

FII
Continental Square
Faria Lima
FLMA11
relatório gerencial março/2025

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Continental Square Faria Lima

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março 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\$ 304.302.274,78

Valor patrimonial da cota:
R\$ 220,40

Valor de mercado da cota:
R\$ 124,69

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,02

ABL:
19.252,45m² **

Disponibilidades:
R\$ 3.065.832,03

Destques e Comentários

- **Distribuição de dividendos**

O fundo distribuiu, no dia 14 de abril, R\$ 1,02 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de março de 2025. O resultado distribuído foi 29% superior ao mês anterior, devido a variações nas despesas e receitas, conforme detalhado adiante.

- **Receitas de locação e desempenho do hotel**

A receita de locação dos escritórios apresentou crescimento de 0,75% em relação ao mês anterior, devido ao reajuste dos contratos dos conjuntos 21 e 33. A receita total apresentou elevação de 20,41% comparativamente a fevereiro, impactada pela principalmente pela variação positiva na receita do hotel.

Considerando o término do período de férias, a receita do hotel recebida em março/25 teve aumento de 60,8% em relação ao mês anterior, e ficou 27% acima do valor alcançado no mesmo mês de 2024. A referida receita corresponde ao desempenho do hotel apurado em fevereiro/25.

A taxa de ocupação do hotel em março/25 foi de 63,34%, apresentando decréscimo de 5,67 pontos percentuais em relação a fevereiro/25. A diária média em março foi de R\$ 1.110, se mantendo próxima do patamar alcançado no mês anterior. O RevPar foi de R\$ 703, apresentando redução de 9% comparativamente a fevereiro. Tais variações foram influenciadas pelo feriado do carnaval, uma vez que o hotel tem como característica principal o turismo de negócios.

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 operacionais apresentaram redução de 4,2%, tendo em vista que no mês não houve despesas extraordinárias, e o reembolso referente às benfeitorias do hotel ficou aproximadamente R\$ 85 mil abaixo do reembolso realizado em fevereiro. Tais reembolsos correspondem aos investimentos já realizados pela Accor, para os quais o fundo teve uma carência de 24 meses para o início dos pagamentos, e os valores são variáveis de um mês para o outro.

Há um investimento programado para o retrofit do sistema de ar-condicionado da torre comercial, cujo valor vem sendo recolhido desde janeiro/25 como fundo de reserva extra, e apropriado na rubrica "condomínio". O investimento será recolhido em 24 parcelas, sendo que em março foi paga a terceira parcela. Neste mês também foi realizada a devolução de despesas de IPTU pagas em duplicidade por um dos locatários

▪ Taxa de ocupação dos escritórios

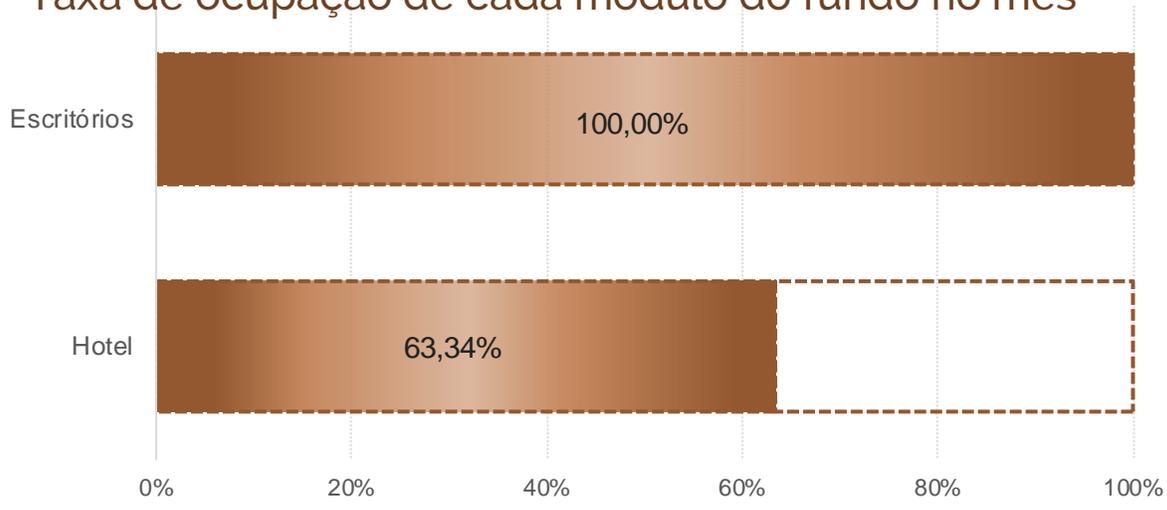
Com a locação do conjunto 53 formalizada em janeiro, os conjuntos corporativos seguem com 100% de ocupação.

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

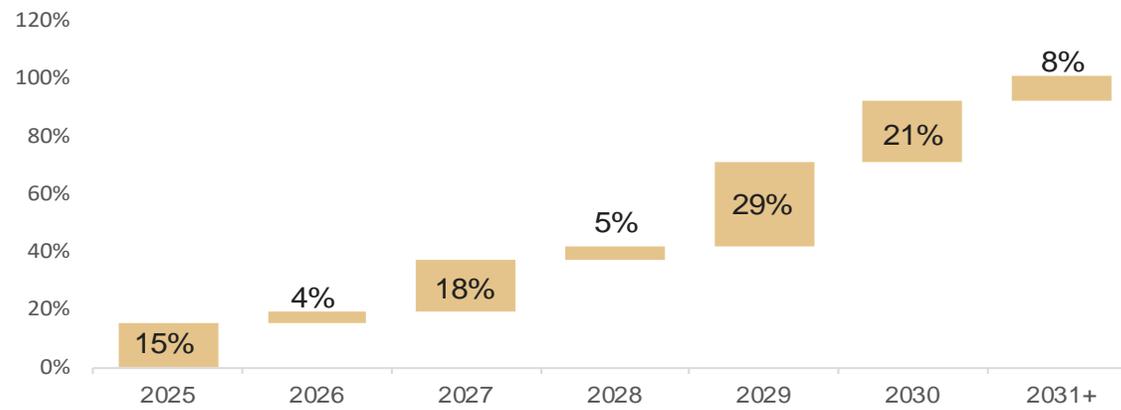


Indicadores Operacionais

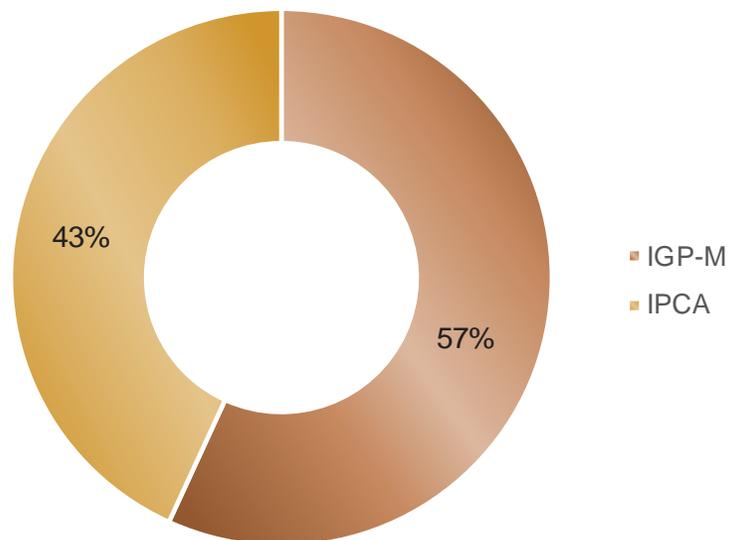
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



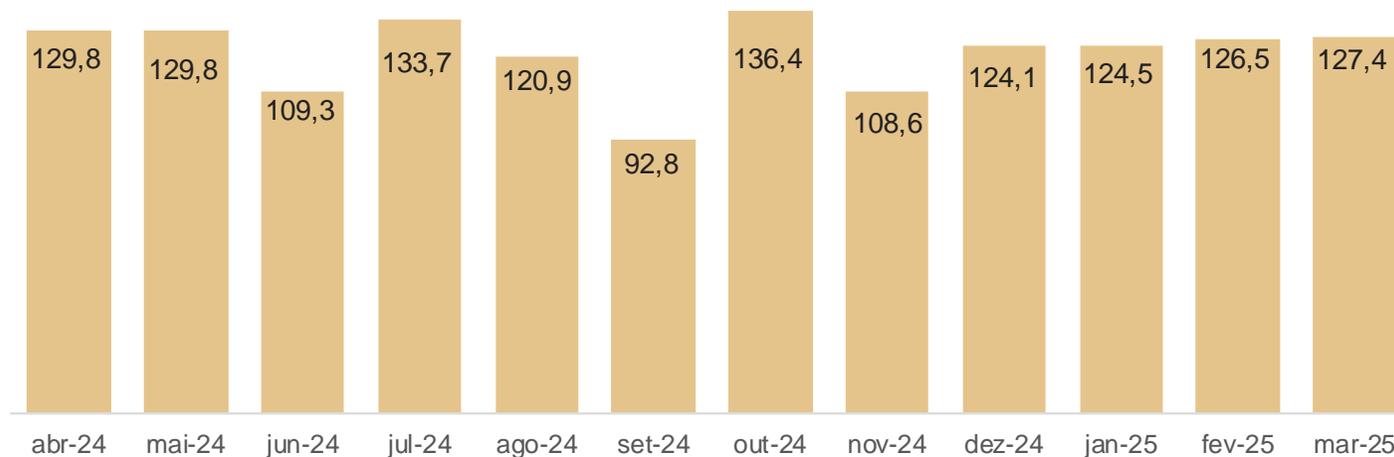
Vencimento dos contratos de locação de escritórios (% do aluguel base)



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

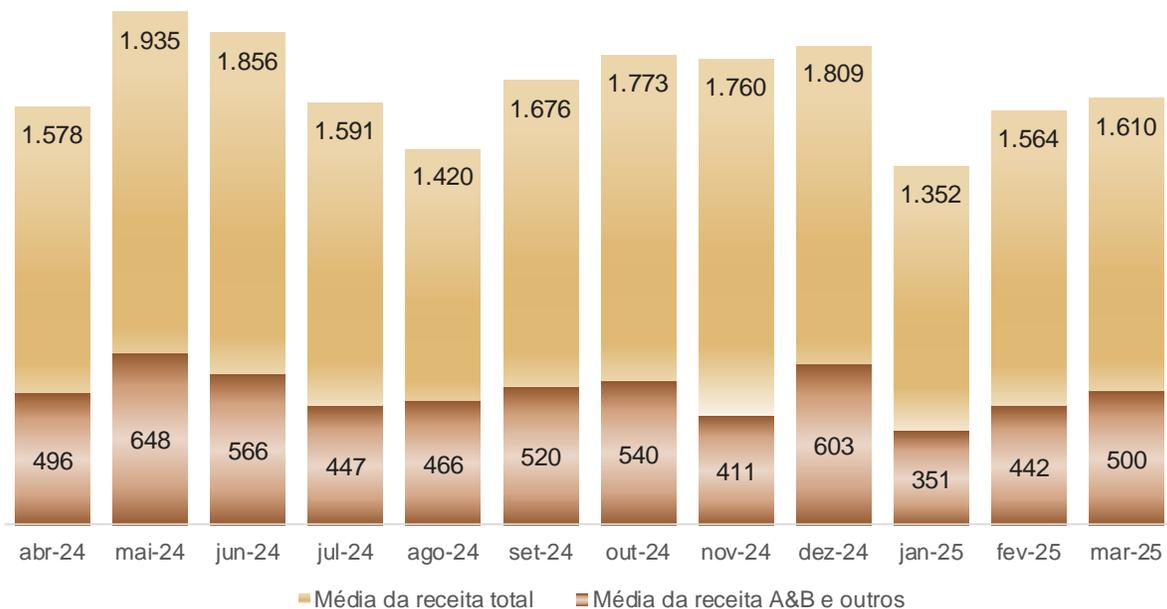


Receita recebida de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



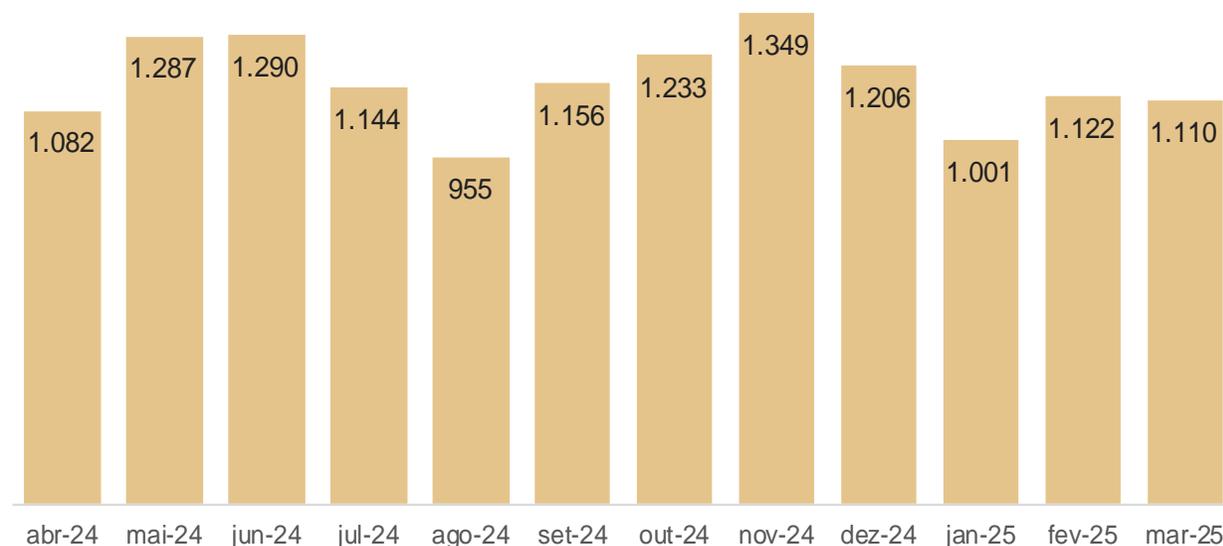
Indicadores Operacionais

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



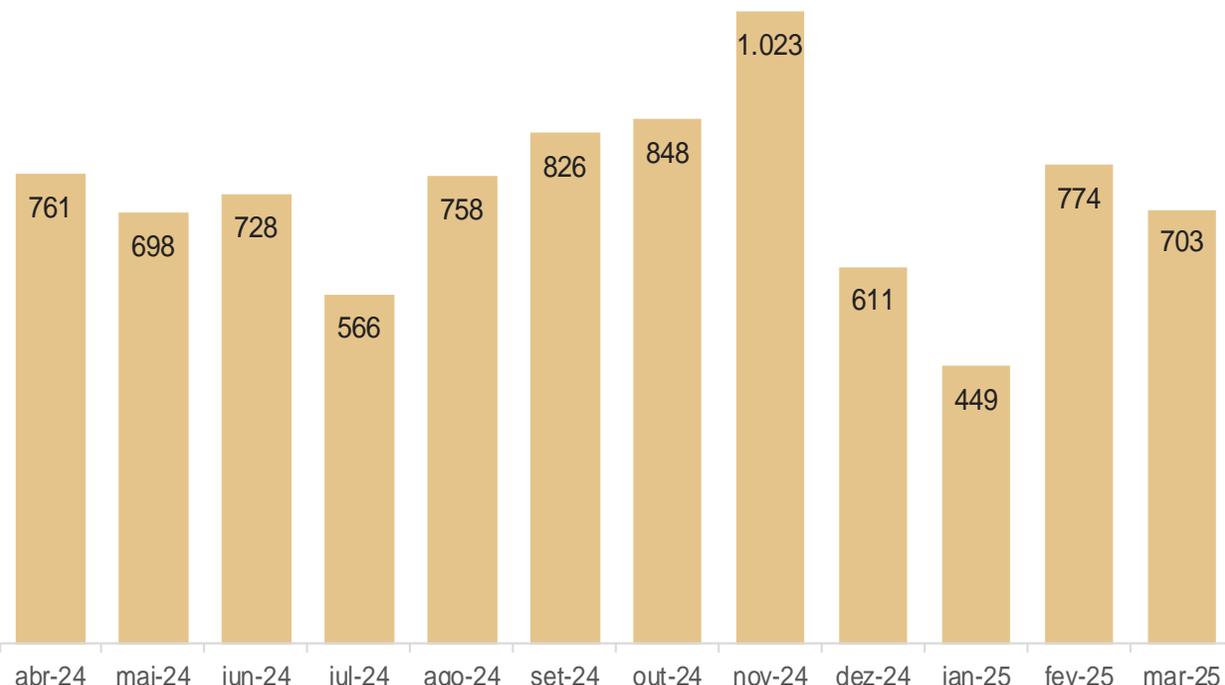
A receita total inclui hospedagem, alimentos e bebidas e outros (locação de espaços e eventos).

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

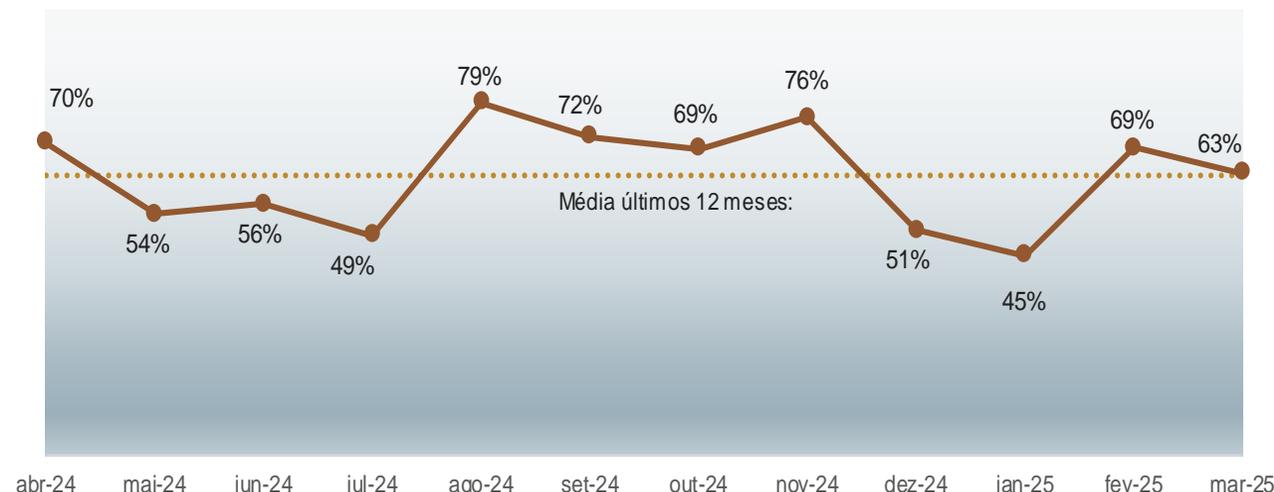


Indicadores Operacionais

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

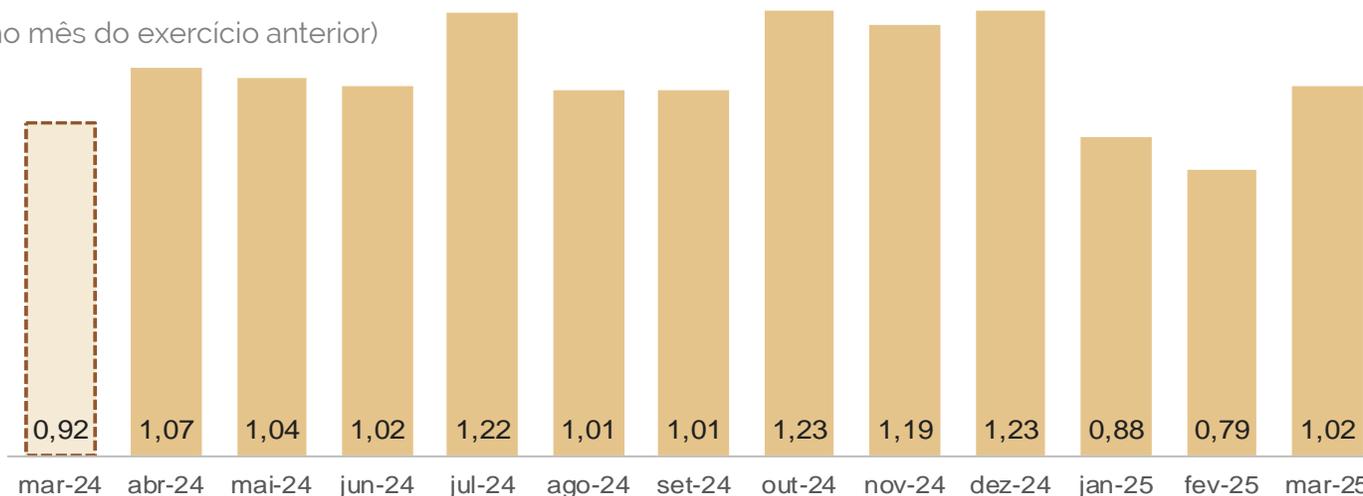
	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	meses
Receita Operacional Bruta	2.011.616,14	1.853.318,43	2.064.323,51	1.739.990,15	1.502.063,77	1.808.608,68	21.708.613,25
Locação de escritórios corporativos	1.074.345,43	855.463,30	977.573,11	977.573,11	993.100,91	1.000.575,93	11.518.791,61
Arrendamento do hotel	913.360,54	980.597,47	1.038.896,62	737.057,23	487.788,41	784.280,40	9.866.379,37
Outras Receitas	23.910,17	17.257,66	47.853,78	25.359,81	21.174,45	23.752,35	323.442,27
Despesas	(309.497,37)	(210.976,54)	(369.158,96)	(522.862,03)	(412.254,42)	(393.070,28)	(4.150.214,35)
Despesas operacionais	(225.590,44)	(114.739,69)	(275.482,36)	(427.261,46)	(335.956,02)	(321.995,29)	(3.090.217,50)
Escrituração de cotas - BR Capital	(21.114,89)	(20.925,61)	(20.756,44)	(20.567,50)	(20.386,79)	(20.256,13)	(268.719,73)
Administração e Gestão - BR Capital/Unitas	(55.565,55)	(68.084,75)	(65.693,67)	(67.806,58)	(48.685,12)	(43.592,37)	(705.250,56)
Outras despesas administrativas	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(7.226,49)	(86.026,56)
Movimentos do FRA ¹	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.702.118,77	1.642.341,89	1.695.164,55	1.217.128,12	1.089.809,35	1.415.538,40	17.558.398,90
Saldo de arredondamentos ²	(3.894,67)	655,41	3.059,55	(2.138,52)	919,95	(7.255,00)	(10.083,21)
Remuneração total distribuída	1.698.224,10	1.642.997,30	1.698.224,10	1.214.989,60	1.090.729,30	1.408.283,40	17.548.315,69
Remuneração por cota	1,23	1,19	1,23	0,88	0,79	1,02	12,71

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

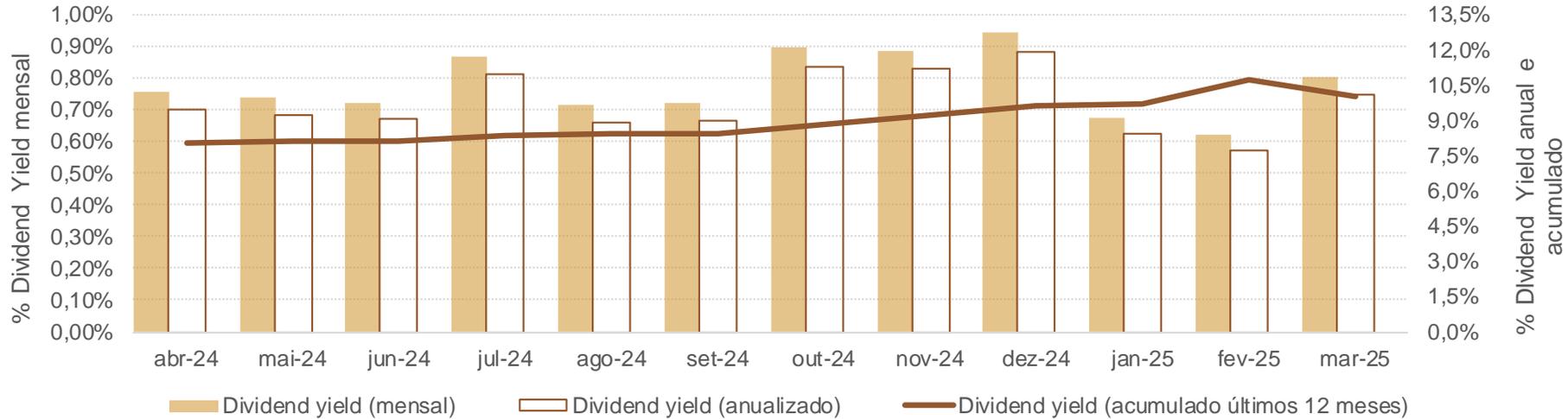
Remuneração por cota

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



Remuneração

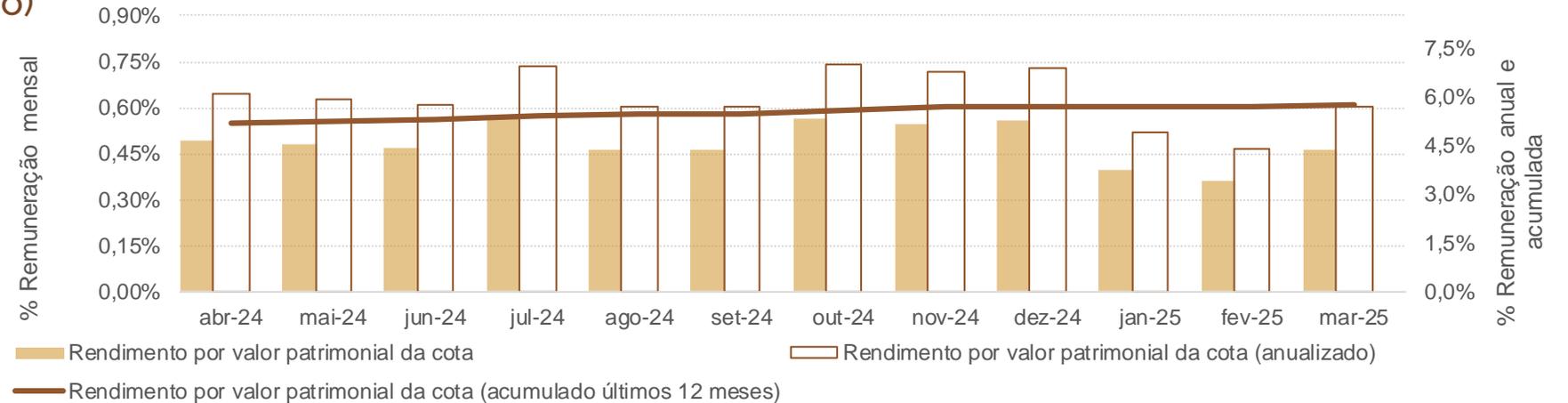
Dividend Yield mensal e acumulado (últimos 12 meses)



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

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

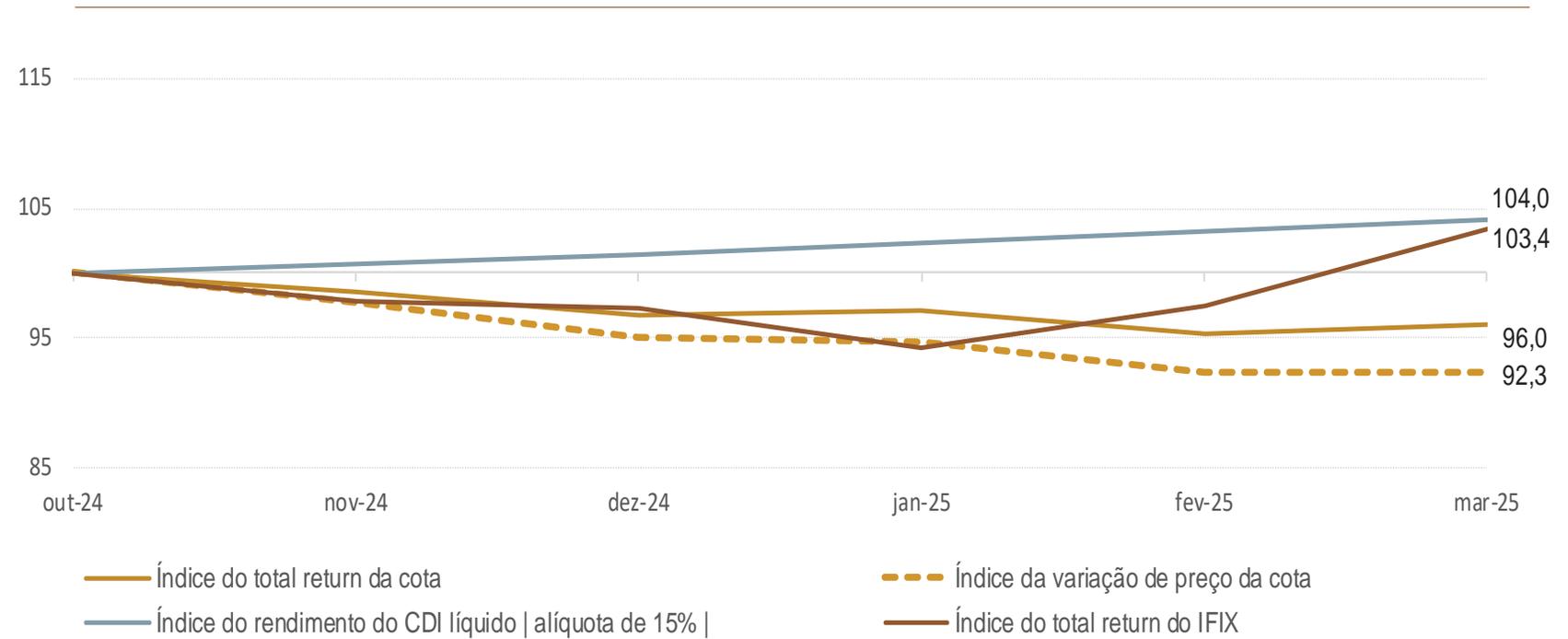
(últimos 12 meses)



Remuneração

Total return da cota (últimos 6 meses)

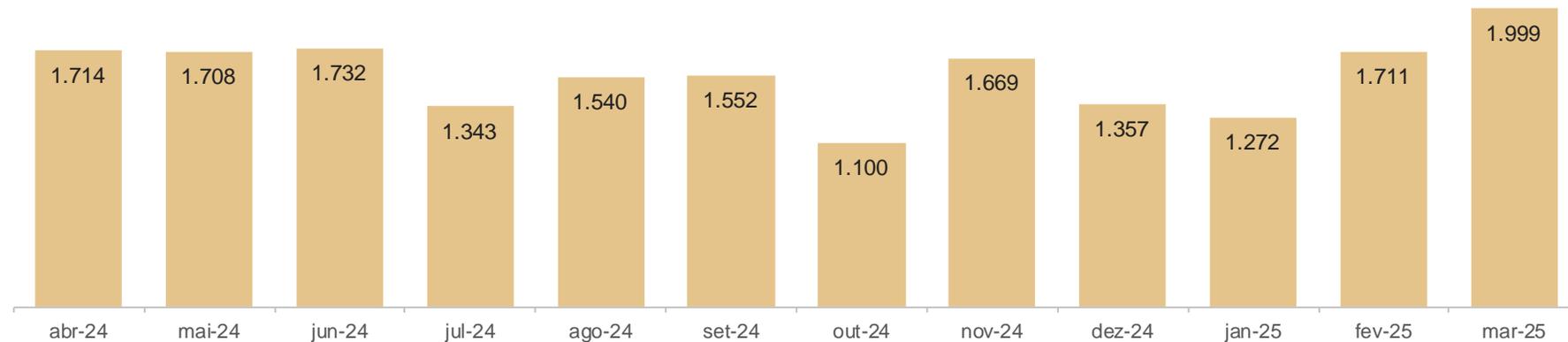
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em out/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociações de fundos 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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos