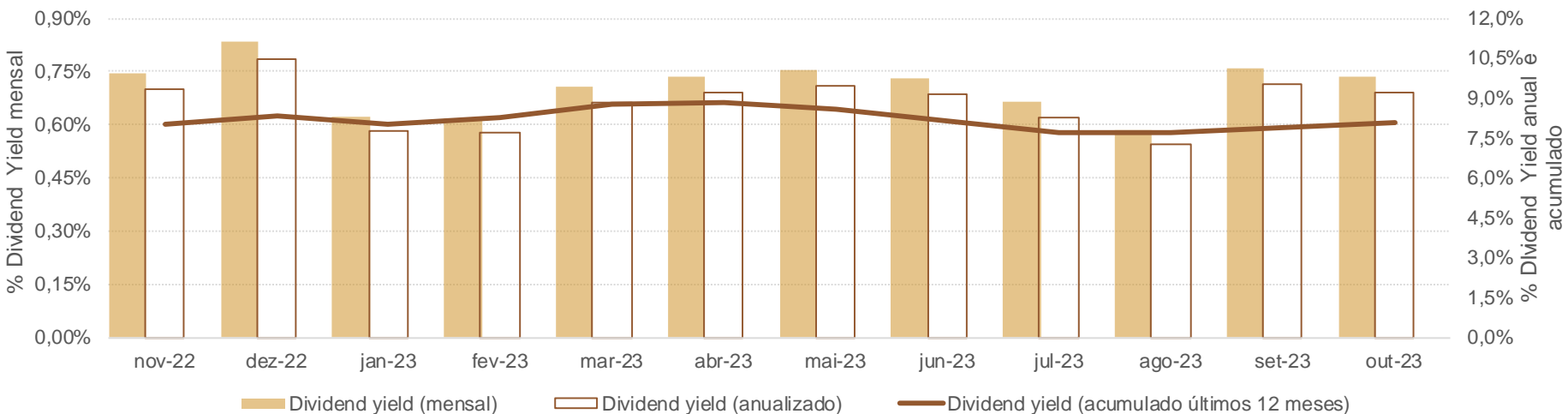
## Remuneração

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



# Remuneração

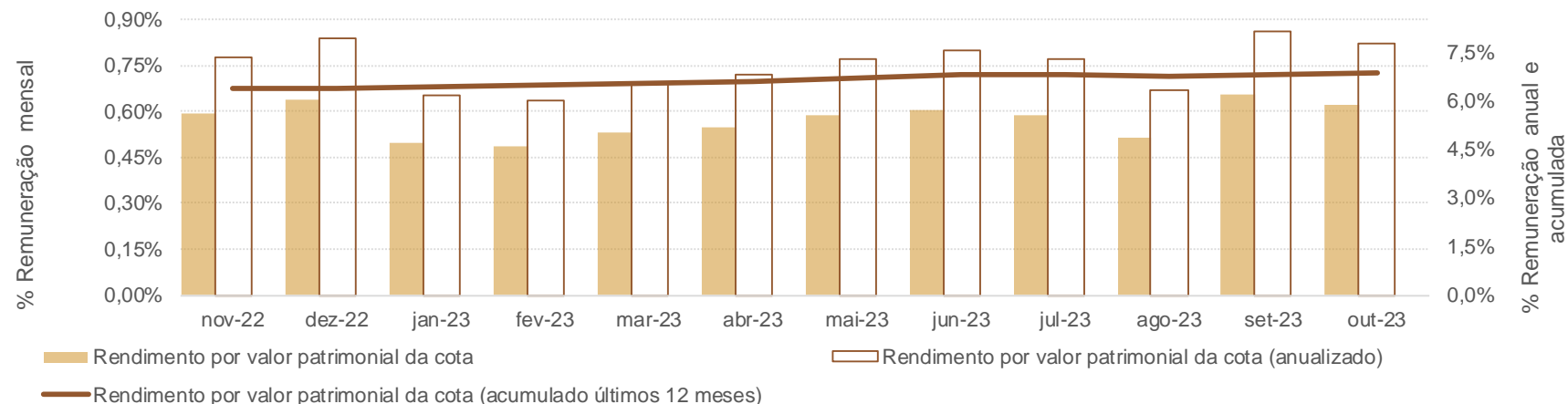
*Dividend Yield* mensal e acumulado (últimos 12 meses)



*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)

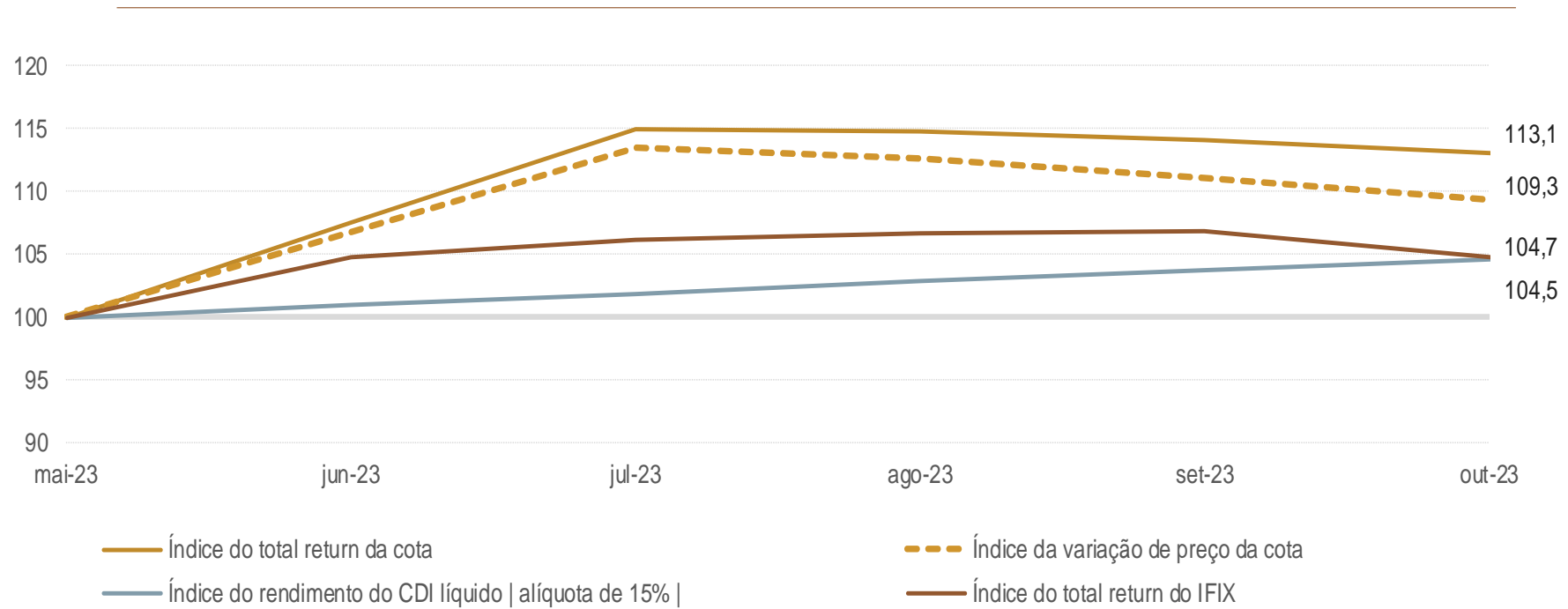




# Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

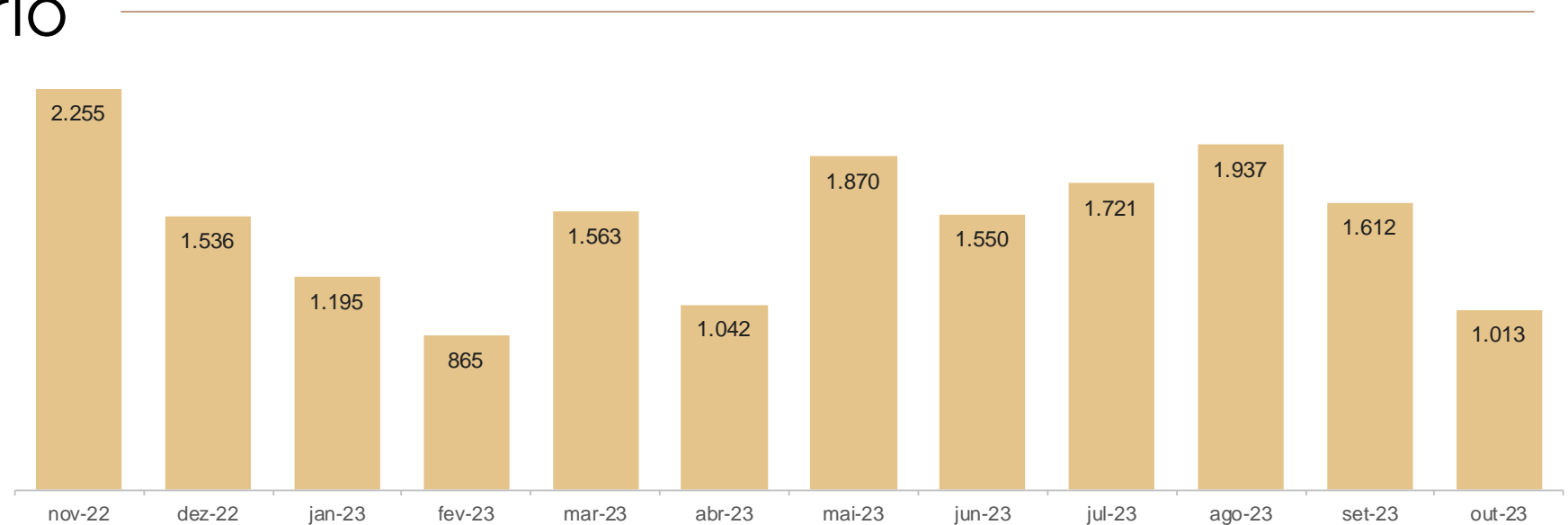
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mai/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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: 7.874 m<sup>2</sup>  
Conjuntos de escritórios do FII: 18



Hotel Pullman Vila Olímpia  
Área Bruta Locável: 11.399m<sup>2</sup> (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](mailto:ri@brcapital.com.br)

**[www.unitas.com.br](http://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](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos