

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial janeiro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2024.

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\$ 299.129.018,82

Valor patrimonial da cota:
R\$ 216,65

Valor de mercado da cota:
R\$ 140,50

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,87

ABL:
19.273,51 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 2.975.978,26

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 16 de fevereiro, R\$ 0,87 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de janeiro de 2024. Tal distribuição foi 12,12% inferior ao mês anterior, em função da variação da receita total, conforme detalhado adiante.

A receita de locação dos conjuntos apresentou elevação de 11,53% comparativamente a dezembro, devido à compensação da locação retroativa de dois conjuntos, os quais pagaram no último dia útil de dezembro e a compensação ocorreu em janeiro.

A receita do hotel apresentou redução de 37,84% em relação ao mês de dezembro/23. Em comparação a períodos anteriores, verifica-se que em janeiro/24 a receita foi 8,03% superior a janeiro/23. Cabe mencionar que a receita recebida em janeiro corresponde ao desempenho de dezembro/23. Esse período do ano normalmente apresenta uma sazonalidade negativa, tendo em vista as férias de final de ano, uma vez que o hotel tem como característica o turismo de negócios. A receita total apresentou redução de 12,61% em relação à dezembro, impactada pela variação na receita do hotel.

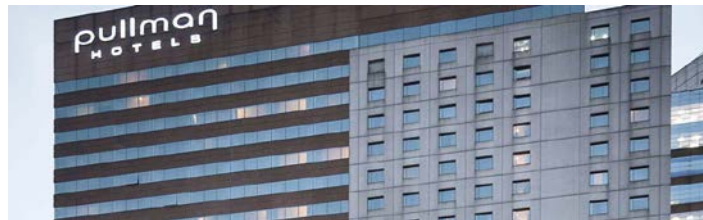
A taxa de ocupação do hotel em janeiro/24 foi de 56,67%, ficando 5,77 pontos percentuais acima do registrado em dezembro, com diária média apresentando redução de 14,37% em relação ao mês anterior. Tal variação pode ser esperada, tendo em vista que janeiro ainda está inserido no período de férias.

As despesas operacionais apresentaram queda de 17,98% em relação a dezembro, impulsionada pela redução das despesas condominiais e das despesas relativas às benfeitorias do hotel, com vencimento no mês.

O contrato dos conjuntos 11 e 14 tem vencimento previsto para 31 de janeiro de 2024. O locatário manifestou interesse na renovação por mais 5 anos e o aditamento está em fase de assinatura.

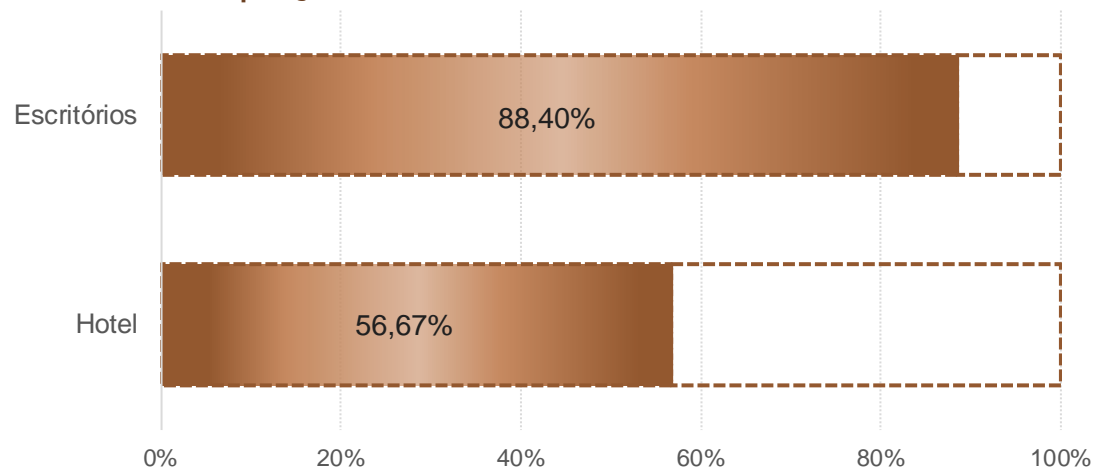
Em janeiro a liquidez das cotas apresentou crescimento expressivo, atingindo R\$ 2,75 milhões em volume negociado, o maior valor desde outubro de 2021, sem que houvesse variações expressivas no valor de mercado da cota comparativamente à média dos últimos seis meses.

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

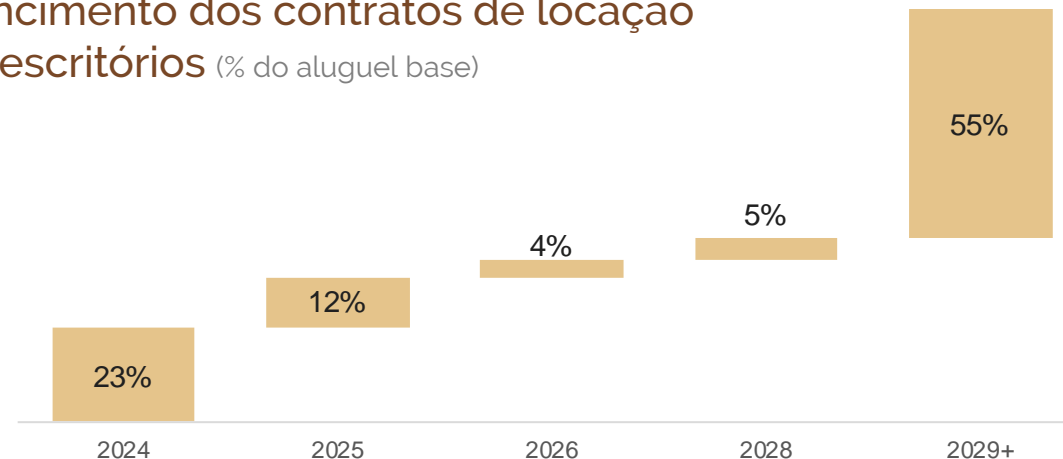


Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

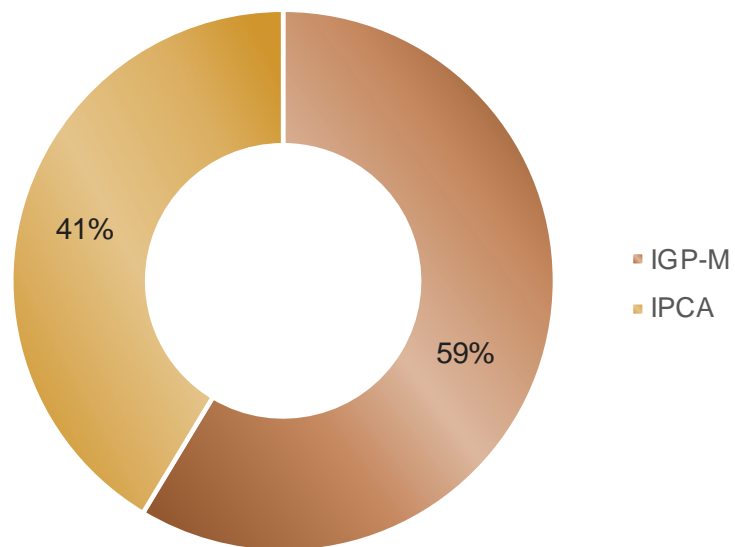


Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)

