

FII
Continental
Square Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial
julho/2026

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho de 2026.

Código de negociação B3:
FLMA11

Administrador:
BR Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Real Estate 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 m², 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\$ 345.893.884,73

Valor patrimonial da cota:
R\$ 250,53

Valor de mercado da cota:
R\$ 150,04

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,15

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.463.609,40



Destaques e Comentários



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

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu, em 14 de agosto de 2026, R\$ 1,15 por cota, referente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em julho de 2026. O valor distribuído foi R\$ 0,23 inferior ao valor distribuído no mês anterior, representando uma redução de 16,67%.

Receitas de locação e desempenho do hotel

Em julho, a receita de locação dos escritórios apresentou leve aumento de 0,43% em comparação ao mês anterior, totalizando R\$ 4,95 mil a mais. A variação decorre do reajuste monetário anual do conjunto 22.

Houve redução de 10,84% na receita total em comparação a junho. Essa variação foi decorrente da retração de 23% na receita do hotel, recebida no mês.

A receita do hotel apresentou decréscimo de aproximadamente R\$ 247 mil em relação ao mês anterior. A receita do hotel recebida em julho corresponde ao desempenho apurado em junho.

A taxa de ocupação do hotel, em julho, foi de 64,20%, apresentando aumento de 7,30 pontos percentuais em relação a junho. A diária média em julho foi de R\$ 1.004, ficando 18,52% abaixo do valor registrado no mês anterior. O RevPAR foi de R\$ 644,80.

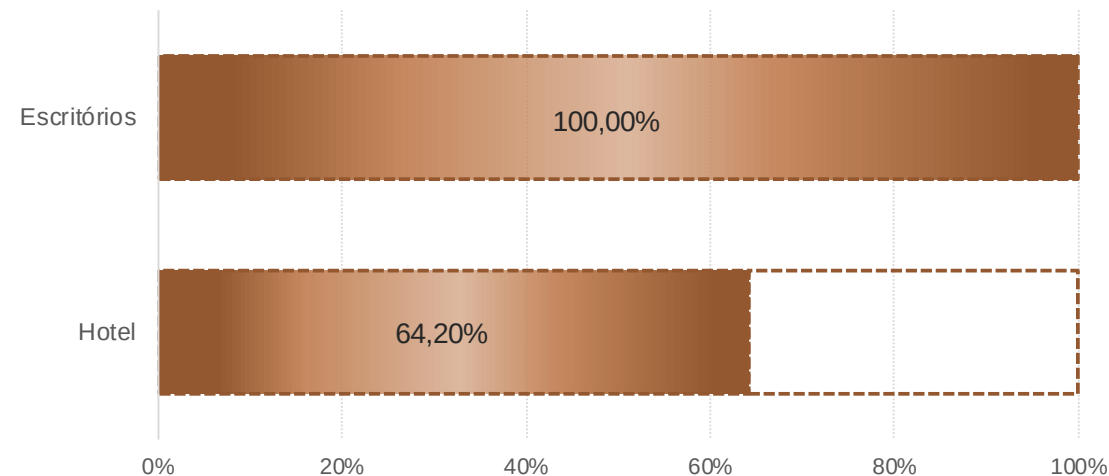
Despesas

Em julho, houve aumento de 29,6% nas despesas operacionais, resultante principalmente das despesas com benfeitorias do hotel, bem como da apropriação da segunda parcela da anuidade da CVM. Cabe mencionar que a anuidade da CVM é cobrada em parcela única, em maio. No entanto, para acompanhar os critérios contábeis de apropriação, foi apropriada 50% em maio e 50% em julho. O pagamento das benfeitorias corresponde ao reembolso do investimento efetuado pela Accor, com 24 meses de carência.

Neste mês, foi paga a décima nona parcela referente ao recolhimento de fundo de reserva extra para o investimento a ser realizado no retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial. A cobrança ocorrerá em vinte e quatro parcelas e está sendo apropriada na rubrica de condomínio.

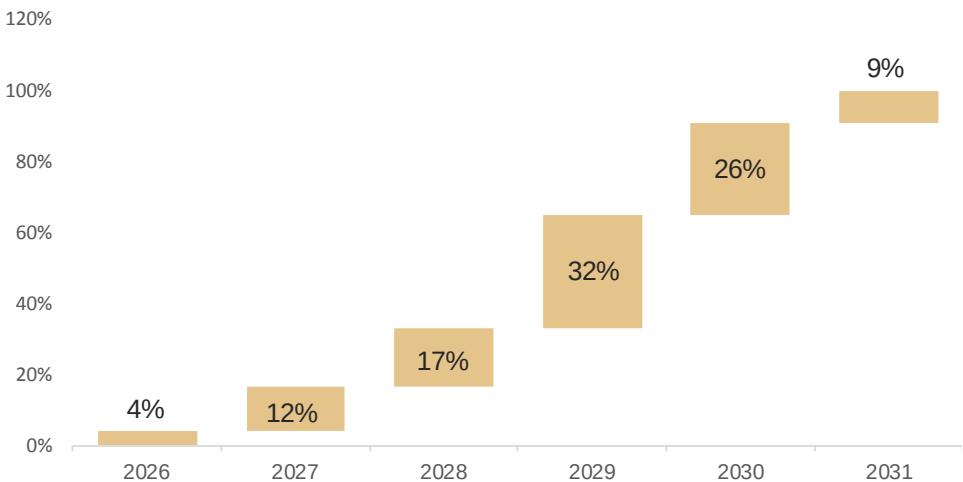
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação de cada segmento de ativos no mês



Vencimento dos contratos de locação dos escritórios

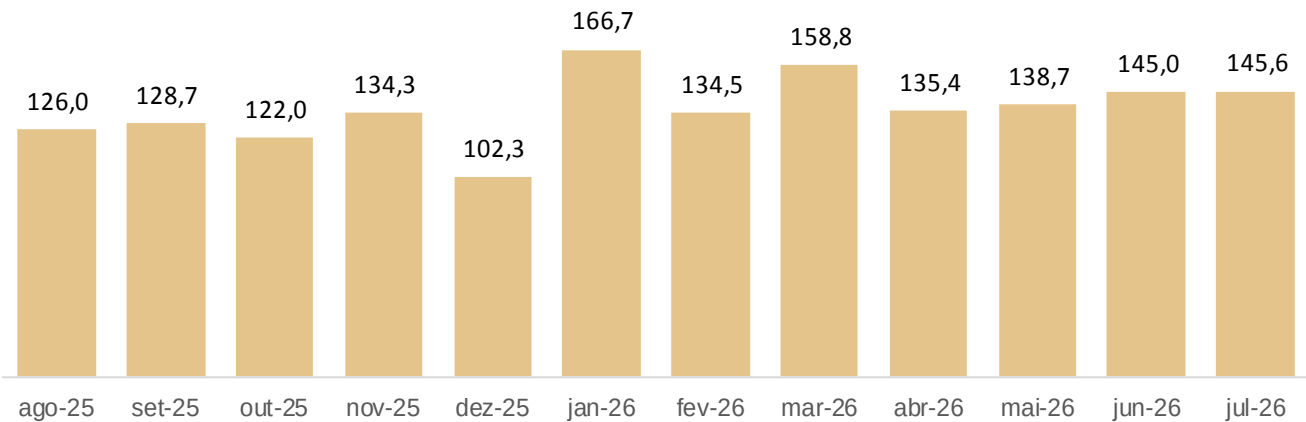
(% do aluguel base)



Há apenas um contrato com vencimento previsto para 2026, o qual está em tratativas para renovação a partir de setembro.

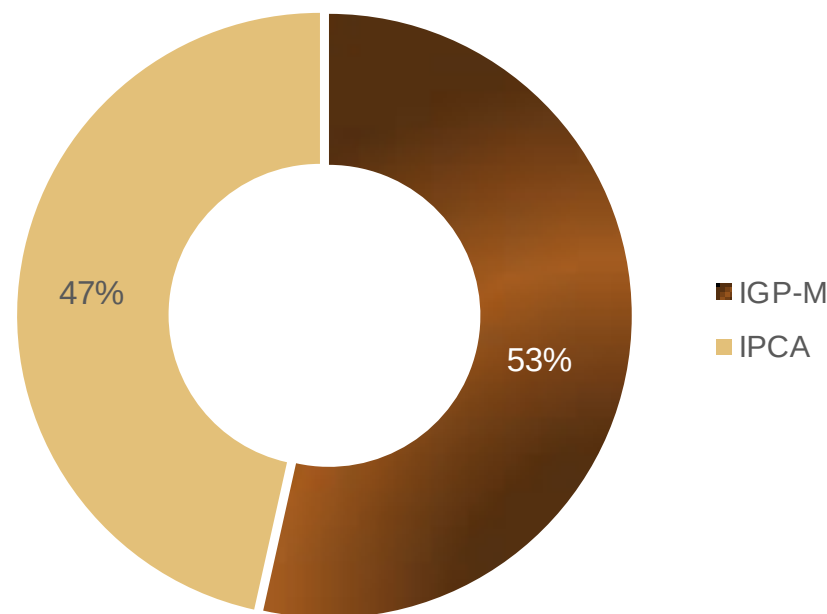
Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL

(em R\$/m² sobre área privativa, últimos 12 meses)

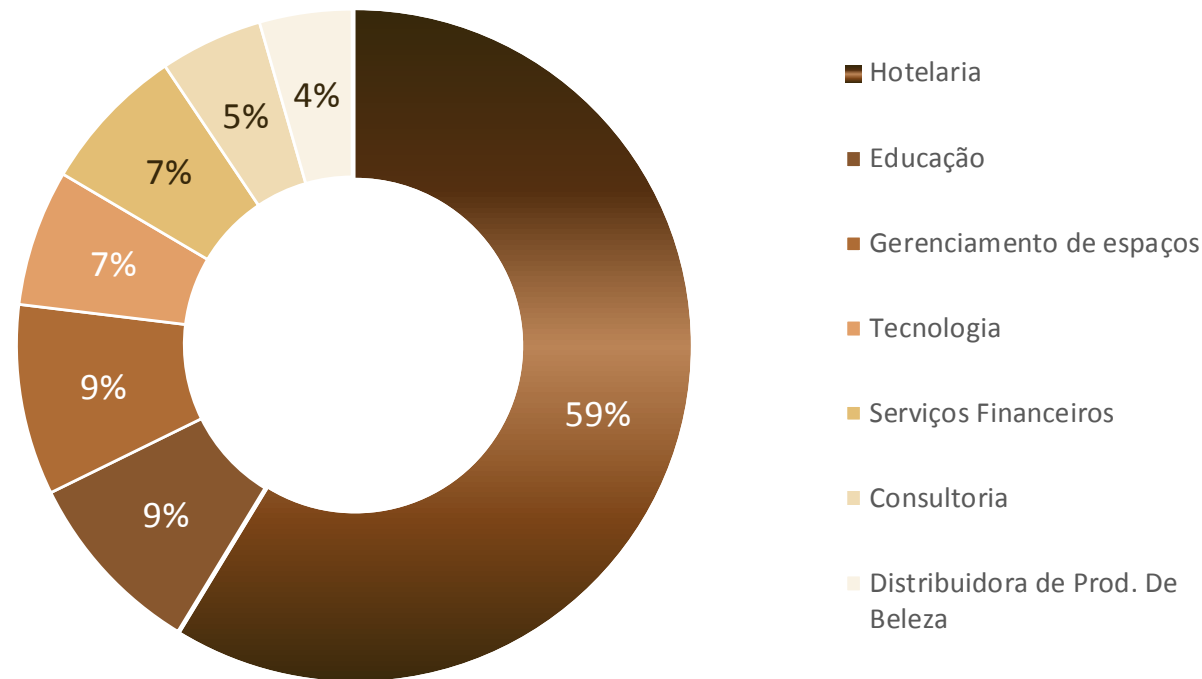


Indicadores Operacionais

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

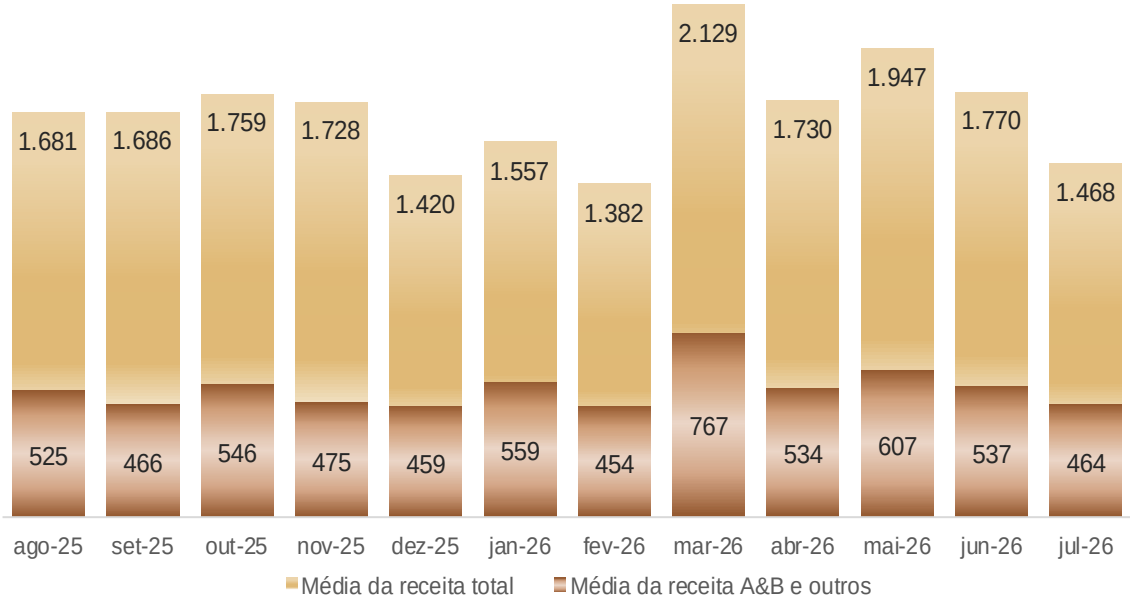


Segmentos de atuação dos locatários
(% da área privativa ocupada)



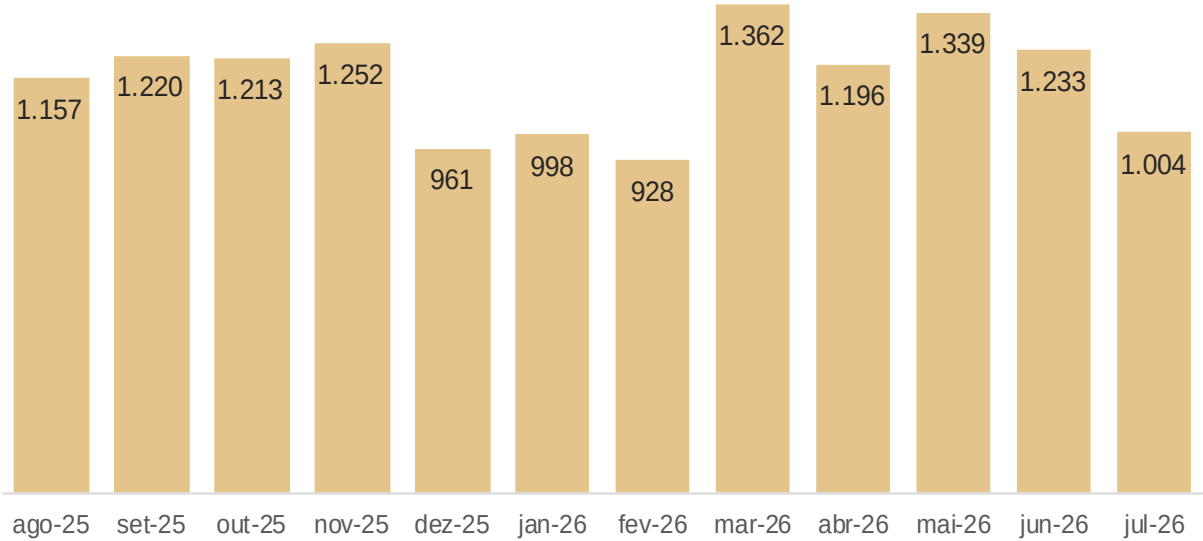
Indicadores Operacionais

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



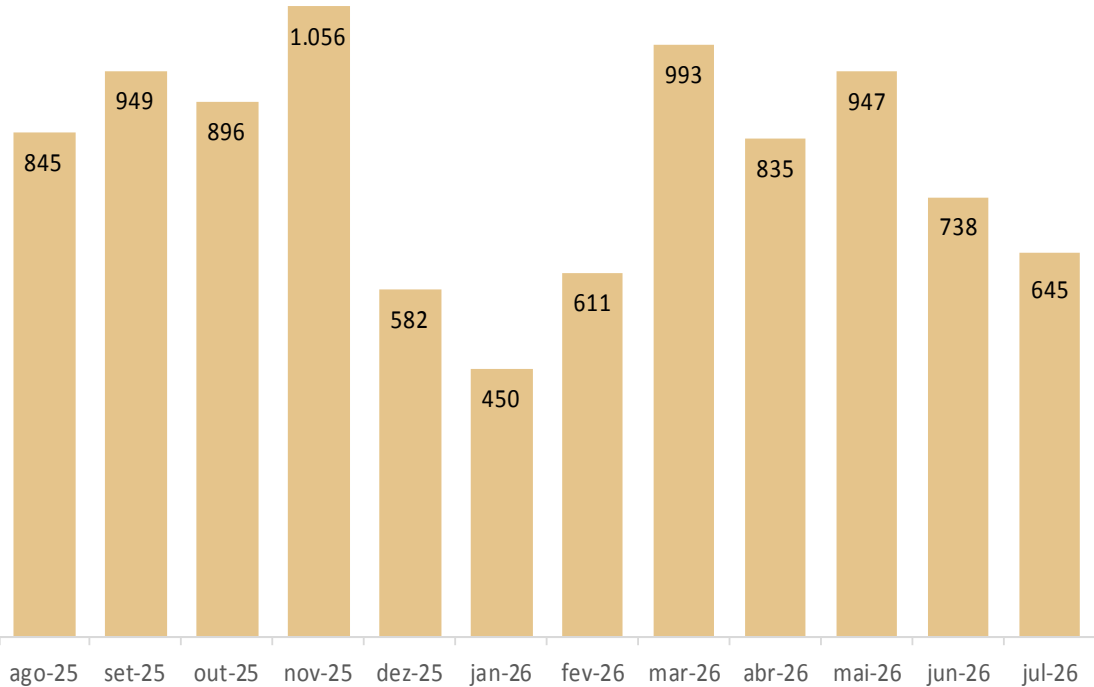
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

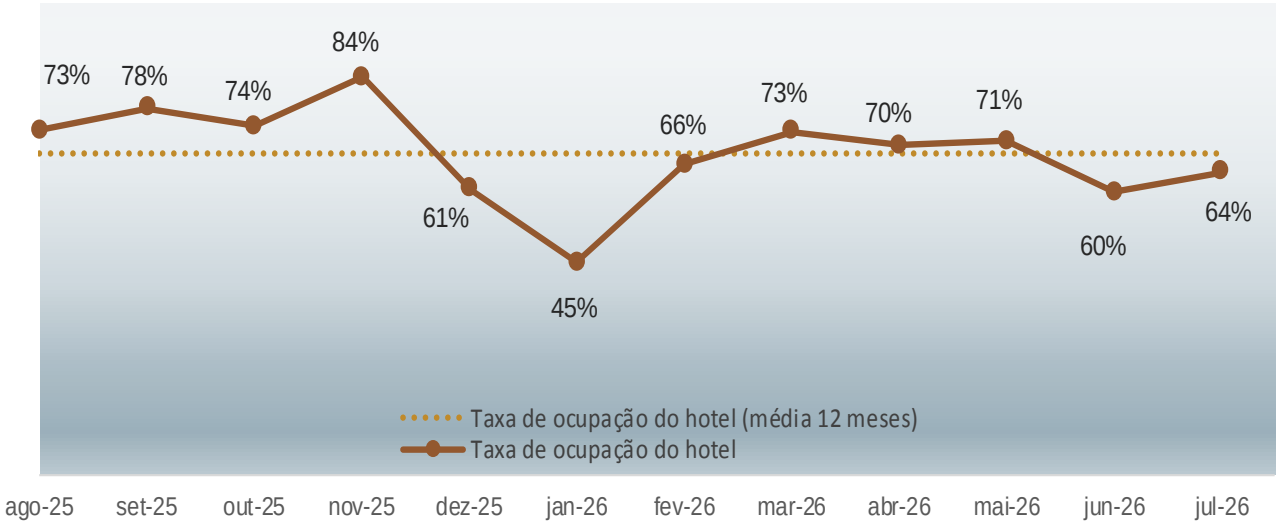


Indicadores Operacionais

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

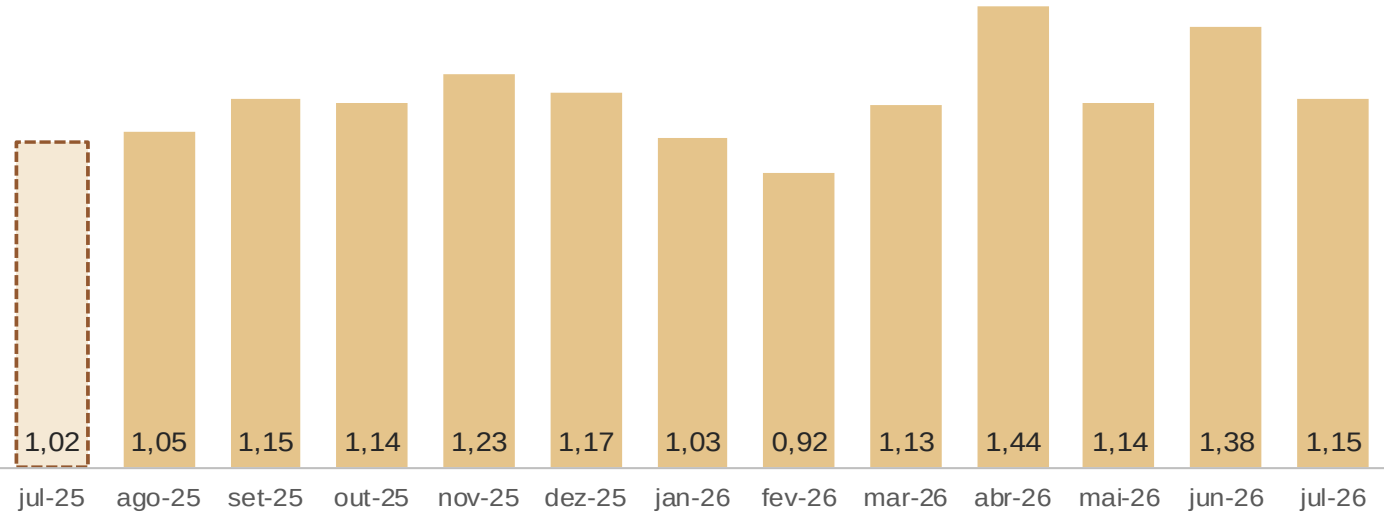
	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	meses
Receita Operacional Bruta	1.670.148	1.943.225	2.367.733	2.056.857	2.247.506	2.003.901	24.390.089
Locação de escritórios corporativos	1.056.089	1.247.017	1.063.068	1.089.634	1.138.542	1.143.491	12.863.604
Arrendamento do hotel	564.886	661.432	1.248.459	940.338	1.071.306	824.408	11.074.748
Outras Receitas	49.173	34.776	56.206	26.885	37.658	36.003	451.737
Despesas	(409.697)	(383.825)	(374.486)	(487.653)	(336.995)	(423.890)	(5.167.204)
Despesas operacionais	(325.593)	(306.854)	(267.743)	(381.624)	(248.067)	(321.443)	(4.060.041)
Escrituração de cotas - BR Capital	(19.181)	(19.009)	(36.823)	(18.755)	(18.616)	(18.483)	(247.532)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(57.379)	(50.418)	(62.376)	(79.730)	(62.768)	(76.420)	(762.719)
Outras despesas administrativas	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(7.543)	(90.522)
Movimentos do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	(6.391)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.260.451	1.559.401	1.993.247	1.569.204	1.910.511	1.580.011	19.222.885
Saldo de arredondamentos ²	9.766	757	(5.082)	4.760	(5.186)	7.759	9.848
Remuneração total distribuída	1.270.216	1.560.157	1.988.165	1.573.964	1.905.325	1.587.770	19.232.733
Remuneração por cota	0,92	1,13	1,44	1,14	1,38	1,15	13,93

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

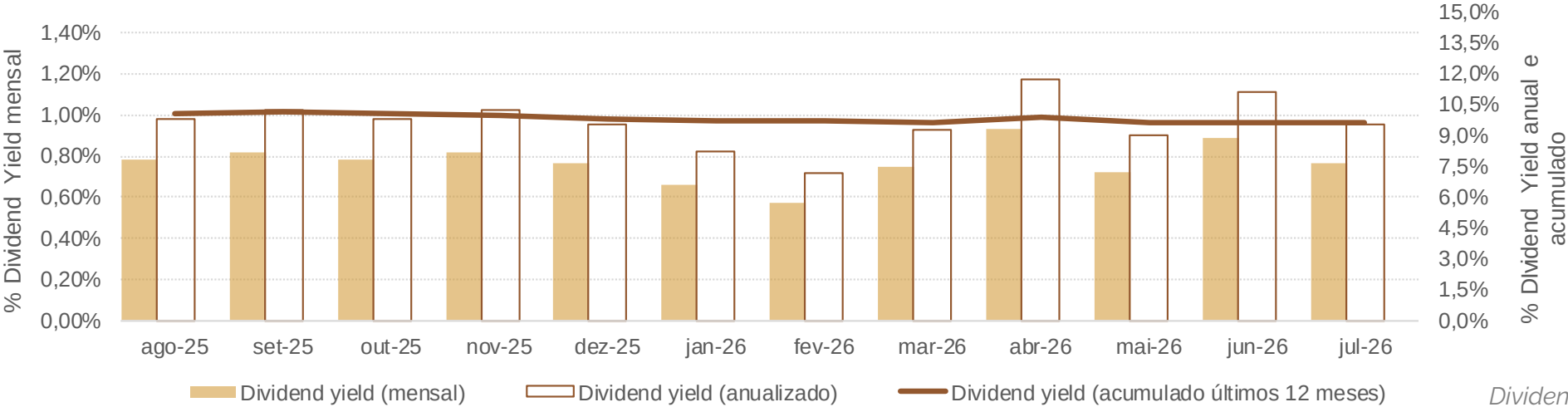
Remuneração por cota

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



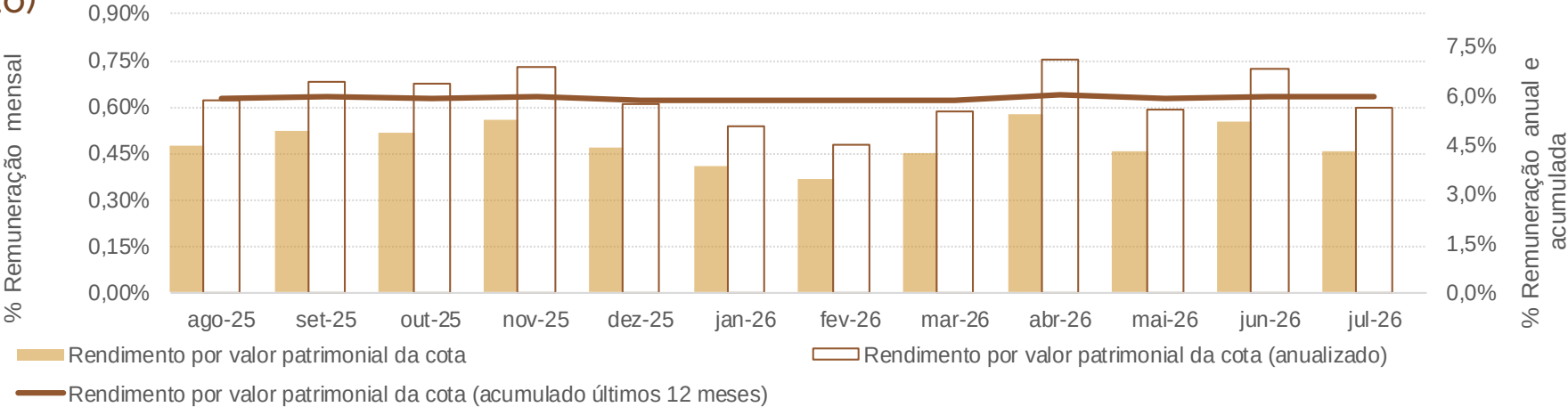
Remuneração

Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

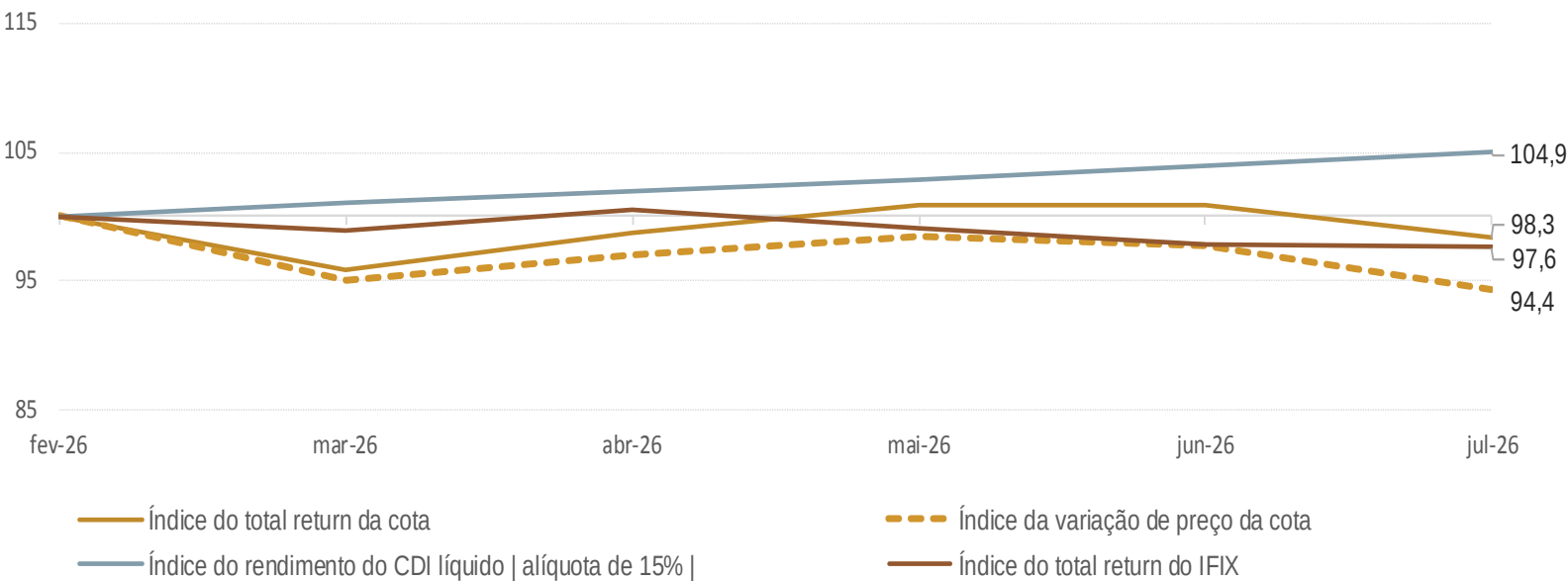
Rendimento sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizado e acumulado) (últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

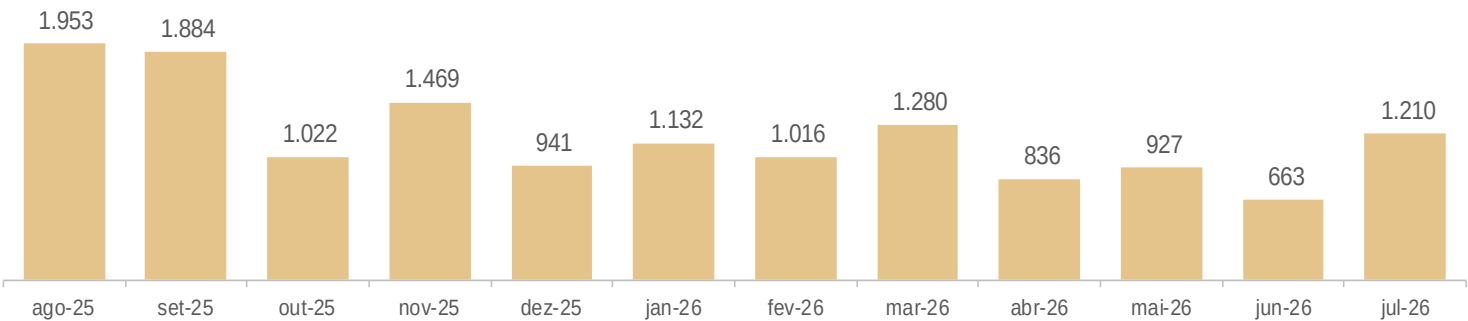
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em fev/26), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período, desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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 m², 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 11.399 m² (correspondente a 75% da área do imóvel)
Número de quartos do hotel no FII: 135



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de **50 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