

SOBRE O FUNDO

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. Além disso, também possui 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 16, R\$ 0,0070 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de outubro de 2020.

A redução das receitas de locação dos escritórios é resultado de um conjunto vago em julho de 2020, bem como de desconto em um contrato e diferimento em outro, em razão da pandemia do COVID-19.

O hotel ainda está tendo um impacto mais representativo, uma vez que sua operação estava interrompida desde 27 de março de 2020. Em 28 de outubro, foi publicado um fato relevante para comunicar aos cotistas da reabertura do hotel em 4 de novembro.

Em razão de uma rápida e intensa variação no preço da cota no último trimestre de 2019, atribuída aos sequentes cortes da taxa SELIC e não devido à nenhuma alteração na performance ou portfólio do fundo, em 2020 o preço da cota teve uma queda brusca, assim como o IFIX. O fundo FLMA11 teve uma queda maior em relação ao IFIX durante a pandemia, em razão dessa valorização no último trimestre de 2019, que foi muito superior que a do IFIX, e pela grande representatividade do hotel no portfólio, que foi um dos setores mais impactados pela crise causada pelo COVID-19. A variação no último trimestre de 2019 causou uma distorção no indicador *dividend yield*, pois mesmo o fundo entregando um rendimento crescente no final do ano passado, o *dividend yield* caiu. Por esta razão, apresentamos neste relatório o rendimento pelo valor patrimonial da cota, que melhor representa o valor do portfólio do fundo, sem interferências imediatas externas ao patrimônio do mesmo (como a queda da taxa de juros).

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2020

Foco de atuação do fundo:

Hotéis e Lajes corporativas

Código de negociação B3:

FLMA11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

Patrimônio líquido:

R\$ 200.627.574,67

Valor patrimonial da cota:

R\$ 2,91

Valor de mercado da cota:

R\$ 2,97

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,0070

ABL:

19.273,51 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 4.195.012,85

Taxa de administração:

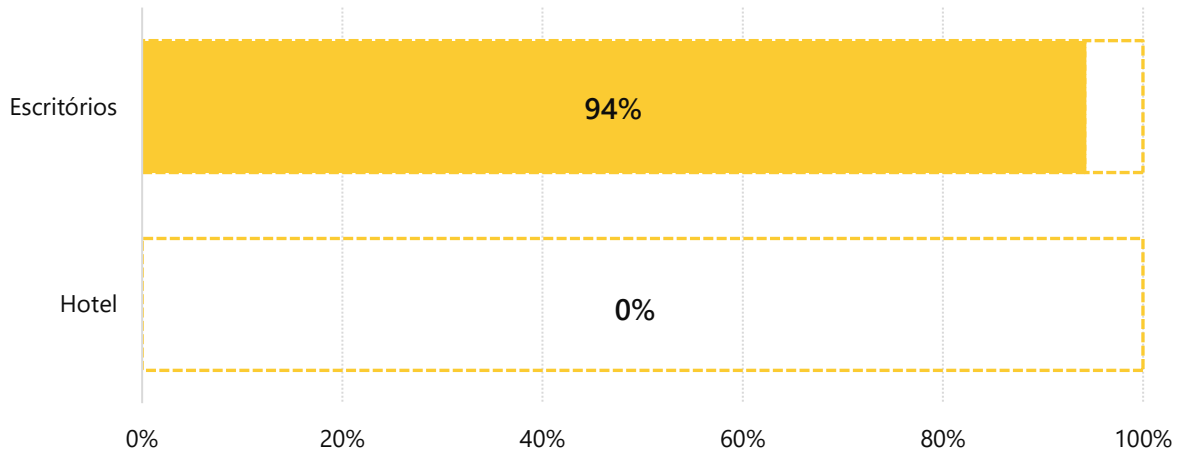
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

Taxa de consultoria imobiliária:

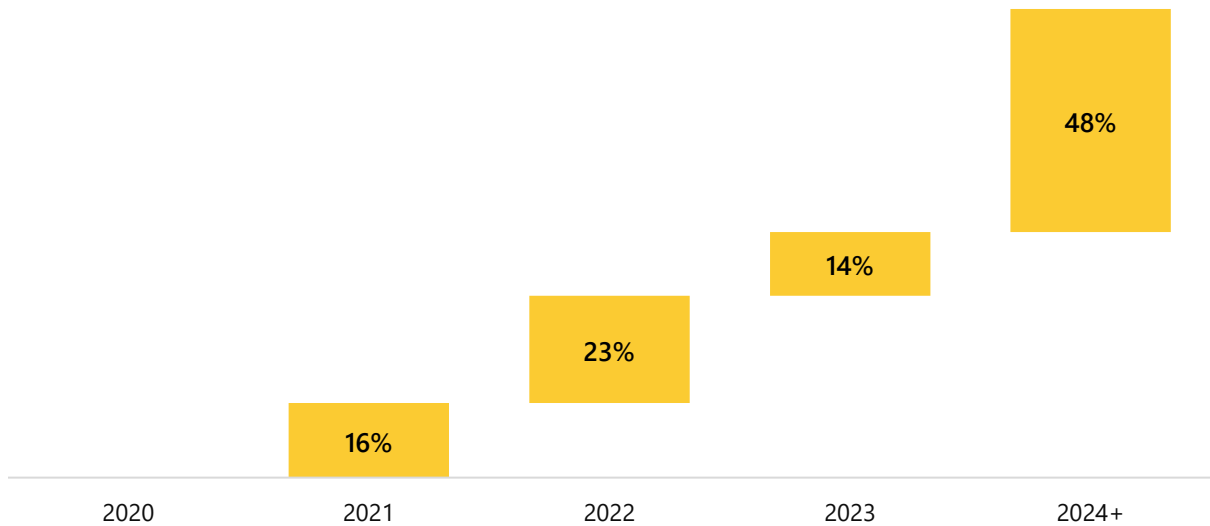
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

INDICADORES OPERACIONAIS

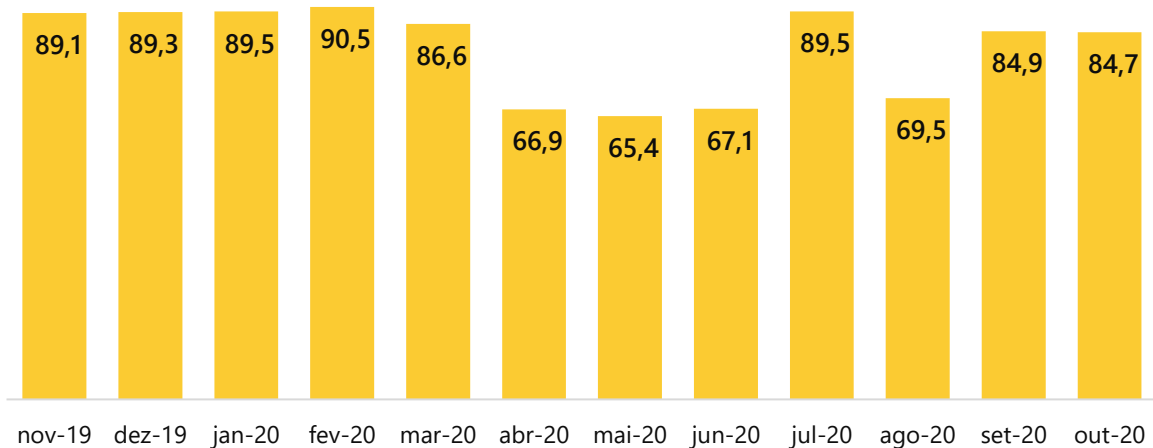
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



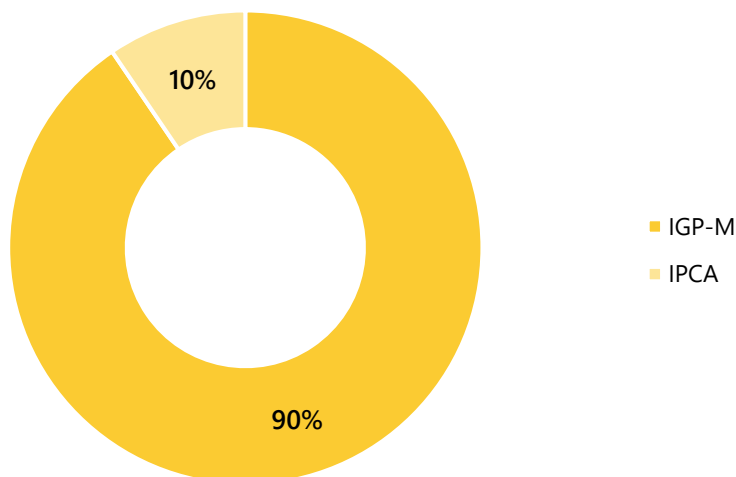
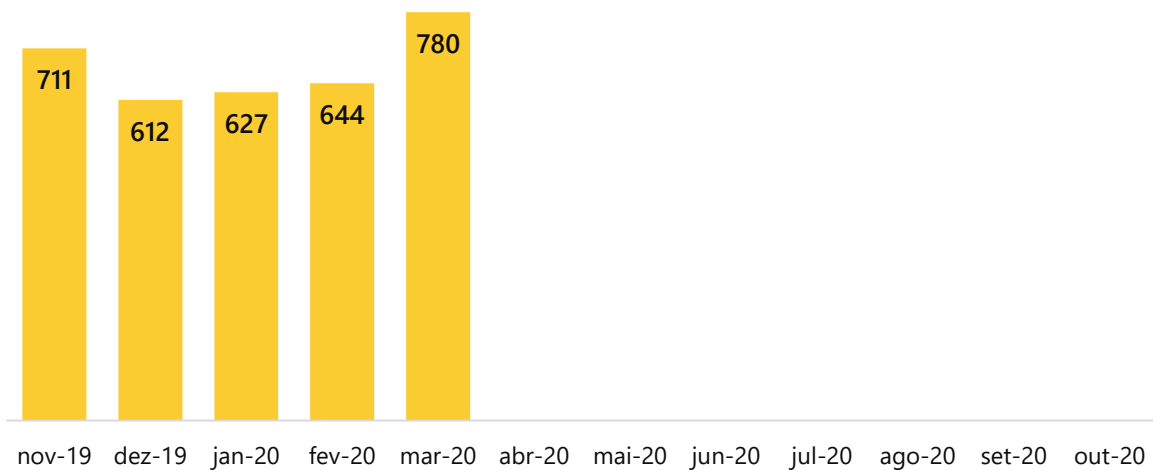
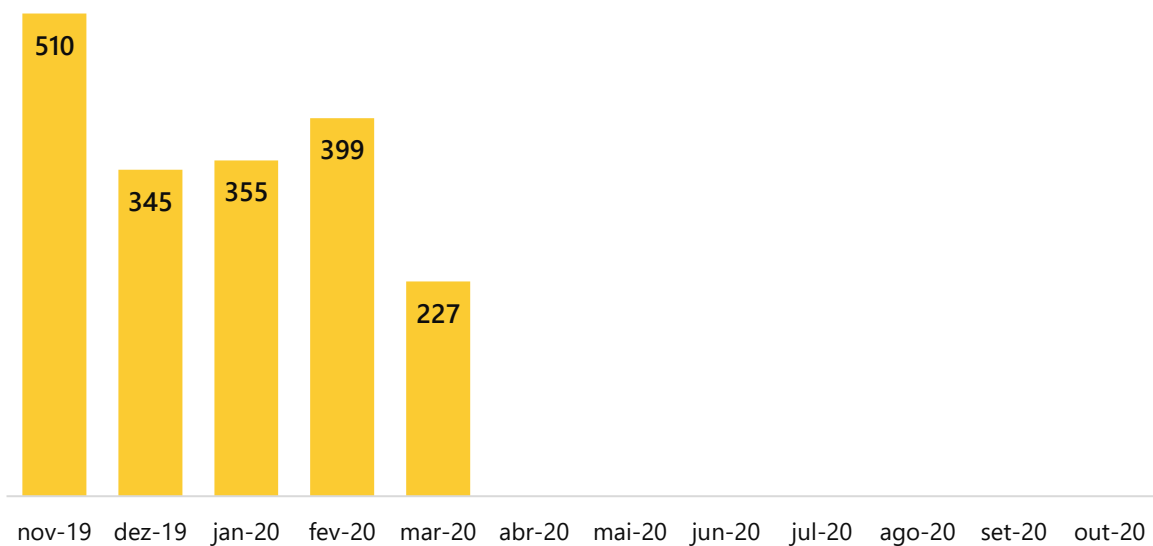
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

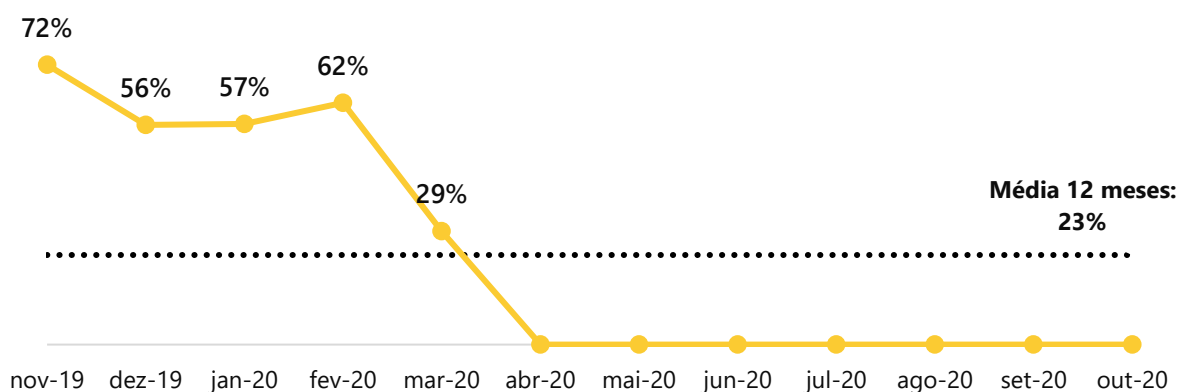


Receita recebida¹ de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

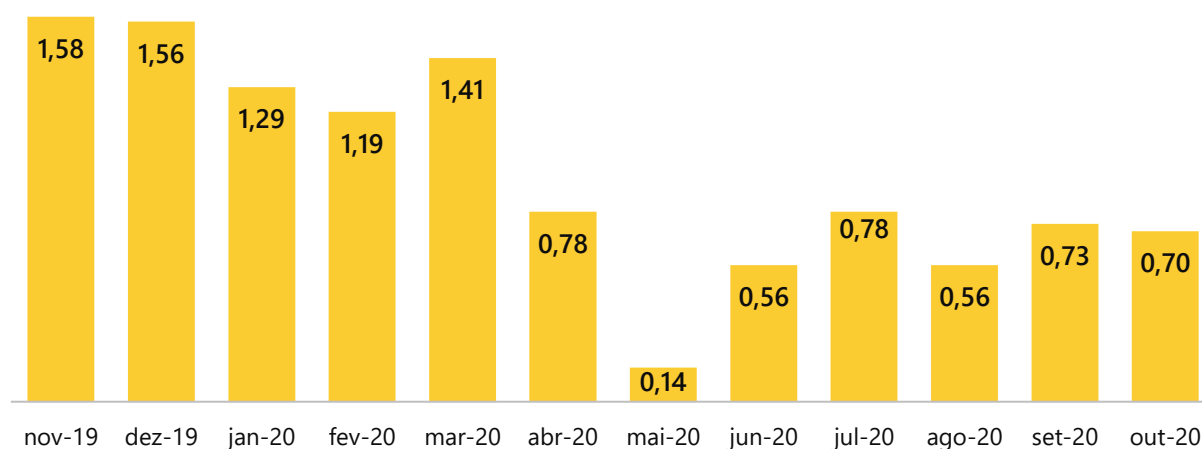


¹ A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

Distribuição do índice de correção dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)**Diária mensal média do hotel (em R\$, últimos 12 meses)****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

| | mai-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | set-20 | out-20 | Acumulado 12 meses |
|--|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Operacional Bruta | 522.953 | 529.005 | 714.031 | 553.374 | 674.259 | 672.163 | 10.763.545 |
| Locação de escritórios corporativos | 514.880 | 528.211 | 705.039 | 547.314 | 668.641 | 666.908 | 7.663.514 |
| Arrendamento do hotel | 418 | - | - | - | 367 | - | 2.987.245 |
| Outras Receitas | 7.655 | 794 | 8.992 | 6.060 | 5.251 | 5.255 | 112.786 |
| Despesas | (424.529) | (139.688) | (176.687) | (168.652) | (168.418) | (192.492) | (3.050.049) |
| Despesas operacionais | (54.068) | (26.170) | (33.302) | (24.466) | (32.758) | (53.211) | (492.919) |
| Escrituração de cotas – Itaú | (344.462) ² | (98.186) | (117.099) | (116.751) | (110.463) | (109.306) | (1.941.542) |
| Administração e Gestão – BR Capital/Unitas | (21.401) | (10.000) | (15.573) | (21.494) | (15.389) | (20.234) | (342.908) |
| Outras despesas administrativas | (5.037) | (5.037) | (5.037) | (5.406) | (5.406) | (5.406) | (61.552) |
| Movimentos do FRA ³ | 439 | 245 | (5.676) | (535) | (4.403) | (4.336) | (138.353) |
| Resultado Operacional Disponível (RODi) | 98.424 | 389.317 | 537.344 | 384.722 | 505.840 | 479.671 | 7.786.270 |
| Saldo de arredondamentos ⁴ | (1.777) | (2.729) | 1.117 | 1.865 | (1.896) | 3.563 | 708 |
| Remuneração total distribuída | 96.647 | 386.588 | 538.461 | 386.587 | 503.944 | 483.324 | 7.786.979 |
| Remuneração por 100 cotas | 0,14 | 0,56 | 0,78 | 0,56 | 0,73 | 0,70 | 11,28 |

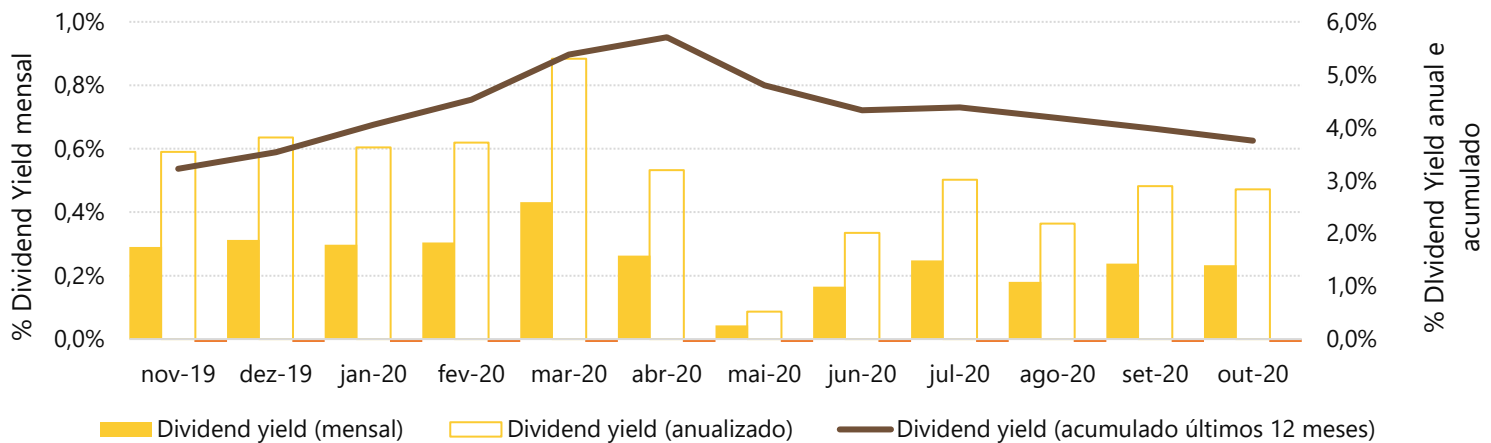
MERCADO SECUNDÁRIO E REMUNERAÇÃO POR COTA
Remuneração por 100 cotas (em R\$, últimos 12 meses)


² O aumento expressivo das contas de escrituração de cotas do banco Itaú em mai/20 se deve ao envio dos informes anuais aos cotistas.

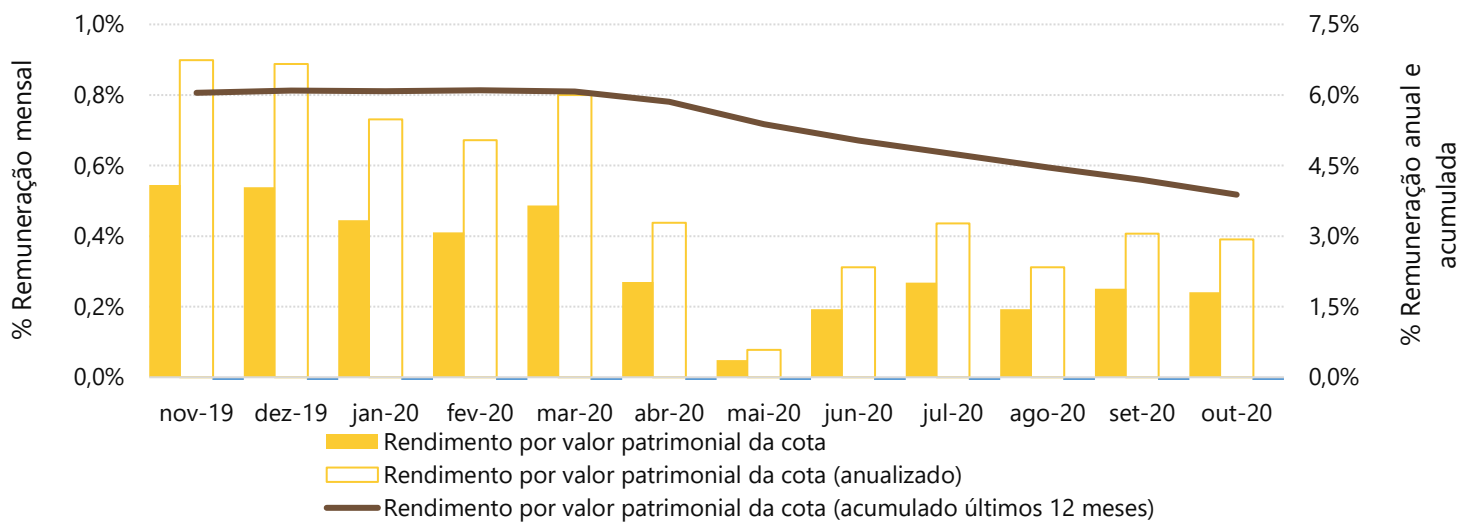
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos.

⁴ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

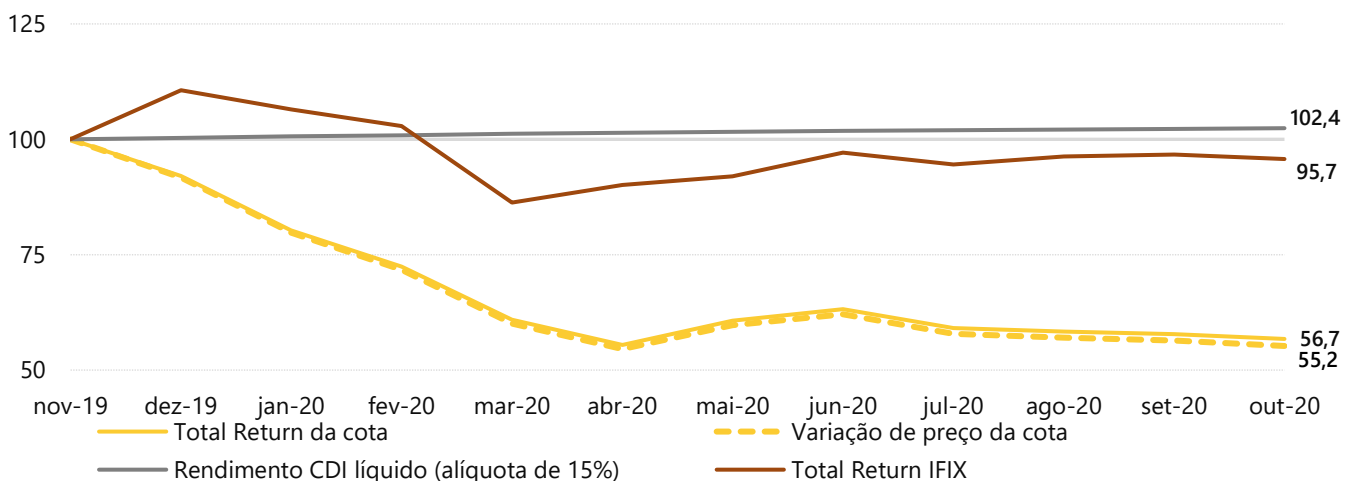
Dividend Yield⁵ mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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



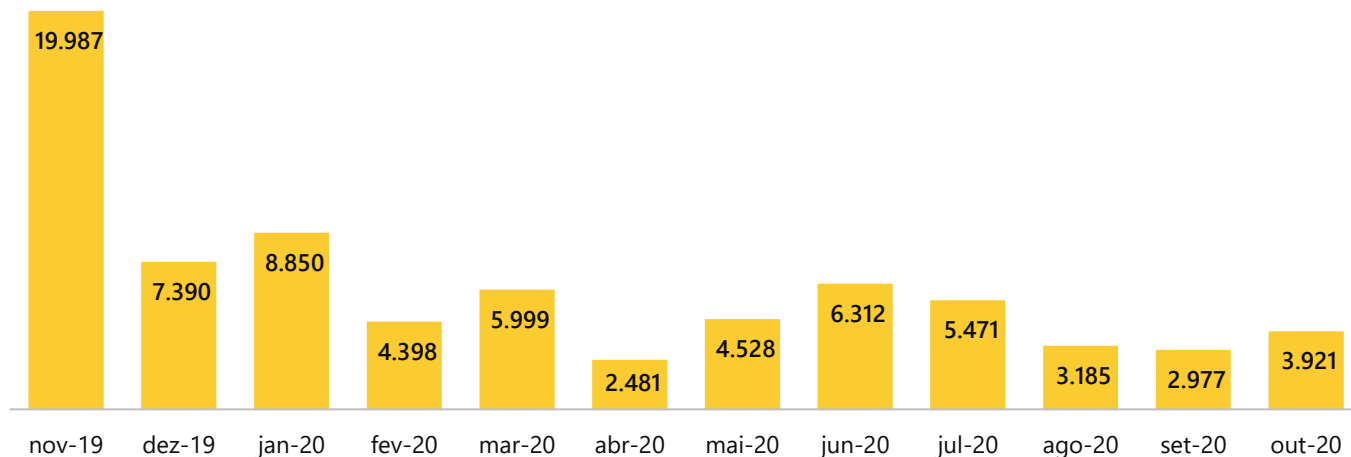
Total Return da cota (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em nov/19), 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.

⁵Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

Volume de transações na B3 (em R\$ mil, últimos 12 meses)



PORTFÓLIO



CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Área bruta locável | 7.874 m ² |
| Conjuntos de escritório do FII | 18 |



HOTEL PULLMAN VILA OLÍMPIA

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Área bruta locável | 11.399 m ² (75%) |
| Número de quartos do hotel no FII | 135 (75%) |

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>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