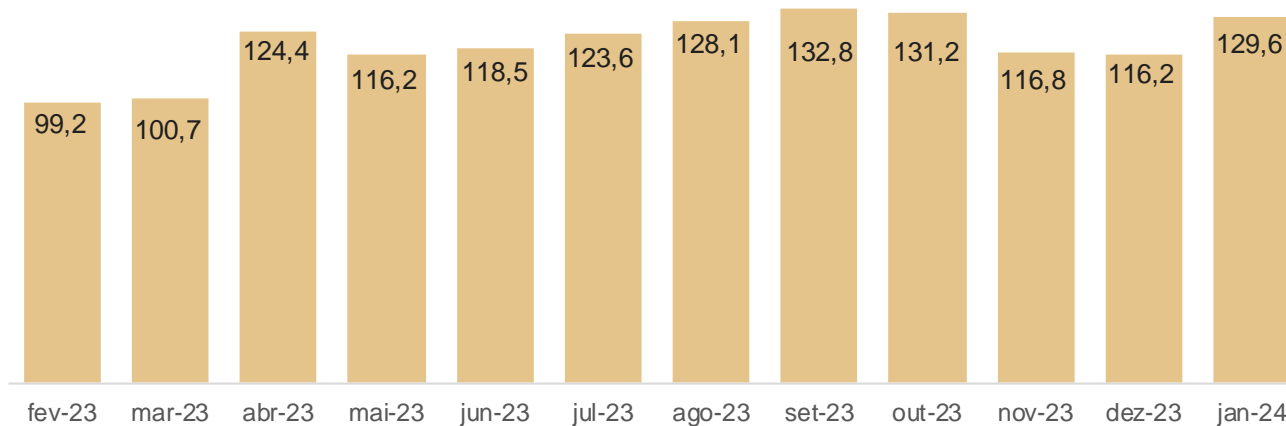


O percentual com vencimento em 2024 corresponde aos contratos dos conjuntos 11 e 14 que estão em processo de renovação. Não há contratos com vencimento em 2027.

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

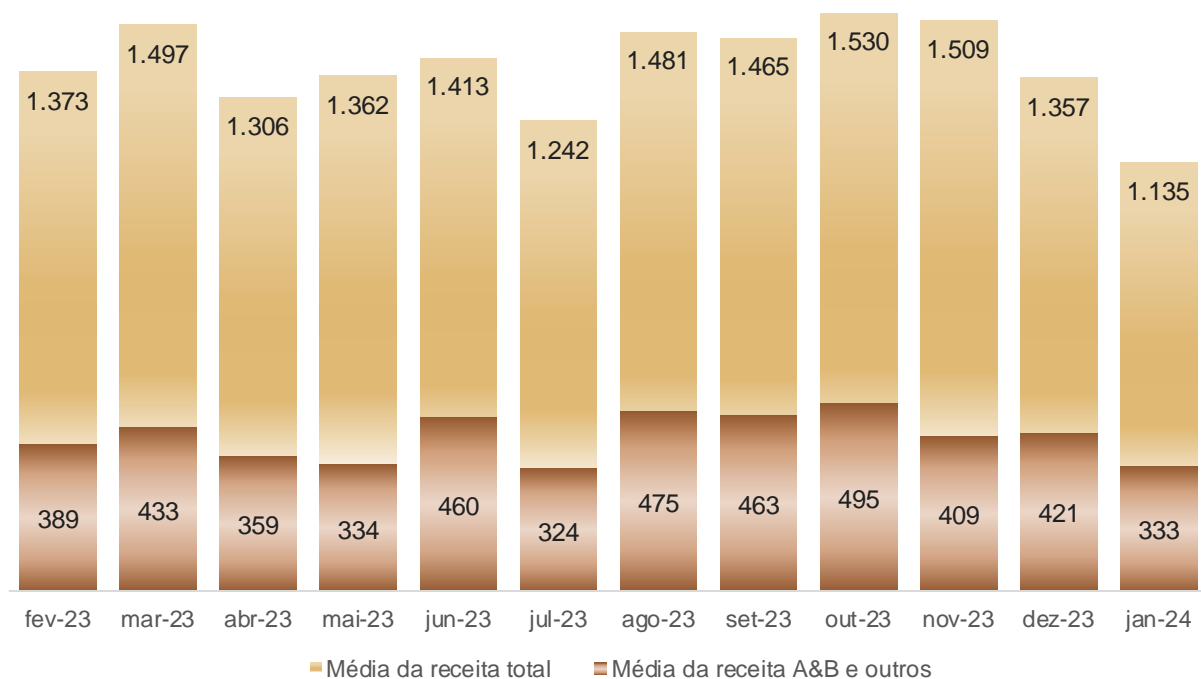


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



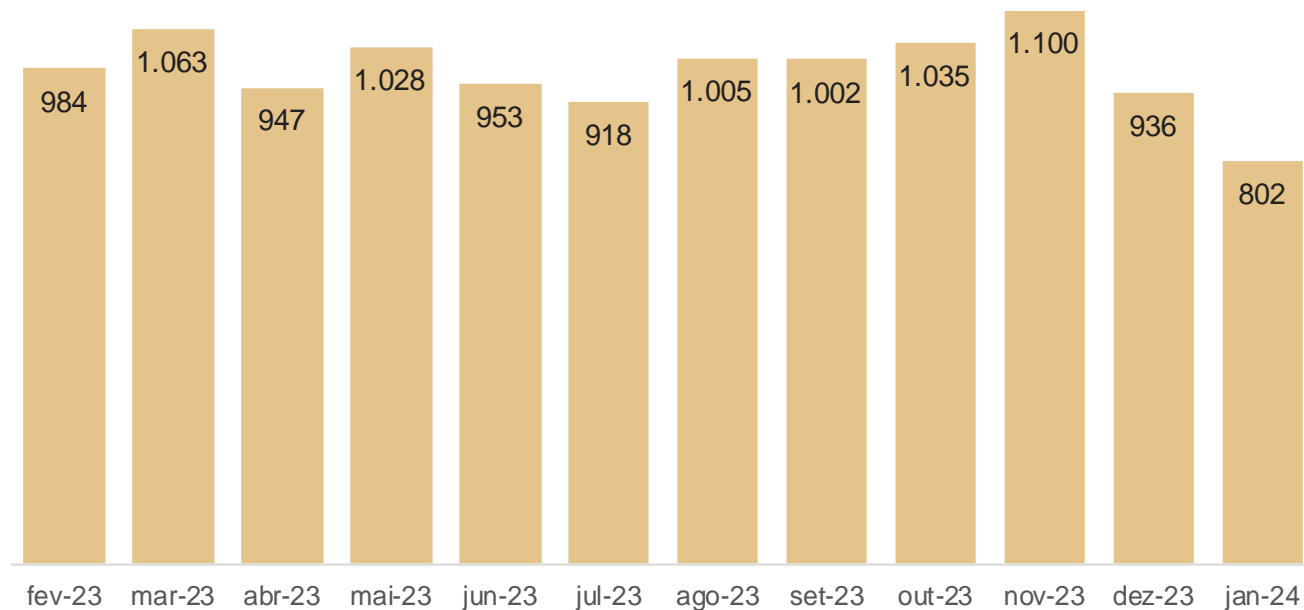
Indicadores Operacionais

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



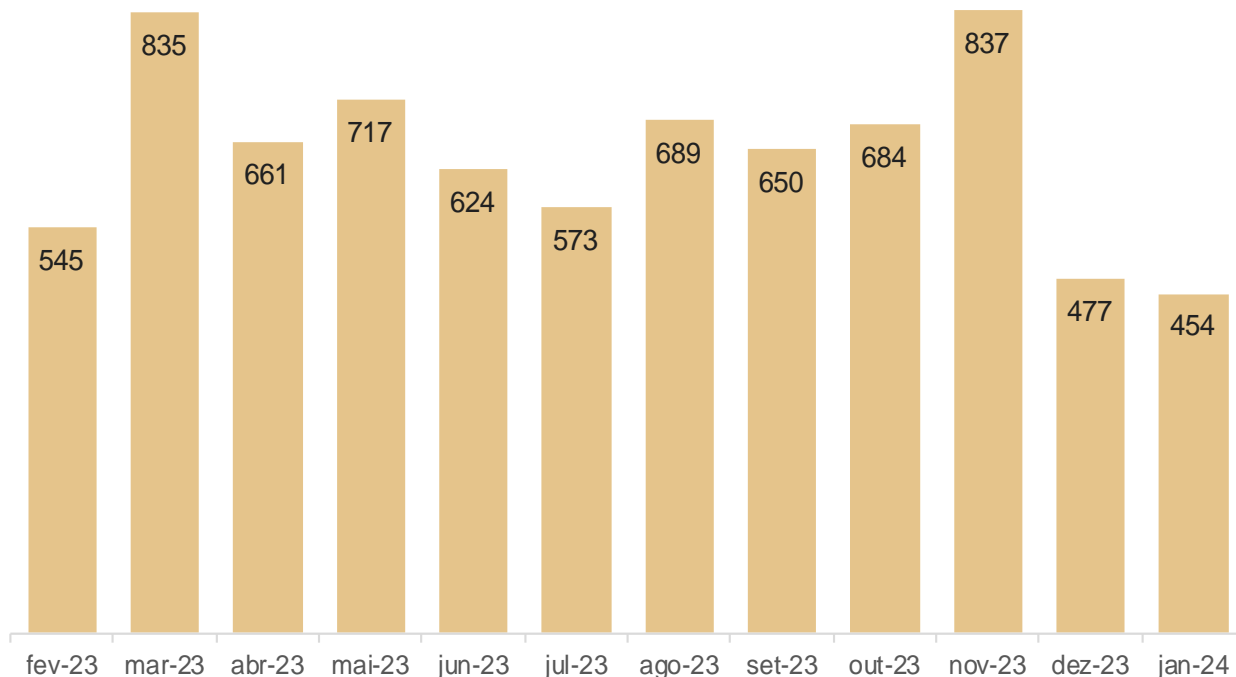
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

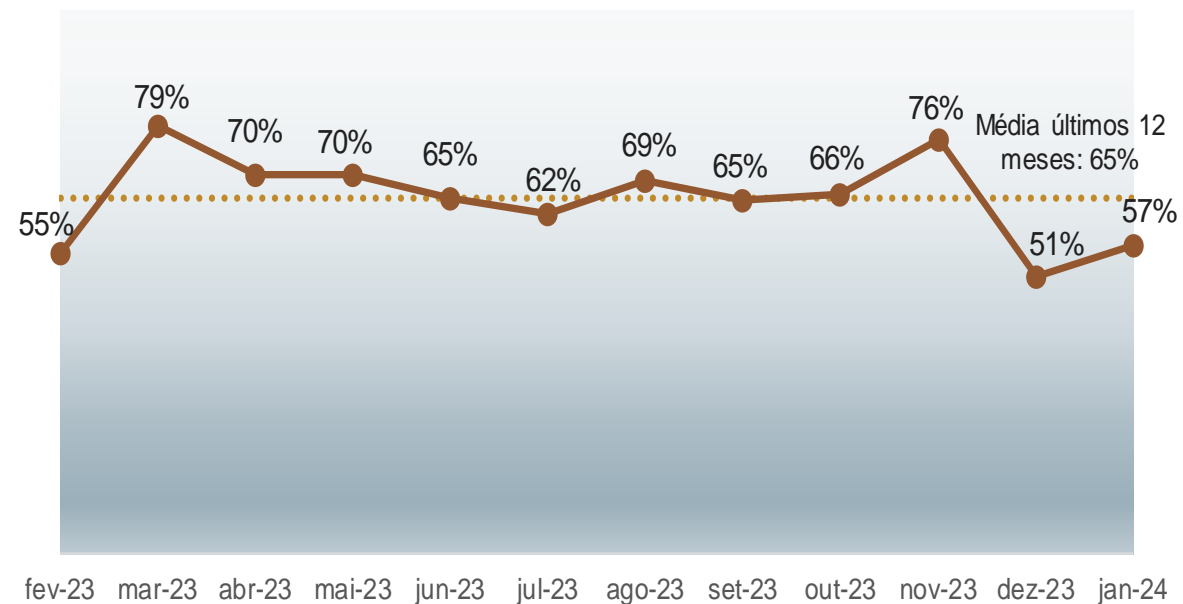


Indicadores Operacionais

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



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)



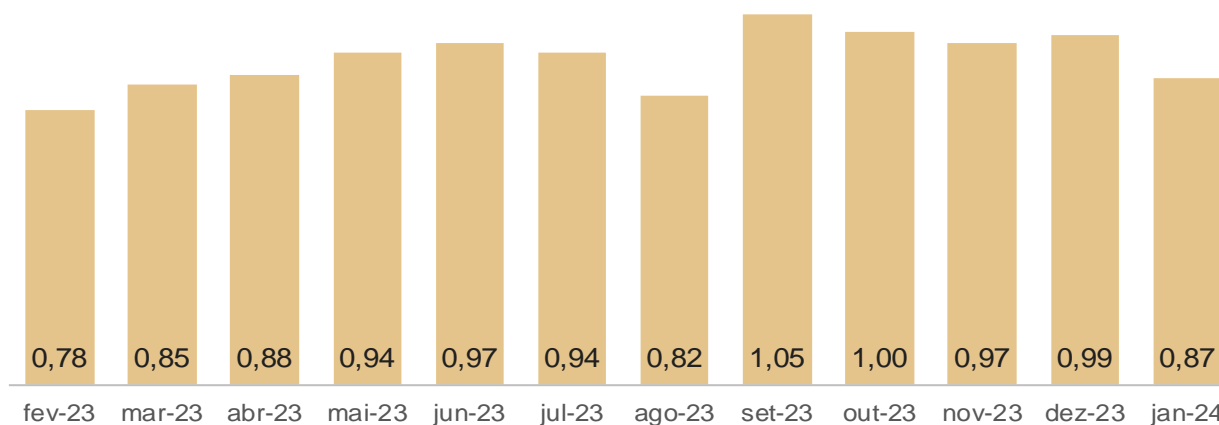
Demonstração de Resultados

| | ago-23 | set-23 | out-23 | nov-23 | dez-23 | jan-24 | Acumulado 12 meses |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Operacional Bruta | 1.661.376 | 1.885.570 | 1.793.292 | 1.752.136 | 1.832.494 | 1.601.475 | 20.211.663 |
| Locação de escritórios corporativos | 1.008.391 | 1.046.043 | 1.033.332 | 919.472 | 914.783 | 1.020.228 | 11.317.224 |
| Arrendamento do hotel | 623.723 | 816.405 | 739.893 | 813.102 | 894.165 | 555.845 | 8.621.417 |
| Outras receitas | 29.263 | 23.121 | 20.067 | 19.561 | 23.546 | 25.401 | 273.022 |
| Despesas | (521.428) | (442.670) | (407.321) | (415.656) | (466.015) | (398.215) | (4.935.254) |
| Despesas operacionais | (438.449) | (366.313) | (327.311) | (329.862) | (382.421) | (313.648) | (5.321.994) |
| Escrituração de cotas BR Capital | (23.378) | (23.705) | (23.492) | (23.301) | (23.081) | (34.597) | (325.790) |
| Administração e Gestão - BR Capital/Unitas | (52.547) | (45.598) | (49.464) | (55.439) | (53.459) | (42.917) | (587.740) |
| Outras despesas administrativas | (7.054) | (7.054) | (7.054) | (7.054) | (7.054) | (7.054) | (84.644) |
| Movimentos do FRA | - | - | - | - | - | - | 1.384.914 |
| Resultado Operacional Disponível (RODi) | 1.139.948 | 1.442.900 | 1.385.971 | 1.336.480 | 1.366.479 | 1.203.260 | 15.276.409 |
| Saldo de arredondamentos | (7.799) | 6.804 | (5.301) | 2.770 | 384 | (2.077) | (6.199) |
| Remuneração total distribuída | 1.132.149 | 1.449.704 | 1.380.670 | 1.339.250 | 1.366.863 | 1.201.183 | 15.270.210 |
| Remuneração por cota | 0,82 | 1,05 | 1,00 | 0,97 | 0,99 | 0,87 | 11,06 |

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

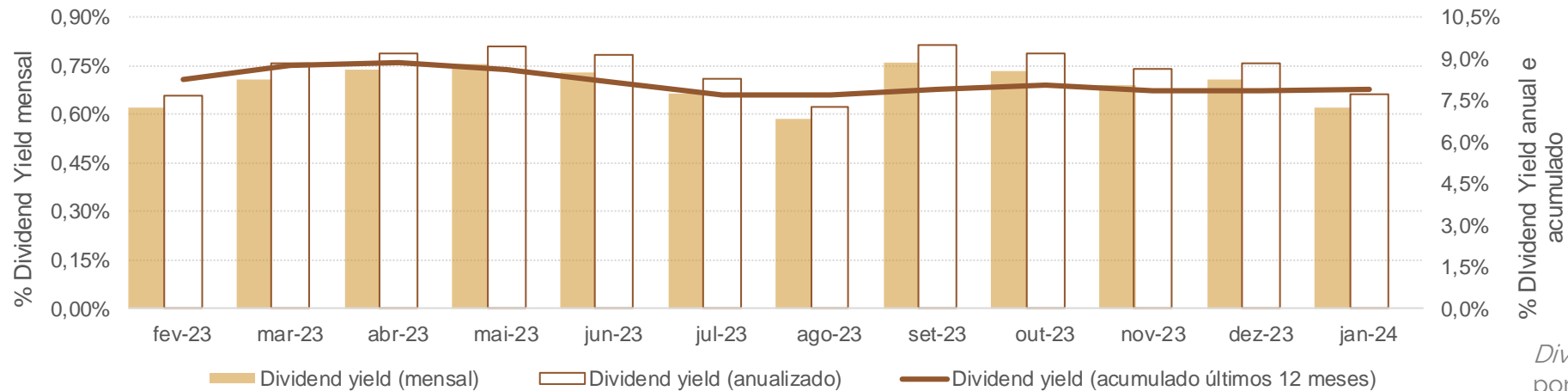
Remuneração

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



Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)

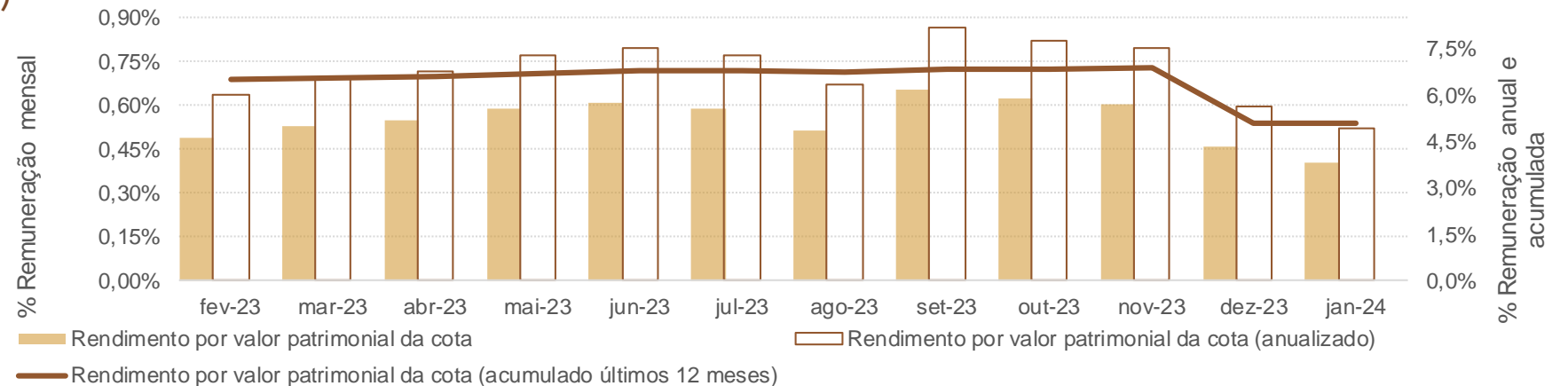


Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

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

(últimos 12 meses)

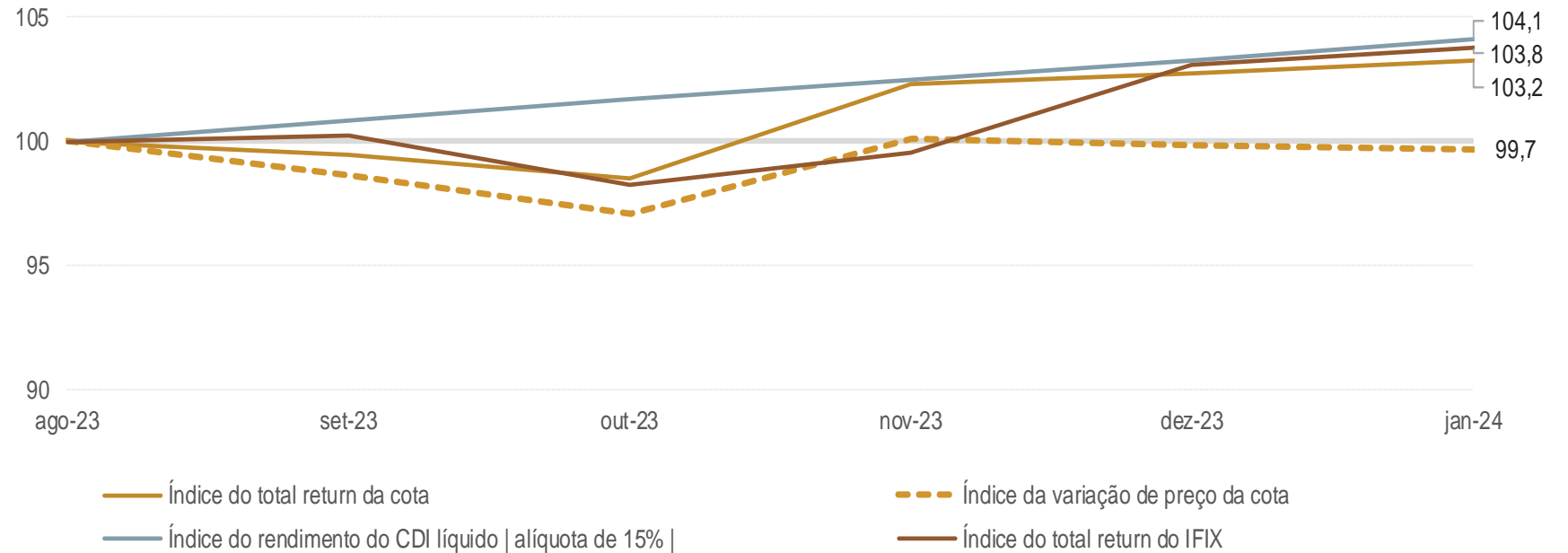
A variação apresentada a partir de dezembro/23 se deve ao crescimento do PL, devido principalmente à valorização dos ativos, apresentada na reavaliação anual.



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

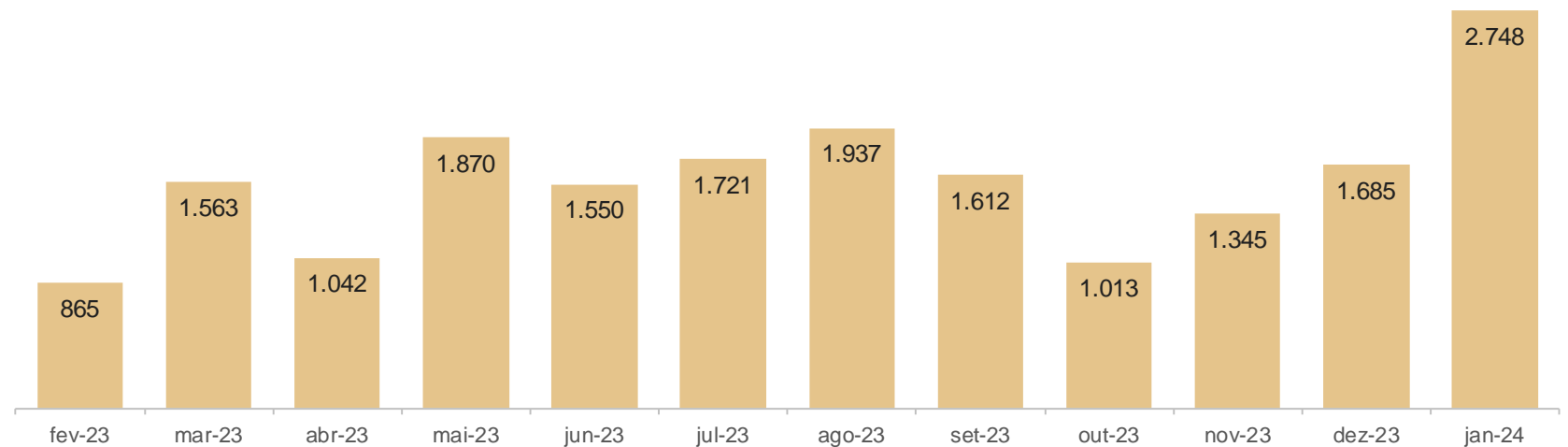
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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 m²
Conjuntos de escritórios do FII: 18



Hotel Pullman Vila Olímpia
Área Bruta Locável: 11.399m² (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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos