

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial abril/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril de 2025.

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
0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido).

Taxa de consultoria imobiliária:
2% do resultado a ser distribuído aos
cotistas (equivale a aproximadamente
0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido).

Foco de atuação

- Hotéis e lajes corporativas no Edifício Continental Square Faria Lima
- Região da Vila Olímpia

Portfólio

- 18 conjuntos de escritórios locados para 11 locatários diferentes;
- 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

**Até dez/24 estava indicada ABL de 19,273,51, pois havia uma área de circulação incorporada na ABL de um dos contratos do 5º pavimento, cujos conjuntos estavam locados para o mesmo locatário. Como os conjuntos 51 e 53 passaram a ser locados para diferentes locatários, a partir de jan/25 passou a se considerar a área privativa indicada na matrícula.

Patrimônio líquido:
R\$ 304.779.493,66

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,75

Valor de mercado da cota:
R\$ 132,00

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,92

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 2.997.909,36



Destques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 15 de maio, R\$ 0,92 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de abril de 2025. O resultado distribuído foi 9,8% inferior ao mês anterior, devido a variações nas despesas e receitas, conforme detalhado adiante.

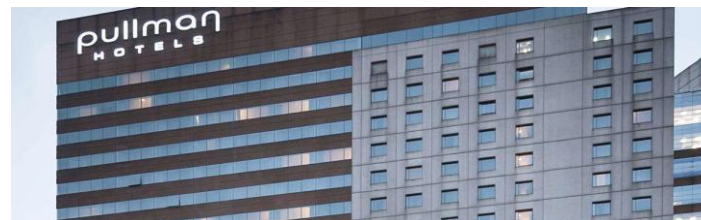
▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

A receita de locação dos escritórios apresentou decréscimo de 11% em relação ao mês anterior, devido principalmente à transição de locatários nos conjuntos 31 e 34, os quais estavam locados para a mesma empresa. O valor recebido no mês, referente aos dois conjuntos, foi apenas referente às verbas rescisórias. A receita total apresentou redução de 1,4% comparativamente a março, tendo a redução amortizada pela variação positiva da receita do hotel.

A receita do hotel recebida em abril de 2025 teve aumento de aproximadamente R\$ 36mil, que representa uma variação positiva de 4,6% em relação ao mês anterior. A referida receita corresponde ao desempenho do hotel apurado em março/25.

A taxa de ocupação do hotel em abril/25 foi de 70,13%, ficando 6,8 pontos percentuais acima da ocupação do mês de março/25. A diária média em abril foi de R\$ 1.145, ficando 3% acima do mês anterior. O RevPar foi de R\$ 803, apresentando aumento de 14% comparativamente a março.

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



Destaques e Comentários

▪ Despesas

As despesas operacionais apresentaram elevação de 28,9%, devido principalmente aos seguintes fatores: (i) variação positiva nas despesas condominiais; (ii) despesas pontuais com plataformas de votação, referente às demonstrações financeiras; (iii) anuidade da B3; (iv) variação no valor do reembolso referente às benfeitorias do hotel. Tais reembolsos correspondem aos investimentos já realizados pela Accor, para os quais o fundo teve uma carência de 24 meses para o início dos pagamentos, e os valores são variáveis de um mês para o outro.

Há um investimento programado para o retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial, cujo valor vem sendo recolhido desde janeiro/25 como fundo de reserva extra, e apropriado na rubrica "condomínio".

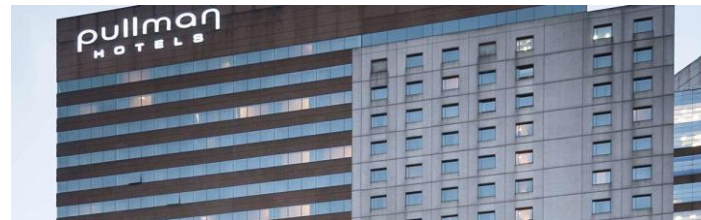
▪ Taxa de ocupação dos escritórios | transição de locatários

Tendo em vista a rescisão do contrato de locação dos conjuntos 31 e 34, a desocupação dos referidos imóveis ocorreu no início do mês de abril. Durante o prazo de aviso prévio, cumprido pelo locatário, a administradora vinha prospectando nova locação. O novo contrato do conjunto 31 já foi formalizado, com vigência de 60 meses a partir de 10/04/25.

