

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial junho/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 304.487.013,03

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,54

Valor de mercado da cota:
R\$ 133,98

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,08

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.391.818,78



Destques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 14 de julho, R\$ 1,08 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de junho de 2025, apresentando redução de 17% relação ao mês anterior, devido às variações detalhadas adiante.

▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

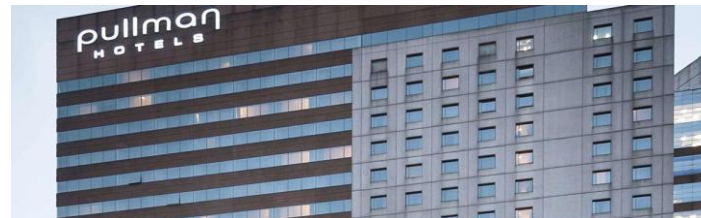
A receita de locação dos escritórios apresentou redução de 8% em relação ao mês anterior, porque em maio houve recebimento de verbas extras correspondentes ao encerramento do contrato do conjunto 31. Considerando a transição do locatário, em junho não houve receita para o referido conjunto, sendo que o primeiro locatício do novo ocupante vencerá em julho.

A receita total apresentou decréscimo de 17% comparativamente a maio, impactada pela variação da receita do hotel e das locações.

A receita do hotel recebida em junho reduziu R\$ 61 mil, que corresponde a uma variação de aproximadamente 6,6% em relação ao mês anterior. A referida receita deve-se ao desempenho do hotel apurado em maio.

A taxa de ocupação do hotel em junho foi de 45,87%, ficando abaixo da ocupação do mês de maio, refletindo o início do período de férias, considerando que o referido hotel tem características de hospedagem corporativa. Contudo, a diária média, em junho, foi de R\$ 1.677, ficando 37,7% acima do valor alcançado no mês anterior. O RevPar foi de R\$ 769, apresentando redução de 2,8% comparativamente a maio.

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 totais apresentaram redução de aproximadamente 13%, devido principalmente à:

- (i) redução no reembolso pago à Accor, referente às benfeitorias do hotel, cujo valor varia mensalmente;
- (ii) redução nas despesas referentes às benfeitorias dos conjuntos comerciais;
- (iii) no mês anterior incidiu a parcela única da anuidade da CVM

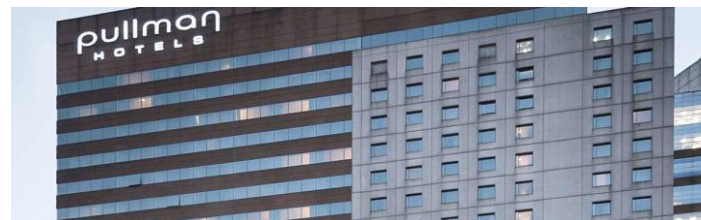
Desde janeiro/25 vem ocorrendo o recolhimento de fundo de reserva extra, para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. O referido recolhimento é apropriado na rubrica "condomínio".

▪ Alteração de Regulamento:

No mês de junho/25 houve publicação do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo (IPA) e respectivo regulamento alterado, para constar a Responsabilidade Limitada, considerando que os fundos de investimento devem adaptar-se integralmente às disposições da Resolução CVM no 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("CVM 175"), nos termos do Artigo 134 da parte geral da referida norma. Ambos estão disponíveis no site da BR Capital | Unitas, no link abaixo.

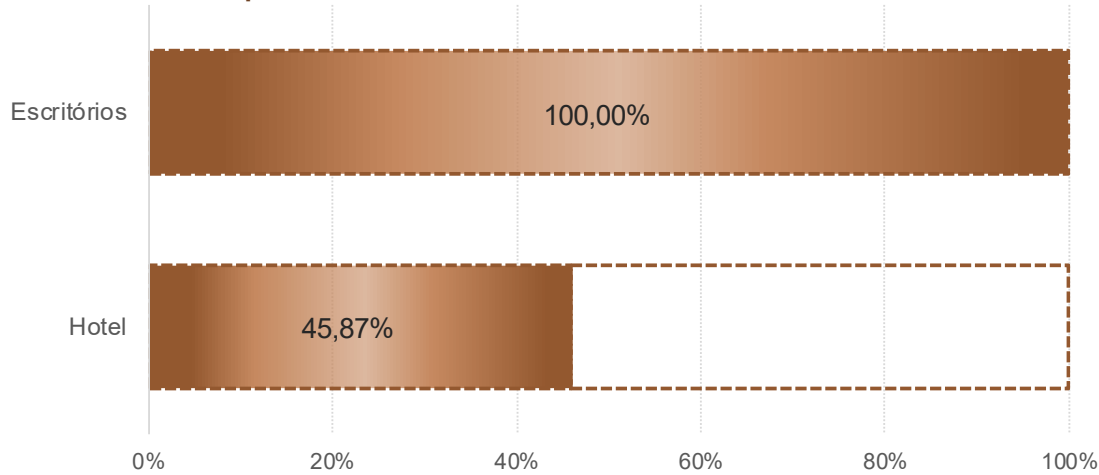
https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,364+Informacoes___Regulamentos.htmlEm

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

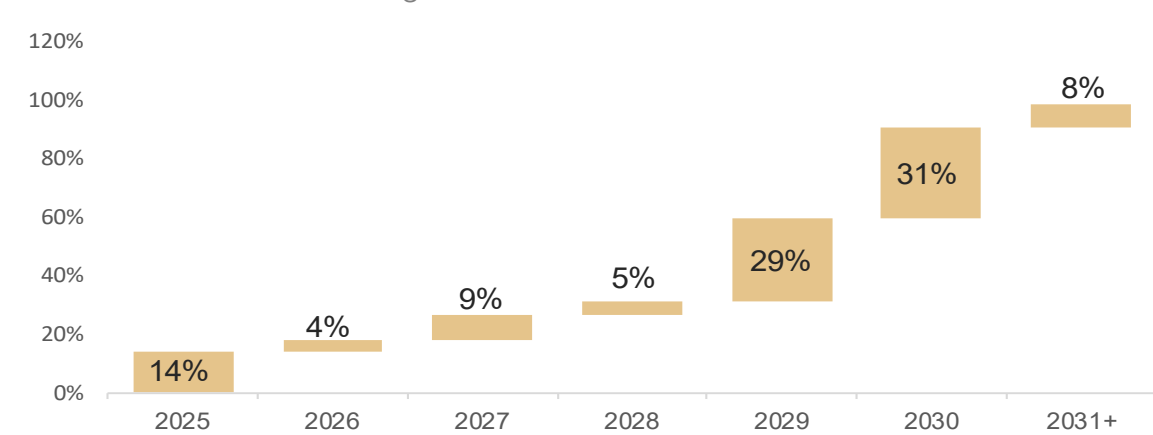


Indicadores Operacionais

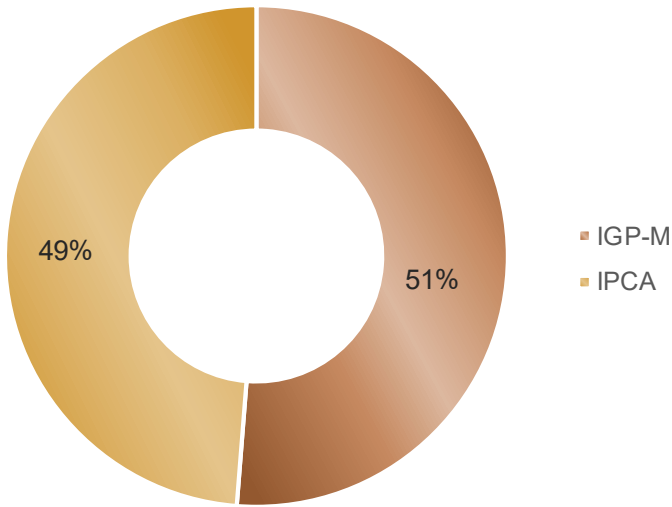
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



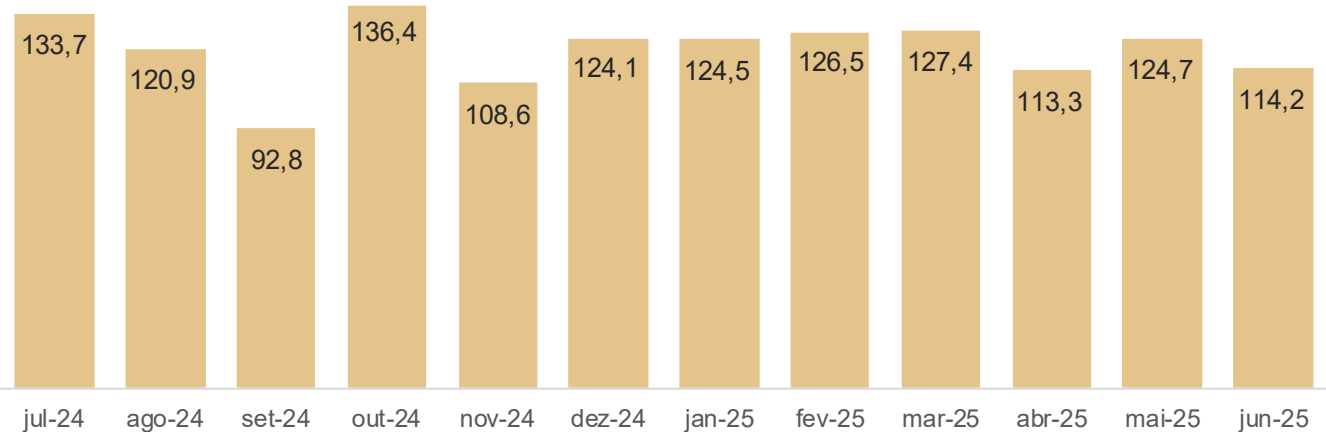
Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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

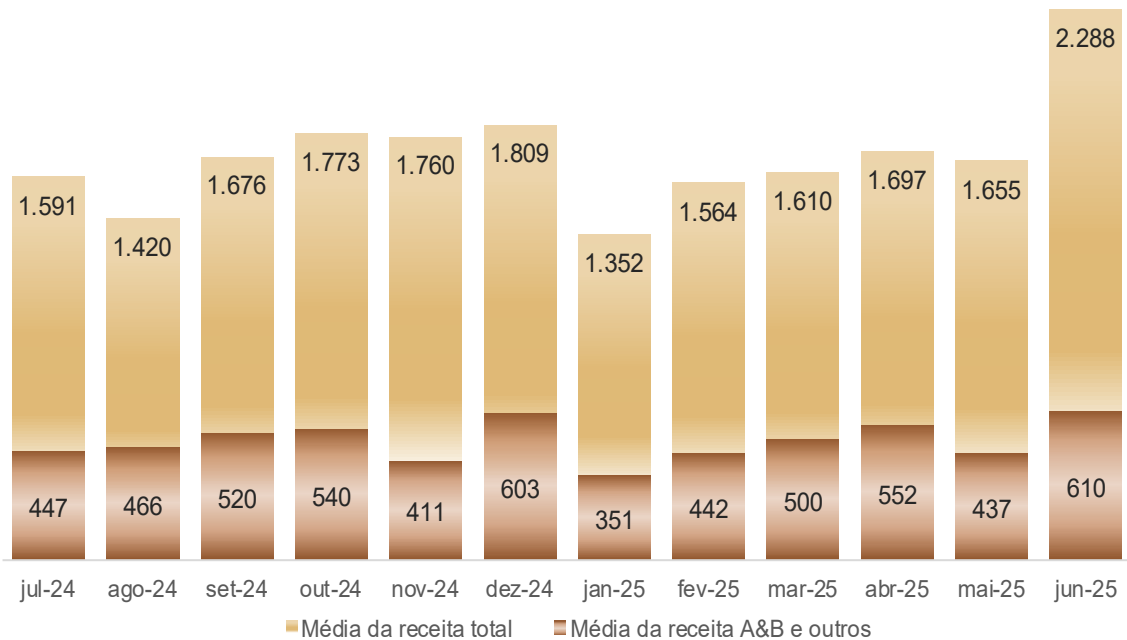


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

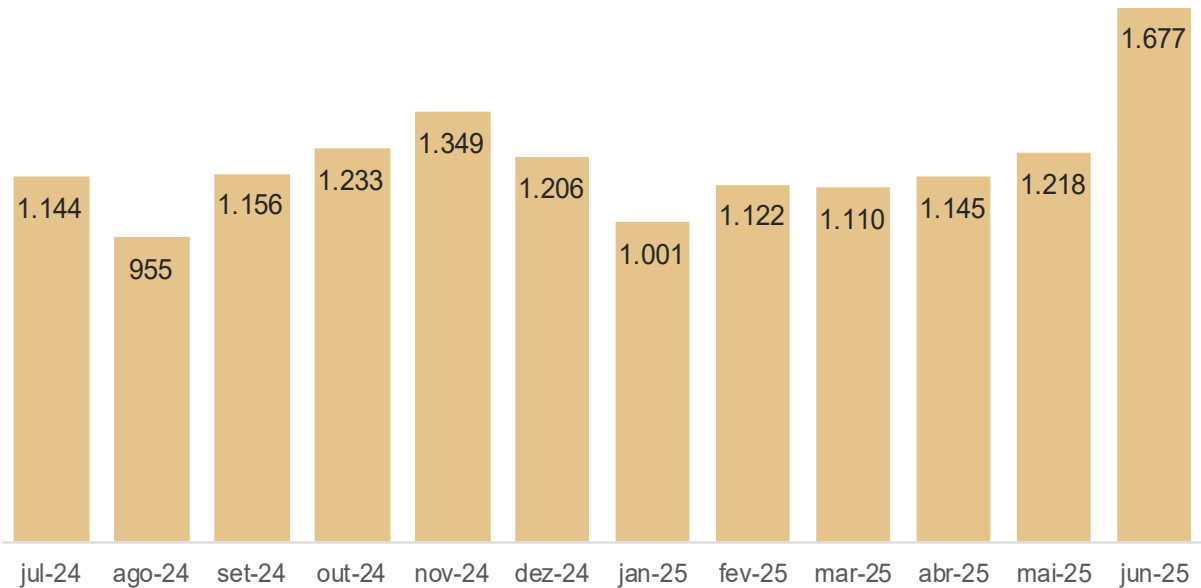


Indicadores Operacionais

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



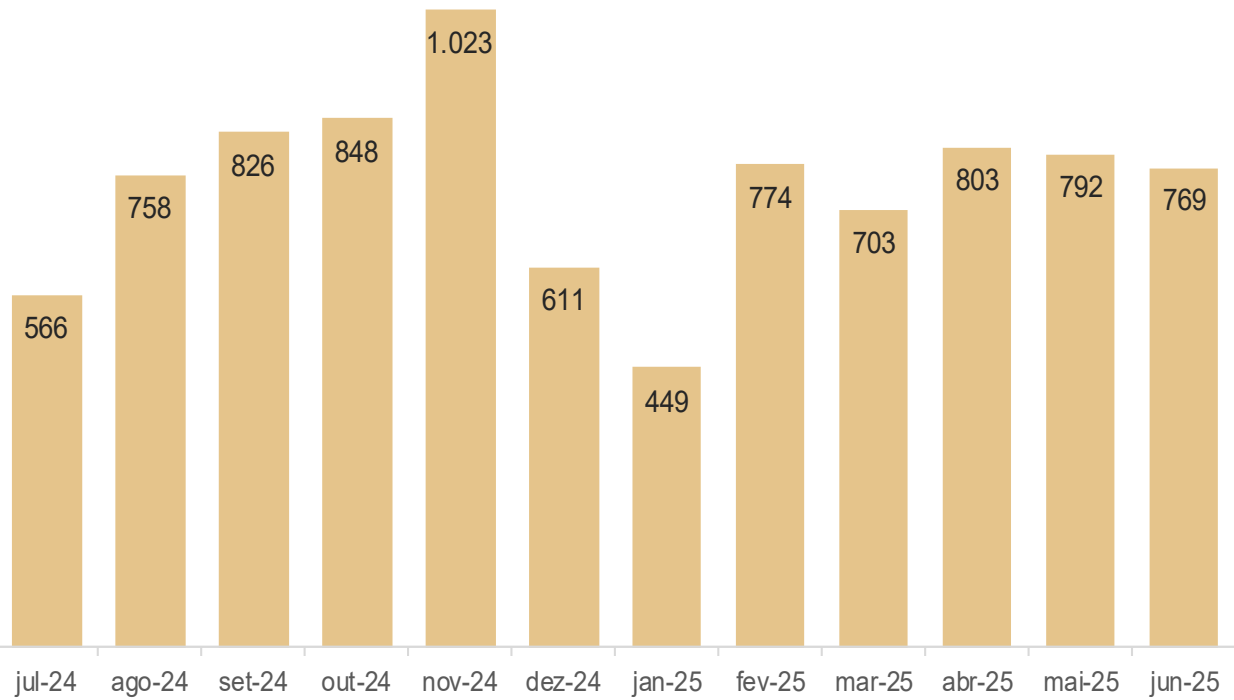
Diária média de hospedagem do hotel (em R\$ | últimos 12 meses)



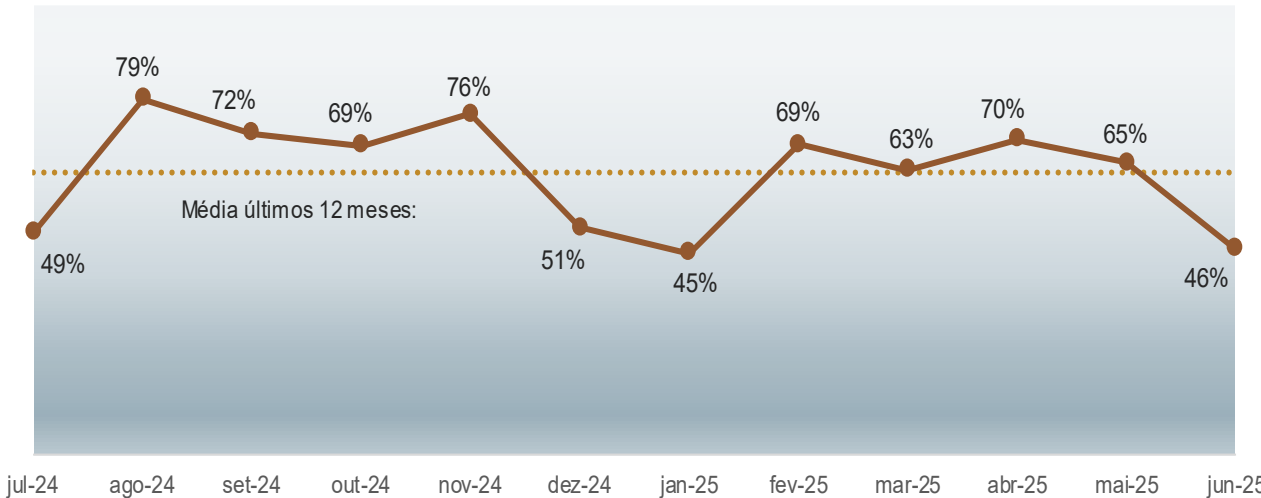
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

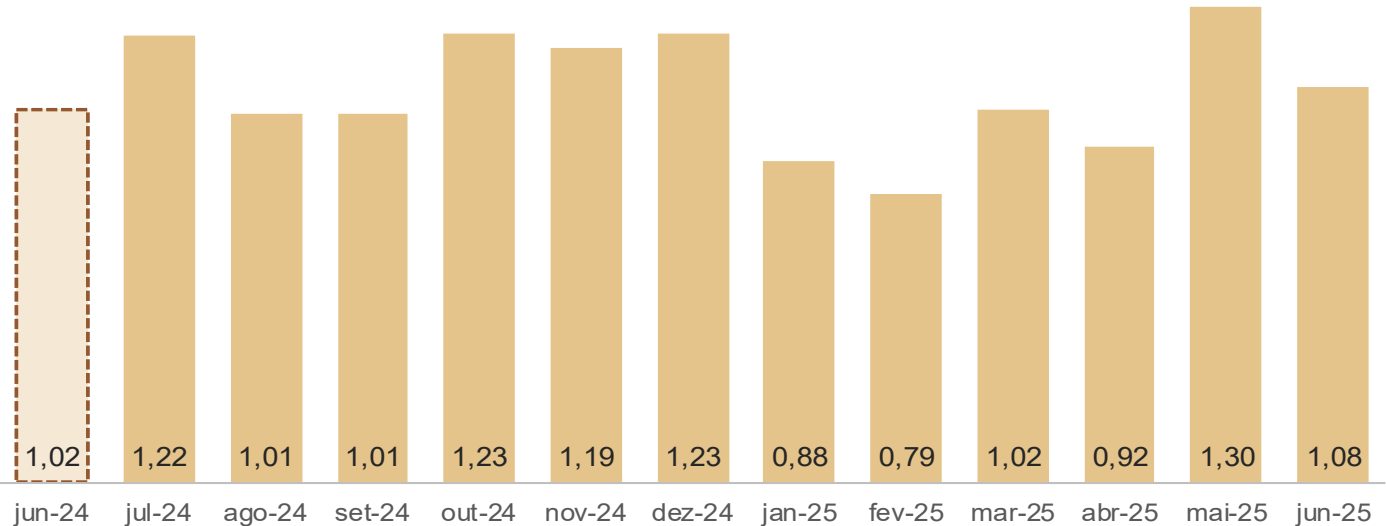
	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	meses
Receita Operacional Bruta	1.739.990	1.502.064	1.808.609	1.783.600	2.163.887	1.793.890	21.914.792
Locação de escritórios corporativos	977.573	993.101	1.000.576	890.056	979.266	896.617	11.380.611
Arrendamento do hotel	737.057	487.788	784.280	820.154	926.601	865.327	9.910.041
Outras Receitas	25.360	21.174	23.752	73.390	258.020	31.945	624.140
Despesas	(522.862)	(412.254)	(393.070)	(517.235)	(362.724)	(313.275)	(4.136.723)
Despesas operacionais	(427.261)	(335.956)	(321.995)	(415.135)	(284.886)	(213.638)	(3.073.832)
Escrituração de cotas - BR Capital	(20.568)	(20.387)	(20.256)	(38.251)	(19.957)	(20.364)	(271.852)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(67.807)	(48.685)	(43.592)	(56.622)	(50.655)	(72.047)	(704.494)
Outras despesas administrativas	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(86.545)
Movimentos do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.217.128	1.089.809	1.415.538	1.266.365	1.801.163	1.480.614	17.778.070
Saldo de arredondamentos ²	(2.139)	920	(7.255)	3.851	(6.292)	10.509	4.960
Remuneração total distribuída	1.214.990	1.090.729	1.408.283	1.270.216	1.794.871	1.491.124	17.783.030
Remuneração por cota	0,88	0,79	1,02	0,92	1,30	1,08	12,88

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

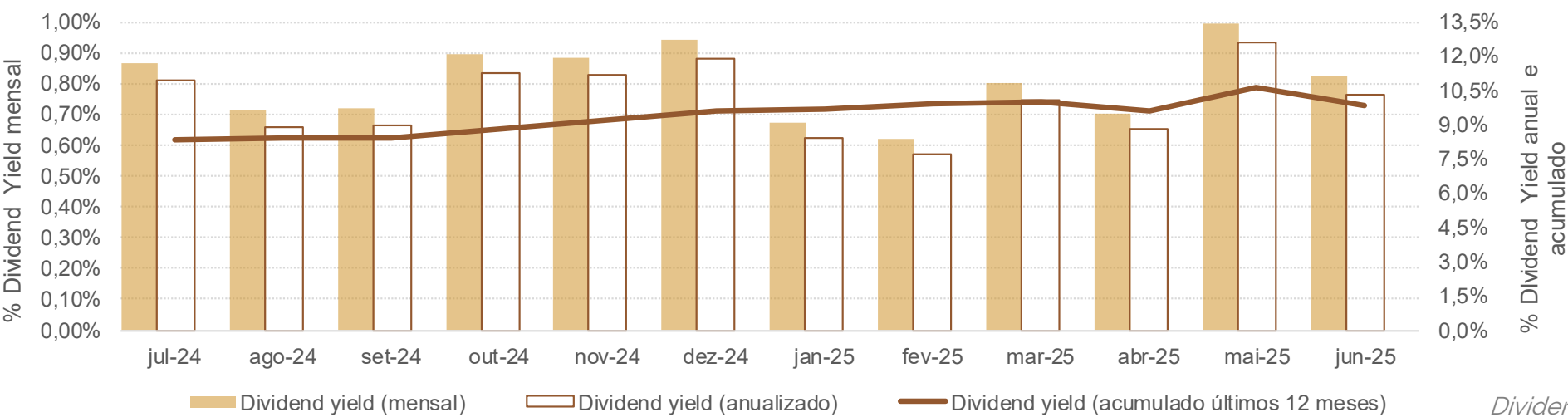
Remuneração por cota

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



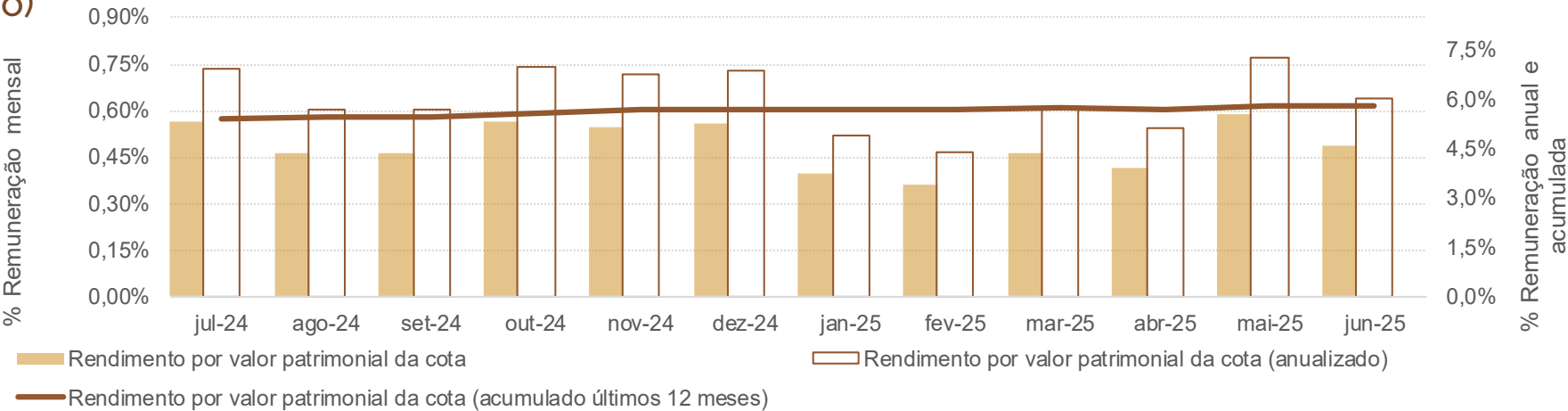
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

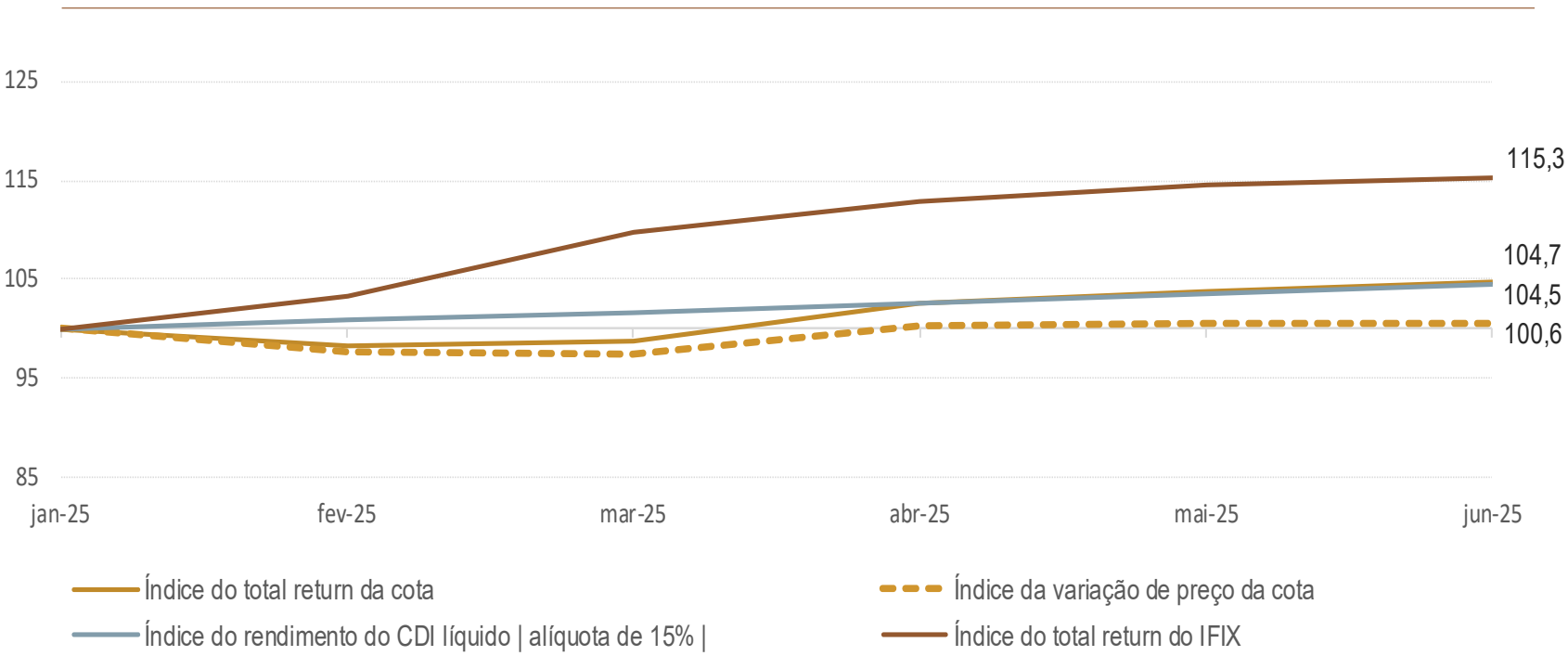
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

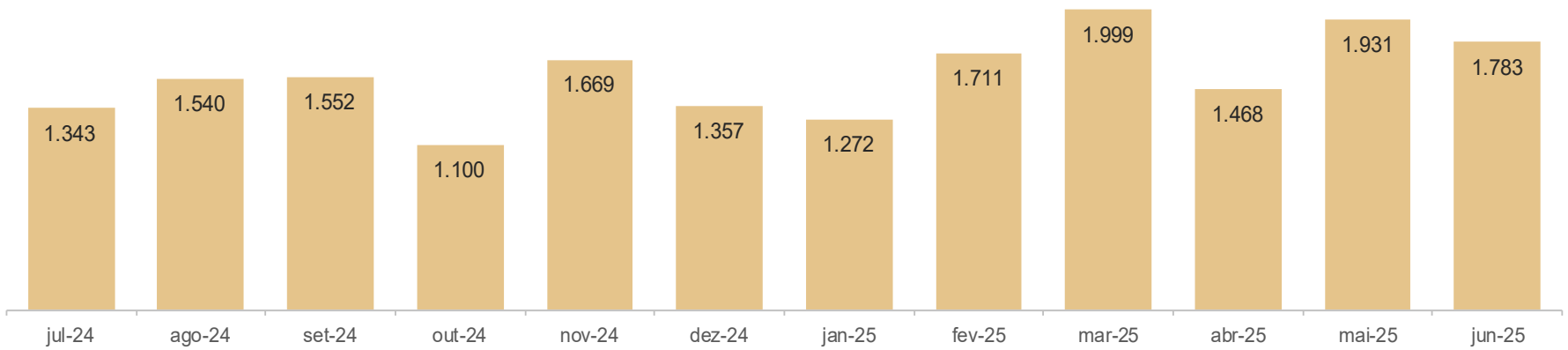
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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