

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial maio/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 304.451.604,15

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,51

Valor de mercado da cota:
R\$ 130,00

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,30

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.736.269,90



Destaques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 13 de junho, R\$ 1,30 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de maio de 2025. O resultado distribuído foi 41% superior ao mês anterior, devido a variações nas despesas e receitas, conforme detalhado adiante.

▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

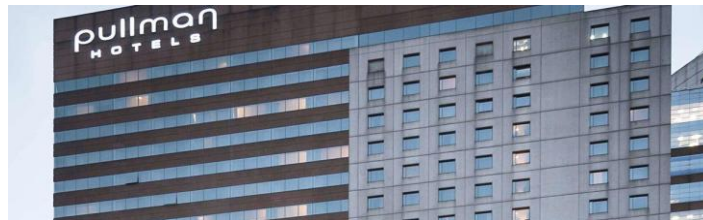
A receita de locação dos escritórios apresentou aumento de 10% em relação ao mês anterior, devido principalmente: (i) ao recebimento de valores retroativos dos conjuntos 31 e 34, que tiveram o contrato encerrado em abril; (ii) reajuste monetário de um dos contratos.

A receita total apresentou acréscimo de 21% comparativamente a abril, impactada pela elevação da receita de locação, pelo recebimento de multas rescisórias do contrato encerrado em abril e pela variação positiva da receita do hotel.

A receita do hotel recebida em maio teve aumento de aproximadamente R\$ 106 mil, que corresponde a uma variação de aproximadamente 13% em relação ao mês anterior. A referida receita se refere ao desempenho do hotel apurado em abril.

A taxa de ocupação do hotel em maio foi de 65%, ficando 5 pontos percentuais abaixo da ocupação do mês de abril. A diária média, em maio, foi de R\$ 1.218, ficando aproximadamente 6% acima do valor alcançado no mês anterior. O RevPar foi de R\$ 792, apresentando redução de 1,41% comparativamente a abril.

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 redução de aproximadamente 31%, devido principalmente aos seguintes fatores: (i) recebimento de reembolso de valores retroativos de IPTU; (ii) recebimento de reembolso de despesas gerais incorridas no mês anterior; (iii) redução no reembolso pago à Accor, referente às benfeitorias do hotel, cujo valor varia mensalmente. Os reembolsos do hotel correspondem aos investimentos já realizados pela Accor, para os quais o fundo teve uma carência de 24 meses para o início dos pagamentos.

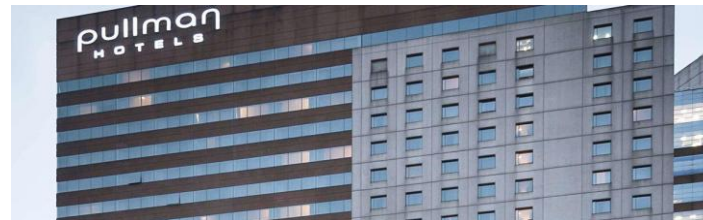
Desde janeiro/25 vem ocorrendo o recolhimento de fundo de reserva extra, para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. O referido recolhimento é apropriado na rubrica "condomínio".

▪ Taxa de ocupação dos escritórios | transição de locatários

Em abril houve a rescisão do contrato de locação e desocupação dos conjuntos 31 e 34. O conjunto 31 foi alugado ainda dentro do mês de abril, e o novo contrato do conjunto 34 foi formalizado em maio. Ambos os contratos terão vigência de 60 meses. Tais contratos impactarão positivamente a receita de locação a partir de junho e julho, respectivamente.

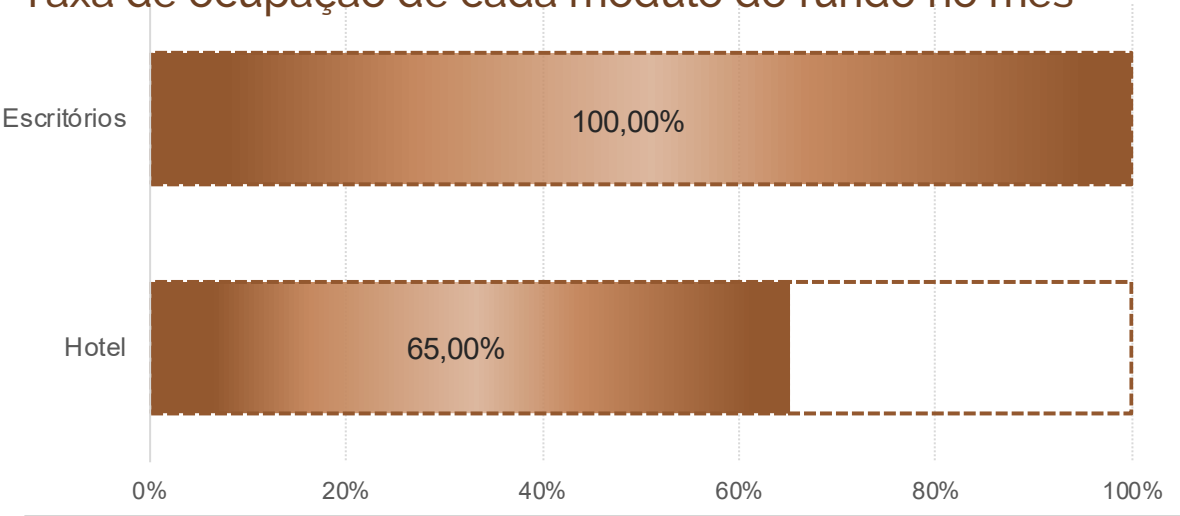
Com a referida contratação, **os conjuntos corporativos retomaram 100% de ocupação.**

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

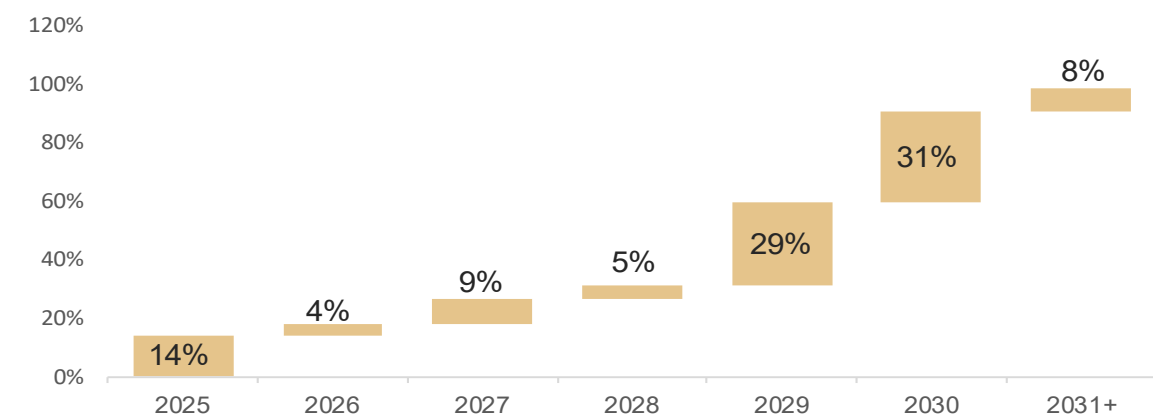


Indicadores Operacionais

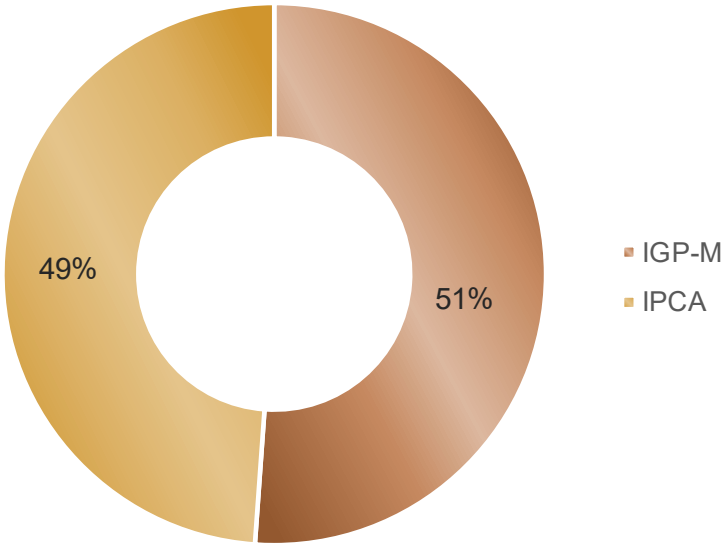
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



