

FII  
Continental Square  
Faria Lima  
FLMA11  
relatório gerencial dezembro/2023

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

# Continental Square Faria Lima

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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\$ 299.102.183,65

Valor patrimonial da cota:  
R\$ 216,63

Valor de mercado da cota:  
R\$ 144,03

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 0,99

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

Aplicações financeiras:  
R\$ 3.133.150,69

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 15 de janeiro, R\$ 0,99 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de dezembro de 2023. Tal distribuição foi 2,06% superior ao mês anterior e 8,10% acima da média das distribuições dos últimos 12 meses.

A receita de locação dos conjuntos apresentou redução de 0,51% comparativamente a novembro. Tal variação ocorreu porque o pagamento de dois locatícios com vencimento no último dia útil do mês, foi compensado somente no primeiro dia útil de janeiro.

O contrato do conjunto 53 encerrou em dezembro e a gestora está trabalhando na prospecção de novo locatário.

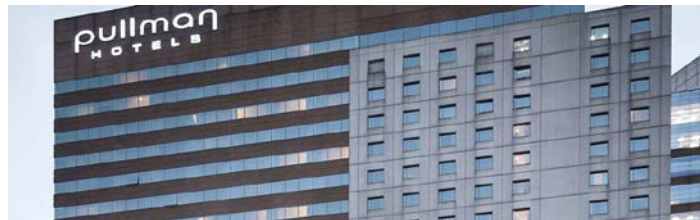
A receita do hotel apresentou elevação de 9,97% em relação ao mês de novembro/23. Em comparação a períodos anteriores, verifica-se que em dezembro/23 a receita foi 15,28% superior a dezembro/22 e 26,8% superior à receita média dos últimos 12 meses. Cabe mencionar que a receita recebida em dezembro corresponde ao desempenho de novembro/23. A taxa de ocupação do hotel foi de 50,90%, ficando 25,21 pontos percentuais abaixo do registrado em novembro, com diária média apresentando variação negativa de 14,89% em relação ao mês anterior. Tal variação é condizente com a sazonalidade do fim de ano e férias escolares, tendo em vista que o hotel tem como característica o turismo de negócios.

No final do ano de 2023 houve a reavaliação anual dos ativos, os quais apresentaram valorização de aproximadamente R\$ 77,8 milhões, sendo que o hotel apresentou maior valorização em termos percentuais,

As despesas operacionais apresentaram elevação de 15,93% em relação a novembro, impulsionada pelo aumento com despesas condominiais decorridas no mês.

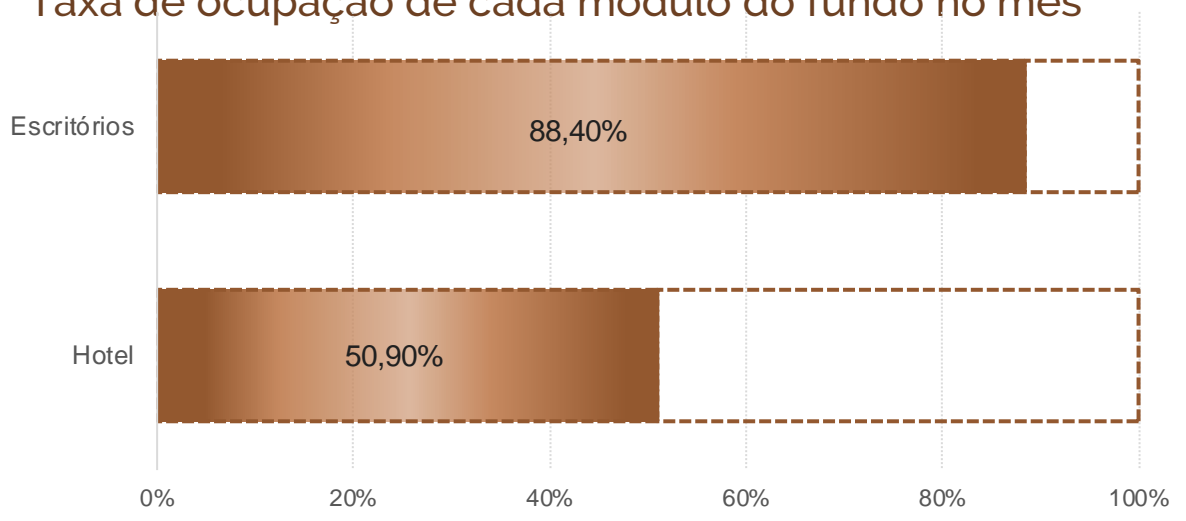
Conforme previsão contratual, parte dos investimentos realizados na revitalização do hotel, correspondente à participação do fundo, foram adiantados pela Accor e o fundo teve carência para início do pagamento. O referido pagamento está ocorrendo parceladamente.

