

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial fevereiro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 29 de fevereiro 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 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.

Patrimônio líquido:
R\$ 299.400.569,91

Valor patrimonial da cota:
R\$ 216,85

Valor de mercado da cota:
R\$ 140,72

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,78

ABL:
19.273,51 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 3.013.026,15

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 14 de março, R\$ 0,78 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de fevereiro de 2024. Tal distribuição foi 10,34% inferior ao mês anterior, em função da variação da receita total e das despesas, conforme detalhado abaixo.

A receita de locação dos escritórios apresentou redução comparativamente ao mês anterior, uma vez que em janeiro havia ocorrido a compensação da locação retroativa de dois conjuntos, elevando atipicamente a receita de aluguel de janeiro.

A receita do hotel apresentou redução de 6,95% em relação ao mês de janeiro. Em comparação a períodos anteriores, verifica-se que em fevereiro/24 a receita foi 6,50% superior ao mesmo mês de 2023. A receita recebida em fevereiro corresponde ao desempenho de janeiro, cujo mês ainda apresenta reflexos da sazonalidade negativa decorrente do período de férias, considerando que o hotel tem como característica o turismo de negócios.

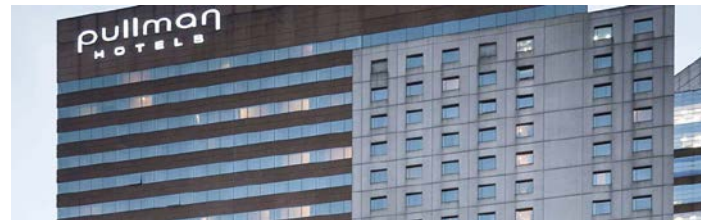
A taxa de ocupação do hotel em fevereiro foi de 60,57%, ficando 3,90 pontos percentuais acima do registrado em janeiro. A diária média apresentou 17,93% de crescimento em relação ao mês de janeiro.

As despesas operacionais apresentaram elevação de 19,84% em relação a janeiro, impactada principalmente pelas despesas com IPTU, que na cidade de São Paulo são cobradas a partir de fevereiro, e pela elevação das despesas relativas às benfeitorias do hotel, com vencimento no mês. As despesas do hotel correspondem ao reembolso de parte dos investimentos já realizados pela Accor na revitalização, cujos valores o fundo teve uma carência para início de pagamento das parcelas.

O contrato dos conjuntos 11 e 14, com vencimento em 31 de janeiro de 2024, foi renovado e terá vigência até janeiro/27. Em fevereiro foi assinado o contrato de locação do conjunto 21, que terá vigência até janeiro/29. Com esse contrato o fundo atinge 94,24% de taxa de ocupação nos escritórios.

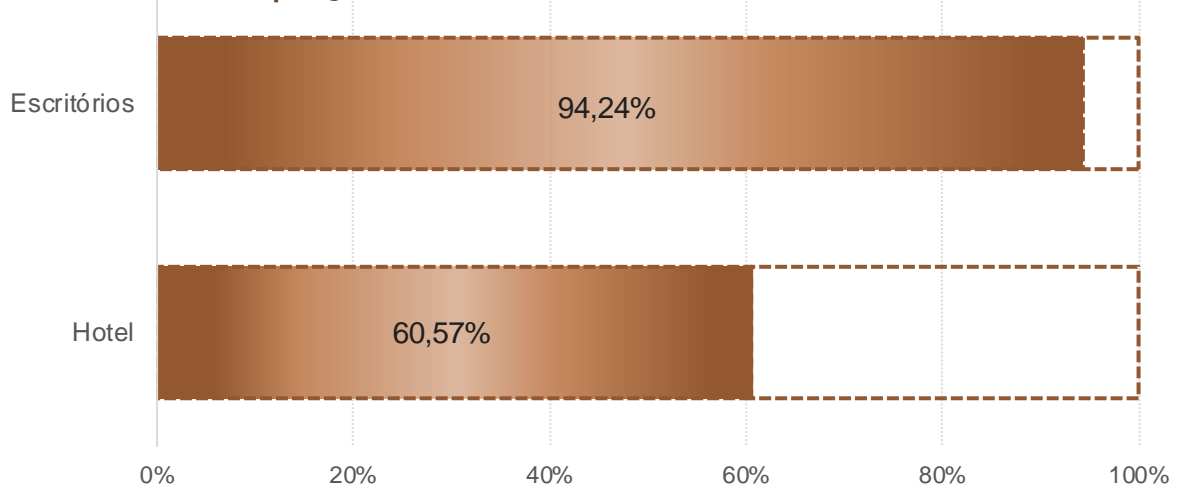
Nesse mês o fundo manteve o nível de liquidez similar ao do mês anterior, alcançando R\$ 2,38 milhões em volume negociado.

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

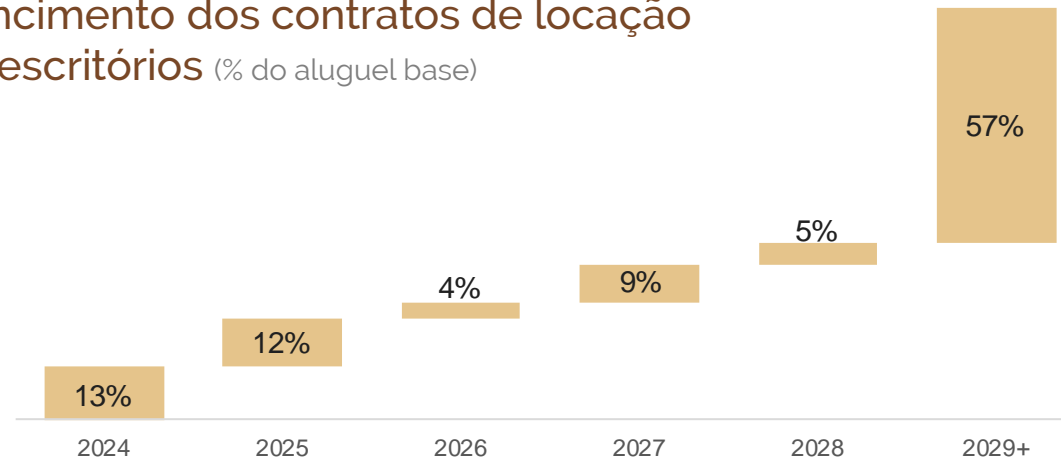


Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

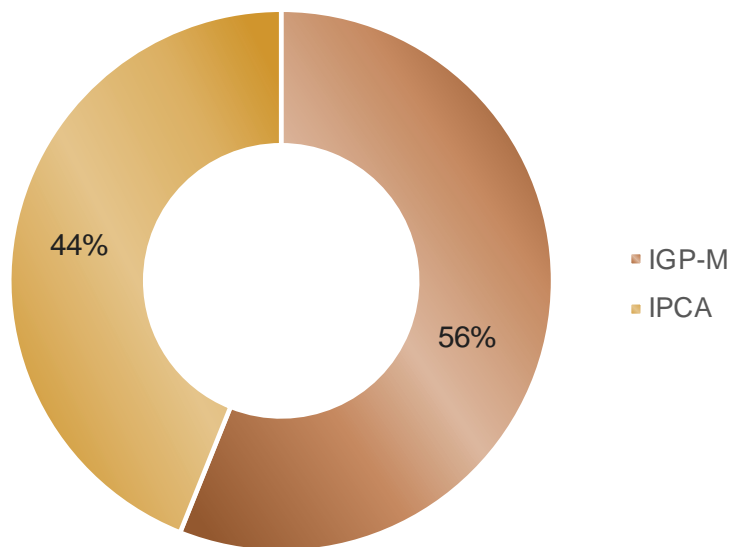


Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)

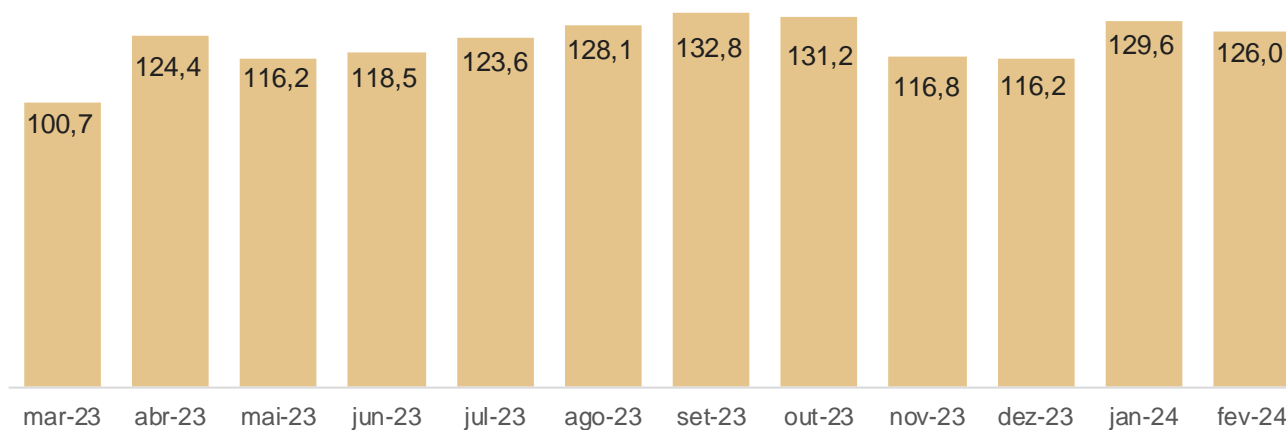


O percentual com vencimento em 2024 corresponde a três contratos. Dois deles vencem em setembro e um vence em outubro.

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

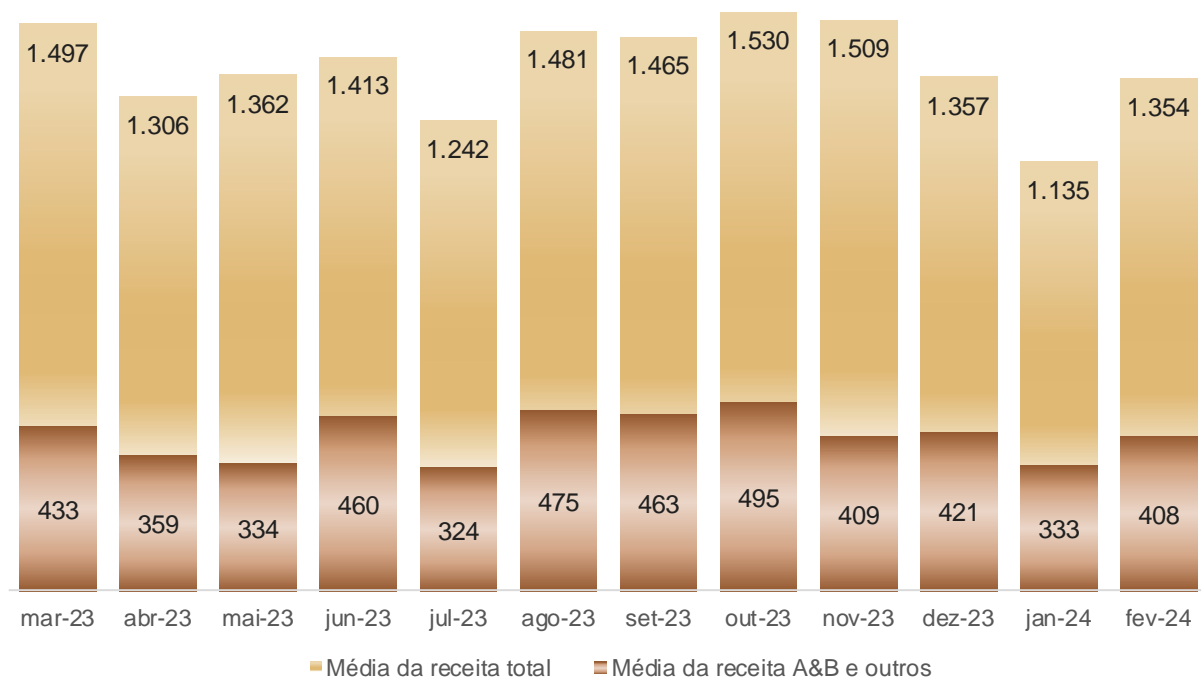


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



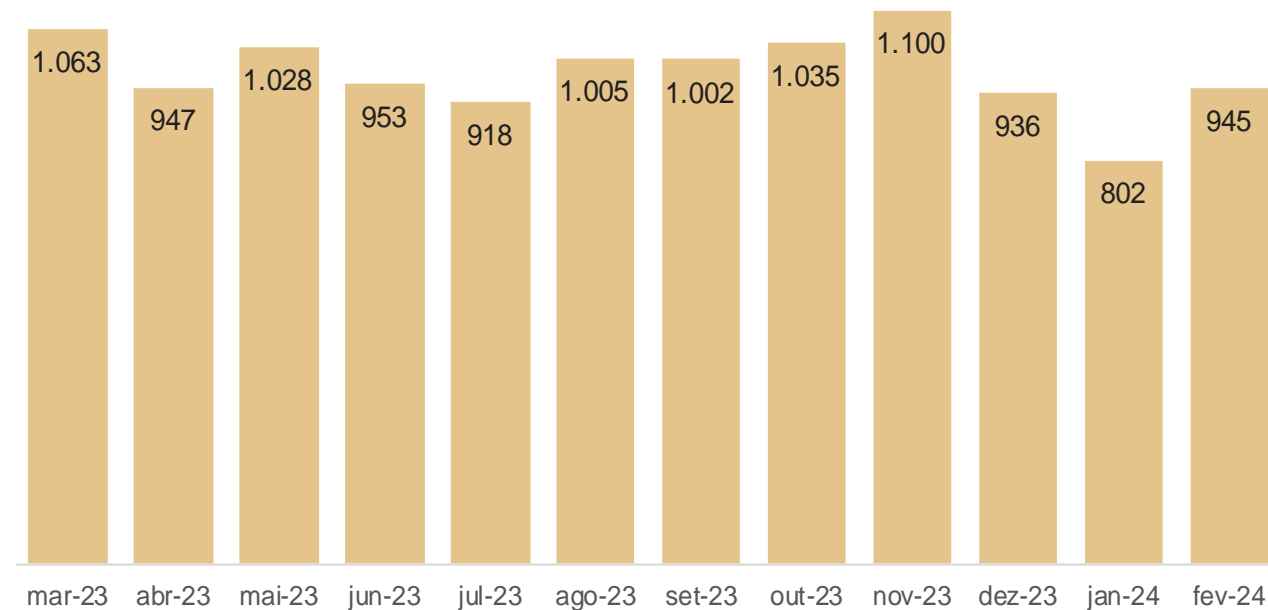
Indicadores Operacionais

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



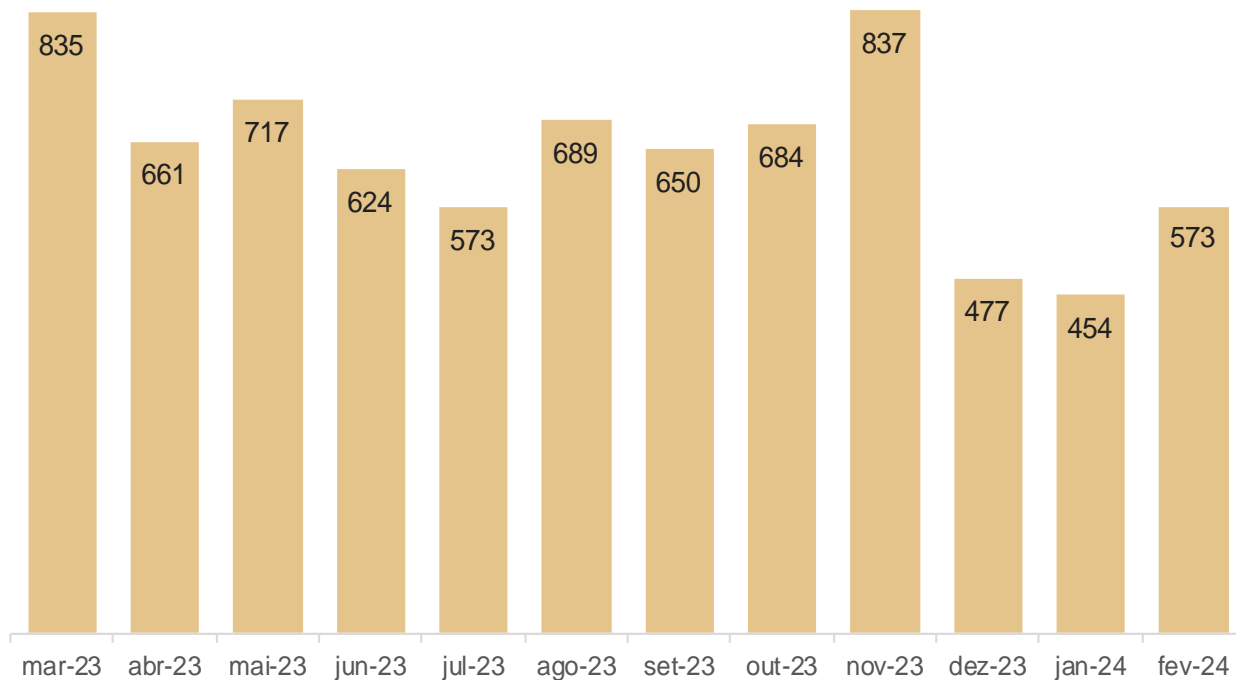
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

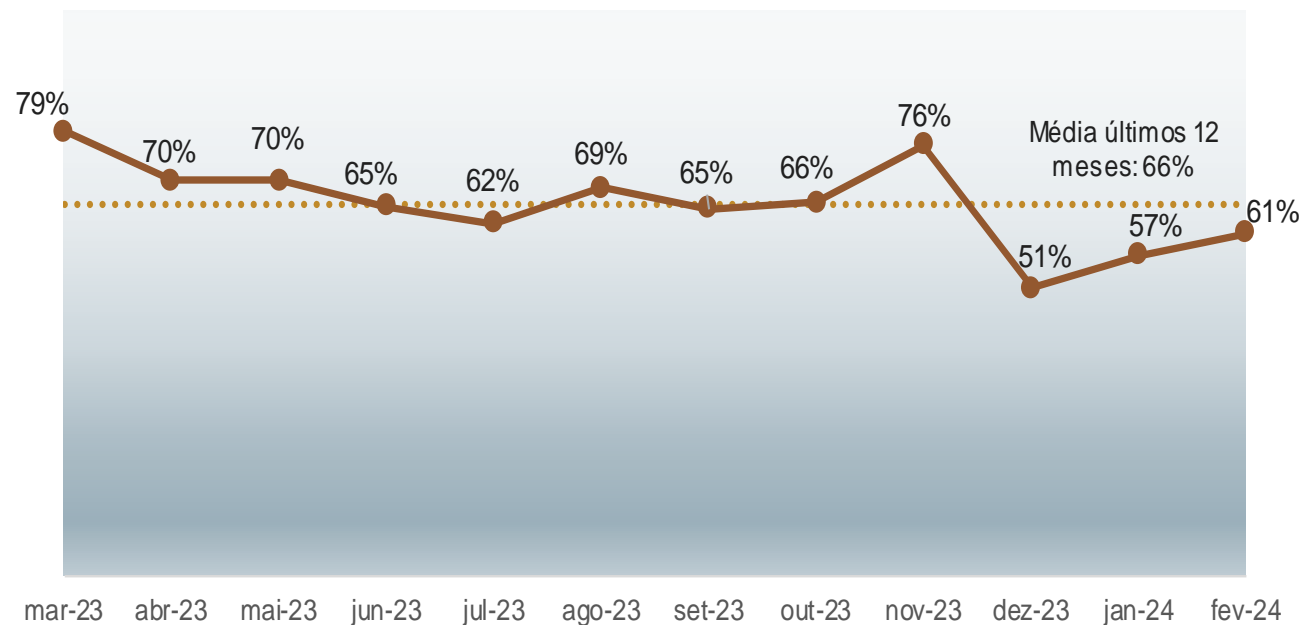


Indicadores Operacionais

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



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)