Há tratativas em fase avançada para locação do conjunto 34, com previsão de assinatura de contrato no início de maio/25.

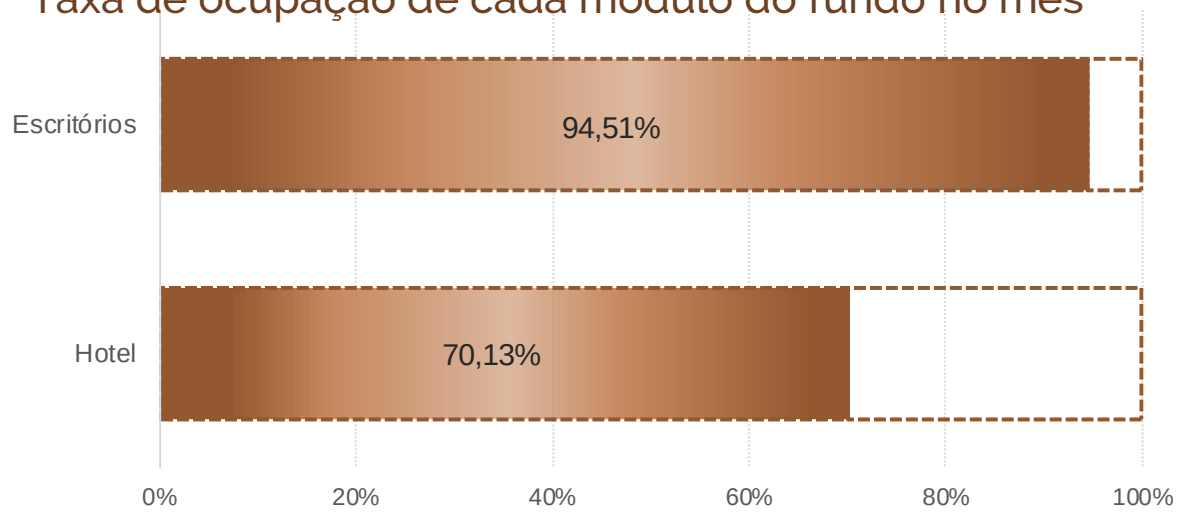
Com as transições ocorridas, a taxa de ocupação dos conjuntos corporativos alcançaram 94,5%.

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

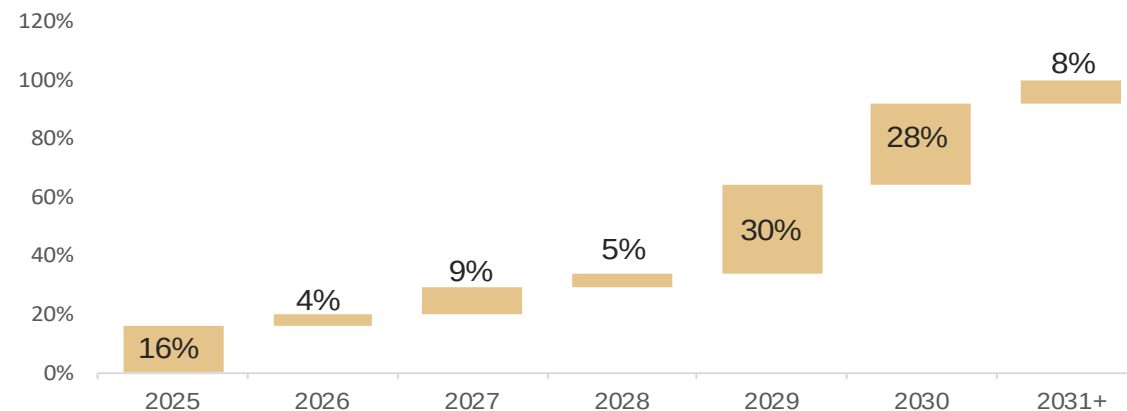


Indicadores Operacionais

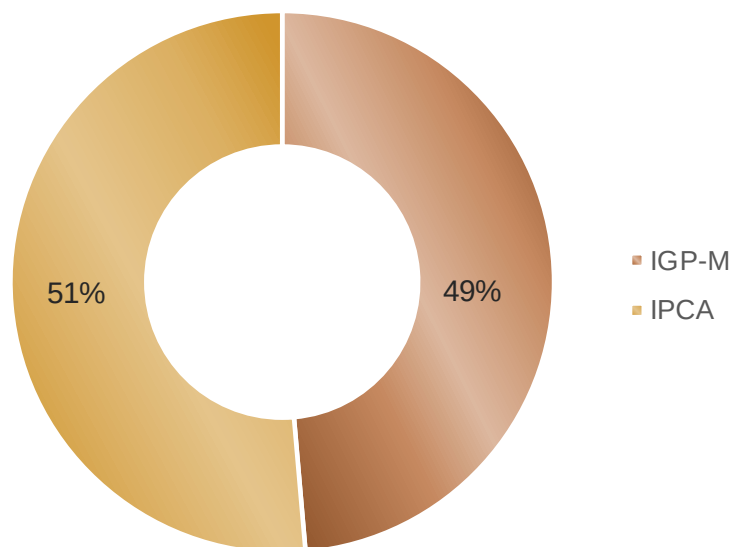
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



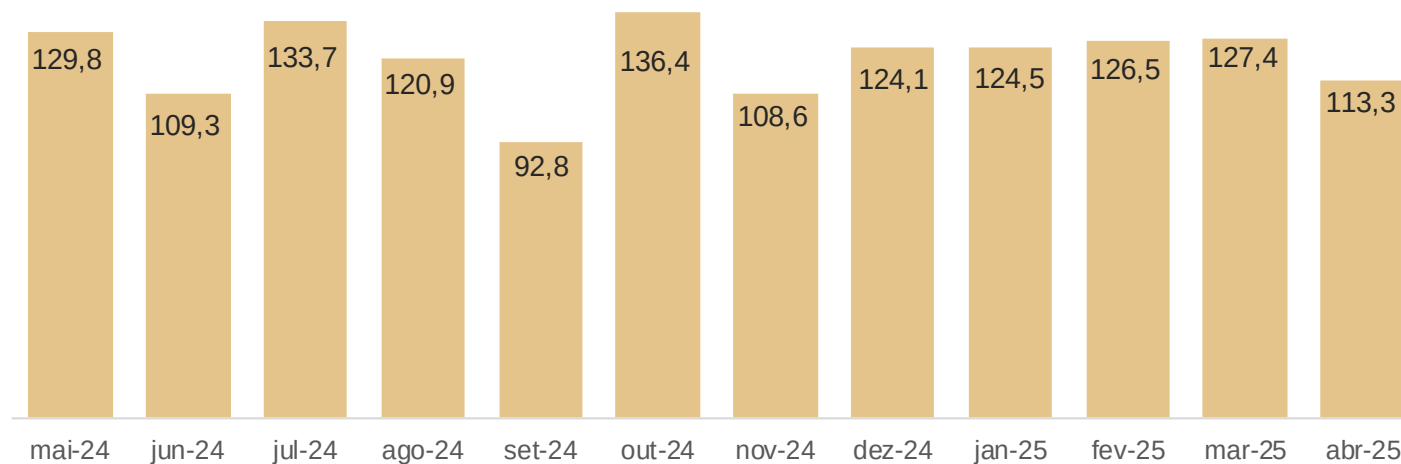
Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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

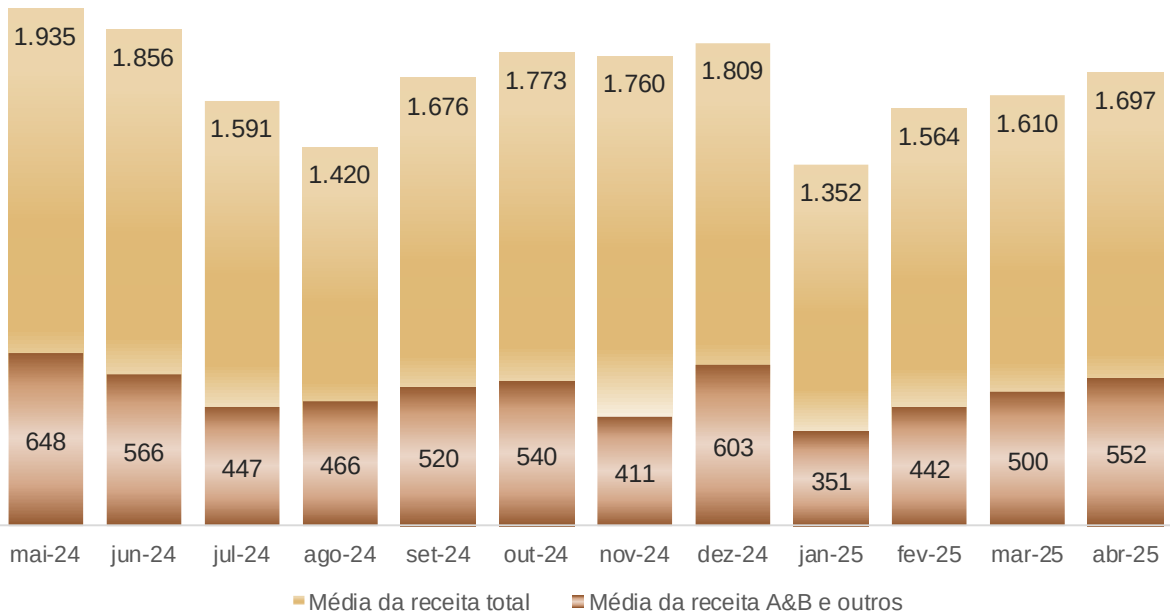


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

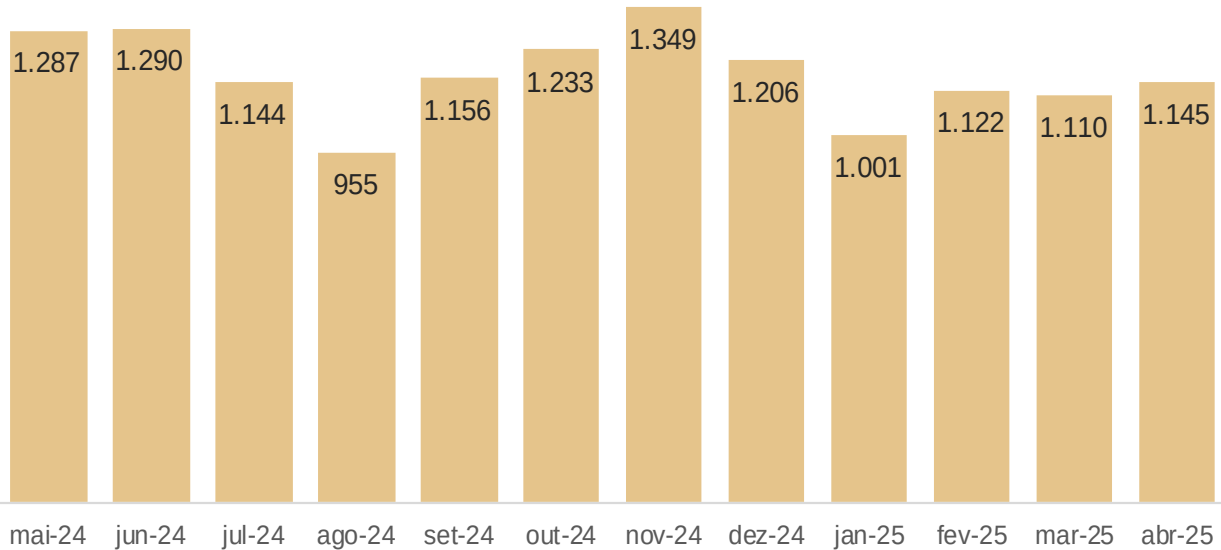


Indicadores Operacionais

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



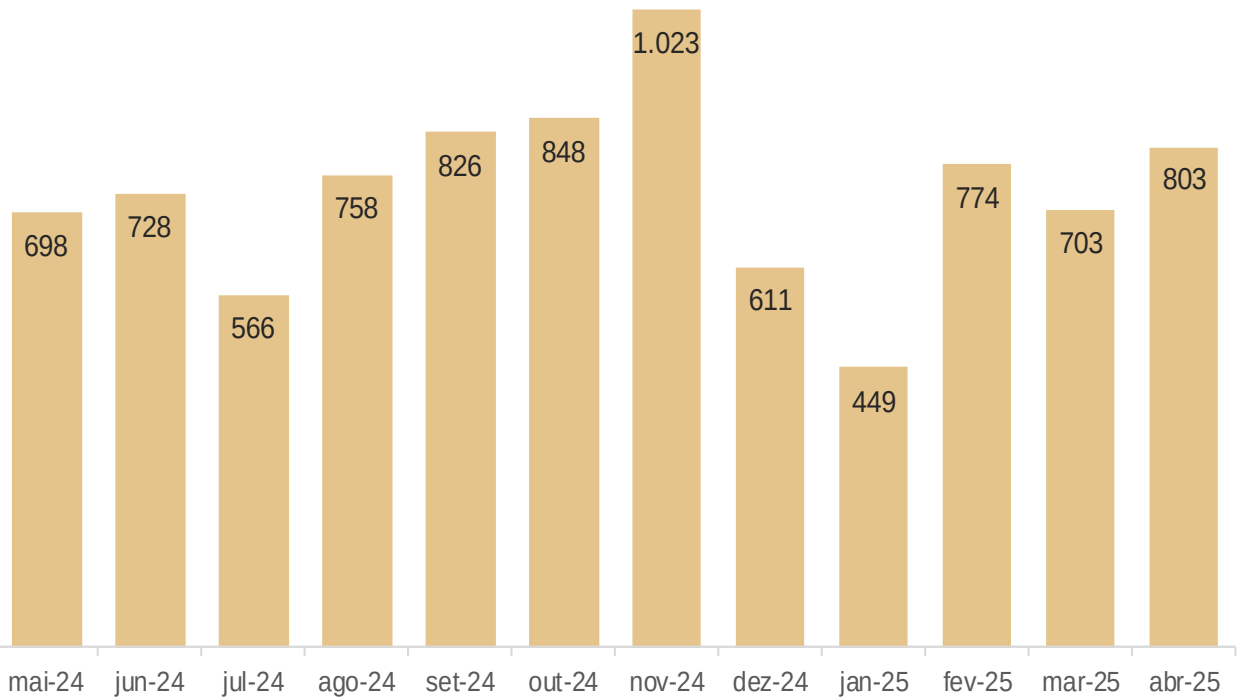
Diária média de hospedagem do hotel (em R\$ | últimos 12 meses)



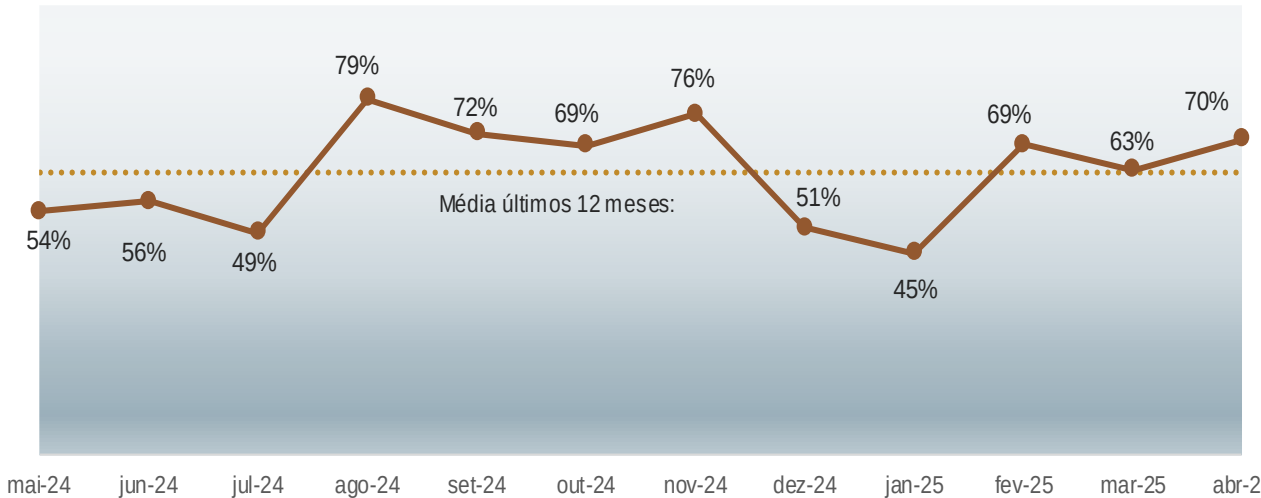
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

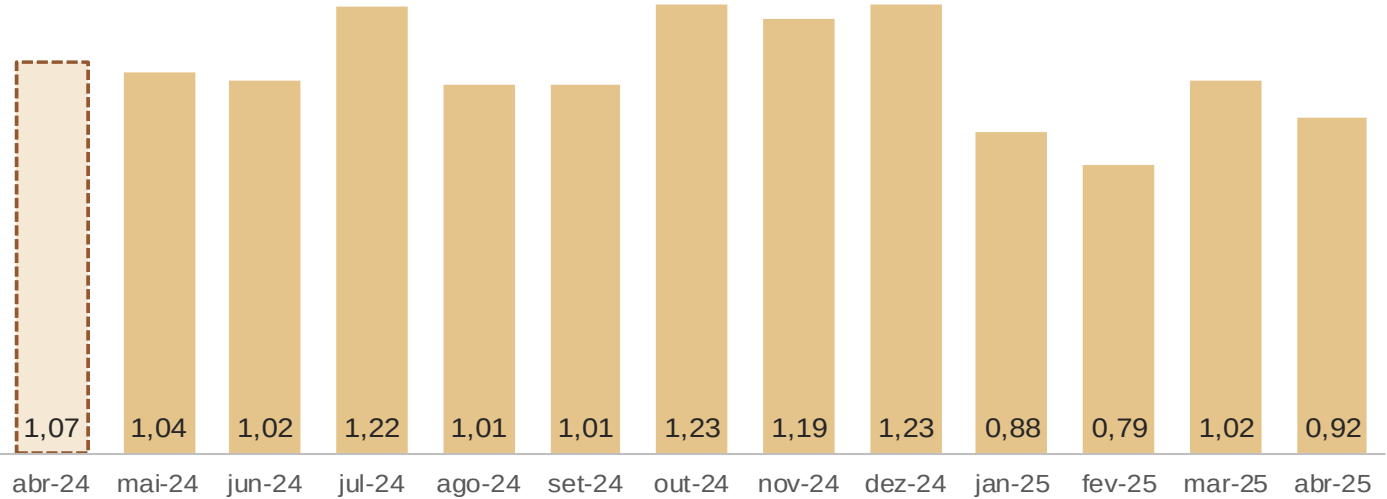
	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	meses
Receita Operacional Bruta	1.853.318,43	2.064.323,51	1.739.990,15	1.502.063,77	1.808.608,68	1.783.600,00	21.589.788,70
Locação de escritórios corporativos	855.463,30	977.573,11	977.573,11	993.100,91	1.000.575,93	890.056,28	11.387.021,55
Arrendamento do hotel	980.597,47	1.038.896,62	737.057,23	487.788,41	784.280,40	820.153,84	9.826.903,61
Outras Receitas	17.257,66	47.853,78	25.359,81	21.174,45	23.752,35	73.389,88	375.863,54
Despesas	(210.976,54)	(369.158,96)	(522.862,03)	(412.254,42)	(393.070,28)	(517.234,54)	(4.245.859,25)
Despesas operacionais	(114.739,69)	(275.482,36)	(427.261,46)	(335.956,02)	(321.995,29)	(415.135,08)	(3.163.765,77)
Escrituração de cotas - BR Capital	(20.925,61)	(20.756,44)	(20.567,50)	(20.386,79)	(20.256,13)	(38.251,44)	(284.165,95)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(68.084,75)	(65.693,67)	(67.806,58)	(48.685,12)	(43.592,37)	(56.621,53)	(711.728,14)
Outras despesas administrativas	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(86.199,39)
Movimentos do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.642.341,89	1.695.164,55	1.217.128,12	1.089.809,35	1.415.538,40	1.266.365,46	17.343.929,45
Saldo de arredondamentos ²	655,41	3.059,55	(2.138,52)	919,95	(7.255,00)	3.850,95	(2.714,26)
Remuneração total distribuída	1.642.997,30	1.698.224,10	1.214.989,60	1.090.729,30	1.408.283,40	1.270.216,41	17.341.215,19
Remuneração por cota	1,19	1,23	0,88	0,79	1,02	0,92	12,56

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

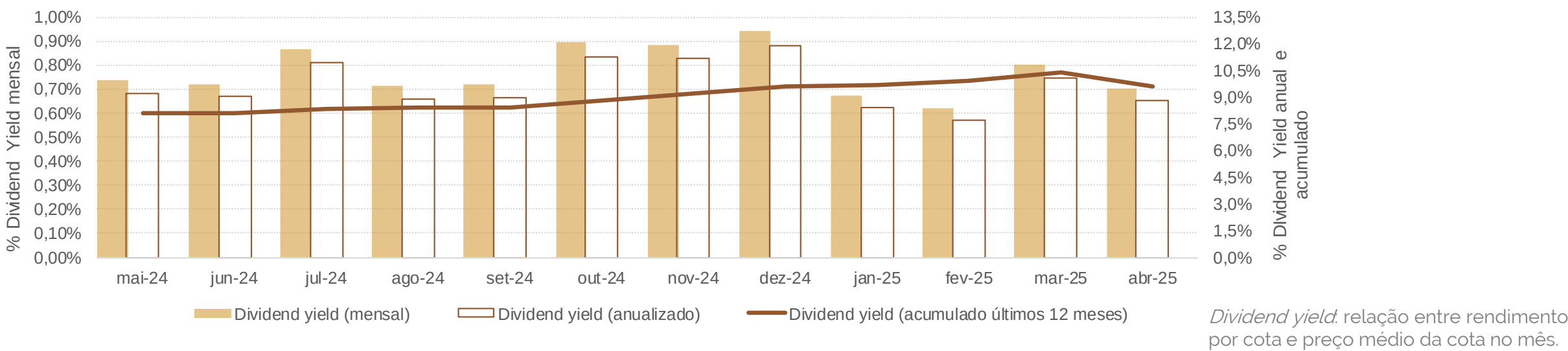
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses e a remuneração no mesmo mês do exercício anterior)



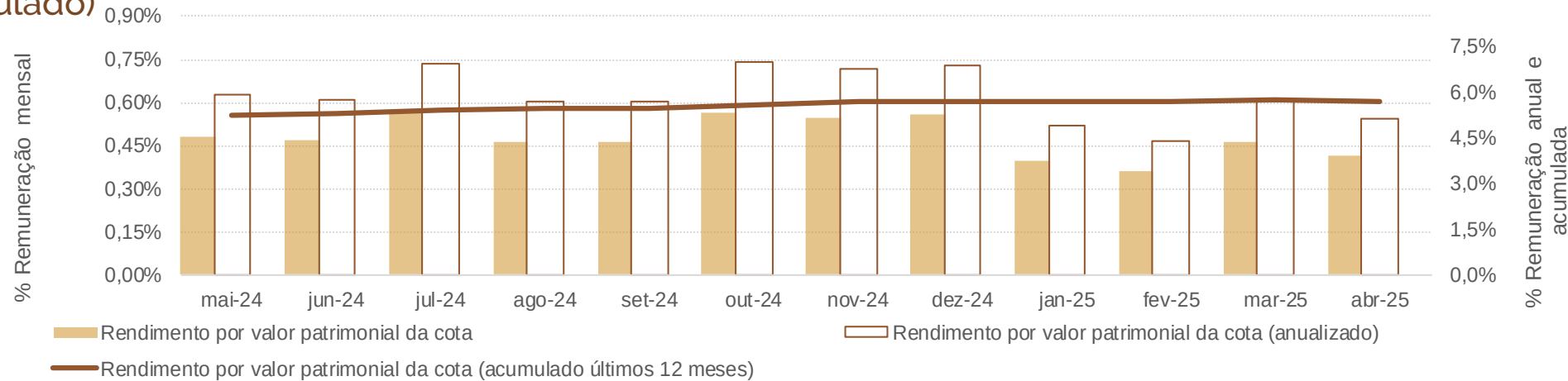
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

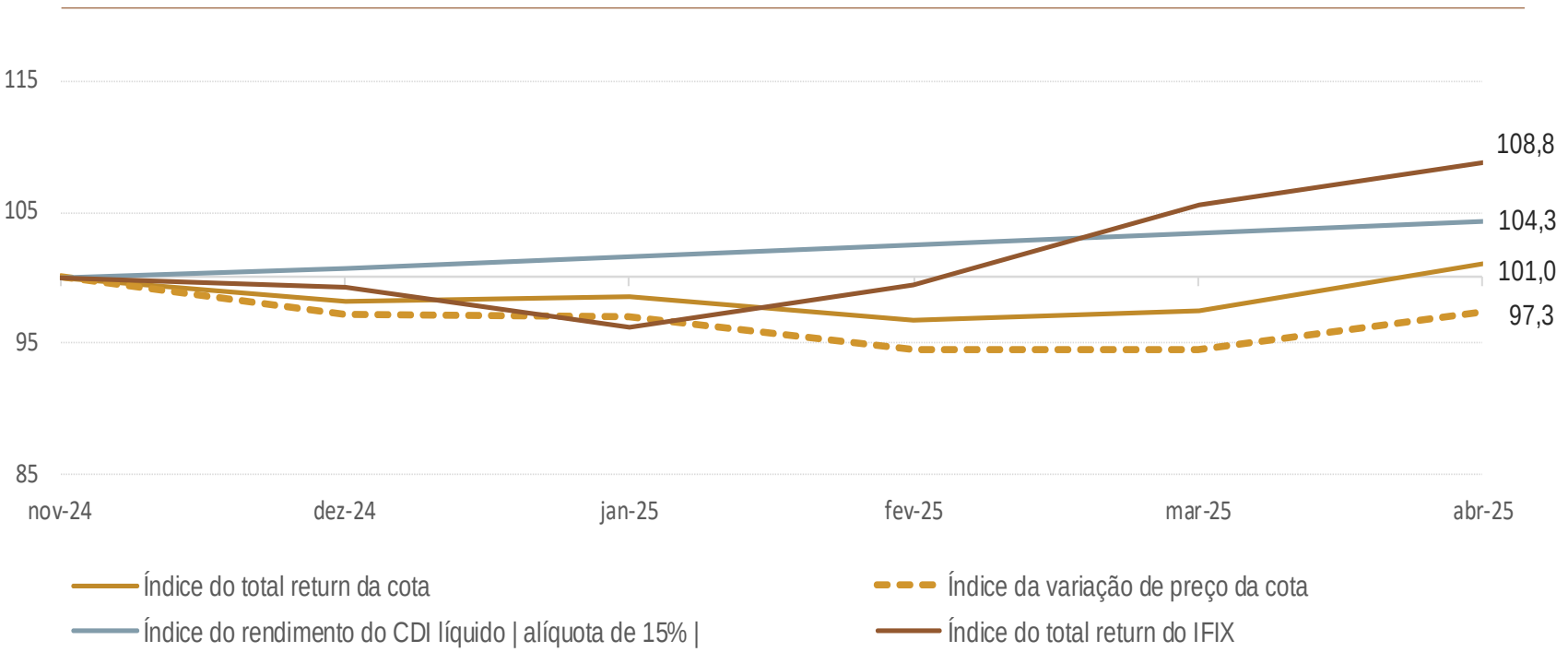
(últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

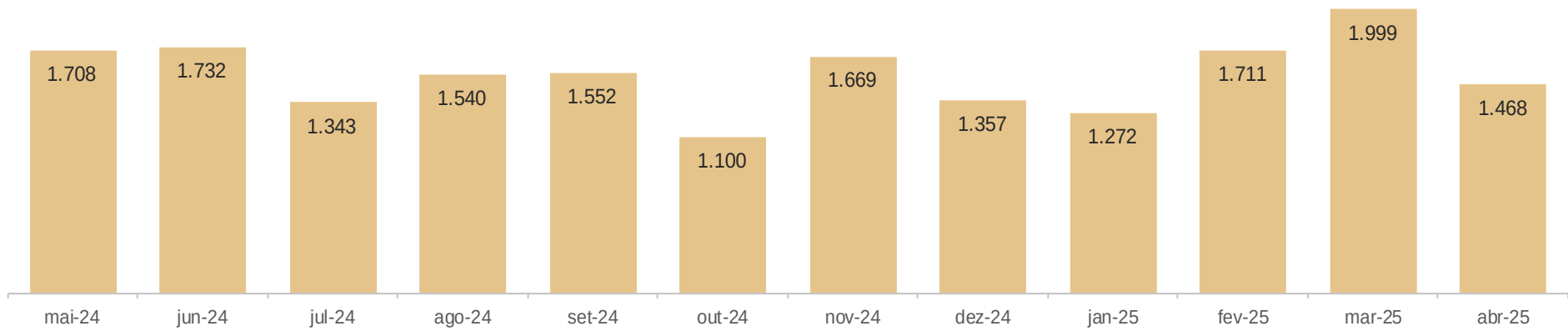
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em nov/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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: 7.854 m²
Conjuntos de escritórios do FII: 18

Até dez/24 estava indicada ABL de 7.874, pois havia uma área de circulação incorporada na ABL do contrato do 5º pavimento. Como os conjuntos 51 e 53 passaram a ser locados para diferentes locatários, a partir de jan/25 passou a se considerar a área privativa indicada na matrícula.



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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos