

## INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

**Nome:** Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – FII

**CNPJ:** 33.884.145/0001-51

**Código de Negociação:** FLCR11

**Data de constituição:** 22/10/2019

**Gestor:** Faria Lima Capital

**Administrador:** BRL Trust DTVM S/A

**Taxa de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração:** 1,0% a.a.

**Taxa de performance:** 20,0% do retorno total que exceder o *benchmark*, que é igual a IPCA + X, sendo “X” conforme Nota 1, abaixo. Para o segundo semestre de 2024, o *benchmark* é de IPCA + 6,4%.

**Prazo:** indeterminado

**Patrimônio Líquido:** R\$ 58.919.960,94

**Valor patrimonial da cota:** R\$ 92,99

**Valor de mercado da cota (30/12):** R\$ 98,52

**Cotas Emitidas:** 633.604 cotas de FLCR11 + 56.901 recibos FLCR13 e 61.339 recibos FLCR14

**Público-Alvo:** Investidores em geral

**Número de cotistas:** 3.057

**Objetivo do fundo:** Obtenção de renda e ganho de capital por meio da aquisição de CRI, observados os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento

**Classificação ANBIMA:** FII Títulos e Valores Mobiliários / Gestão Ativa

## NOTAS DO GESTOR

### INVESTIMENTOS

O FLCR11 encerrou o mês de dezembro com 85,3% de alocação (vs. 87,2% em novembro), sendo R\$ 44,6 milhões em CRI (68,6% dos ativos) e R\$ 10,9 milhões em cotas de FII (16,7% dos ativos). Os CRI do FLCR11 possuíam, no final do mês, taxa média ponderada de IPCA + 11,8% a.a. (taxa ponderada de investimento, sem MtM) para os R\$ 41,9 milhões em CRI indexados ao IPCA (64,5% dos ativos) e CDI + 10,3% a.a. para os R\$ 2,7 milhões em CRI indexados ao CDI (4,1% dos ativos).

Foi assinada em dezembro a ata de AGT do CRI Calçada (Hotel Vogue Square) aprovando repactuação com alteração dos termos do CRI. A nova estrutura acordada torna-o uma operação de estoque performado, onde serão vendidos quartos do hotel e, com os recursos das vendas, será amortizado gradualmente o saldo do CRI. A taxa permanece a mesma e o vencimento passou para 21/12/2029.

Em 23/dez o fundo investiu R\$ 3,2mm em um CRI de término de obras de incorporação vertical em Itajaí-SC, sendo que o montante total de investimento neste CRI deverá ser de R\$6,0mm. O valor total do CRI é de R\$ 34mm, taxa de IPCA + 12,25% e prazo de 48 meses. Mais detalhes sobre a operação estão no final deste relatório.

Temos atualmente três CRI no *pipeline*, todos eles com garantia real de imóveis, totalizando R\$ 15,6mm. A liquidação de cada um dos CRI ainda depende dos resultados de due diligence e documentos finais satisfatórios: (a) CRI de carteira de loteamento pronto e entregue. Taxa IPCA + 12,5%. Investimento de R\$ 4,4mm, com previsão para fev/2025; (b) CRI de término de obras de incorporação vertical. Taxa IPCA + 13%. Investimento de R\$ 6,5mm, com previsão para mar/2025; (c) CRI de carteira de loteamento pronto e entregue. Taxa IPCA + 12%. Investimento de R\$ 5,0mm, com previsão para mar/2025.

Em 20/01/2025 foi encerrada a 3ª oferta de emissão de cotas, a qual ocorreu como oferta restrita. Foram subscritas 118.240 novas cotas, captando um total de R\$ 11.351.040,00 líquidos para o fundo. Com isso, o fundo conseguiu aumentar em 18,66% o número de cotas.

Em janeiro alocamos taticamente um adicional total R\$4mm nos CRI Rosewood e Codepe, já presentes em nossa carteira.

**Nota 1.** Para o cálculo de “X”, conforme o artigo 21 do regulamento, (a) caso a média do *yield* anual do IMAB5 no semestre anterior (“IMAB5”) seja menor que 1% ao ano, X = 2%; (b) caso a média do IMAB5 fique entre 1% e 4% ao ano, X = média do IMAB5 + 1%; (c) caso a média IMAB5 fique entre 4% e 5% ao ano, X = 5%; e (d) caso a média do IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = IMAB5. A taxa de performance é provisionada mensalmente, no último dia de cada mês, e paga semestralmente no início do semestre subsequente.

**Nota 2.** A rentabilidade histórica do fundo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

**DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS**

Em 15/01/2024, foi distribuído rendimento de R\$ 1,60 por cota do FLCR11, um *dividend yield* (para R\$ 100/cota) de 1,60% a.m. (19,2% a.a.), equivalente a 202,1% de uma aplicação no CDI no mês de dezembro após tributação de 15,0% (que rendeu 0,79%). Considerando o valor de fechamento em R\$ 98,52 (30/12), o *dividend yield* foi de 1,62% a.m. (19,5% a.a.). Essa distribuição de valor mais elevado é **não recorrente**, sendo que foi possibilitada por ganho não recorrente ocorrido neste semestre. Foi distribuído também R\$ 1,60 para os direitos FLCR13.

No período de 12 meses, o fundo distribuiu um total de R\$ 14,10 por cota, representando um *dividend yield* acumulado de 14,1% (para R\$ 100/cota). Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 9,2% nos últimos 12 meses, o retorno obtido pelos investidores foi de 152,5% sobre tal aplicação (vide Nota 2).

Com o aumento das taxas das NTN-B e das taxas de MtM dos CRI, ocorreu uma redução do PU das cotas de R\$96,00 em novembro para R\$92,99 em dezembro, mas esta queda no valor patrimonial não impactará as distribuições por cota futuras do fundo caso não seja realizada venda de ativo com taxa de venda superior à taxa de aquisição.

Na Tabela 1 a seguir, encontram-se os principais indicadores de rentabilidade do fundo nos últimos 24 meses. Em todos os meses deste período, o FLCR11 distribuiu acima de R\$ 12,76 por cota no acumulado de 12 meses.

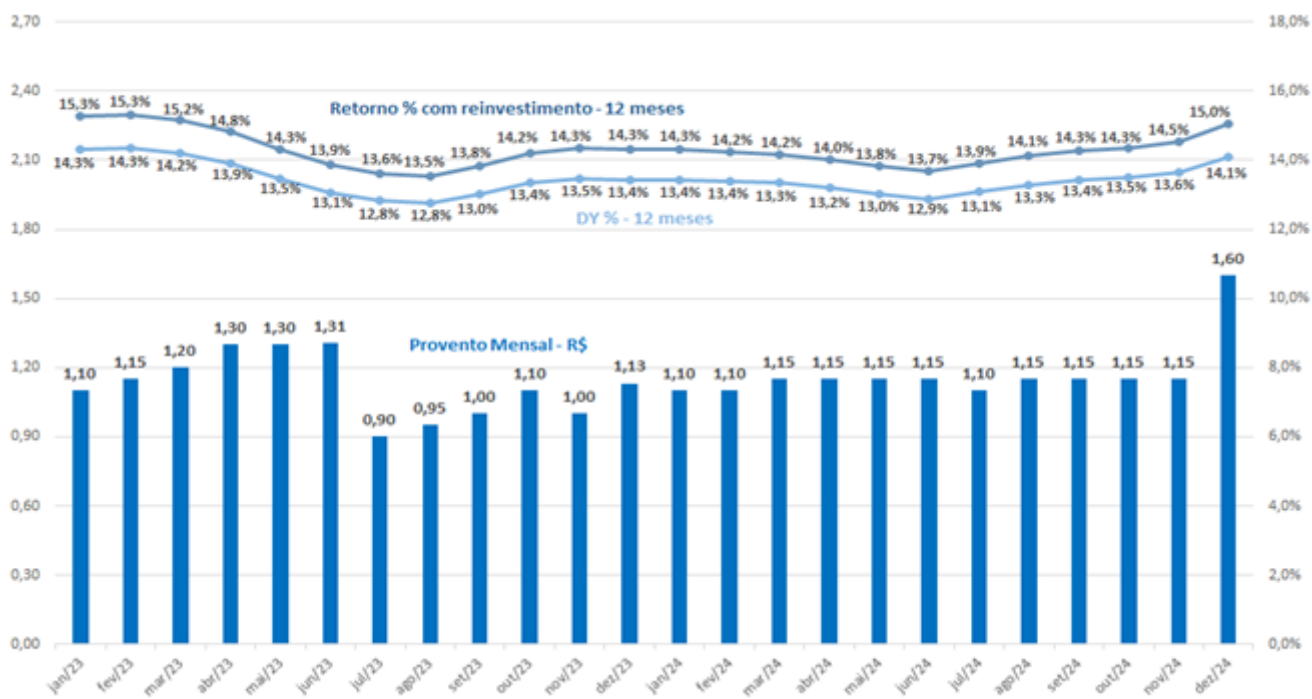
**TABELA 1: PROVENTOS E RENTABILIDADE**

Mês	Provento R\$	Proventos Acumulados 12 meses R\$	IPCA mês - 2	Div Yield (cota R\$100)	Var.% PU	Rent. Total (1)	Provento em % CDI Líq. (2)	Var.% CDI Líq. Acum.	Proventos Acum. (3)	Rent. Total Acum. (4)
dez/24	1,60	14,10	0,56%	1,60%	-3,14%	-1,47%	202,1%	52,5%	64,89%	57,89%
nov/24	1,15	13,63	0,44%	1,15%	-1,02%	0,16%	170,6%	43,4%	63,29%	59,30%
out/24	1,15	13,48	-0,02%	1,15%	2,68%	3,89%	145,8%	42,4%	62,14%	59,14%
set/24	1,15	13,43	0,38%	1,15%	-0,56%	0,65%	162,0%	41,3%	60,99%	55,45%
ago/24	1,15	13,28	0,21%	1,15%	-0,19%	1,02%	156,0%	40,2%	59,84%	54,83%
jul/24	1,10	13,08	0,46%	1,10%	0,47%	1,64%	142,7%	39,1%	58,69%	53,86%
jun/24	1,15	12,88	0,38%	1,15%	-0,74%	0,46%	171,6%	38,0%	57,59%	52,31%
mai/24	1,15	13,04	0,16%	1,15%	0,26%	1,47%	162,5%	37,1%	56,44%	51,87%
abr/24	1,15	13,19	0,83%	1,15%	-1,43%	-0,24%	152,5%	36,1%	55,29%	50,47%
mar/24	1,15	13,34	0,42%	1,15%	-0,24%	0,94%	162,7%	35,0%	54,14%	50,71%
fev/24	1,10	13,39	0,56%	1,10%	-0,88%	0,24%	161,7%	34,0%	52,99%	49,79%
jan/24	1,10	13,44	0,28%	1,10%	-0,90%	0,22%	133,9%	33,1%	51,89%	49,55%
dez/23	1,13	13,44	0,24%	1,13%	0,77%	1,92%	148,6%	31,9%	50,79%	49,34%
nov/23	1,00	13,47	0,26%	1,00%	0,47%	1,50%	128,4%	30,9%	49,66%	47,46%
out/23	1,10	13,37	0,23%	1,10%	-0,87%	0,25%	129,7%	29,8%	48,66%	46,00%
set/23	1,00	13,02	0,12%	1,00%	-0,73%	0,28%	120,9%	28,7%	47,56%	45,76%
ago/23	0,95	12,77	-0,08%	0,95%	-0,11%	0,85%	98,3%	27,6%	46,56%	45,48%
jul/23	0,90	12,82	0,23%	0,90%	-0,14%	0,76%	98,8%	26,3%	45,61%	44,64%
jun/23	1,305	13,07	0,61%	1,305%	0,13%	1,45%	143,2%	25,2%	44,71%	43,88%
mai/23	1,30	13,45	0,71%	1,30%	0,68%	2,00%	136,2%	24,0%	43,41%	42,45%
abr/23	1,30	13,90	0,84%	1,30%	0,58%	1,91%	166,6%	22,8%	42,11%	40,48%
mar/23	1,20	14,20	0,53%	1,20%	-0,43%	0,79%	120,2%	21,8%	40,81%	38,62%
fev/23	1,15	14,34	0,62%	1,15%	-0,04%	1,14%	147,4%	20,6%	39,61%	37,84%
jan/23	1,10	14,29	0,41%	1,10%	-0,15%	0,96%	115,2%	19,6%	38,46%	36,73%

(1) Rentabilidade Total (proventos + variação do PU da cota) no mês; (2) Equipara o DY (base R\$100) do FLCR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida de IR de 15%; (3) Distribuição acumulada para os cotistas que realizaram a primeira integralização, em 22/10/19; (4) Rentabilidade Total Acumulada para os cotistas que realizaram a primeira integralização, incorporando os proventos pagos até o período à variação da cota.

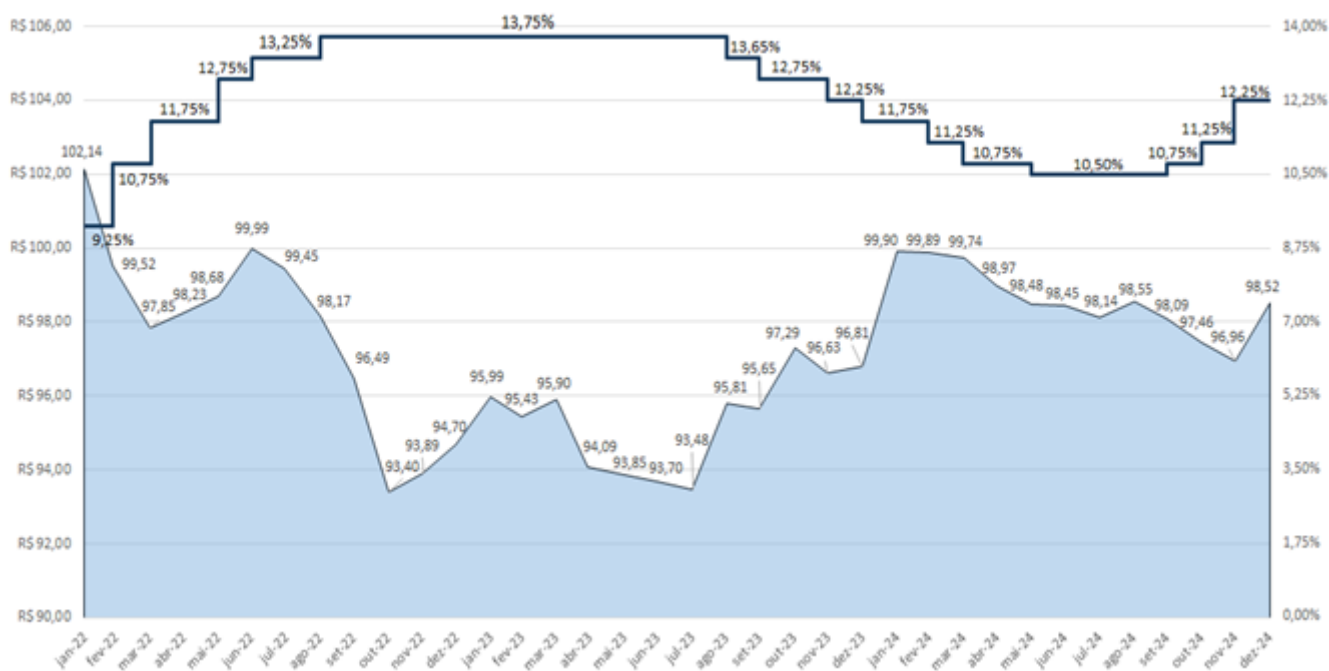
O Gráfico 1 abaixo mostra, além dos proventos mensais distribuídos no período, o *dividend yield* (%) acumulado no período de 12 meses e o retorno (%) supondo o reinvestimento dos proventos.

**GRÁFICO 1: PROVENTOS MENSAIS, DIVIDEND YIELD ACUM. 12 MESES E RETORNO % COM REINVESTIMENTO**



O Gráfico 2 mostra a evolução dos preços de fechamento mensal das cotas do FLCR11 - que terminou o mês de dezembro cotado a R\$ 98,52 - e a evolução da taxa SELIC no período.

**GRÁFICO 2: FLCR11 – COTAÇÃO DE FECHAMENTO MENSAL VS META SELIC**



**NÚMERO DE COTISTAS E LIQUIDEZ**

No fechamento de dez/24, o FLCR11 possuía 3.057 cotistas. Desse total, 1.421 investidores (46,5%) com até 10 cotas; 2.545 investidores (83,2%) com até 100 cotas; 462 investidores (15,1%) possuem entre 101 e 999 cotas e 51 investidores (1,7%) com 1.000 ou mais cotas. O volume médio diário foi de R\$ 414 mil em média nos últimos três meses. A Tabela 2 a seguir traz esses parâmetros nos últimos 12 meses.

**TABELA 2: MERCADO SECUNDÁRIO E EVOLUÇÃO DO Nº DE COTISTAS (ÚLTIMOS 12 MESES)**

Mês	Volume Financeiro	Volume Médio Diário	Total Cotas Negociadas	Média/ Dia Cotas Neg.	Negócios	Nº de Investidores
dez/24	R\$ 3.165.312	R\$ 166.595	32.785	1.726	4.434	3.057
nov/24	R\$ 11.420.673	R\$ 601.088	117.414	6.180	9.768	3.147
out/24	R\$ 10.936.199	R\$ 475.487	111.907	4.866	14.508	3.194
set/24	R\$ 1.935.411	R\$ 92.162	19.865	946	2.546	3.255
ago/24	R\$ 1.226.163	R\$ 55.735	12.549	570	1.398	3.237
jul/24	R\$ 2.065.636	R\$ 89.810	21.030	914	3.325	3.240
jun/24	R\$ 3.345.177	R\$ 167.259	34.082	1.704	3.774	3.219
mai/24	R\$ 3.469.157	R\$ 165.198	35.135	1.673	1.965	3.211
abr/24	R\$ 2.259.616	R\$ 102.710	22.841	1.038	3.975	3.167
mar/24	R\$ 1.444.882	R\$ 72.244	14.513	726	2.021	2.999
fev/24	R\$ 1.038.149	R\$ 54.639	10.388	547	1.233	2.889
jan/24	R\$ 971.177	R\$ 44.144	9.900	450	1.106	2.822
dez/23	R\$ 1.990.971	R\$ 104.788	20.448	1.022	930	2.723
<b>Média</b>	<b>R\$ 3.606.463</b>	<b>R\$ 173.923</b>	<b>36.867</b>	<b>1.778</b>	<b>4.171</b>	

Fontes: Clube do FII (liquidez) e BRL (número de investidores)

Na sequência, a Tabela 3 apresenta a DRE do fundo, trazendo também o histórico dos últimos 6 meses.

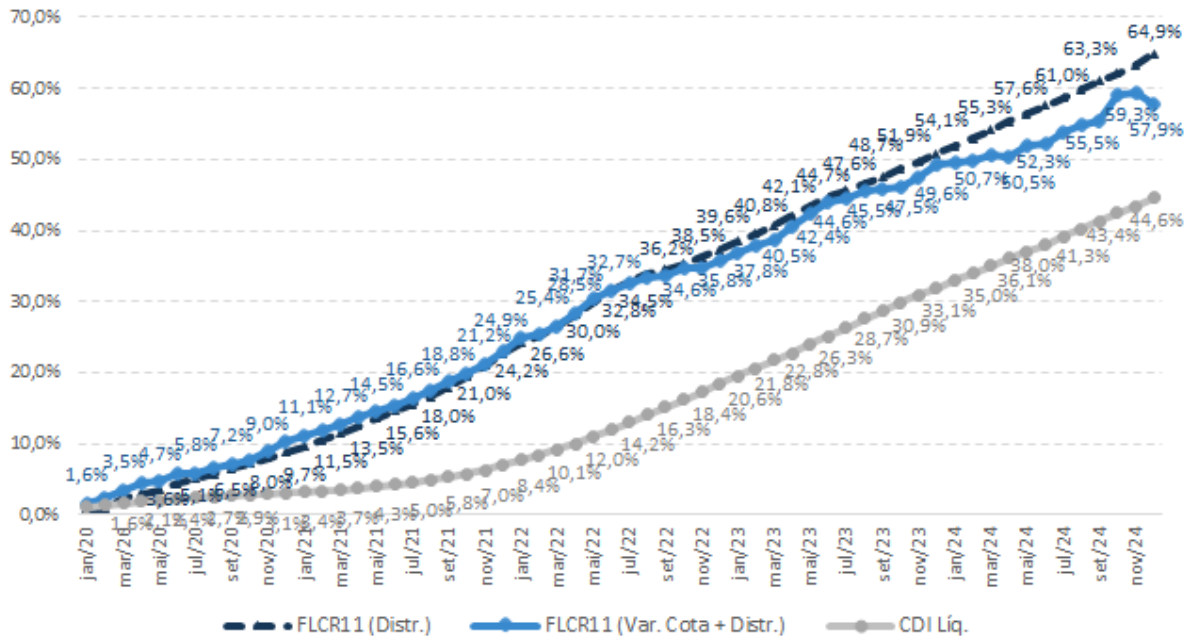
**TABELA 3: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

Mês	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
<b>Rendimento de CRI<sup>1</sup></b>	<b>618.661,06</b>	<b>540.842,76</b>	<b>493.433,19</b>	<b>2.355.665,17</b>	<b>301.451,13</b>	<b>(124.361,73)</b>
Receita de Juros	478.633,18	418.832,65	403.137,79	372.548,38	327.551,98	427.620,08
Receita de Correção Monetária	140.027,88	122.010,11	90.295,40	70.186,48	165.634,10	230.859,95
MTM	391.793,25	6.367,31	(104.693,65)	394.625,19	(197.996,12)	(461.850,91)
Variação mensal cotas FII	(88.546,05)	7.558,50	(45.086,24)	(311.696,96)	(239.727,74)	(402.689,10)
Proventos Cotas FII	76.885,67	85.765,35	82.066,15	78.763,65	104.991,64	131.306,15
Rendimento Ativos de liquidez	49.705,41	38.718,38	27.743,33	73.750,83	47.702,55	52.062,56
Despesas operacionais	(66.600,60)	(63.655,59)	(60.394,03)	(257.182,75)	99.808,35	2.345,27
<b>Resultado – regime de competência</b>	<b>981.898,74</b>	<b>615.596,71</b>	<b>393.068,75</b>	<b>2.333.925,13</b>	<b>116.229,81</b>	<b>(803.187,76)</b>
<b>Resultado – regime de caixa</b>	<b>833.149,29</b>	<b>608.330,38</b>	<b>545.432,69</b>	<b>2.456.468,18</b>	<b>392.548,49</b>	<b>(87.074,72)</b>
<b>RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS</b>	<b>696.964,40</b>	<b>728.644,60</b>	<b>728.644,60</b>	<b>728.644,60</b>	<b>728.644,60</b>	<b>1.104.808,00</b>
<b>R\$/ Cota<sup>2</sup></b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,60</b>
<i>Dividend Yield (R\$100/cota)</i>	<b>1,10%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,60%</b>
<b>Rentabilidade Total (DY + delta PU)</b>	<b>1,64%</b>	<b>1,02%</b>	<b>0,65%</b>	<b>3,90%</b>	<b>0,16%</b>	<b>-1,47%</b>
Rentabilidade Total (a.a.)	19,63%	12,25%	7,84%	46,80%	1,97%	-17,64%
<b>PU final do período</b>	<b>95,17</b>	<b>94,99</b>	<b>94,46</b>	<b>96,99</b>	<b>96,00</b>	<b>92,99</b>
Número de Cotistas	3.240	3.237	3.255	3.194	3.147	3.057
Saldo de Cotas Integralizadas	633.604	633.604	633.604	633.604	633.604	633.604

Notas: (1) A linha "Rendimento de CRI" pode incluir também qualquer ganho/perda na venda de CRI, além das receitas de juros e correção monetária. (2) Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte ao resultado de referência. A partir de dez/20, o anúncio dos proventos passou a ser feito até o 5º dia útil do mês seguinte.

As rentabilidades acumuladas (distribuição acumulada e distribuição acumulada mais variação da cota) são mostradas no Gráfico 3 e comparadas com a rentabilidade acumulada do CDI Líquido.

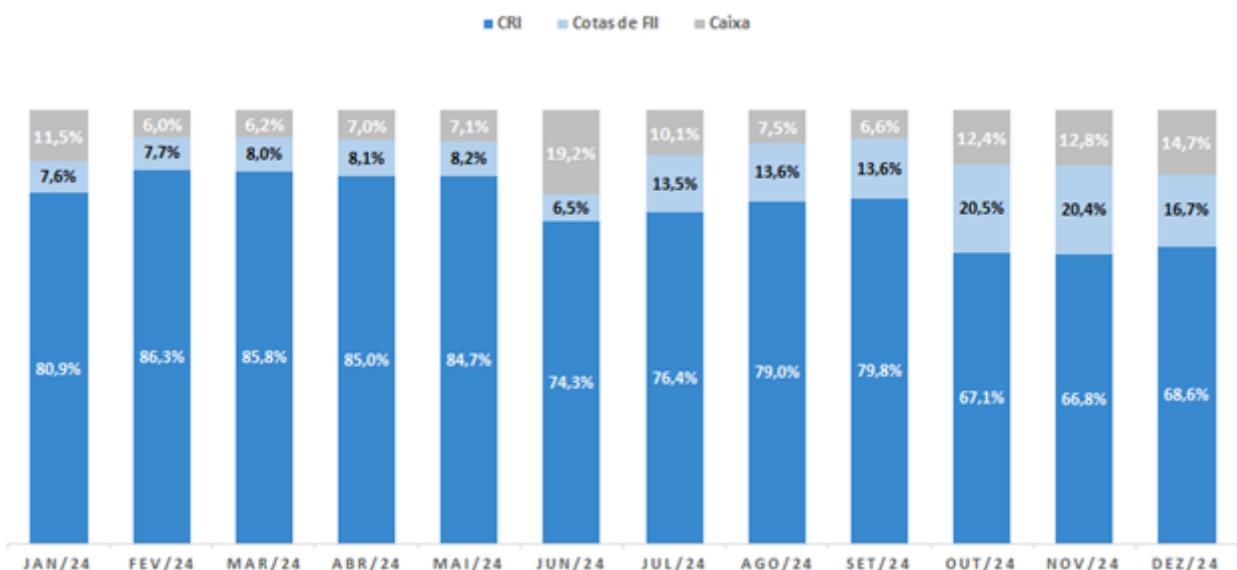
**GRÁFICO 3: RENTABILIDADE ACUMULADA**



Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até o final de dezembro de 2024 refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 11,8% a.a. para os R\$ 41,9 milhões em CRI indexados ao IPCA (64,5% dos ativos) e CDI + 10,3% a.a. para os R\$ 2,7 milhões em CRI indexados ao CDI (4,1% dos ativos). A duration da carteira de CRI é de 2,7 anos e o LTV médio ponderado está em 48,0%. O percentual aplicado em FII de CRI ficou em 16,7% dos ativos e o caixa remanescente em 14,7%. A liquidez é aplicada em um fundo que deve investir, direta ou indiretamente, exclusivamente em títulos de emissão do Tesouro Nacional, que obteve rentabilidade nominal nos últimos 12 meses equivalente a 99,1% do CDI.

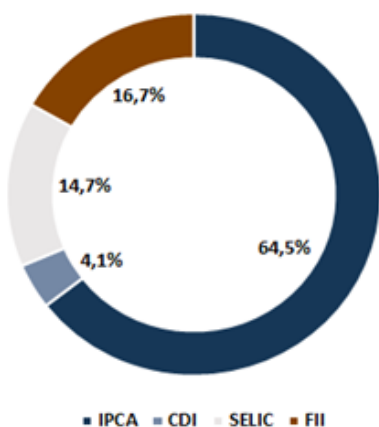
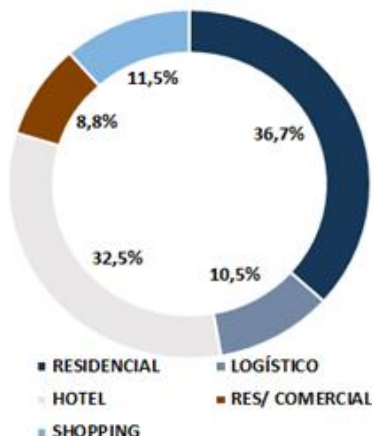
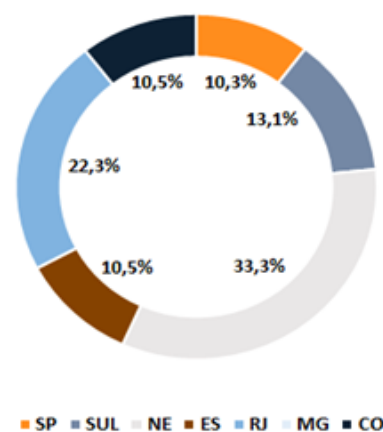
O Gráfico 4 mostra o histórico de alocações do fundo nos últimos 12 meses.

**GRÁFICO 4: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS (% DOS ATIVOS)**





O Gráfico 5 considera o percentual em relação ao total dos ativos aplicados e os Gráficos 6 e 7 consideram exclusivamente o percentual em relação ao total de CRI investidos.

**GRÁFICO 5: INDEXADORES**

**GRÁFICO 6: SEGMENTO**

**GRÁFICO 7: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA**


A Tabela 4 mostra as principais características de cada um dos ativos que compõem a carteira.

**TABELA 4: ATIVOS – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Ativo	Emissor	Emissão / Série	Total Emissão (MM)	Invest. FLCR11 (MtM)	% do PL	Índex	Taxa de Invest.	Taxa MtM	LTV	Vcto	Duration (anos)	Segmento	UF
CRI Calçada	Habitasec	1ª/183ª	R\$ 30,00	R\$ 5,84	9,9%	IPCA	12,00%	12,15%	35%	dez/29	2,3	Hoteleiro	RJ
CRI JPS IV	Habitasec	1ª/259ª	R\$ 70,00	R\$ 5,13	8,7%	IPCA	8,50%	9,92%	48%	jun/36	5,3	Shopping	BA
CRI Franco Ribeiro	Habitasec	62ª/1ª	R\$ 38,50	R\$ 4,70	8,0%	IPCA	11,50%	18,35%	60%	jun/27	2,2	Residencial	GO
CRI Codepe	Habitasec	1ª/162ª	R\$ 64,83	R\$ 4,68	7,9%	IPCA	7,67%	10,14%	31%	out/29	2,2	Logística	ES
CRI Morada do Lago	Virgosec	127ª/1ª	R\$ 21,12	R\$ 4,62	7,8%	IPCA	13,58%	16,38%	46%	jan/28	2,5	Residencial	SE
CRI Rosewood	Truesec	1ª/486ª	R\$ 105,00	R\$ 4,59	7,8%	IPCA	9,00%	8,88%	62%	nov/33	3,0	Hoteleiro	SP
CRI B&B	Habitasec	1ª/184ª	R\$ 10,20	R\$ 4,09	6,9%	IPCA	9,08%	10,23%	17%	ago/31	3,2	Hoteleiro	RJ
CRI Manhattan	Habitasec	1ª/196ª	R\$ 77,50	R\$ 3,91	6,6%	IPCA	25,00%	18,70%	44%	ago/26	0,8	Res/ Com	CE/PI
CRI Terrassa	Provincia	79ª/1ª	R\$ 34,00	R\$ 3,18	5,4%	IPCA	12,25%	12,46%	83%	dez/28	3,9	Residencial	SC
CRI Spot	Habitasec	1ª/172ª	R\$ 12,00	R\$ 2,65	4,5%	CDI	10,25%	12,76%	79%	fev/27	1,9	Residencial	PR
CRI Colmeia LG	Habitasec	1ª/240ª	R\$ 29,41	R\$ 1,23	2,1%	IPCA	12,00%	10,03%	44%	fev/25	0,2	Residencial	CE
FII RBRY11	RBR	-	-	R\$ 5,43	9,2%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII VGIR11	Valora	-	-	R\$ 2,23	3,8%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII RECM11	REC	-	-	R\$ 2,74	4,6%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII RECR11	REC	-	-	R\$ 0,47	0,8%	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	R\$ 9,52	16,2%	-	-	-	-	-	-	-	-

A Tabela 5 (abaixo) detalha o histórico de amortizações dos CRI do portfólio do FLCR11. Alguns CRI com amortização “Programada” possuem um cronograma de amortização do principal desde o início da operação, enquanto em outros casos inicia após um período pré-determinado (carência), como, por exemplo, o CRI Rosewood. Na modalidade de amortização chamada de “Cash Sweep”, os CRI são amortizados em qualquer mês que houver geração de caixa em montante superior às obrigações mensais ordinárias da operação (que geralmente são os pagamentos das parcelas de juros e amortização Programada) mais despesas da operação e recomposição de fundos), que vem da venda de unidades, repasses bancários e fluxo de recebíveis; sendo definido um percentual desse caixa (de novas vendas e repasses) para amortizar o CRI.

**TABELA 5: HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES DOS CRI**

CRI	Emissor	Emissão/Série	Tipo	Investido (Em R\$ mm)	SD Atual na Curva (Em R\$ mm)	Amortizado (até dez/24)	Amortização	Início Amortização	Index	Taxa de Invest.	Data de Vencimento
JPS IV	Habitasec	1ª/259ª	Shopping	R\$ 5,36	R\$ 5,38	R\$ 0,78	Programada	jul/22	IPCA	8,50%	jun/36
Morada do Lago	Virgosec	127ª/1ª	Incorporação	R\$ 6,17	R\$ 4,92	R\$ 1,85	Cash Sweep 100%	fev/24	IPCA	13,58%	jan/28
Codepe	Habitasec	1ª/162ª	Logística	R\$ 6,35	R\$ 4,93	R\$ 3,24	Programada	nov/19	IPCA	7,67%	out/29
Rosewood	Truesec	1ª/486ª	Hotel	R\$ 4,56	R\$ 4,57	R\$ 0,74	Programada	dez/22	IPCA	9,00%	nov/33
B&B	Habitasec	1ª/184ª	Hotel	R\$ 4,55	R\$ 4,36	R\$ 1,43	Programada	set/21	IPCA	9,08%	ago/31
Manhattan	Habitasec	1ª/196ª	Estoque	R\$ 3,65	R\$ 3,70	R\$ 2,18	Cash Sweep 85%	jul/21	IPCA	25,00%	ago/26
Spot	Habitasec	1ª/172ª	Estoque	R\$ 2,88	R\$ 2,91	R\$ 2,77	Cash Sweep 100%	ago/20	CDI	10,25%	fev/27
Colmeia LG	Habitasec	1ª/240ª	Incorporação	R\$ 5,00	R\$ 1,22	R\$ 4,91	Cash Sweep 100%	set/22	IPCA	12,00%	fev/25
<b>Subtotal</b>				<b>R\$ 38,53</b>	<b>R\$ 31,99</b>	<b>R\$ 17,90</b>					
Calçada	Habitasec	1ª/183ª	Hotel	R\$ 4,32	R\$ 5,86	R\$ -	Programada	dez/25	IPCA	12,00%	dez/29
Franco Ribeiro	Habitasec	62ª/1ª	Incorporação	R\$ 4,78	R\$ 4,87	R\$ -	Cash Sweep 100%	jun/27	IPCA	11,50%	jun/27
Terrassa	Provincia	79ª/1ª	Incorporação	R\$ 3,19	R\$ 3,20	R\$ -	Cash Sweep 90%	dez/28	IPCA	12,25%	dez/28
<b>Total</b>				<b>R\$ 50,82</b>	<b>R\$ 45,92</b>	<b>R\$ 17,90</b>					
Park Extrema	Habitasec	49ª/1ª	Logística	R\$ 5,92	R\$ -	R\$ 5,92	Programada	jun/24	IPCA	12,43%	fev/44
Embraed I (Pré pago)	Habitasec	1ª/180ª	Incorporação	R\$ 4,92	R\$ -	R\$ 4,92	Programada	jul/21	CDI	4,00%	dez/25
Embraed II (Pré pago)	Habitasec	1ª/198ª	Incorporação	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 1,00	Programada	mar/22	CDI	5,50%	ago/26
Colmeia R (Quitado)	Habitasec	1ª/177ª	Incorporação	R\$ 5,00	R\$ -	R\$ 6,12	Cash Sweep 90%	fev/22	IPCA	10,00%	jan/24
Longitude (Quitado)	Habitasec	1ª/168ª	Estoque	R\$ 4,80	R\$ -	R\$ 4,80	Cash Sweep 85%	mai/20	CDI	5,00%	jan/24

## APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS

Abaixo, encontra-se uma breve descrição de cada um dos CRI que compõem o portfólio do FLCR11. Destacam-se as principais garantias, remuneração, participação percentual atualizada em relação ao PL total e os códigos dos ativos.

### CRI Calçada Vogue - Habitasec



**Devedora:** Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A  
**Remuneração:** IPCA + 12,0% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 9,9%  
**Código do Ativo:** 19L0906182

CRI que tem como devedora a incorporadora Calçada, sendo garantido por alienação fiduciária de fração correspondente a 82,0% do imóvel que abriga o hotel Vogue Square e cessão fiduciária. A operação também conta com fundo de reserva e aval do sócio. O valor de avaliação do hotel oferecia um LTV inicial de 27,4%. O hotel foi inaugurado em 2016 e está localizado na Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/RJ.

### CRI JPS IV - Habitasec



**Devedora:** JPS Administração e Comércio Ltda.  
**Remuneração/ Taxa de aquisição:** IPCA + 8,5% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 8,7%  
**Código do Ativo:** 21F1076965

CRI em série única, cujos créditos lastro (CCI) são representados por contratos de locação firmados com lojistas do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna, no sul da Bahia. Como garantia, foi alienada a área onde está localizado o shopping. Além disso, a estrutura conta com cessão fiduciária de créditos imobiliários adicionais aos créditos lastro, fiança dos sócios, fundo de reserva e cobrança da Cedente.

### CRI Franco Ribeiro - Habitasec



**Devedora:** Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 11,5% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 8,0%

**Código do Ativo:** 24F2418658

CRI com lastro em uma CCB Imobiliária emitida pela SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. com objetivo de captar recursos para finalizar as obras do empreendimento Boulevard Sudoeste, localizado em Goiânia/GO. Como garantias, possui AF dos imóveis em estoque e cessão dos créditos das unidades já comercializadas. Como reforços de crédito, a estrutura conta com fundos de reserva e despesas, fundo de obras, AF das quotas da SPE e aval dos sócios.

### CRI Codepe - Habitasec



**Devedora:** Transilva Transporte e Logística Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 7,67% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 7,9%

**Código do Ativo:** 19J0713613

CRI em Série Única, emitido com lastro em 5 CCI, que representam contratos de locação firmados com as empresas Arezzo, Zzab, PMI e a Transilva (proprietária do Imóvel). O imóvel foi alienado e o fluxo de recebimentos dos aluguéis cedido em garantia. A estrutura ainda conta com fiança dos sócios e fundo de reserva. O Imóvel objeto de garantia se trata do Centro Logístico Porto do Engenho e está localizado em Cariacica/ES.

### CRI Morada do Lago - Virgo Companhia de Securitização



**Devedora:** Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S/A

**Remuneração:** IPCA + 13,6% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 7,8%

**Código do Ativo:** 24A2951984

CRI com lastro em créditos imobiliários provenientes de Debêntures emitidas pela Bonanza Aju Empreendimentos com a finalidade de finalizar as obras do empreendimento Morada do Lago, localizado em Aracaju/SE. Como garantias, possui AF dos imóveis em estoque e cessão dos créditos das unidades já comercializadas. Além disso, a estrutura ainda conta com fundo de obras, AF de cotas da Bonanza S/A e aval dos sócios e de empresas do grupo Victória Brasil.

### CRI Rosewood - True Securitizadora



**Devedora:** BM Empreendimentos e Participações S/A

**Remuneração:** IPCA + 9,0% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 7,8%

**Código do Ativo:** 21L0866334

CRI com lastro em créditos imobiliários provenientes de Debêntures emitidas pela BM Empreendimentos para quitação de dívida, desenvolvimento de parte do complexo hoteleiro e reembolso de obras. Como garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis; (ii) cessão fiduciária de todo o resultado financeiro da operação hoteleira; e (iii) constituição de fundos de reserva (2 PMT) e de despesas. O hotel está localizado dentro do Complexo Matarazzo, em SP, empreendimento classificado como de alto padrão.

### CRI B&B Copacabana - Habitasec



**Devedora:** B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 9,1% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 6,9%

**Código do Ativo:** 21H0720107

CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de Contrato de Locação Atípico. Um dos dois edifícios onde está localizado o hotel B&B Copacabana foi alienado em garantia e o fluxo do contrato de aluguel dos edifícios foi cedido para o cumprimento do serviço da dívida. A operação também conta com fiança da holding francesa Financière B&B Hotels SAS e um fundo de reserva de 2 PMT. O valor de avaliação do hotel oferece um LTV inicial de 18,7%.



### CRI Manhattan II - Habitasec



**Devedora:** Manhattan Incorporação e Construção Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 25,0% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 6,6%

**Código do Ativo:** 20L0870667

Operação de antecipação de estoque pronto de dois empreendimentos do Grupo Manhattan. Um residencial localizado em Fortaleza/CE e um edifício comercial no centro de Teresina/PI. Foram alienadas todas as unidades em estoque dos dois empreendimentos, direitos creditórios de unidades vendidas e futuras vendas, além de imóveis do *landbank* do grupo, que perfaziam uma cobertura total de 296,8% em relação ao principal emitido, ou um LTV inicial de 33,7%.

### CRI Terrassa - Companhia Província de Securitização



**Devedora:** Terrassa Sul Construções Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 12,25% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 5,4%

**Código do Ativo:** 24J3510650

CRI com lastro em Nota Comercial, representativa de CCI, cujos recursos serão destinados para as obras do Residencial Boulevard Jardins, empreendimento localizado em Itajaí/SC. Como garantias possui AF do imóvel e cessão dos créditos das unidades já comercializadas e vendas futuras. A estrutura ainda conta com fundo de obras, fundo de reserva, AF de cotas da SPE e aval dos sócios e da Holding.

### CRI Spot - Habitasec



**Devedora:** SPOT Centro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

**Remuneração:** CDI + 10,3% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 4,5%

**Código do Ativo:** 20B0797175

Operação de antecipação das vendas de unidades em estoque de um empreendimento residencial localizado na cidade de Londrina/PR. O projeto, denominado Spot Centro Residence, conta com 143 unidades e VGV potencial de R\$ 48,0 milhões. Foram alienadas 48 unidades em garantia, avaliadas em R\$ 16,4 milhões. A operação será liquidada com o fluxo das vendas dos imóveis dados em garantia. Como reforços de crédito, a estrutura conta com Fundo de Reserva e aval da acionista.

### CRI Colmeia Living Garden - Habitasec



**Devedora:** Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 12,0% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 2,1%

**Código do Ativo:** 21C0731381

CRI tem lastro em um contrato de financiamento imobiliário firmado para terminar a segunda fase do empreendimento Living Garden Residencial, localizado em Fortaleza/CE. Como garantias, AF dos imóveis em estoque e cessão dos créditos das unidades já comercializadas e vendas futuras. A estrutura ainda conta com fundo de obras, AF de imóvel adicional, AF de cotas da SPE e aval dos sócios e da Construtora Colmeia S/A. A obra já foi concluída.

**ENTREVISTAS COM O GESTOR**

Nos *links* que seguem, estão disponíveis algumas entrevistas (“lives”) promovidas por diversos canais especializados em fundos de investimento imobiliário. Através dessas conversas, o público tem a oportunidade de conhecer um pouco mais da Faria Lima Capital, sua estratégia de gestão, as características dos ativos da carteira do FLCR11, além das perspectivas para a indústria de fundos imobiliários e, especificamente, dos FII de CRI, entre outros assuntos.

- (i) Funds Explorer (02/dez/23) : [https://www.youtube.com/watch?v=rkyzeM\\_L7ak&t=9s](https://www.youtube.com/watch?v=rkyzeM_L7ak&t=9s)
- (ii) Professor Baroni (25/jul/23): [https://www.youtube.com/watch?v=EJda\\_t1m\\_ca](https://www.youtube.com/watch?v=EJda_t1m_ca)
- (iii) FII Fácil (04/jul/23): <https://www.youtube.com/watch?v=q4GuKQ2KtCO>
- (iv) Café com CRI do Clube FII (28/fev/23): <https://www.youtube.com/watch?v=5oPAEcXlv0s>
- (v) FII Fácil (15/mar/22): <https://youtu.be/OMkBVPre3Y>
- (vi) FII Fácil (16/dez/21): <https://youtu.be/xnW5sY5irT4>
- (vii) Professor Baroni (30/ago/21): <https://www.youtube.com/watch?v=-VEnoPs6Au4>
- (viii) Clube FII (16/ago/21): <https://www.youtube.com/watch?v=ITm6UMJpQjE>
- (ix) Tradersclub (04/ago/21): <https://www.youtube.com/watch?v=PWA60nGaoFc>
- (x) Losnak & Carter (29/jul/21): <https://www.youtube.com/watch?v=u5oJYw6bCpw>
- (xi) FII Fácil (29/jun/21): <https://www.youtube.com/watch?v=YWTxilmolbg>
- (xii) Genial Investimentos (24/jun/21): [https://www.youtube.com/watch?v=VCR\\_l2SRx8A](https://www.youtube.com/watch?v=VCR_l2SRx8A)
- (xiii) TV Infomoney (17/jun/21): <https://www.youtube.com/watch?v=XsxiiUmGqr8>

**Contato:**

[vpnogueira@farialimacapital.com.br](mailto:vpnogueira@farialimacapital.com.br)  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 91  
São Paulo, SP CEP 01451-902  
<http://farialimacapital.com.br/>

**DISCLAIMER**

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas, são referências; as datas e as condições indicadas no material não serão atualizadas. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do regulamento que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a Responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.