

## 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 primeiro semestre de 2025, o *benchmark* é de IPCA + 6,6%.

**Prazo:** indeterminado

**Patrimônio Líquido:** R\$ 70.015.964,26

**Valor patrimonial da cota:** R\$ 93,13

**Valor de mercado da cota (28/02):** R\$ 97,54

**Cotas Emitidas:** 751.844

**Público-Alvo:** Investidores em geral

**Número de cotistas:** 3.018

**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 fevereiro com 89,7% de alocação (vs. 82,3% em janeiro), sendo R\$ 53,6 milhões em CRI (74,7% dos ativos) e R\$ 10,7 milhões em cotas de FII (14,9% 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\$ 51,0 milhões em CRI indexados ao IPCA (71,1% dos ativos) e CDI + 10,3% a.a. para os R\$ 2,6 milhões em CRI indexados ao CDI (3,6% dos ativos).

Em 18/02/2025 fizemos uma alocação tática, com compra no secundário, de R\$ 6,5m no CRI Monte Lazuli. Este é um CRI de término de obras de uma incorporação vertical na cidade de Matinhos/PR. Taxa IPCA + 13,9%.

### DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

Em 11/03/2025, foi distribuído rendimento de R\$ 1,10 por cota do FLCR11, um *dividend yield* (para R\$ 100/cota) de 1,10% a.m. (13,2% a.a.), equivalente a 131,3% de uma aplicação no CDI no mês de fevereiro após tributação de 15,0% (que rendeu 0,84%). Considerando o valor de fechamento em R\$ 97,54 (28/02), o *dividend yield* foi de 1,13% a.m. (13,5% a.a.).

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 9,5% nos últimos 12 meses, o retorno obtido pelos investidores foi de 149,0% sobre tal aplicação (vide Nota 2).

A tabela 1 a seguir trás os proventos distribuídos ao longo do ano, de 2021 até 2024.

### TABELA 1: PROVENTO ANUAL POR COTA DOS ÚLTIMOS 4 ANOS

| Ano de Referência | 2021  | 2022      | 2023      | 2024      |
|-------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Proventos         | 13,97 | R\$ 14,58 | R\$ 13,44 | R\$ 14,10 |

Na Tabela 2 a seguir, encontram-se os principais indicadores de rentabilidade do fundo nos últimos 24 meses.

O Gráfico 1 na sequência 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.

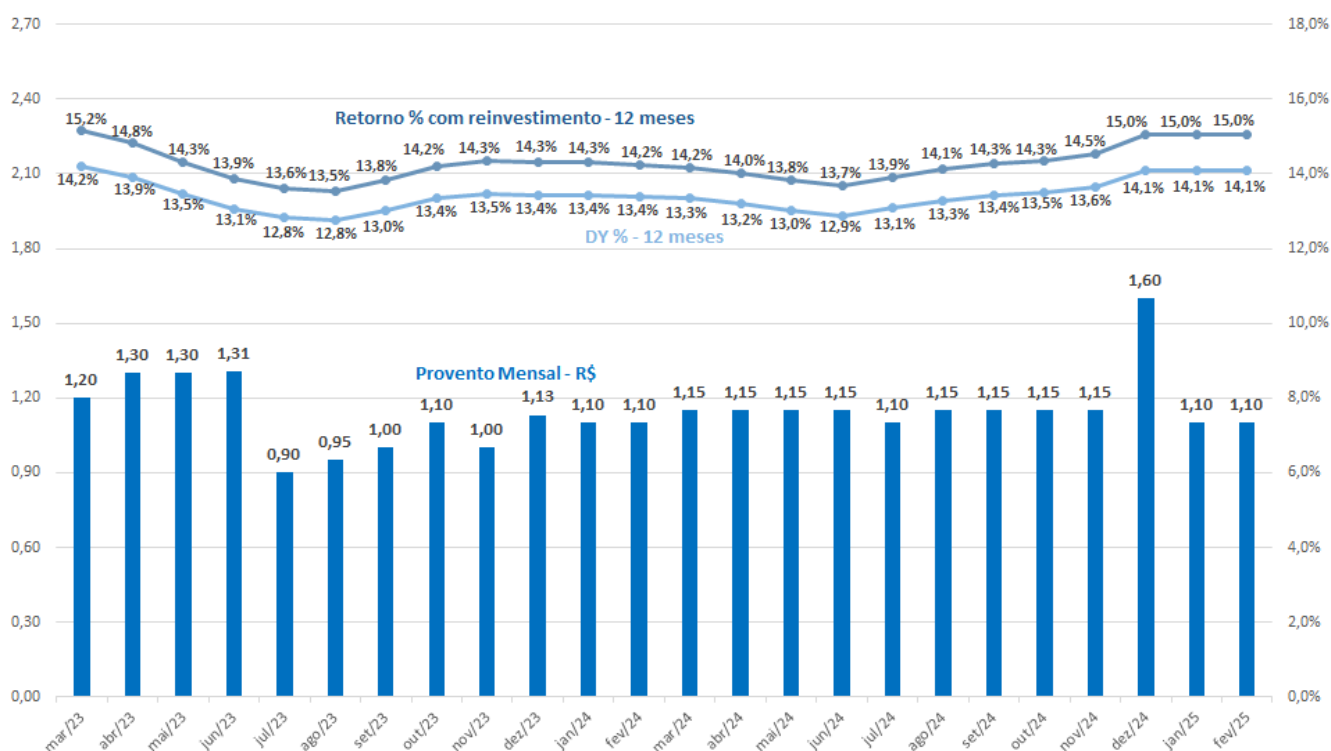
**Nota 1.** Para o cálculo de “X”, conforme o artigo 21 do regulamento, (a) caso a média do *yield* anual do IMAB5 no semestre anterior (“IMAB5”) seja menor que 1% ao ano, X = 2%; (b) caso a média do IMAB5 fique entre 1% e 4% ao ano, X = média do IMAB5 + 1%; (c) caso a média IMAB5 fique entre 4% e 5% 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.

**TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE**

| Mês    | Provento R\$ | Proventos Acum. 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) |
|--------|--------------|------------------------------|--------------|-------------------------|----------|-----------------|----------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| fev/25 | 1,10         | 14,10                        | 0,52%        | 1,10%                   | 0,42%    | 1,61%           | 131,3%                     | 55,6%                | 67,09%              | 60,22%                |
| jan/25 | 1,10         | 14,10                        | 0,39%        | 1,10%                   | -0,28%   | 0,91%           | 127,7%                     | 54,1%                | 65,99%              | 58,73%                |
| 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%                |

(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.

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


## NÚMERO DE COTISTAS E LIQUIDEZ

No fechamento de fev/25, o FLCR11 possuía 3.018 cotistas. Desse total, 1.386 investidores (46,0%) com até 10 cotas; 1.114 investidores (36,8%) de 11 a 100 cotas; 467 investidores (15,5%) possuem de 101 a 999 cotas e 51 investidores (1,7%) com 1.000 ou mais cotas. Se somarmos **os fundos que investem no FLCR11 e os dois sócios da gestora, tem-se mais que 65% das cotas. Somando outros investidores com pelo menos 1.000 cotas cada, o total fica em 76,9% das cotas.** Então, o fundo tem majoritariamente investidores bem experientes. O volume médio diário foi de R\$ 85 mil em média nos últimos três meses. A Tabela 3 a seguir traz a evolução da liquidez do fundo.

**TABELA 3: 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 |
|--------------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------|--------------------|
| fev/25       | R\$ 670.987          | R\$ 33.549          | 6.919                  | 346                   | 1.232        | 3.018              |
| jan/25       | R\$ 1.235.087        | R\$ 56.140          | 12.625                 | 574                   | 1.611        | 3.029              |
| 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              |
| <b>Média</b> | <b>R\$ 3.597.858</b> | <b>R\$ 173.165</b>  | <b>36.805</b>          | <b>1.772</b>          | <b>4.213</b> |                    |

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

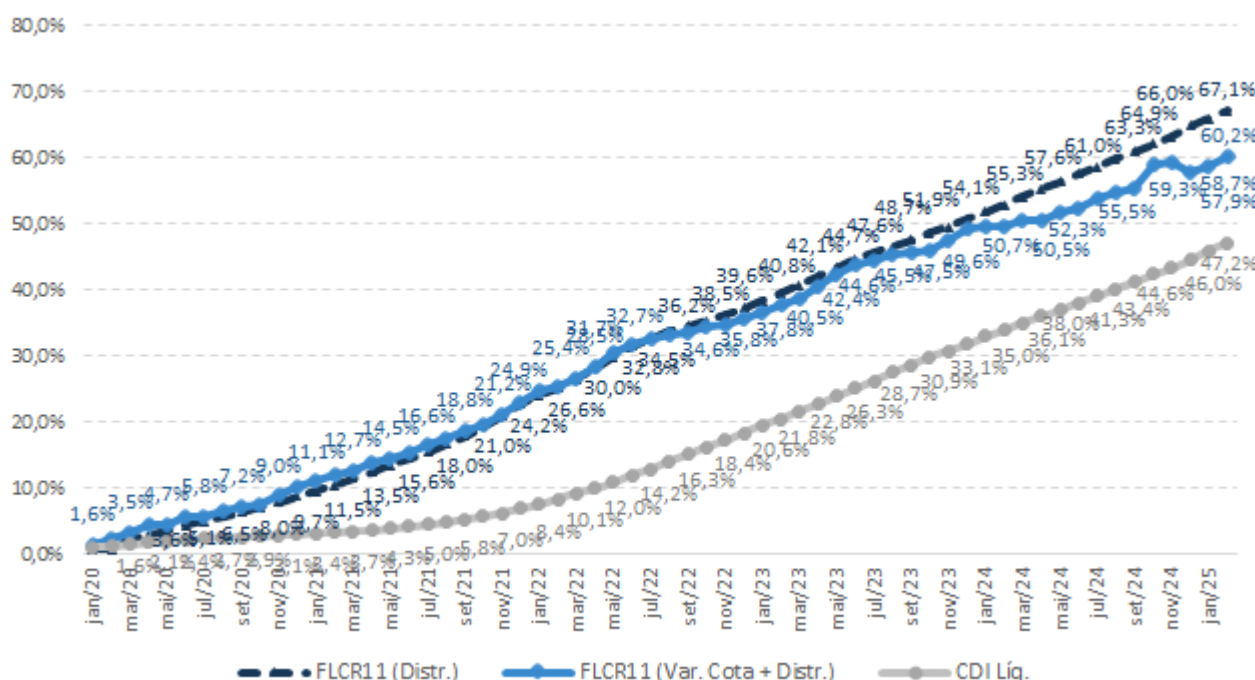
Na sequência, a Tabela 4 apresenta a DRE do fundo, trazendo também o histórico dos últimos 6 meses.

**TABELA 4: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

| Mês                                        | set/24            | out/24              | nov/24            | dez/24              | jan/25            | fev/25            |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rendimento de CRI <sup>1</sup></b>      | <b>493.433,19</b> | <b>2.355.665,17</b> | <b>301.451,13</b> | <b>(124.361,73)</b> | <b>633.207,43</b> | <b>591.604,89</b> |
| Receita de Juros                           | 403.137,79        | 372.548,38          | 327.551,98        | 427.620,08          | 402.342,62        | 427.748,20        |
| Receita de Correção Monetária              | 90.295,40         | 70.186,48           | 165.634,10        | 230.859,95          | 230.864,81        | 163.856,69        |
| MTM                                        | (104.693,65)      | 394.625,19          | (197.996,12)      | (461.850,91)        | 378.731,23        | (399.410,49)      |
| Variação mensal cotas FII                  | (45.086,24)       | (311.696,96)        | (239.727,74)      | (402.689,10)        | (470.816,20)      | 299.496,96        |
| Proventos Cotas FII                        | 82.066,15         | 78.763,65           | 104.991,64        | 131.306,15          | 122.403,04        | 127.356,18        |
| Rendimento Ativos de liquidez              | 27.743,33         | 73.750,83           | 47.702,55         | 52.062,56           | 97.645,68         | 78.189,43         |
| Despesas operacionais                      | (60.394,03)       | (257.182,75)        | 99.808,35         | 2.345,27            | (97.759,84)       | (76.870,69)       |
| <b>Resultado – regime de competência</b>   | <b>393.068,75</b> | <b>2.333.925,13</b> | <b>116.229,81</b> | <b>(803.187,76)</b> | <b>663.411,34</b> | <b>620.366,28</b> |
| <b>Resultado – regime de caixa</b>         | <b>545.432,69</b> | <b>2.456.468,18</b> | <b>392.548,49</b> | <b>(87.074,72)</b>  | <b>763.146,24</b> | <b>725.857,87</b> |
| <b>RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS</b>            | <b>728.644,60</b> | <b>728.644,60</b>   | <b>728.644,60</b> | <b>1.104.808,00</b> | <b>827.028,40</b> | <b>827.028,40</b> |
| <b>R\$/ Cota <sup>2</sup></b>              | <b>1,15</b>       | <b>1,15</b>         | <b>1,15</b>       | <b>1,60</b>         | <b>1,10</b>       | <b>1,10</b>       |
| <i>Dividend Yield (R\$100/cota)</i>        | <b>1,15%</b>      | <b>1,15%</b>        | <b>1,15%</b>      | <b>1,60%</b>        | <b>1,10%</b>      | <b>1,10%</b>      |
| <b>Rentabilidade Total (DY + delta PU)</b> | <b>0,65%</b>      | <b>3,90%</b>        | <b>0,16%</b>      | <b>-1,47%</b>       | <b>0,91%</b>      | <b>1,61%</b>      |
| Rentabilidade Total (a.a.)                 | 7,84%             | 46,80%              | 1,97%             | -17,64%             | 10,86%            | 19,31%            |
| <b>PU final do período</b>                 | <b>94,46</b>      | <b>96,99</b>        | <b>96,00</b>      | <b>92,99</b>        | <b>92,73</b>      | <b>93,13</b>      |
| Número de Cotistas                         | 3.255             | 3.194               | 3.147             | 3.057               | 3.029             | 3.018             |
| Saldo de Cotas Integralizadas              | 633.604           | 633.604             | 633.604           | 690.505             | 751.844           | 751.844           |

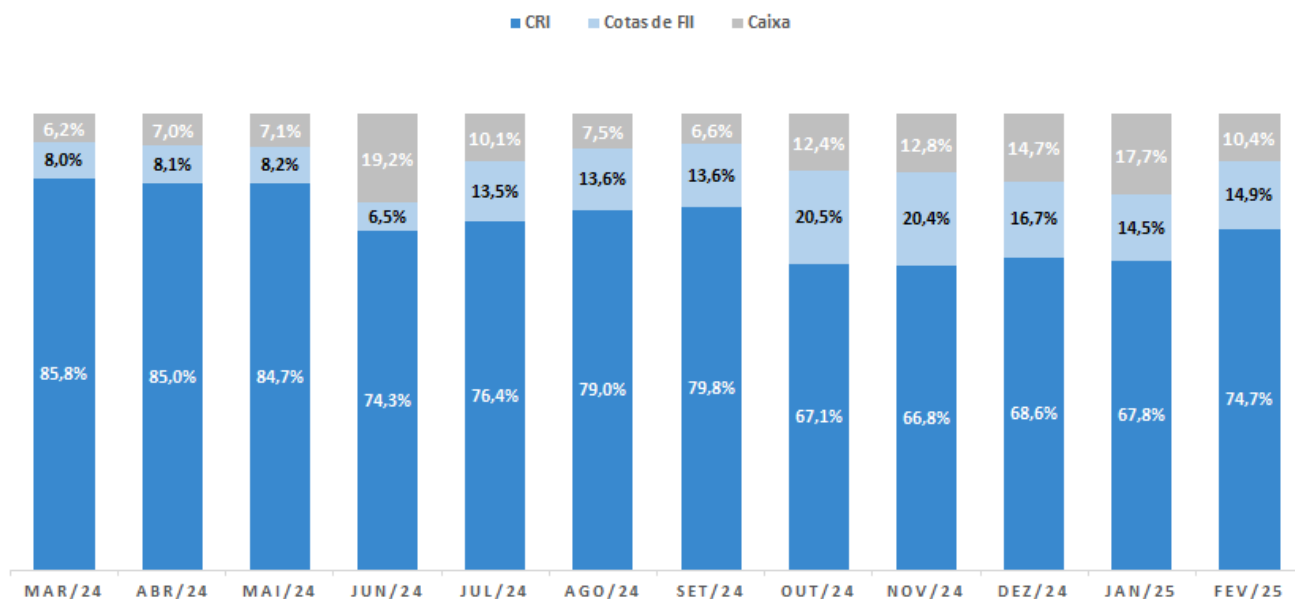
Notas: (1) A linha "Rendimento de CRI" pode incluir também qualquer ganho/perda na venda de CRI, além das receitas de juros e correção monetária. (2) Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte ao resultado de referência. A partir de dez/20, o anúncio dos proventos passou a ser feito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

As rentabilidades acumuladas (distribuição acumulada e distribuição acumulada mais variação da cota) são mostradas no Gráfico 2 e comparadas com a rentabilidade acumulada do CDI Líquido.

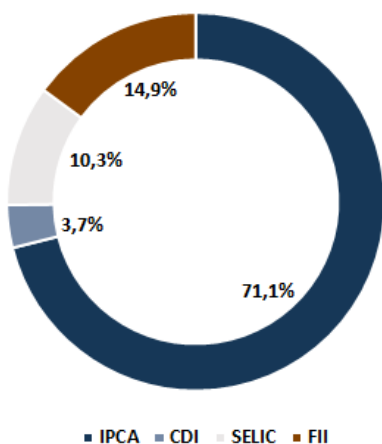
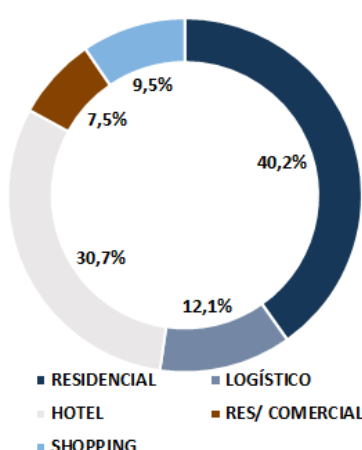
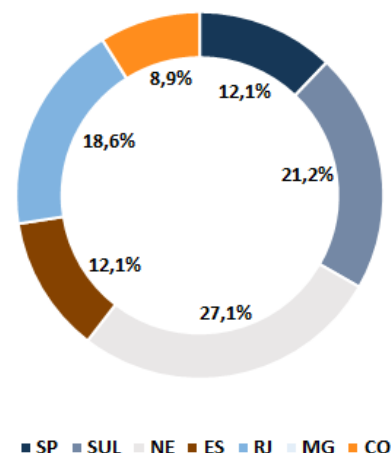
**GRÁFICO 2: RENTABILIDADE ACUMULADA**


Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até o final de fevereiro de 2025 refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 11,8% a.a. para os R\$ 51,0 milhões em CRI indexados ao IPCA (71,1% dos ativos) e CDI + 10,3% a.a. para os R\$ 2,6 milhões em CRI indexados ao CDI (3,6% dos ativos). A *duration* da carteira de CRI é de 2,6 anos e o LTV médio ponderado está em 48,4%. O percentual aplicado em FII de CRI ficou em 14,9% dos ativos e o caixa remanescente em 10,3%. A liquidez é aplicada em um fundo que deve investir, direta ou indiretamente, exclusivamente em títulos de emissão do Tesouro Nacional. A rentabilidade nominal nos últimos 12 meses foi equivalente a 99,2% do CDI.

O Gráfico 3 mostra o histórico de alocações do fundo nos últimos 12 meses.

**GRÁFICO 3: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS (% DOS ATIVOS)**


O Gráfico 4 considera o percentual em relação ao total dos ativos aplicados e os Gráficos 5 e 6 consideram exclusivamente o percentual em relação ao total de CRI investidos.

**GRÁFICO 4: INDEXADORES**

**GRÁFICO 5: SEGMENTO**

**GRÁFICO 6: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA**


A Tabela 5, a seguir, mostra as principais características de cada um dos ativos que compõem a carteira.

**TABELA 5: ATIVOS – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

| Ativo                         | Emissor   | Emissão / Série | Total Emissão (MM) | Invest. FLCR11 (MtM) | % do PL | Index | Taxa de Invest. | Taxa MtM | LTV | Vcto    | Duration (anos) | Segmento    | UF    |
|-------------------------------|-----------|-----------------|--------------------|----------------------|---------|-------|-----------------|----------|-----|---------|-----------------|-------------|-------|
| CRI Rosewood                  | Truesec   | 1ª/486ª         | R\$ 105,00         | R\$ 6,49             | 9,3%    | IPCA  | 8,56%           | 8,79%    | 62% | nov/33  | 3,0             | Hoteleiro   | SP    |
| CRI Codepe                    | Habitasec | 1ª/162ª         | R\$ 64,83          | R\$ 6,47             | 9,2%    | IPCA  | 7,67%           | 9,82%    | 30% | out/29  | 2,2             | Logística   | ES    |
| CRI Calçada                   | Habitasec | 1ª/183ª         | R\$ 30,00          | R\$ 5,87             | 8,4%    | IPCA  | 12,00%          | 12,25%   | 36% | dez/29  | 2,2             | Hoteleiro   | RJ    |
| CRI Monte Lazuli <sup>1</sup> | Travessia | 51ª/1ª          | R\$ 9,70           | R\$ 5,58             | 8,0%    | IPCA  | 13,94%          | 14,11%   | 56% | ago/27  | 1,1             | Residencial | PR    |
| CRI JPS IV                    | Habitasec | 1ª/259ª         | R\$ 70,00          | R\$ 5,10             | 7,3%    | IPCA  | 8,50%           | 10,04%   | 48% | jun/36  | 5,3             | Shopping    | BA    |
| CRI Franco Ribeiro            | Habitasec | 62ª/1ª          | R\$ 38,50          | R\$ 4,76             | 6,8%    | IPCA  | 11,50%          | 12,93%   | 62% | jun/27  | 2,1             | Residencial | GO    |
| CRI Morada do Lago            | Virgosec  | 127ª/1ª         | R\$ 21,12          | R\$ 4,35             | 6,2%    | IPCA  | 13,58%          | 16,06%   | 40% | jan/28  | 2,5             | Residencial | SE    |
| CRI B&B                       | Habitasec | 1ª/184ª         | R\$ 10,20          | R\$ 4,09             | 5,8%    | IPCA  | 9,08%           | 9,65%    | 17% | ago/31  | 3,1             | Hoteleiro   | RJ    |
| CRI Manhattan                 | Habitasec | 1ª/196ª         | R\$ 77,50          | R\$ 4,04             | 5,8%    | IPCA  | 25,00%          | 14,54%   | 44% | ago/26  | 0,9             | Res/ Com    | CE/PI |
| CRI Terrassa                  | Provincia | 79ª/1ª          | R\$ 34,00          | R\$ 3,16             | 4,5%    | IPCA  | 12,25%          | 12,18%   | 76% | dez/28  | 3,8             | Residencial | SC    |
| CRI Spot                      | Habitasec | 1ª/172ª         | R\$ 12,00          | R\$ 2,62             | 3,7%    | CDI   | 10,25%          | 7,06%    | 91% | jul/28  | 3,4             | Residencial | PR    |
| CRI Colmeia LG                | Habitasec | 1ª/240ª         | R\$ 29,41          | R\$ 1,07             | 1,5%    | IPCA  | 12,00%          | 7,75%    | 37% | dez/25* | 0,8             | Residencial | CE    |
| FII RBRY11                    | RBR       | -               | -                  | R\$ 5,46             | 9,3%    | -     | -               | -        | -   | -       | -               | -           | -     |
| FII RECM11                    | REC       | -               | -                  | R\$ 2,52             | 4,3%    | -     | -               | -        | -   | -       | -               | -           | -     |
| FII VGIR11                    | Valora    | -               | -                  | R\$ 2,25             | 3,8%    | -     | -               | -        | -   | -       | -               | -           | -     |
| FII RECR11                    | REC       | -               | -                  | R\$ 0,48             | 0,8%    | -     | -               | -        | -   | -       | -               | -           | -     |
| Caixa                         | -         | -               | -                  | R\$ 7,43             | 10,6%   | -     | -               | -        | -   | -       | -               | -           | -     |

<sup>1</sup>O CRI foi emitido em 3 séries com defasagem de 1 mês (emissão e vencimento). O fundo adquiriu proporcionalmente cada uma das séries, mas nesse quadro os valores estão compilados.

\*A data de vencimento final desse CRI foi alterada para dez/25, conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral de Titulares do CRI 240 (AGT).

A Tabela 6 (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 6: HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES DOS CRI**

| CRI                   | Emissor   | Emissão/Série | Tipo         | Investido (Em R\$ mm) | SD Atual na Curva (Em R\$ mm) | Amortizado (até fev/25) | Amortização     | Início Amortização | Index | Taxa de Invest. | Data de Vencimento |
|-----------------------|-----------|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------------|--------------------|
| Codepe                | Habitasec | 1ª/162ª       | Logística    | R\$ 8,35              | R\$ 6,77                      | R\$ 4,75                | Programada      | nov/19             | IPCA  | 7,67%           | out/29             |
| Rosewood              | Truesec   | 1ª/486ª       | Hotel        | R\$ 6,56              | R\$ 6,55                      | R\$ 1,15                | Programada      | dez/22             | IPCA  | 8,56%           | nov/33             |
| Monte Lazuli          | Travessia | 51ª/1ª        | Incorporação | R\$ 6,52              | R\$ 5,63                      | R\$ 3,22                | Cash Sweep 100% | jul/24             | IPCA  | 13,94%          | ago/27             |
| JPS IV                | Habitasec | 1ª/259ª       | Shopping     | R\$ 5,36              | R\$ 5,37                      | R\$ 0,84                | Programada      | jul/22             | IPCA  | 8,50%           | jun/36             |
| Morada do Lago        | Virgosec  | 127ª/1ª       | Incorporação | R\$ 6,17              | R\$ 4,59                      | R\$ 2,21                | Cash Sweep 100% | fev/24             | IPCA  | 13,58%          | jan/28             |
| B&B                   | Habitasec | 1ª/184ª       | Hotel        | R\$ 4,55              | R\$ 4,32                      | R\$ 1,51                | Programada      | set/21             | IPCA  | 9,08%           | ago/31             |
| Manhattan             | Habitasec | 1ª/196ª       | Estoque      | R\$ 3,65              | R\$ 3,77                      | R\$ 2,18                | Cash Sweep 85%  | jul/21             | IPCA  | 25,00%          | ago/26             |
| Spot                  | Habitasec | 1ª/172ª       | Estoque      | R\$ 2,88              | R\$ 2,86                      | R\$ 2,89                | Cash Sweep 100% | ago/20             | CDI   | 10,25%          | jul/28             |
| Colmeia LG            | Habitasec | 1ª/240ª       | Incorporação | R\$ 5,00              | R\$ 1,05                      | R\$ 5,09                | Cash Sweep 100% | set/22             | IPCA  | 12,00%          | dez/25             |
| <b>Subtotal</b>       |           |               |              | <b>R\$ 49,05</b>      | <b>R\$ 40,91</b>              | <b>R\$ 23,84</b>        |                 |                    |       |                 |                    |
| Calçada               | Habitasec | 1ª/183ª       | Hotel        | R\$ 4,32              | R\$ 5,91                      | R\$ -                   | Programada      | dez/25             | IPCA  | 12,00%          | dez/29             |
| Franco Ribeiro        | Habitasec | 62ª/1ª        | Incorporação | R\$ 4,78              | R\$ 4,90                      | R\$ -                   | Cash Sweep 100% | jun/27             | IPCA  | 11,50%          | jun/27             |
| Terrassa              | Provincia | 79ª/1ª        | Incorporação | R\$ 3,19              | R\$ 3,15                      | R\$ -                   | Cash Sweep 90%  | dez/28             | IPCA  | 12,25%          | dez/28             |
| <b>Total</b>          |           |               |              | <b>R\$ 61,33</b>      | <b>R\$ 54,86</b>              | <b>R\$ 23,84</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 Rosewood - True Securitizadora



**Devedora:** BM Empreendimentos e Participações S/A  
**Remuneração:** IPCA + 8,6% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 9,3%  
**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 Codepe - Habitasec



**Devedora:** Transilva Transporte e Logística Ltda.  
**Remuneração:** IPCA + 7,67% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 9,2%  
**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 Calçada Vogue - Habitasec



**Devedora:** Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A

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

**% do PL do FLCR11:** 8,4%

**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 Monte Lazuli – Travessia Securitizadora



**Devedora:** Forthome Incorporadora e Construtora Ltda.

**Remuneração/ Taxa de aquisição:** IPCA + 13,9% ao ano (taxa de aquisição)

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

**Código do Ativo:** 24F2427238; 24F2427239 e 24F2427240

CRI emitido em 3 séries com defasagem de 1 mês entre elas e com créditos lastro representados por CCI. O CRI visa gerar recursos para o término de obras de uma incorporação vertical na cidade de Matinhos/PR. Como garantia, foram dadas a AF do imóvel e a cessão dos créditos das unidades. Além disso, a estrutura conta com fundo de obras, fundo de reserva, AF de cotas da SPE e aval dos sócios.

## 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:** 7,3%

**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 coobrigação 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:** 6,8%

**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 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:** 6,2%

**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 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:** 5,8%

**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:** 5,8%

**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 Terraço - Companhia Província de Securitização



**Devedora:** Terraço Sul Construções Ltda.

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

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

**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:** 3,7%

**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:** 1,5%

**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) FII Fácil (25/fev/25): <https://www.youtube.com/live/DSiPirqNj-A>
- (ii) 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)
- (iii) Professor Baroni (25/jul/23): [https://www.youtube.com/watch?v=EJda\\_t1m\\_cA](https://www.youtube.com/watch?v=EJda_t1m_cA)
- (iv) FII Fácil (04/jul/23): <https://www.youtube.com/watch?v=q4GuKQ2KtC0>
- (v) Café com CRI do Clube FII (28/fev/23): <https://www.youtube.com/watch?v=5oPAEcXlv0s>
- (vi) FII Fácil (15/mar/22): <https://youtu.be/OMkBVEPre3Y>
- (vii) FII Fácil (16/dez/21): <https://youtu.be/xnW5sY5irT4>
- (viii) Professor Baroni (30/ago/21): <https://www.youtube.com/watch?v=-VEnoPs6Au4>
- (ix) Clube FII (16/ago/21): <https://www.youtube.com/watch?v=ITm6UMJpQjE>
- (x) Tradersclub (04/ago/21): <https://www.youtube.com/watch?v=PWA60nGaoFc>
- (xi) Losnak & Carter (29/jul/21): <https://www.youtube.com/watch?v=u5oJYw6bCpw>
- (xii) FII Fácil (29/jun/21): <https://www.youtube.com/watch?v=YWTxilmolbq>
- (xiii) Genial Investimentos (24/jun/21): [https://www.youtube.com/watch?v=VCR\\_l2SRx8A](https://www.youtube.com/watch?v=VCR_l2SRx8A)
- (xiv) TV Infomoney (17/jun/21): <https://www.youtube.com/watch?v=XsxiiUmGqr8>

**Contato:**

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