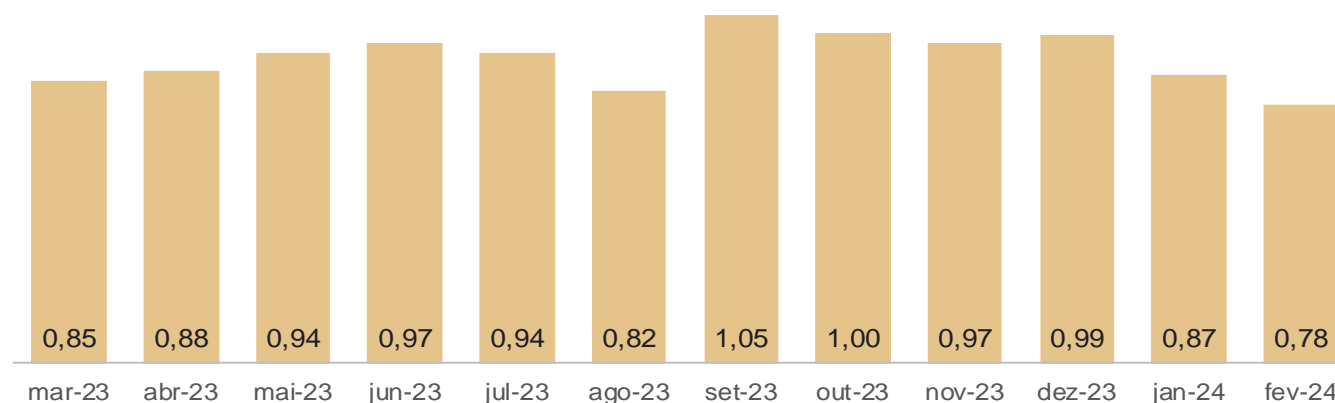
Demonstração de Resultados

	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.885.570	1.793.292	1.752.136	1.832.494	1.601.475	1.528.012	20.451.245
Locação de escritórios corporativos	1.046.043	1.033.332	919.472	914.783	1.020.228	992.302	11.528.080
Arrendamento do hotel	816.405	739.893	813.102	894.165	555.845	517.232	8.652.977
Outras receitas	23.121	20.067	19.561	23.546	25.401	18.478	270.188
Despesas	(442.670)	(407.321)	(415.656)	(466.015)	(398.215)	(453.717)	(5.181.442)
Despesas operacionais	(366.313)	(327.311)	(329.862)	(382.421)	(313.648)	(375.871)	(4.990.569)
Escrituração de cotas BR Capital	(23.705)	(23.492)	(23.301)	(23.081)	(34.597)	(21.659)	(321.757)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(45.598)	(49.464)	(55.439)	(53.459)	(42.917)	(49.133)	(593.016)
Outras despesas administrativas	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(7.054)	(84.644)
Movimentos do FRA	-	-	-	-	-	-	808.544
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.442.900	1.385.971	1.336.480	1.366.479	1.203.260	1.074.295	15.269.803
Saldo de arredondamentos	6.804	(5.301)	2.770	384	(2.077)	2.627	407
Remuneração total distribuída	1.449.704	1.380.670	1.339.250	1.366.863	1.201.183	1.076.923	15.270.210
Remuneração por cota	1,05	1,00	0,97	0,99	0,87	0,78	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.

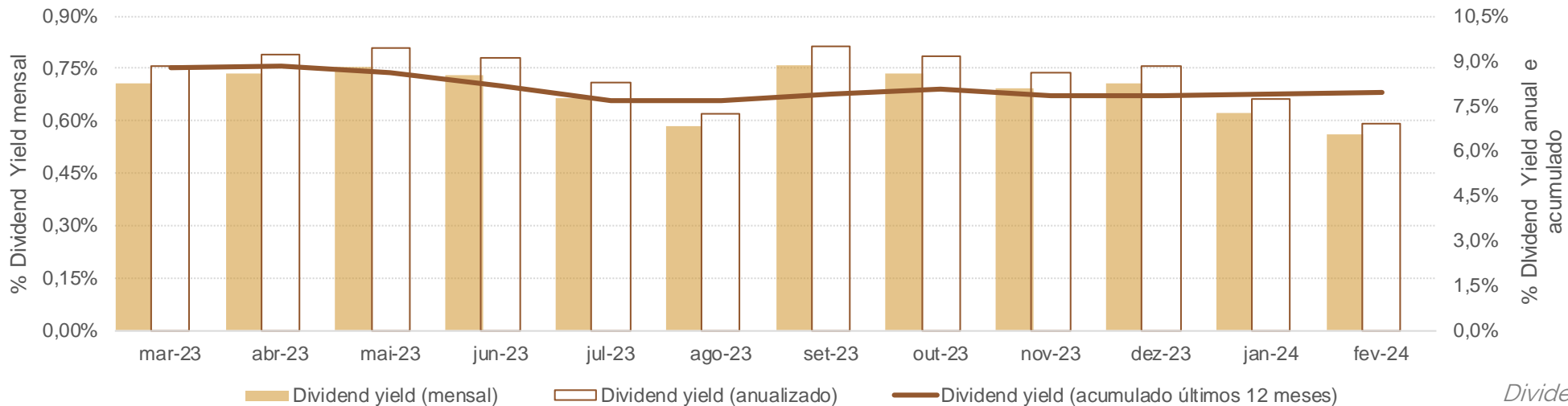
Remuneração

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



Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)

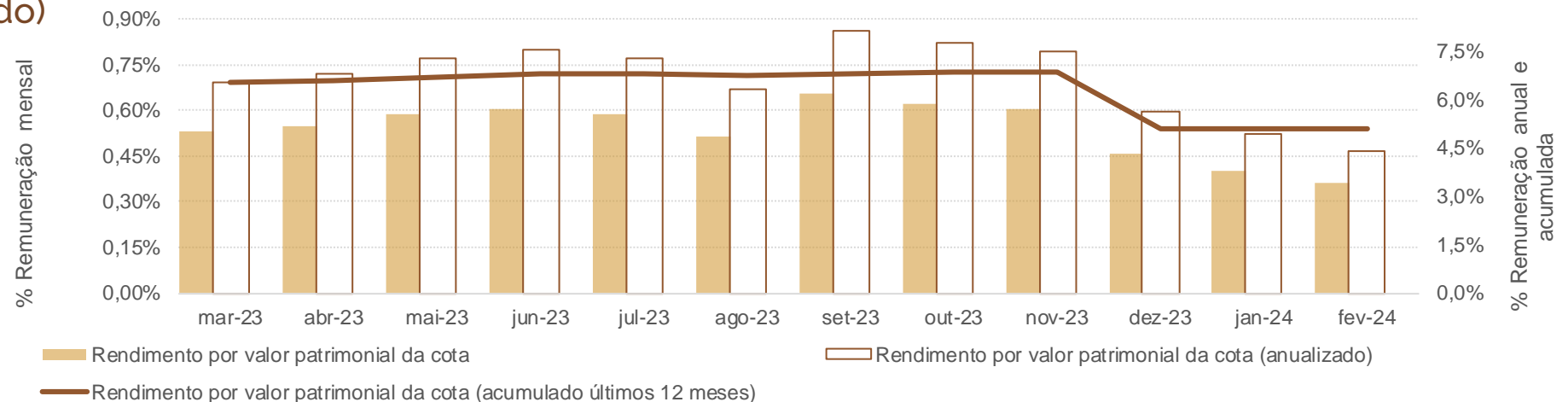


Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

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

(últimos 12 meses)

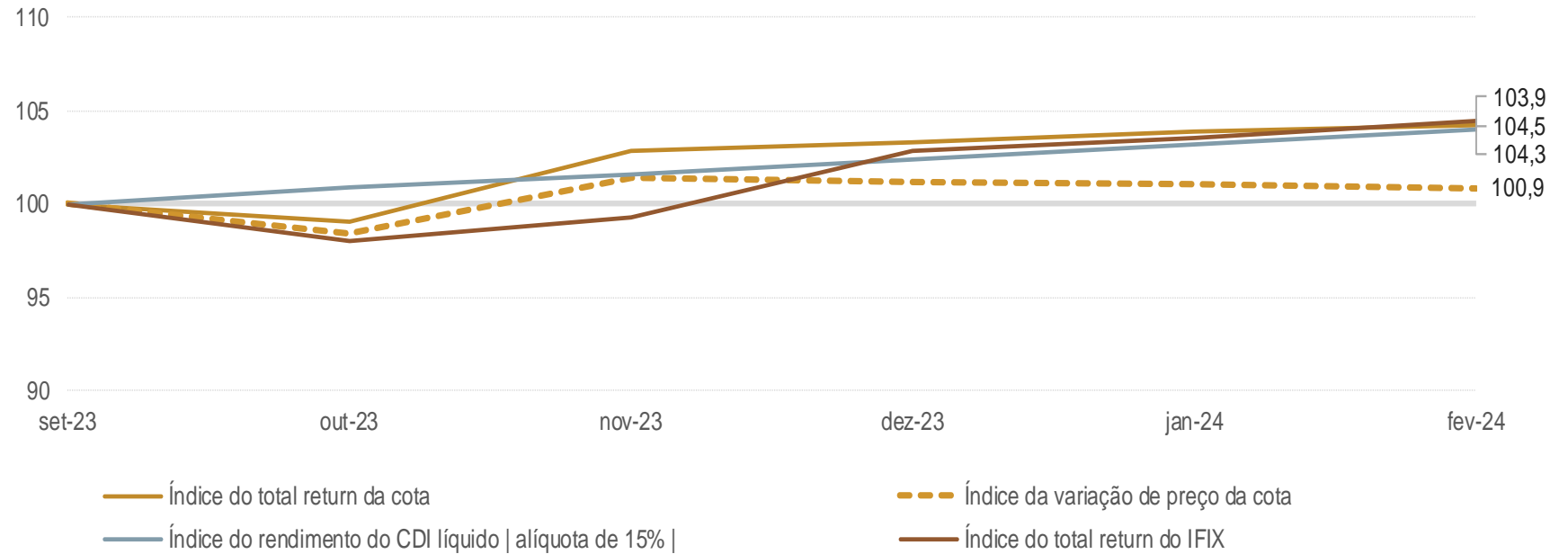
A variação apresentada a partir de dezembro/23 se deve ao crescimento do PL, devido principalmente à valorização dos ativos, apresentada na reavaliação anual.



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

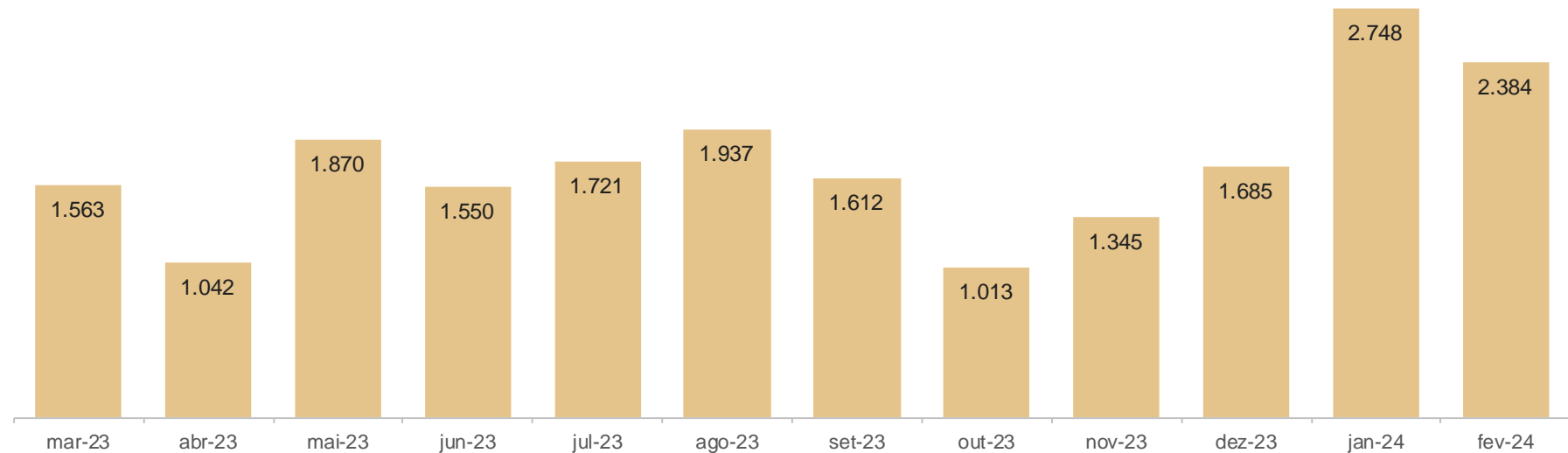
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em set/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos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