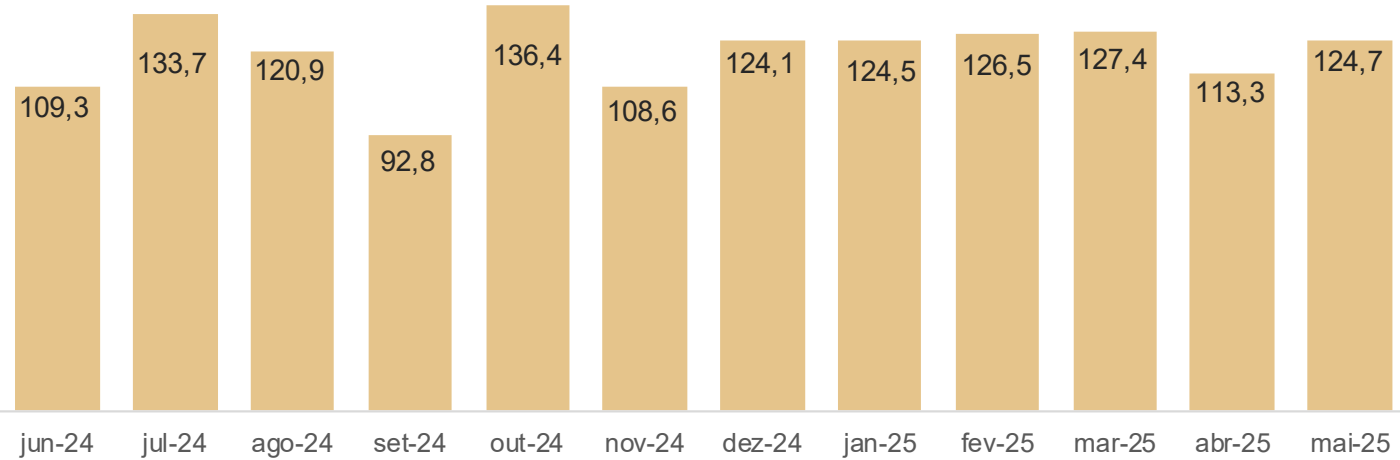
Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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

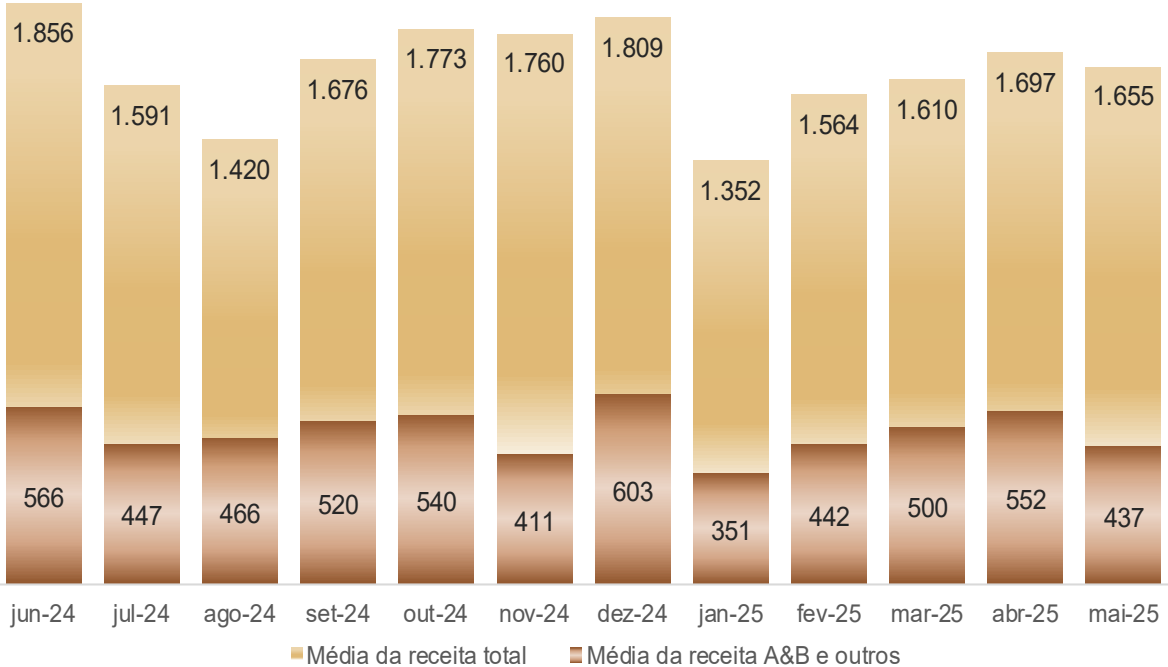


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



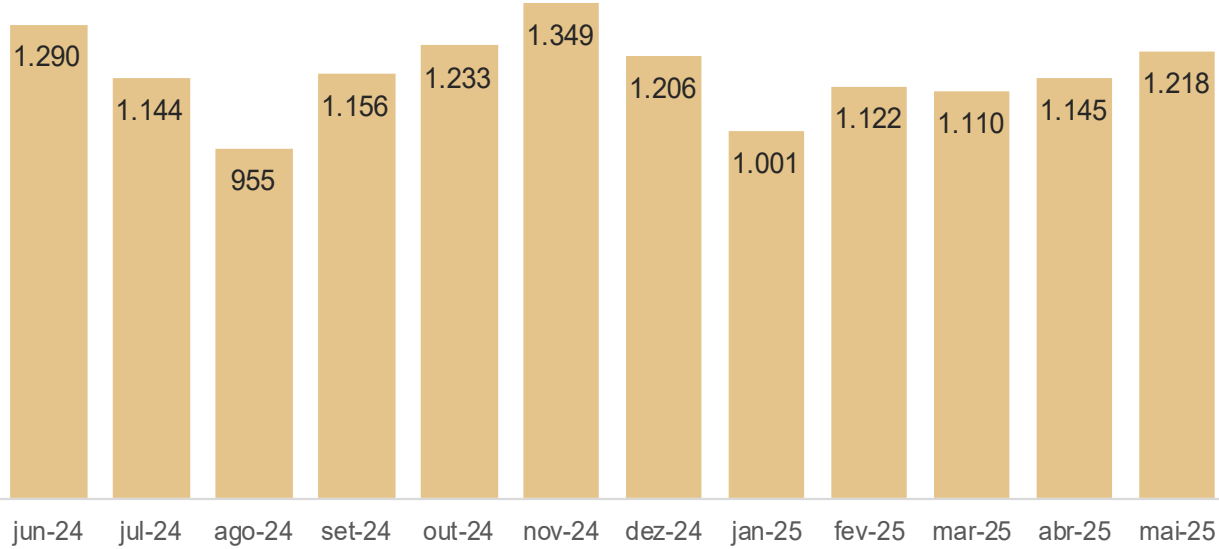
Indicadores Operacionais

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



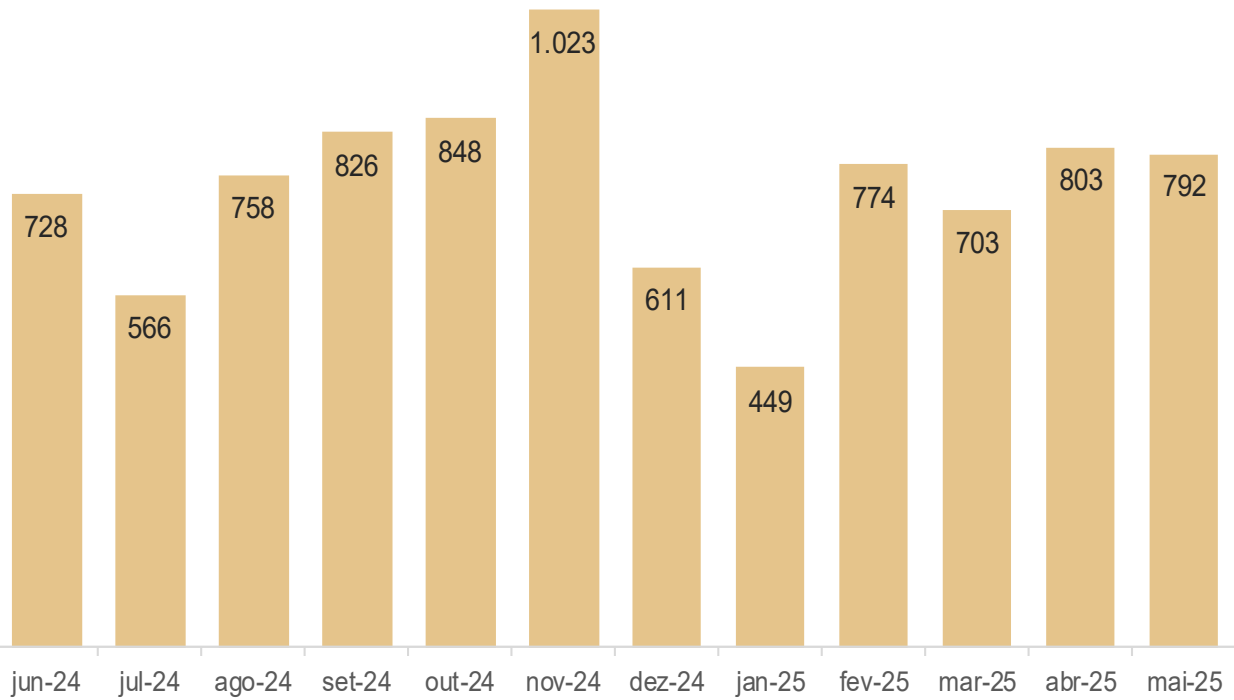
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

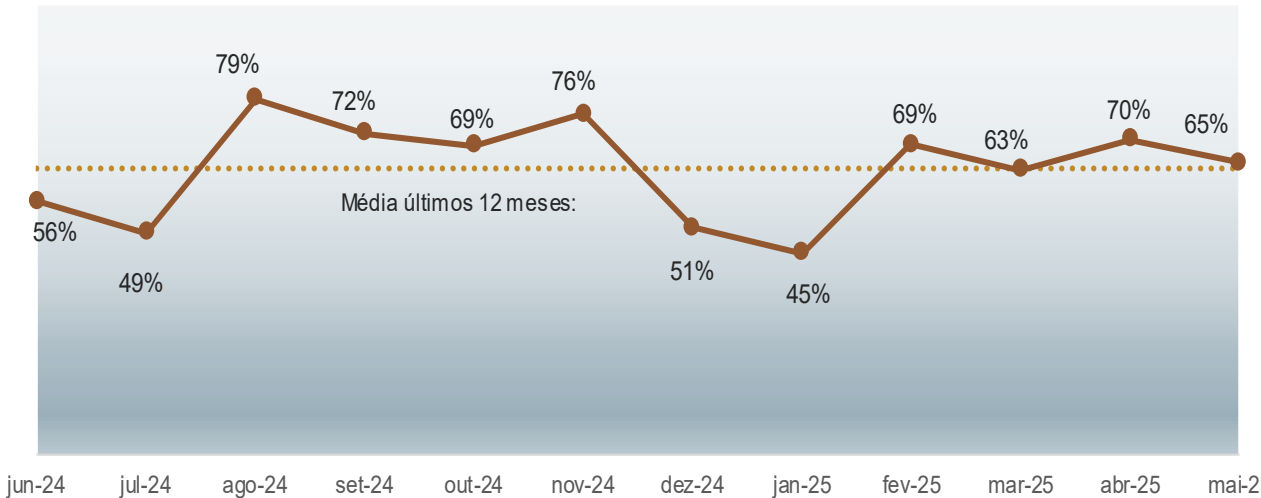


Indicadores Operacionais

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

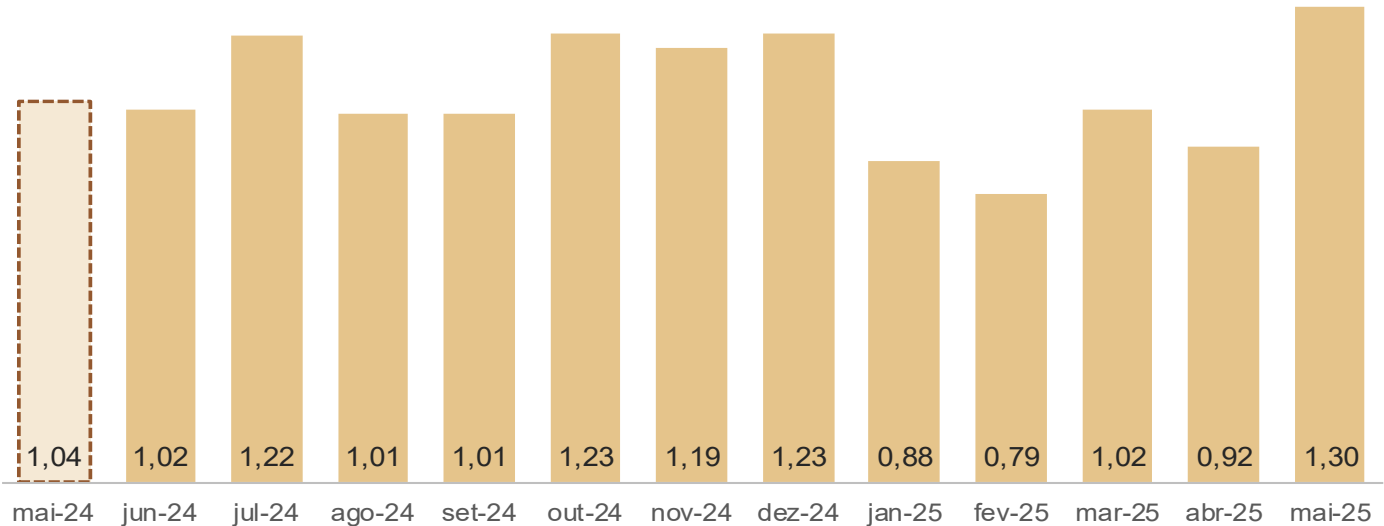
	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	meses
Receita Operacional Bruta	2.064.324	1.739.990	1.502.064	1.808.609	1.783.600	2.163.887	21.849.382
Locação de escritórios corporativos	977.573	977.573	993.101	1.000.576	890.056	979.266	11.344.462
Arrendamento do hotel	1.038.897	737.057	487.788	784.280	820.154	926.601	9.889.471
Outras Receitas	47.854	25.360	21.174	23.752	73.390	258.020	615.449
Despesas	(369.159)	(522.862)	(412.254)	(393.070)	(517.235)	(362.724)	(4.147.617)
Despesas operacionais	(275.482)	(427.261)	(335.956)	(321.995)	(415.135)	(284.886)	(3.097.672)
Escrituração de cotas - BR Capital	(20.756)	(20.568)	(20.387)	(20.256)	(38.251)	(19.957)	(277.468)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(65.694)	(67.807)	(48.685)	(43.592)	(56.622)	(50.655)	(686.105)
Outras despesas administrativas	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(86.372)
Movimentos do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.695.165	1.217.128	1.089.809	1.415.538	1.266.365	1.801.163	17.701.765
Saldo de arredondamentos ²	3.060	(2.139)	920	(7.255)	3.851	(6.292)	(1.575)
Remuneração total distribuída	1.698.224	1.214.990	1.090.729	1.408.283	1.270.216	1.794.871	17.700.189
Remuneração por cota	1,23	0,88	0,79	1,02	0,92	1,30	12,82

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

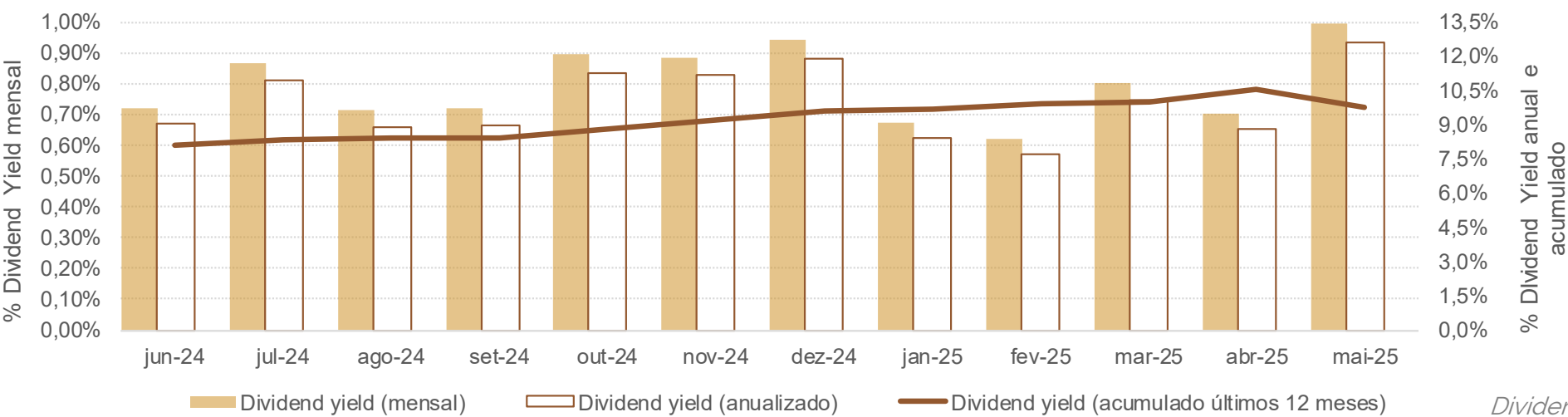
Remuneração por cota

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



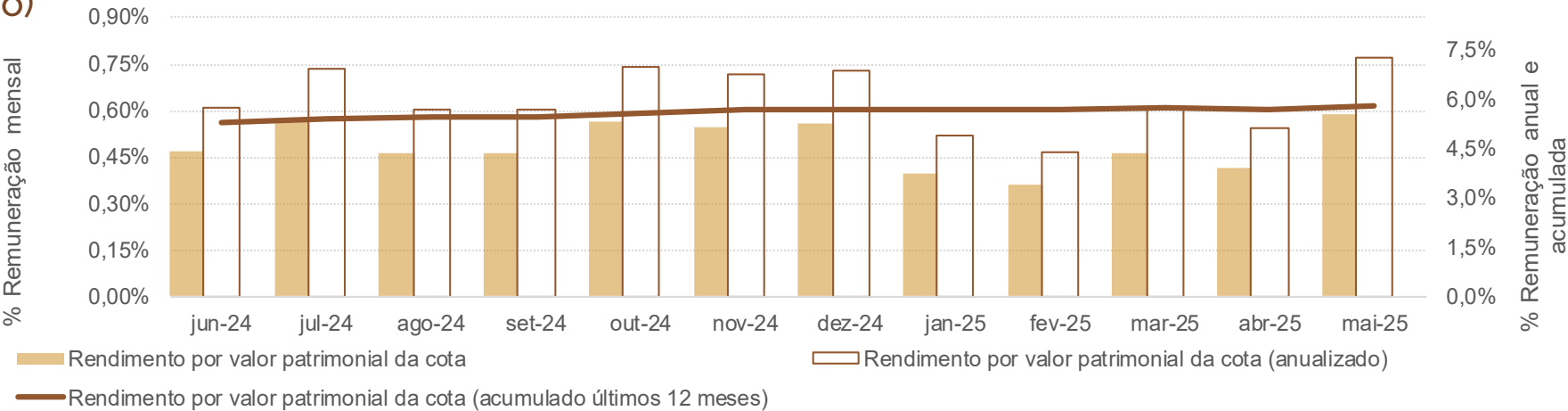
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

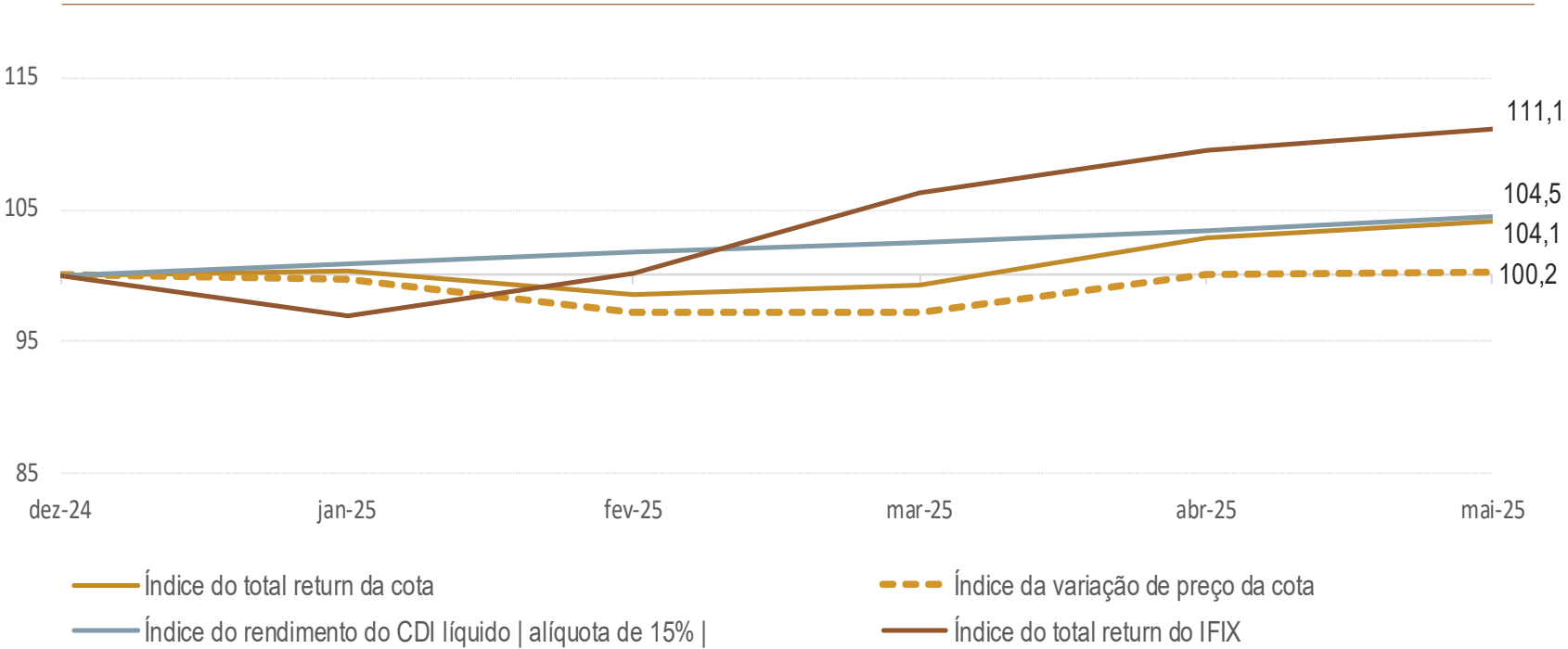
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

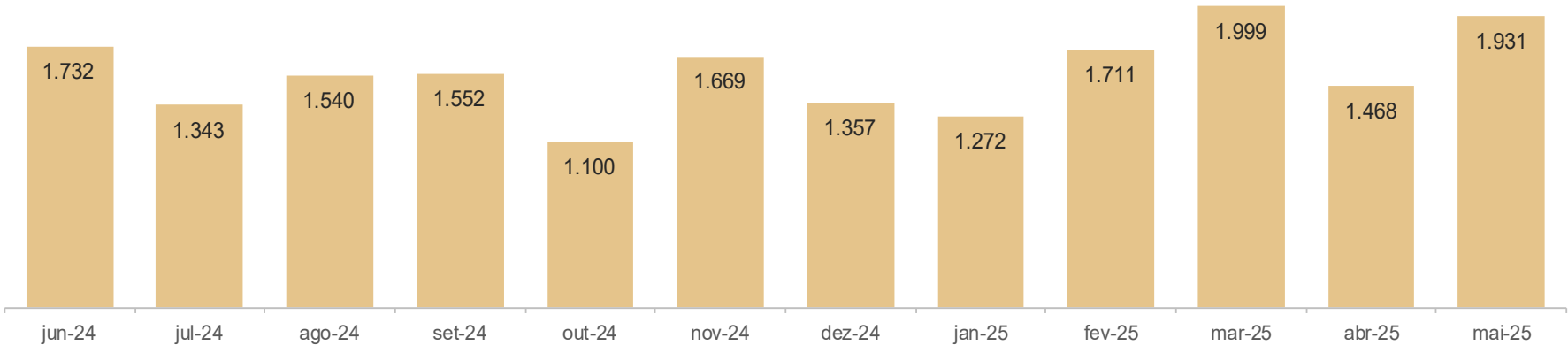
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em dez/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos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