

SOBRE O FUNDO

O FII Continental Square Faria Lima (FLMA11) é proprietário de 18 conjuntos de escritórios com 9 locatários diferentes no empreendimento Continental Square Faria Lima, localizado na região da Vila Olímpia. Também possui 75% do hotel cinco estrelas Pullman Vila Olímpia.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,47 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de novembro de 2021. Este rendimento equivale a 110,9% do CDI líquido¹ no período.

O hotel, desde a sua reabertura, vem demonstrando um bom desempenho na recuperação da ocupação e da tarifa média praticada. Em novembro, a performance do hotel teve uma melhora significativa, com a taxa de ocupação subindo para 68% no mês. O RevPar apresentou um crescimento de 49% em relação ao mês anterior. Embora a tarifa média tenha caído para R\$ 595, este valor foi a segunda maior tarifa média do hotel dos últimos 12 meses.

Em relação aos escritórios, houve reajuste monetário de um contrato de locação em aproximadamente 12% dos seus valores anteriores. Neste mês houve a distribuição do último aluguel recebido do locatário que rescindiu seu contrato no último mês. Sobre os dois conjuntos vagos, a administradora vem recebendo diversas visitas de potenciais inquilinos em ambos os conjuntos e espera que estes sejam ocupados em breve.

Mesmo com o aumento nas receitas de locação de escritórios e na receita de arrendamento do hotel neste mês, o resultado distribuído pelo fundo foi fortemente impactado por conta das despesas de escrituração de cotas com a Corretora Itaú, que subiu drasticamente de forma pontual neste mês, principalmente pela cobrança dos serviços de informes de rendimento aos cotistas. Eles deverão disponibilizar estes informes aos cotistas em fevereiro, mas devido ao encerramento do contrato já efetuaram a cobrança.

Por mais que a renda do fundo tenha evoluído nos últimos meses, o Total Return reduziu por conta da queda no preço de mercado da cota, movimento que está impactando as cotas de FIIs em geral na B3, por conta dos sucessivos aumentos na taxa de juros referencial brasileira. Nossa expectativa, com a melhora do desempenho do hotel e a estabilidade dos preços de locação dos escritórios, é que o resultado do fundo continue este movimento crescente independente dos movimentos provocados pela pressão da curva de juros.

¹ Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro de 2021

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.

Escriturador:

Corretora Itaú

Patrimônio líquido:

R\$ 215.226.362,30

Valor patrimonial da cota:

R\$ 155,88

Valor de mercado da cota:

R\$ 115,00

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,47

ABL:

19.273,51 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 4.909.394,09

Taxa de administração:

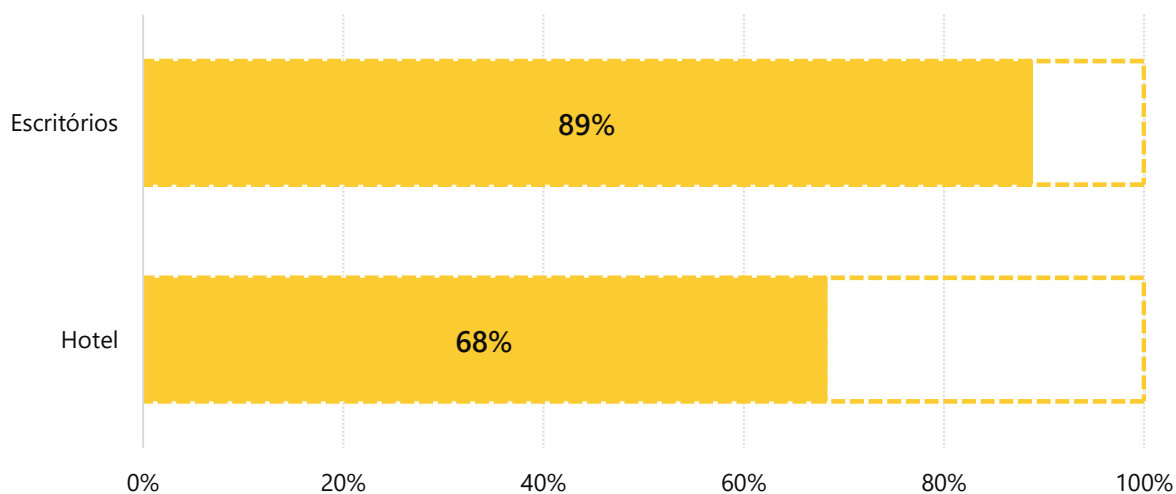
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

Taxa de consultoria imobiliária:

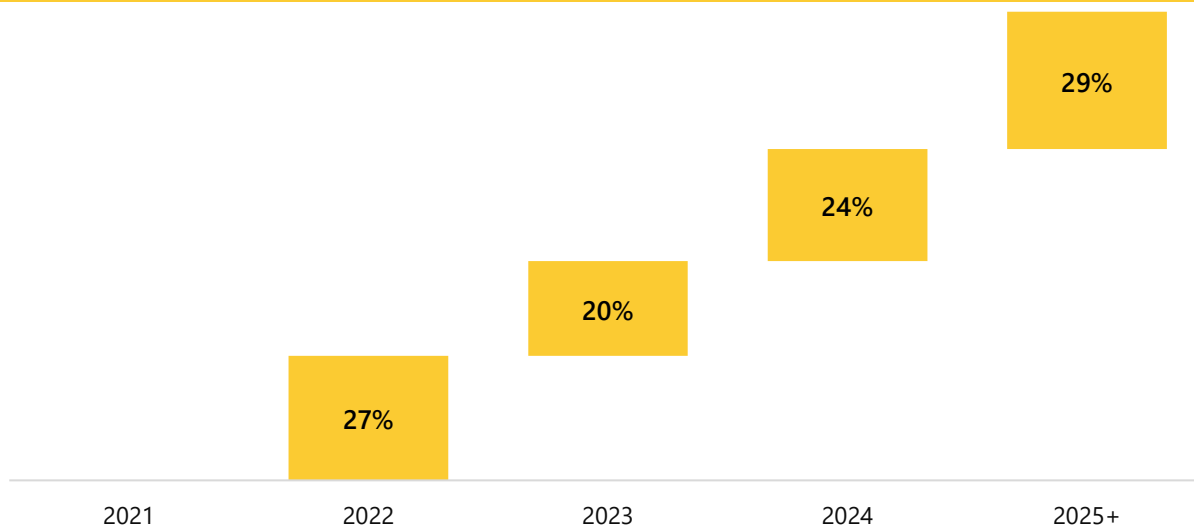
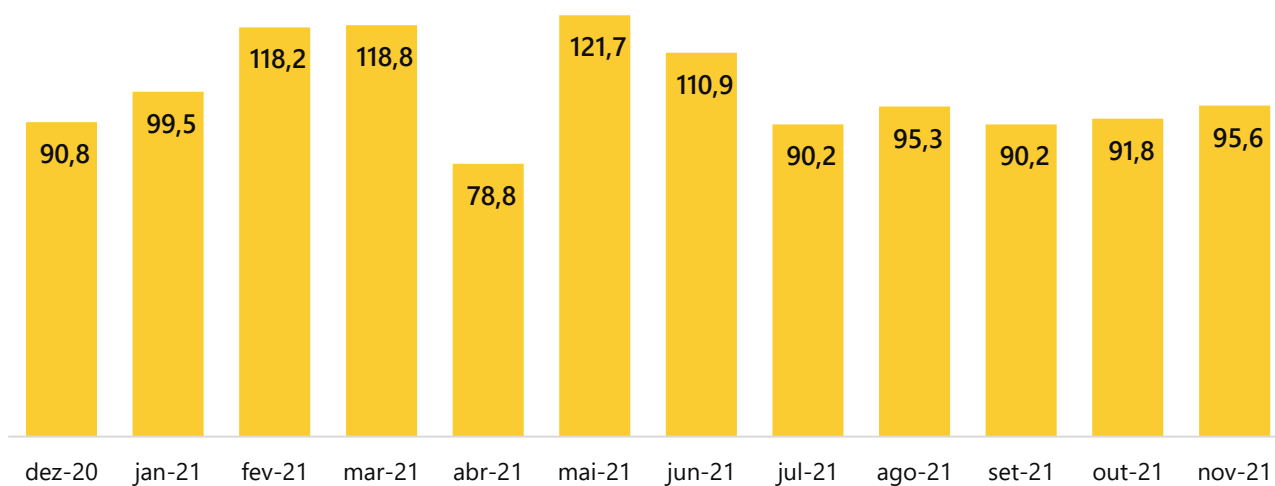
2% do resultado a ser distribuído aos cotistas

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

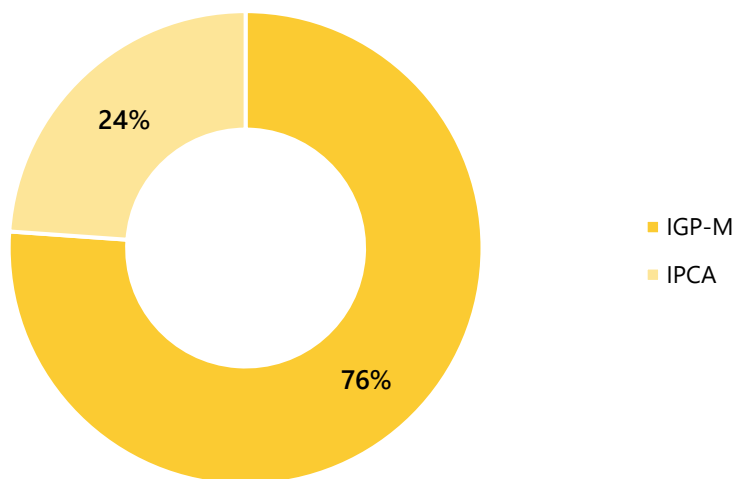


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

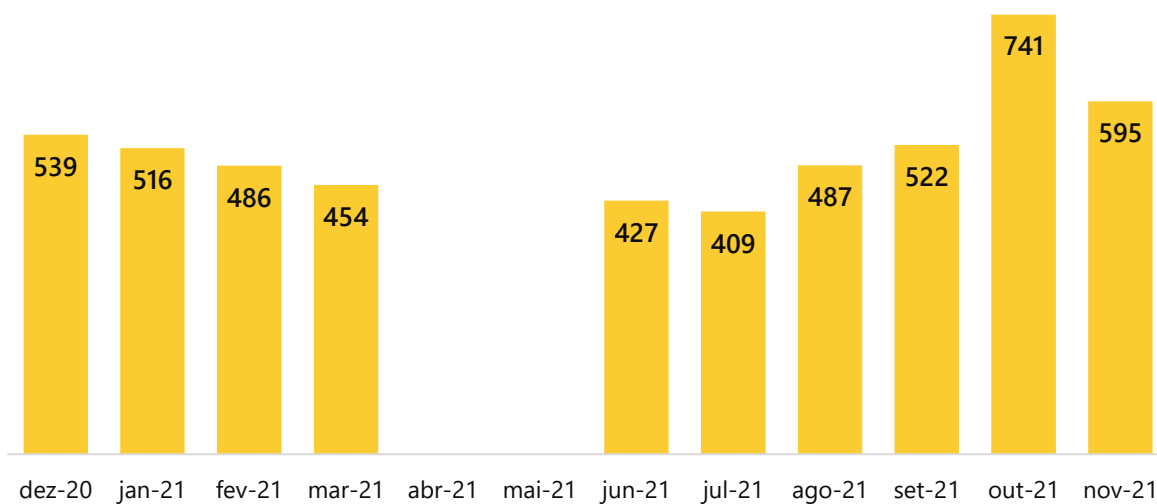
Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

² 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.

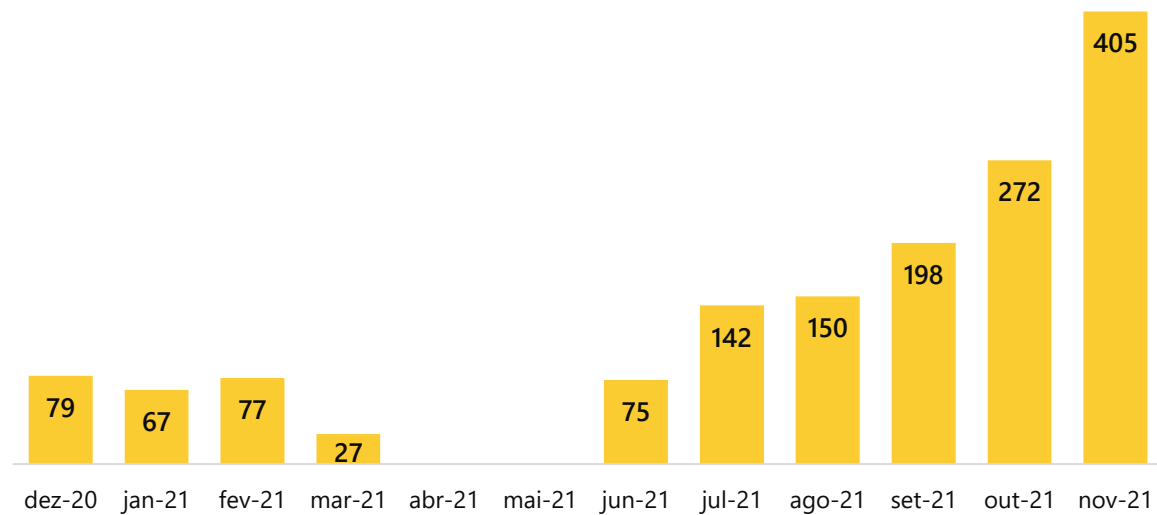
Distribuição do índice de correção dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



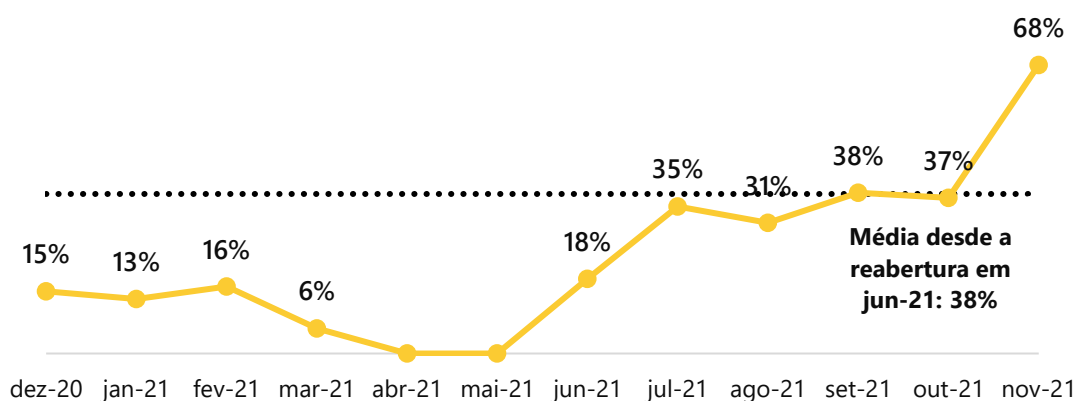
Diária mensal média do hotel (em R\$, últimos 12 meses)



Receita mensal média por quarto de hotel disponível | RevPar (em R\$, últimos 12 meses)



Taxa de ocupação do hotel (últimos 12 meses)

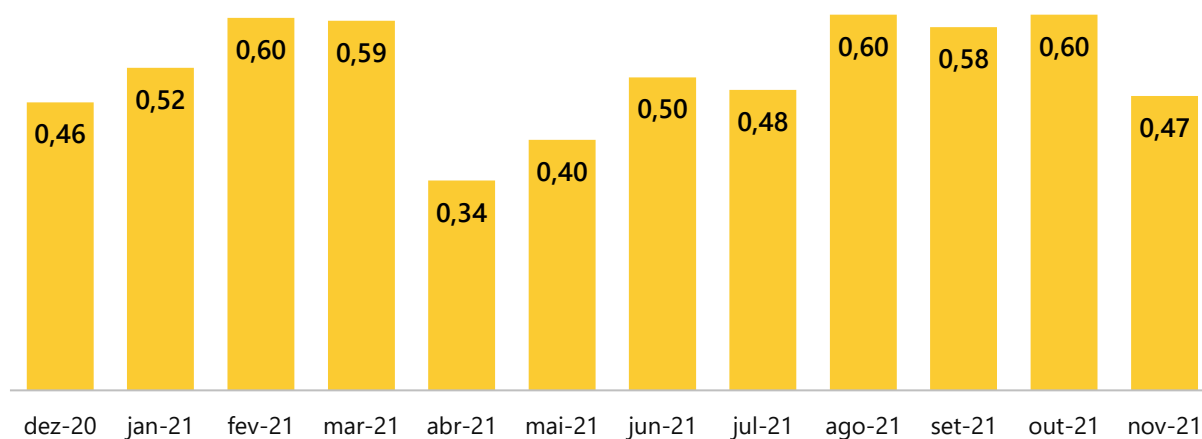


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

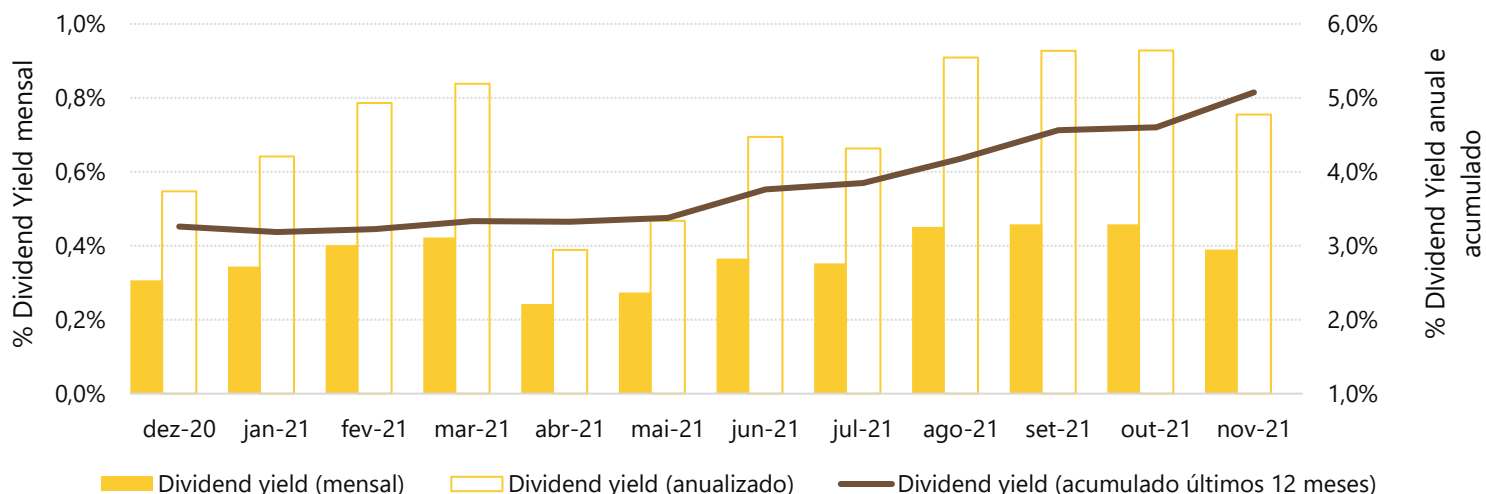
	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	905.854	827.784	971.606	938.964	974.064	1.107.396	11.156.811
Locação de escritórios corporativos	873.224	710.012	750.481	710.012	723.026	752.705	9.463.100
Arrendamento do hotel	-	98.473	190.945	197.690	228.883	339.123	1.492.454
Outras Receitas	32.630	19.299	30.180	31.261	22.155	15.568	201.257
Despesas	(202.494)	(171.175)	(138.337)	(143.647)	(150.519)	(451.771)	(2.692.479)
Despesas operacionais	(21.906)	(42.123)	(16.614)	(18.404)	(26.015)	(31.209)	(360.256)
Escrituração de cotas – Itaú	(124.160)	(69.023)	(57.635)	(55.479)	(55.158)	(345.907)	(1.590.946)
Administração e Gestão – BR Capital/Unitas	(22.035)	(28.134)	(26.264)	(33.345)	(31.805)	(32.942)	(332.797)
Outras despesas administrativas	(5.406)	(5.406)	(6.372)	(6.372)	(6.372)	(6.372)	(68.732)
Movimentos do FRA ³	(28.987)	(26.489)	(31.091)	(30.047)	(31.170)	(35.341)	(339.749)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	703.360	656.609	833.629	795.317	823.544	655.626	8.464.332
Saldo de arredondamentos ⁴	(13.025)	6.112	(5.227)	5.472	4.858	(6.711)	(7.729)
Remuneração total distribuída	690.335	662.722	828.402	800.789	828.402	648.951	8.456.604
Remuneração por cota (ajustado)⁵	0,50	0,48	0,60	0,58	0,60	0,47	6,13

MERCADO SECUNDÁRIO E REMUNERAÇÃO POR COTA

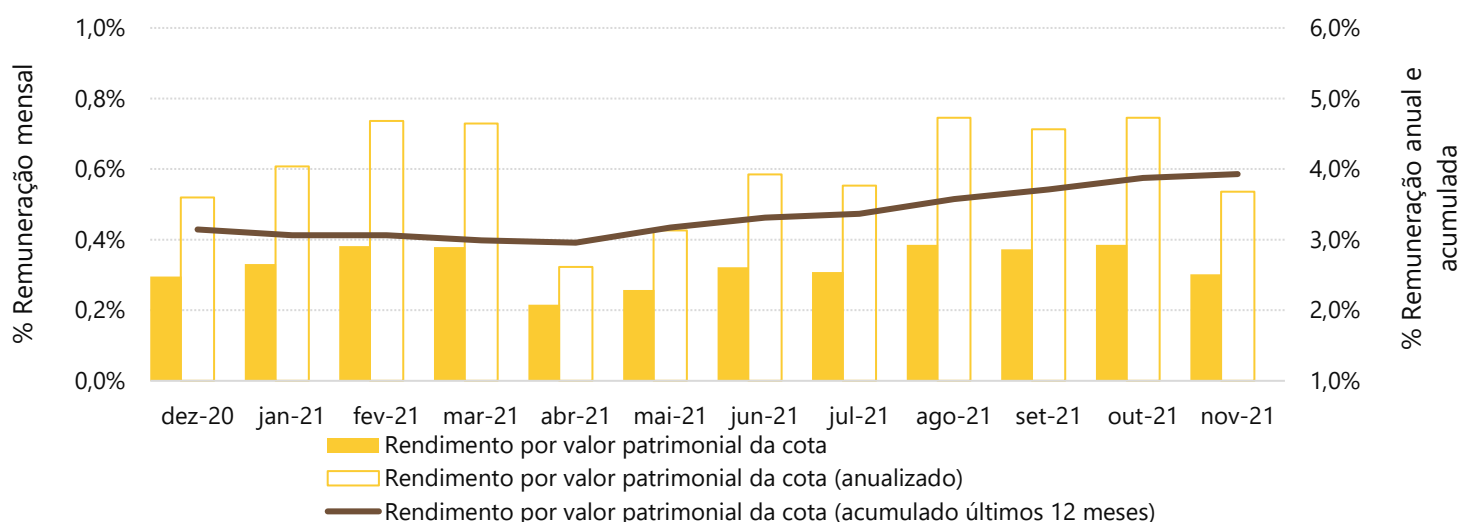
Remuneração por cota (ajustado) (em R\$, últimos 12 meses)

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.⁵ A remuneração por cota nos meses anteriores ao agrupamento de cotas (1:50) estão multiplicados por 50 para balanceamento das distribuições.

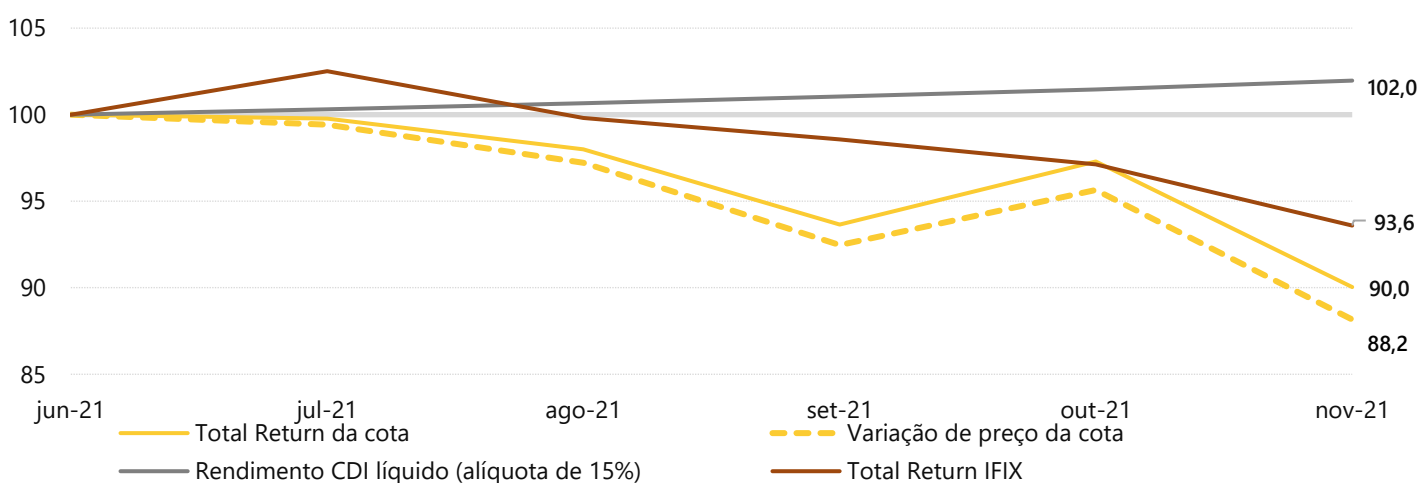
Dividend Yield⁶ mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

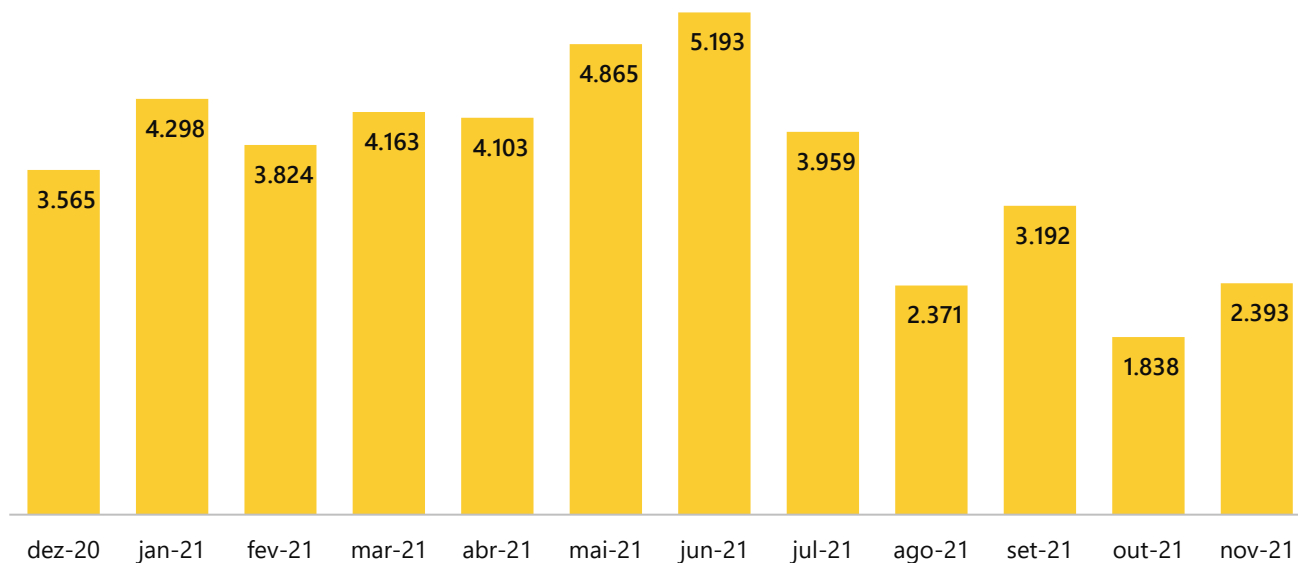


Total Return da cota (últimos 6 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jun/21), 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.

⁶Dividend 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