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

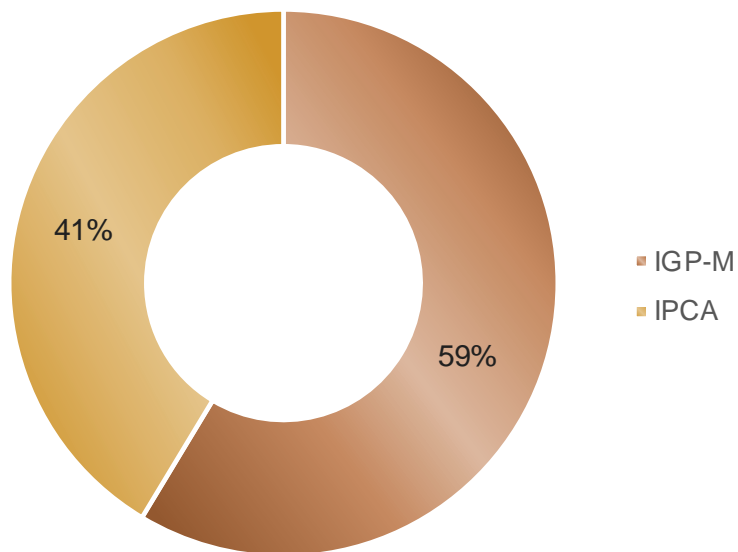


# Indicadores Operacionais

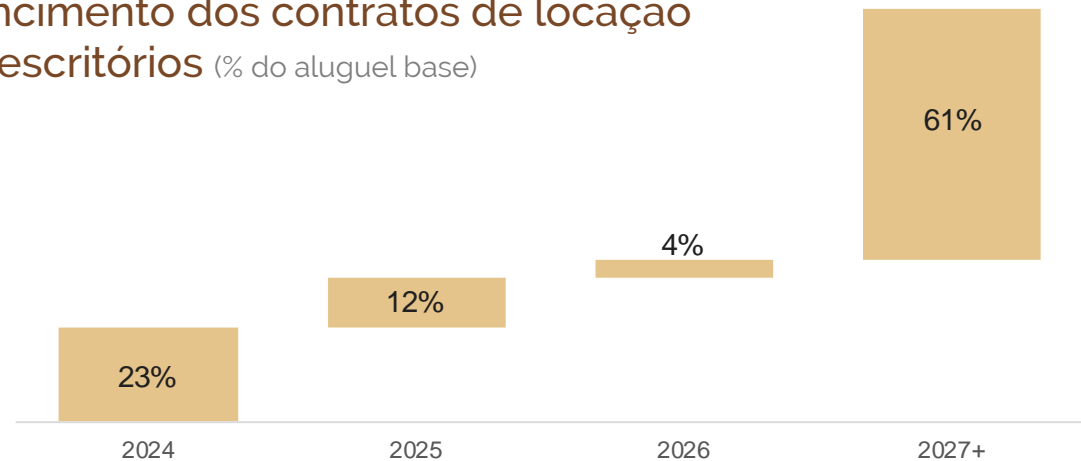
## Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

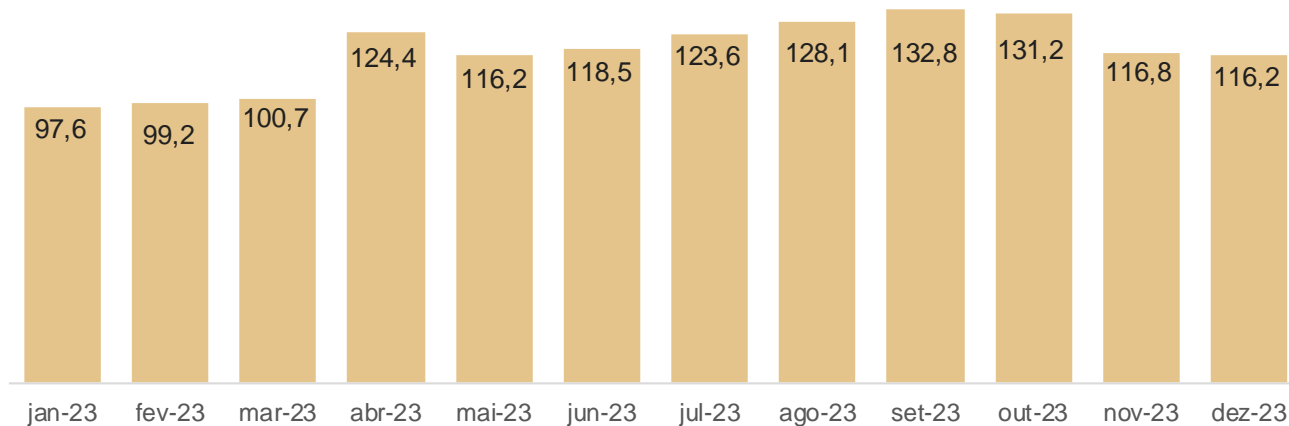


## Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



O percentual com vencimento em 2023 corresponde ao conjunto 53, cujo contrato teve encerramento em novembro.

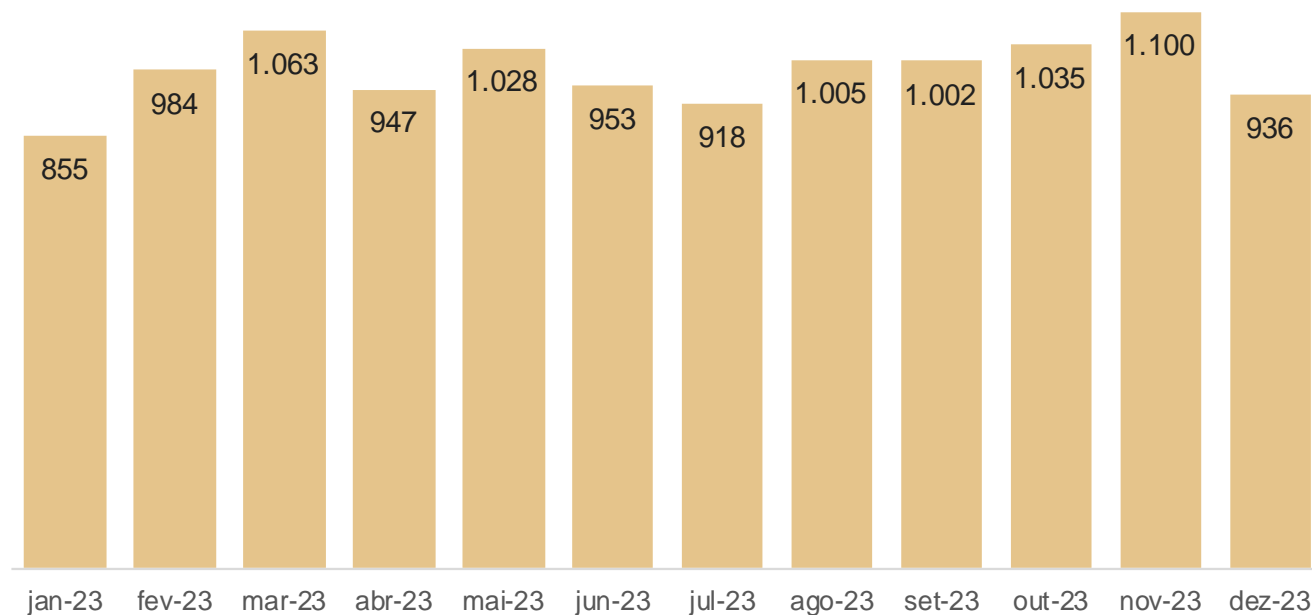
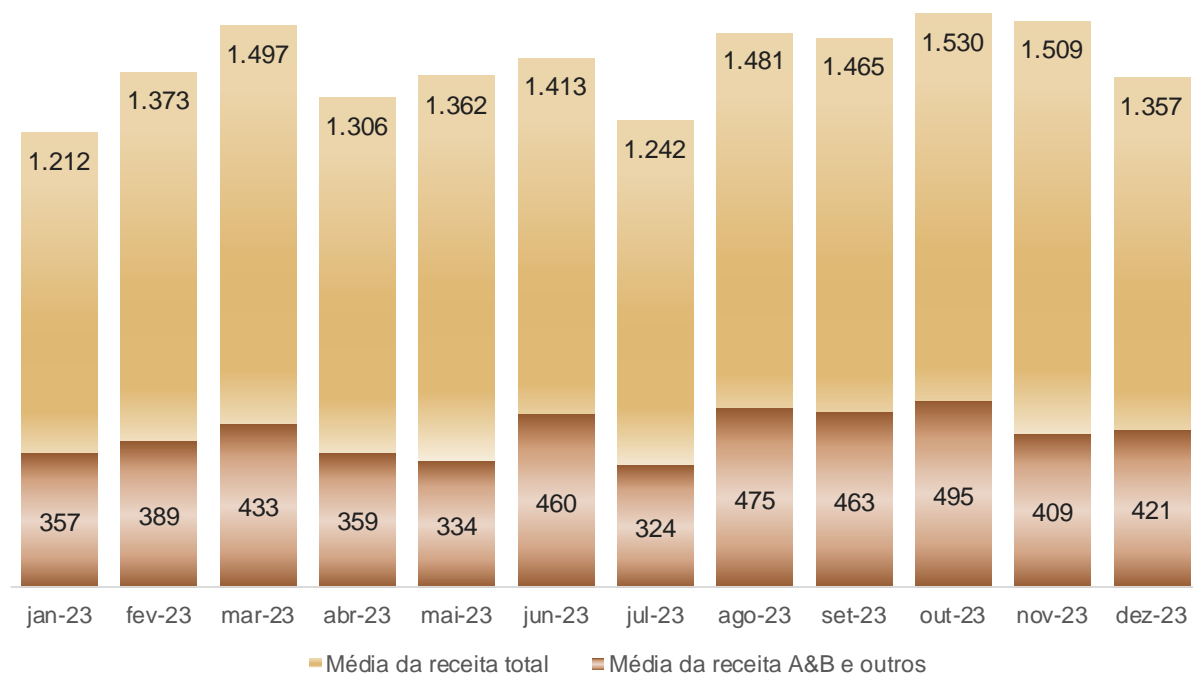
## Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



# Indicadores Operacionais

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

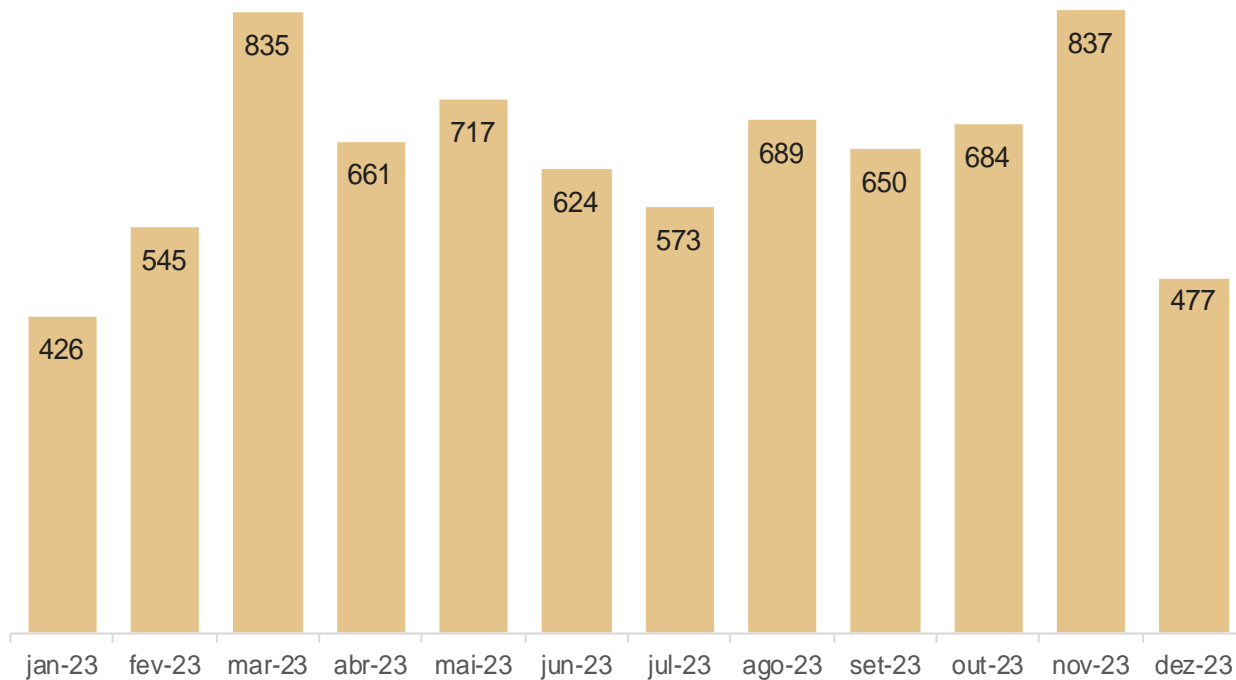
Diária média de hospedagem do hotel (em R\$ | últimos 12 meses)



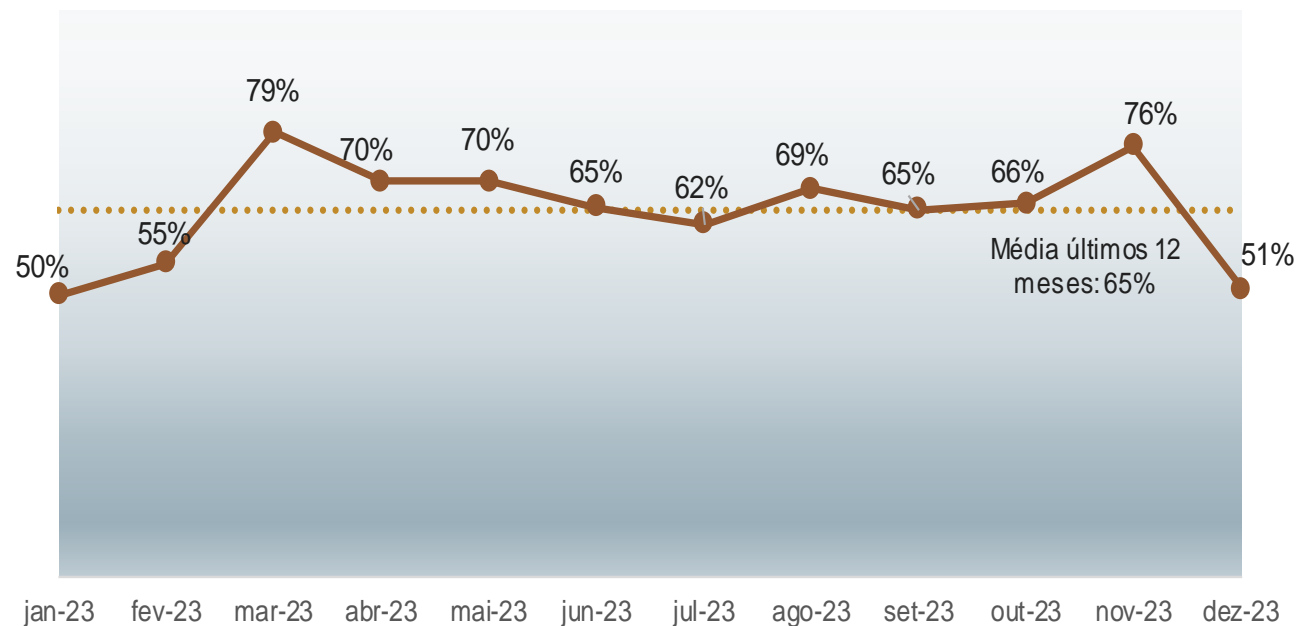
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

# Indicadores Operacionais

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



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)



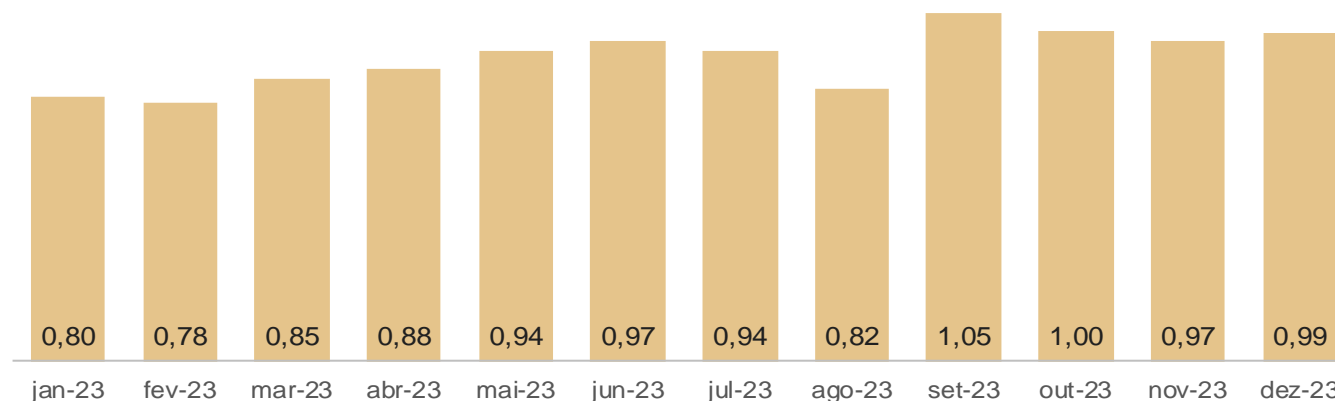
# Demonstração de Resultados

	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>1.719.514</b>	<b>1.661.376</b>	<b>1.885.570</b>	<b>1.793.292</b>	<b>1.752.136</b>	<b>1.832.494</b>	<b>19.888.779</b>
Locação de escritórios corporativos	973.290	1.008.391	1.046.043	1.033.332	919.472	914.783	11.065.443
Arrendamento do hotel	719.821	623.723	816.405	739.893	813.102	894.165	8.580.078
Outras receitas	26.404	29.263	23.121	20.067	19.561	23.546	243.258
<b>Despesas</b>	<b>(420.727)</b>	<b>(521.428)</b>	<b>(442.670)</b>	<b>(407.321)</b>	<b>(415.656)</b>	<b>(466.015)</b>	<b>(4.719.204)</b>
Despesas operacionais	(336.176)	(438.449)	(366.313)	(327.311)	(329.862)	(382.421)	(5.271.997)
Escrituração de cotas BR Capital	(23.941)	(23.378)	(23.705)	(23.492)	(23.301)	(23.081)	(317.087)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(53.556)	(52.547)	(45.598)	(49.464)	(55.439)	(53.459)	(601.062)
Outras despesas administrativas	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(84.644)
Movimentos do FRA	-	-	-	-	-	-	1.555.587
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>1.298.787</b>	<b>1.139.948</b>	<b>1.442.900</b>	<b>1.385.971</b>	<b>1.336.480</b>	<b>1.366.479</b>	<b>15.169.575</b>
Saldo de arredondamentos	(957)	(7.799)	6.804	(5.301)	2.770	384	3.988
Remuneração total distribuída	1.297.830	1.132.149	1.449.704	1.380.670	1.339.250	1.366.863	15.173.563
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,94</b>	<b>0,82</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>0,97</b>	<b>0,99</b>	<b>10,99</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.

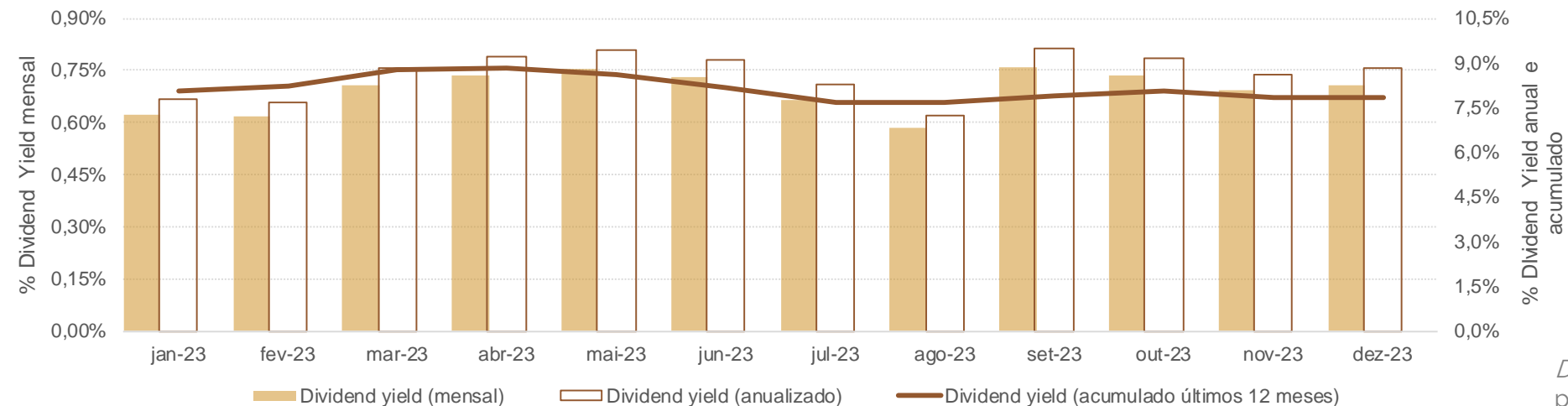
## Remuneração

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



# Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)

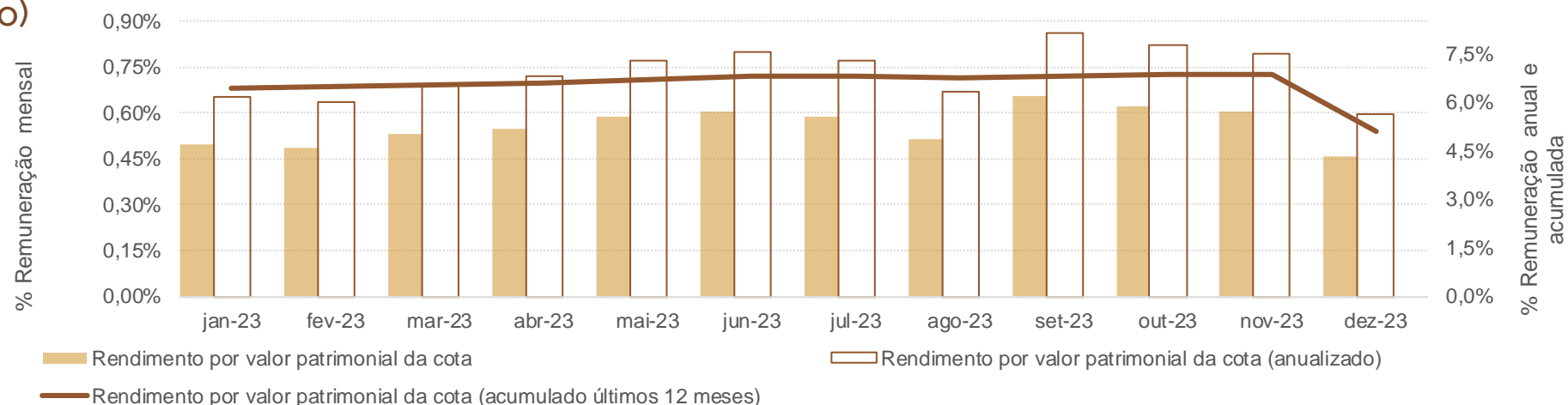


Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

## Rendimento sobre valor patrimonial por cota

(mensal, anualizado e acumulado)

(últimos 12 meses)



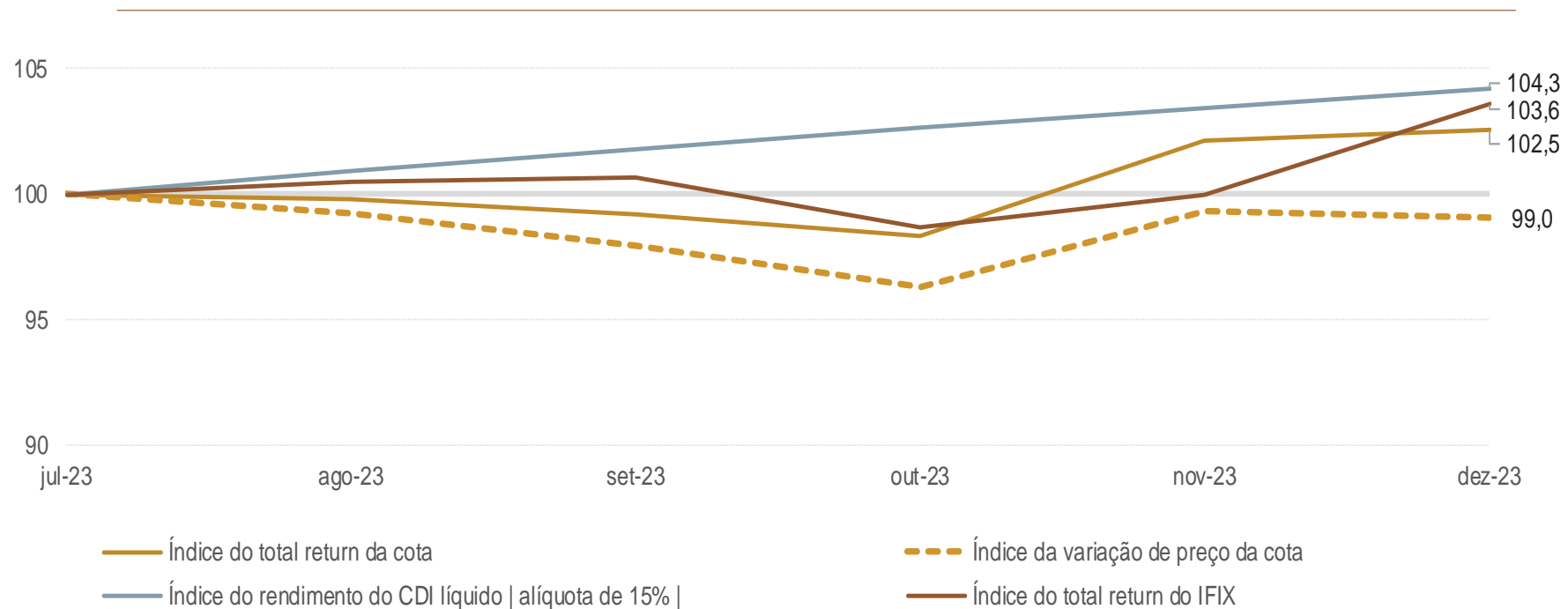
A variação apresentada se deve ao crescimento do PL, devido principalmente à valorização dos ativos, apresentada na reavaliação anual



# Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

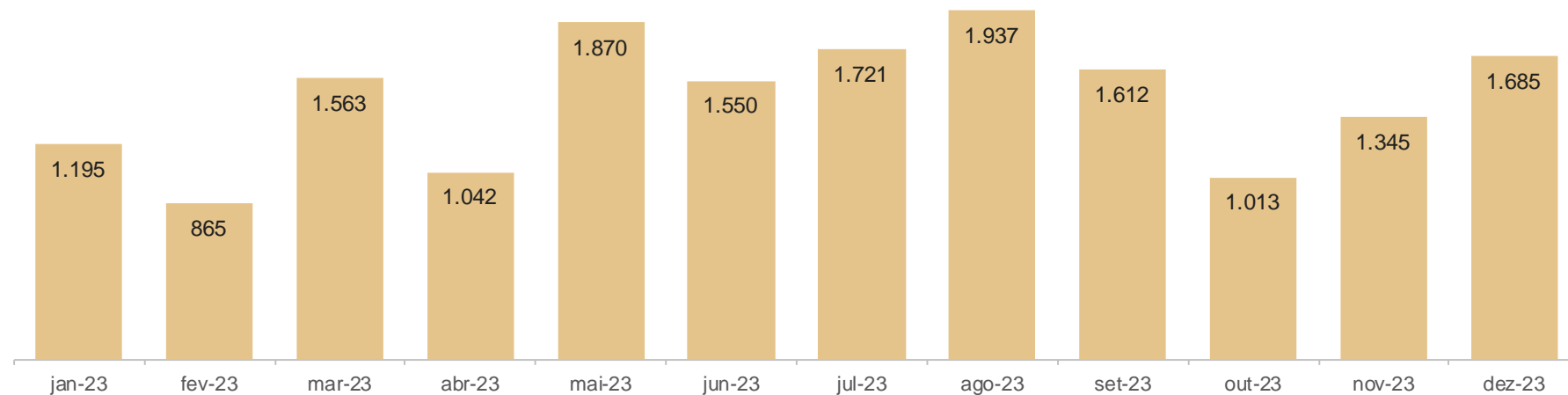
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jul/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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

**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