

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial julho/2025



Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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\$ 304.634.612,00

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,64

Valor de mercado da cota:
R\$ 131,65

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,02

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.196.711,93



Destaques e Comentários

▪ Distribuição de dividendos

O fundo distribuiu, no dia 14 de agosto, R\$ 1,02 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de julho de 2025, apresentando redução de 5,5% em relação ao mês anterior, devido às variações detalhadas adiante.

▪ Receitas de locação e desempenho do hotel

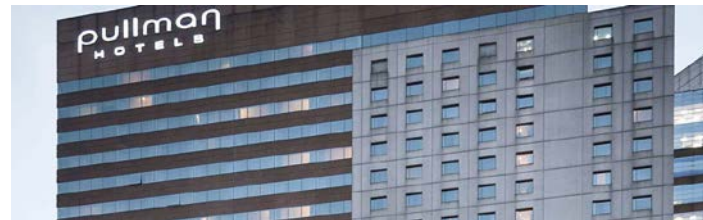
A receita de locação dos escritórios apresentou redução de 2% em relação ao mês anterior, em decorrência das seguintes variações positivas e negativas, indicadas a seguir com os sinais (+) e (-) respectivamente:

- (i) (+) Reajuste do contrato do conjunto 22;
- (ii) (+) Início da exigibilidade do locatício do conjunto 31;
- (iii) (-) Desocupação do conjunto 32.

A receita total apresentou redução de 2% comparativamente a junho, impactada pelos fatores citados acima, associada à redução de 2,4% na receita do hotel recebida no mês, comparativamente a junho. A referida variação corresponde ao desempenho do hotel apurado em junho.

A taxa de ocupação do hotel em julho foi de 79,3%, superando em 33,3 pontos percentuais a ocupação registrada em junho. A diária média em julho foi de R\$ 1.046. O RevPar foi de R\$ 829,30, o que representa um aumento de 7,8% em relação a junho.

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



Destques e Comentários

▪ Despesas

As despesas totais apresentaram aumento de aproximadamente 8%, devido principalmente aos seguintes fatores:

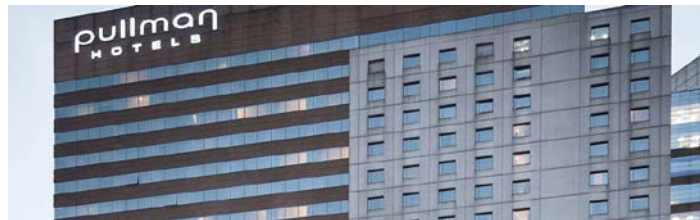
- (i) Elevação nas despesas condominiais e de IPTU;
- (ii) Variação no valor relativo às benfeitorias nos conjuntos, comparativamente a junho.

Desde janeiro de 25 tem ocorrido 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".

▪ Transição de locatários

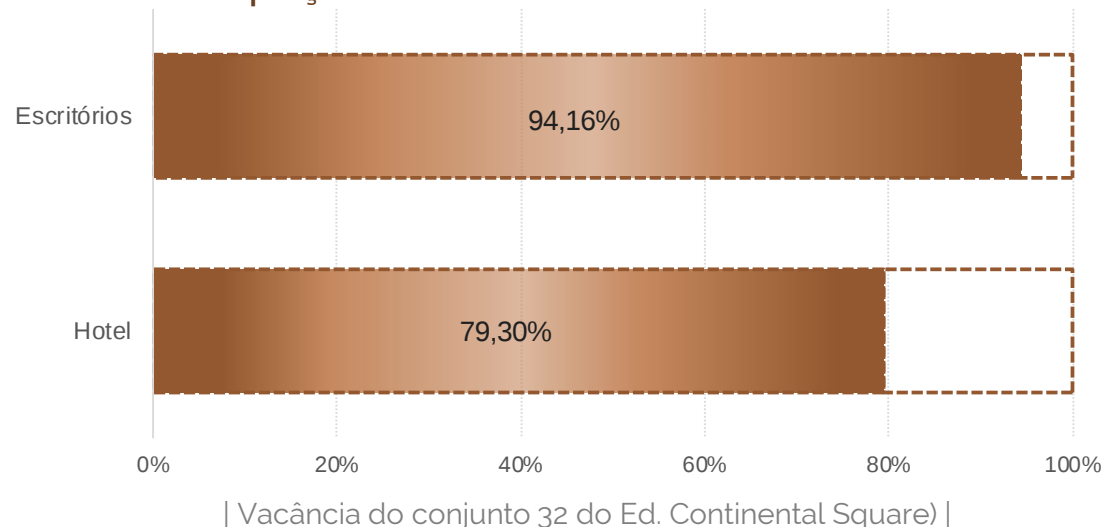
O locatário do conjunto 32, cujo contrato venceu no final de junho, optou por não renová-lo. No entanto, há tratativas para formalização de nova locação ao longo do mês de agosto.

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

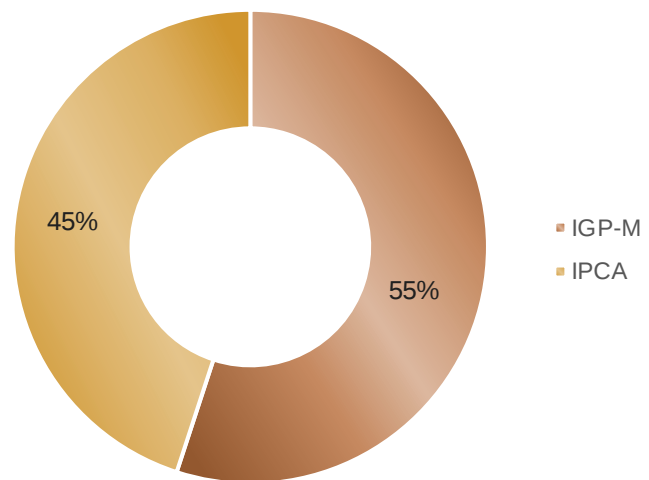


Indicadores Operacionais

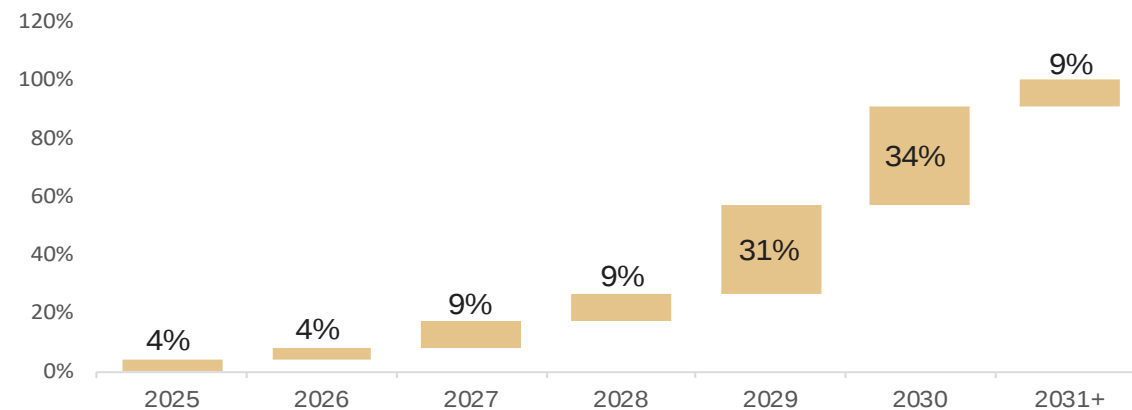
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



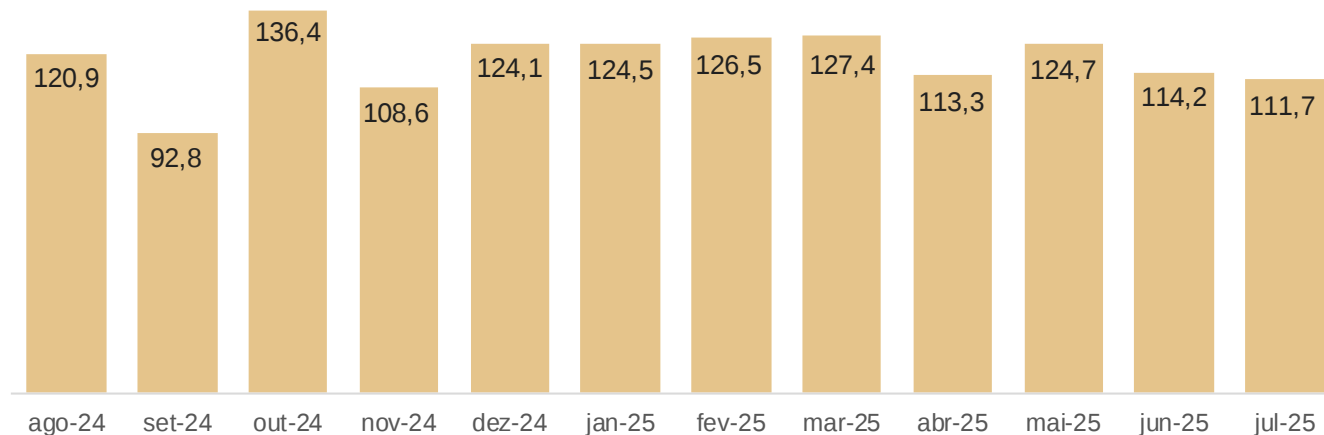
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação dos escritórios (% do aluguel base)



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

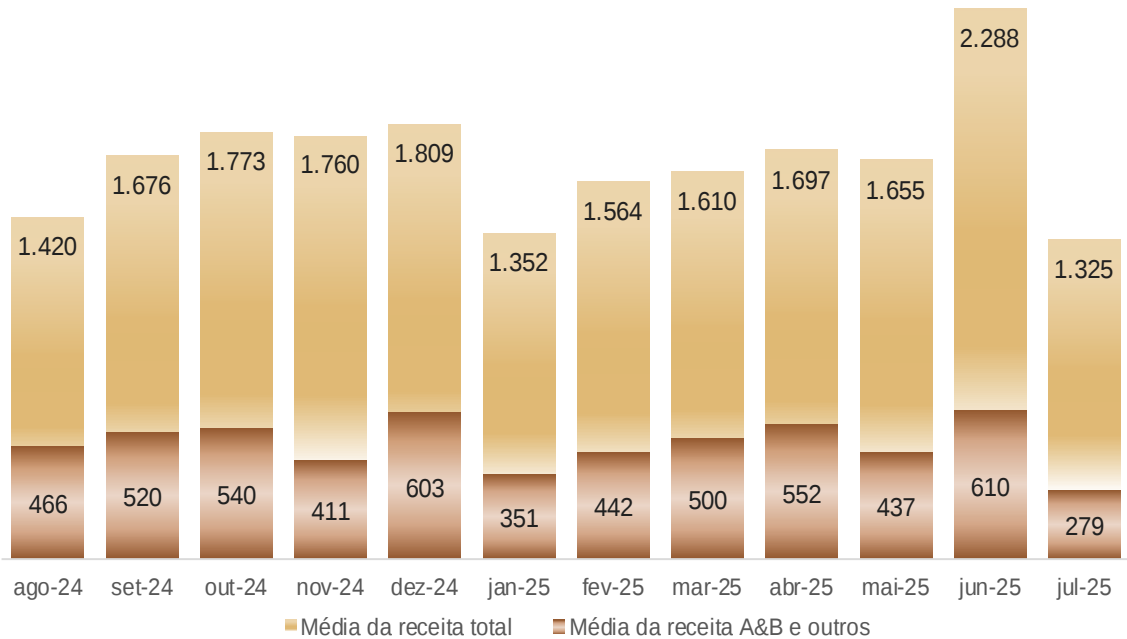


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



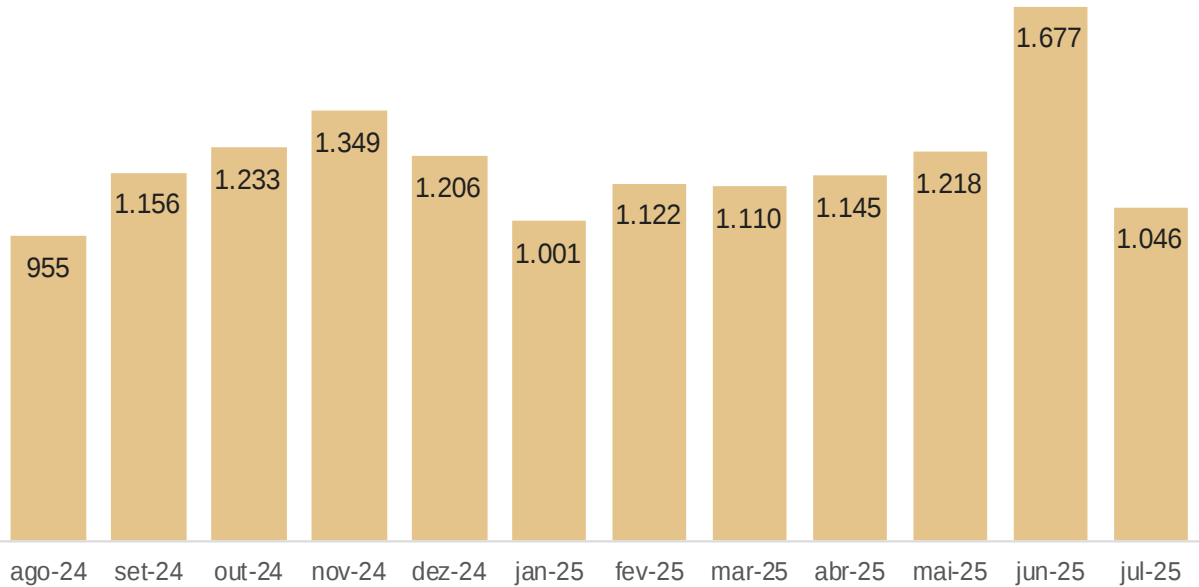
Indicadores Operacionais

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



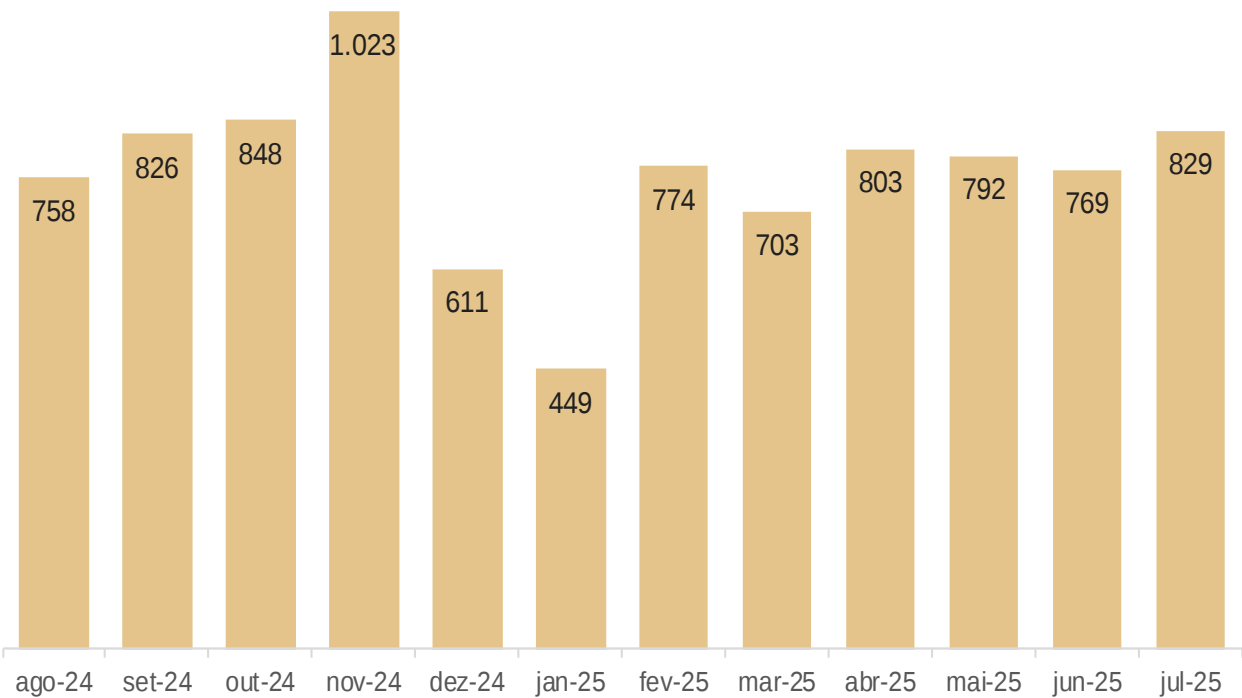
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

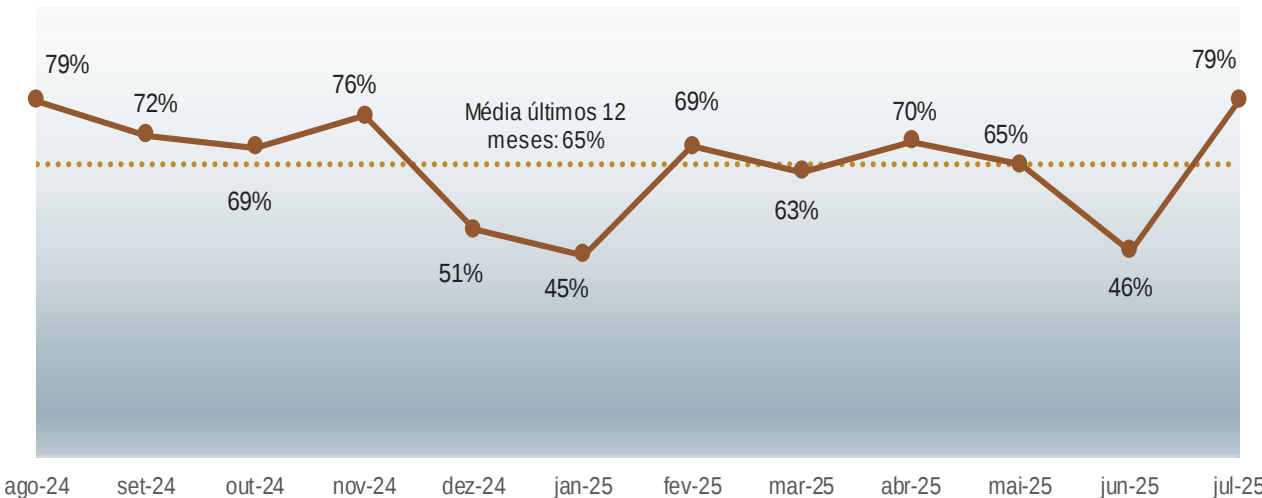


Indicadores Operacionais

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

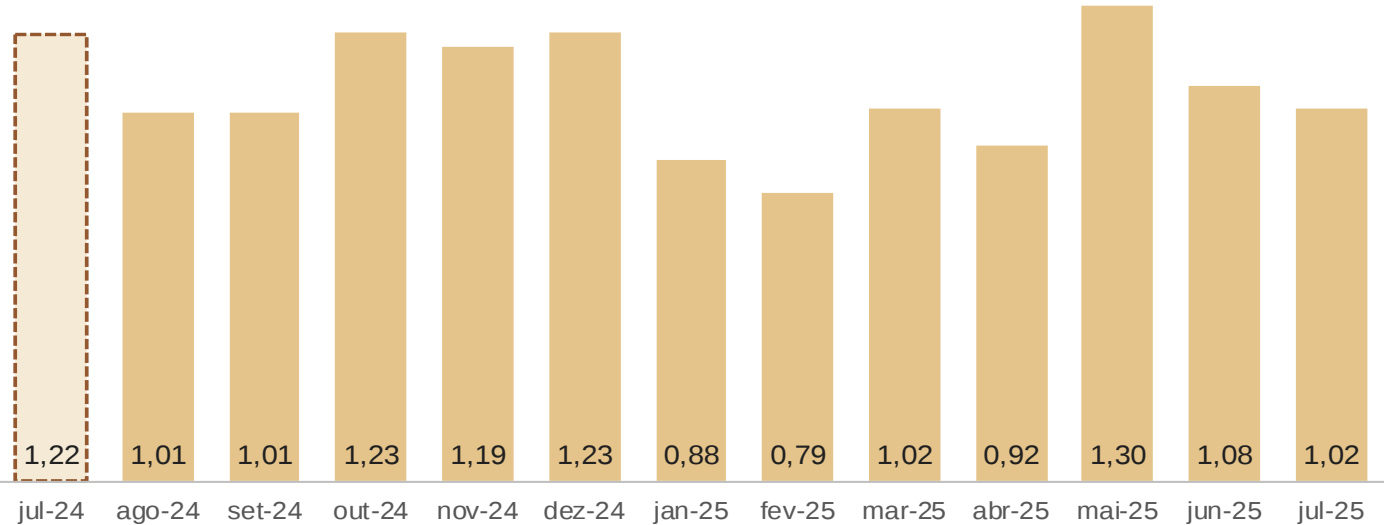
	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	meses
Receita Operacional Bruta	1.502.064	1.808.609	1.783.600	2.163.887	1.793.890	1.755.056	21.764.692
Locação de escritórios corporativos	993.101	1.000.576	890.056	979.266	896.617	877.050	11.204.703
Arrendamento do hotel	487.788	784.280	820.154	926.601	865.327	844.243	9.938.466
Outras Receitas	21.174	23.752	73.390	258.020	31.945	33.763	621.523
Despesas	(412.254)	(393.070)	(517.235)	(362.724)	(313.275)	(339.021)	(4.260.820)
Despesas operacionais	(335.956)	(321.995)	(415.135)	(284.886)	(213.638)	(252.360)	(3.196.196)
Escrituração de cotas - BR Capital	(20.387)	(20.256)	(38.251)	(19.957)	(20.364)	(20.210)	(266.784)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(48.685)	(43.592)	(56.622)	(50.655)	(72.047)	(59.225)	(711.123)
Outras despesas administrativas	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(7.226)	(86.718)
Movimentos do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.089.809	1.415.538	1.266.365	1.801.163	1.480.614	1.416.034	17.503.872
Saldo de arredondamentos ²	920	(7.255)	3.851	(6.292)	10.509	(7.751)	3.024
Remuneração total distribuída	1.090.729	1.408.283	1.270.216	1.794.871	1.491.124	1.408.283	17.506.896
Remuneração por cota	0,79	1,02	0,92	1,30	1,08	1,02	12,68

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

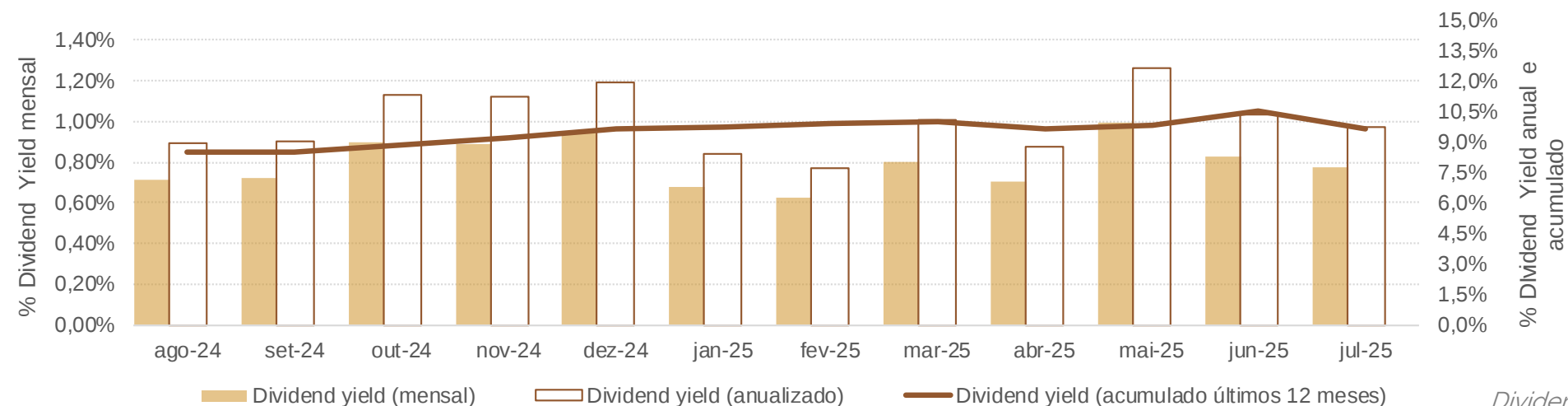
Remuneração por cota

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



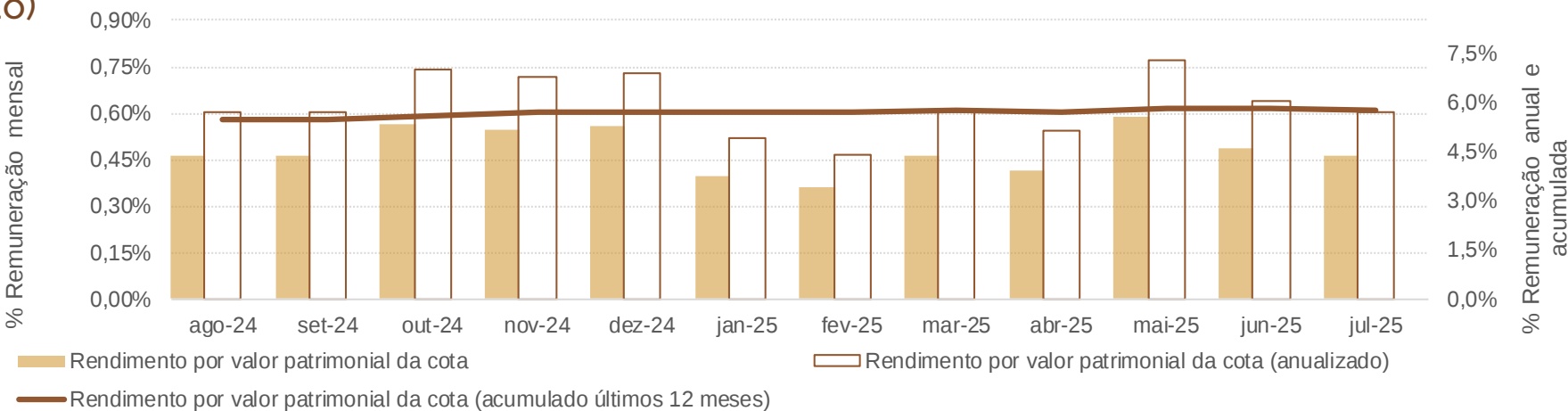
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

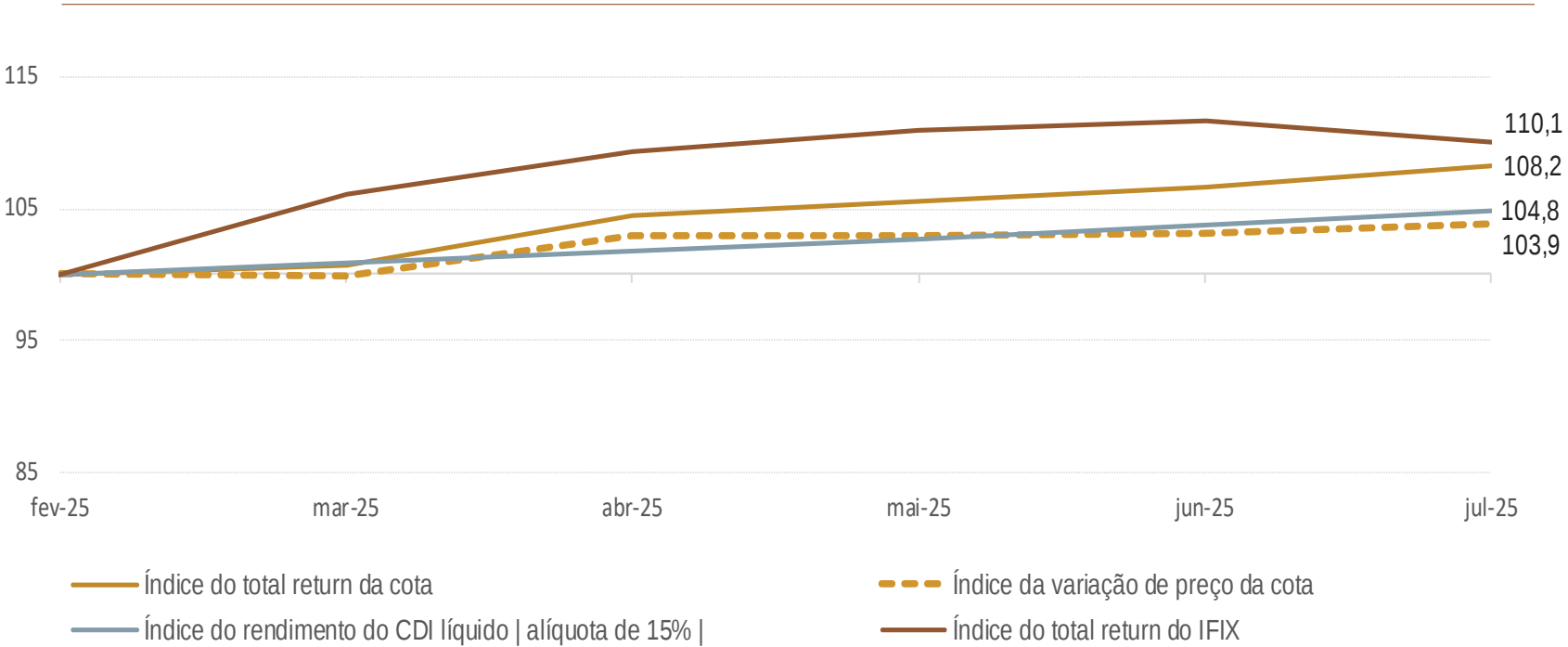
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

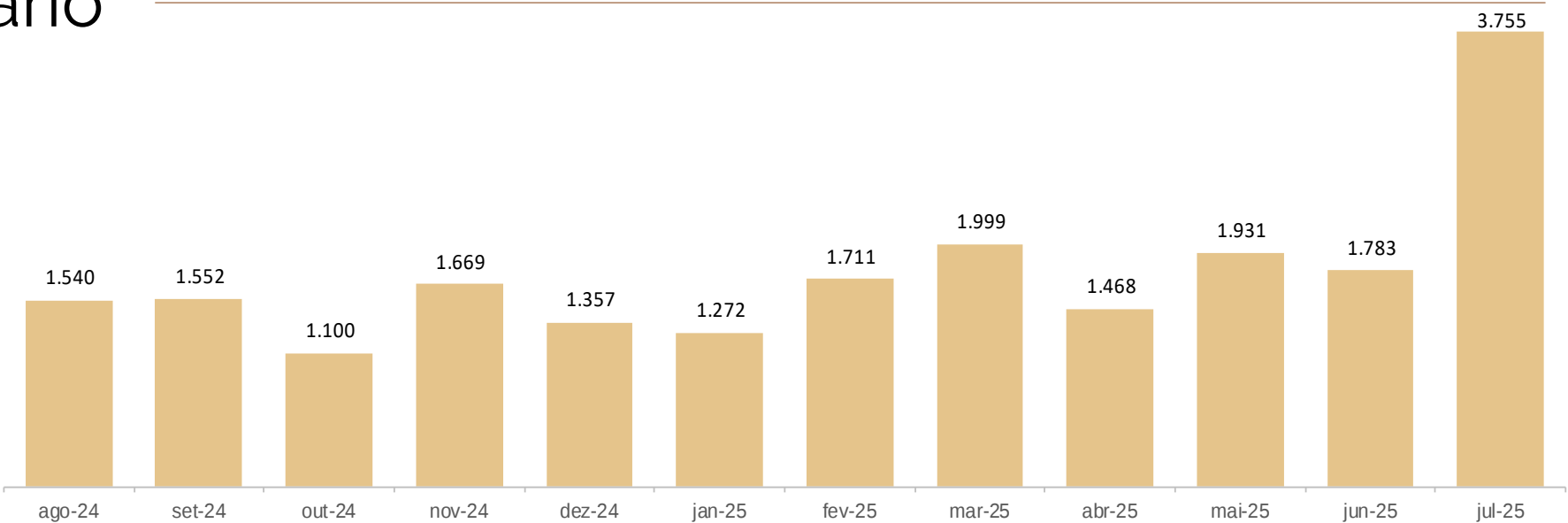
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em fev/25), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos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