

# FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

## 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 excede o *benchmark*, que é igual a IPCA + X, sendo “X” conforme Nota 1, abaixo. Para o segundo semestre de 2025, o *benchmark* é de IPCA + 7,8%.

**Prazo:** indeterminado

**Patrimônio Líquido:** R\$ 70.916.339,36

**Valor patrimonial da cota:** R\$ 94,32

**Valor de mercado da cota (31/10):**  
R\$ 95,96

**Cotas Emitidas:** 751.844

**Público-Alvo:** Investidores em geral

**Número de cotistas:** 2.880

**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 outubro com 92,9% de alocação (vs. 94,5% em setembro), sendo R\$ 59,8 milhões em CRI (82,1% dos ativos) e R\$ 7,8 milhões em cotas de FII (10,8% dos ativos). Os CRI do FLCR11 possuíam taxa média ponderada de IPCA + 10,6% a.a. (taxa ponderada de investimento, sem MtM) para os R\$ 57,0 milhões em CRI indexados ao IPCA (78,3% dos ativos) e CDI + 7,1% a.a. para os R\$ 2,8 milhões em CRI indexados ao CDI (3,8% dos ativos).

Foi realizada mais uma amortização extraordinária do CRI Calçada, com a venda de unidades do empreendimento que, em out/25, totalizou mais R\$ 1,62 milhão para a operação.

Foi formalizada em assembleia a repactuação do CRI Manhattan II. Entre os principais termos, foi firmado um contrato de permuta financeira de parte dos imóveis que são garantias da operação com a Direcional Engenharia S/A, cessão dos direitos creditórios oriundos dessa permuta financeira para o CRI, alteração do vencimento para fev/29, constituição de um fundo de juros de R\$ 1,0 milhão e alteração da taxa para IPCA+4,0%a.. Antecipando a possibilidade de repactuação, o FLCR11 comprou um volume desse CRI com desconto em 2024, de modo que a taxa média de investimento desse CRI no FLCR11 ficou em IPCA+6,93% a.a. após a repactuação.

Temos no *pipeline* um CRI de um término de obras em Salvador/BA, com taxa de IPCA + 12,5%. A integralização deve ocorrer entre dez/25 e jan/26.

## DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

Em 14/nov, foi distribuído rendimento de R\$ 1,00 por cota do FLCR11, um *dividend yield* (para R\$ 95,96/cota de fechamento) de 1,04% a.m. (13,2% a.a. anualizado reinvestindo), equivalente a 96,10% de uma aplicação no CDI no mês de outubro após tributação de 15,0% (que rendeu 1,08%).

**No período de 12 meses, o fundo distribuiu um total de R\$ 13,90 por cota,** representando *dividend yield* acumulado de 14,5% (para R\$ 95,96/cota). Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 11,7% nos últimos 12 meses, o retorno obtido pelos investidores foi de 124,3% sobre tal aplicação (Nota 2). A Tabela 1 traz o histórico de distribuição anual e a Tabela 2 os indicadores de rentabilidade do fundo.

**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.

**FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII**

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

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

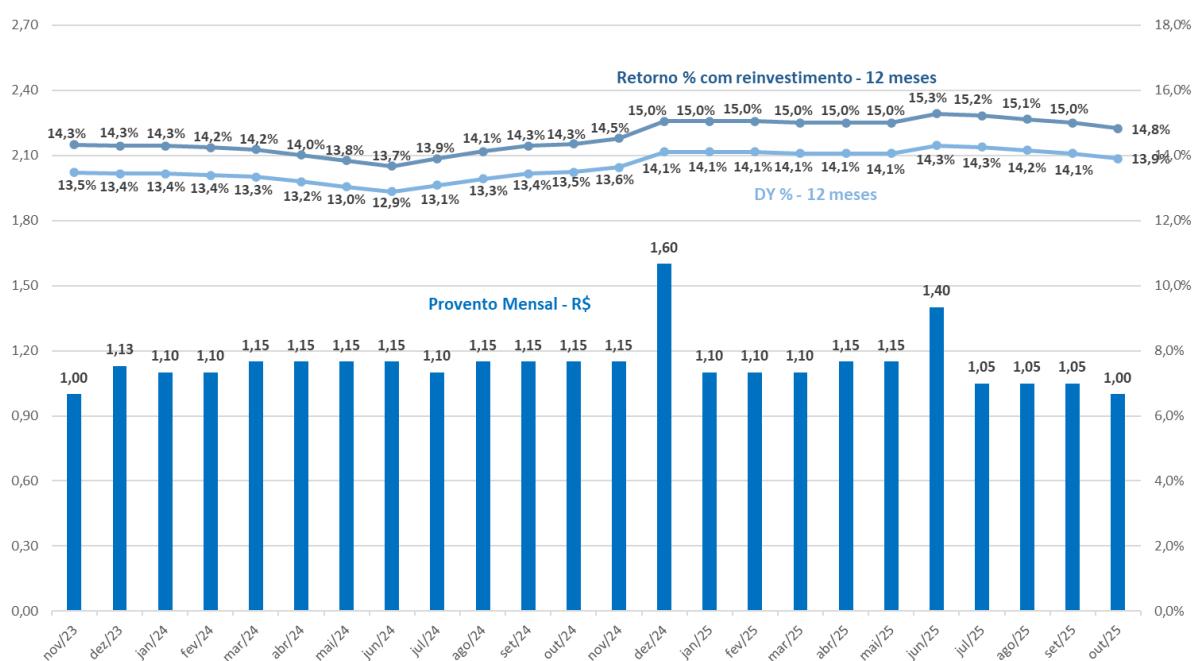
| Ano de Referência | 2021  | 2022      | 2023      | 2024      |
|-------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Proventos         | 13,97 | R\$ 14,58 | R\$ 13,44 | R\$ 14,10 |

**TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE**

| Mês    | Provento R\$ | Proventos Acum. 12 meses R\$ | IPCA mês - 2 | Div Yield (cota de fechamento) | Div Yield (cota R\$100) | Var.% PU | Rent. Total (1) | Provento em % CDI Líq. (2) | Var.% CDI Líq. Acum. | Proventos Acum. (3) |
|--------|--------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|----------|-----------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| out/25 | 1,00         | 13,90                        | -0,11%       | 1,04%                          | 1,00%                   | -0,03%   | 1,03%           | 92,2%                      | 59,9%                | 76,04%              |
| set/25 | 1,05         | 14,05                        | 0,26%        | 1,09%                          | 1,05%                   | 0,05%    | 1,16%           | 101,3%                     | 58,1%                | 75,04%              |
| ago/25 | 1,05         | 14,15                        | 0,24%        | 1,10%                          | 1,05%                   | 1,10%    | 2,23%           | 106,1%                     | 56,3%                | 73,99%              |
| jul/25 | 1,05         | 14,25                        | 0,26%        | 1,09%                          | 1,05%                   | 0,20%    | 1,33%           | 96,8%                      | 54,7%                | 72,94%              |
| jun/25 | 1,40         | 14,30                        | 0,43%        | 1,46%                          | 1,40%                   | -0,81%   | 0,68%           | 150,1%                     | 53,0%                | 71,89%              |
| mai/25 | 1,15         | 14,05                        | 0,56%        | 1,19%                          | 1,15%                   | -0,05%   | 1,17%           | 118,8%                     | 51,5%                | 70,49%              |
| abr/25 | 1,15         | 14,05                        | 1,31%        | 1,19%                          | 1,15%                   | 0,65%    | 1,88%           | 128,1%                     | 49,9%                | 69,34%              |
| mar/25 | 1,10         | 14,05                        | 0,16%        | 1,13%                          | 1,10%                   | 0,19%    | 1,37%           | 134,2%                     | 48,5%                | 68,19%              |
| fev/25 | 1,10         | 14,10                        | 0,52%        | 1,13%                          | 1,10%                   | 0,42%    | 1,61%           | 131,3%                     | 47,2%                | 67,09%              |
| jan/25 | 1,10         | 14,10                        | 0,39%        | 1,12%                          | 1,10%                   | -0,28%   | 0,91%           | 127,7%                     | 46,0%                | 65,99%              |
| dez/24 | 1,60         | 14,10                        | 0,56%        | 1,62%                          | 1,60%                   | -3,14%   | -1,47%          | 202,1%                     | 44,6%                | 64,89%              |
| nov/24 | 1,15         | 13,63                        | 0,44%        | 1,19%                          | 1,15%                   | -1,02%   | 0,16%           | 170,6%                     | 43,4%                | 63,29%              |
| out/24 | 1,15         | 13,48                        | -0,02%       | 1,18%                          | 1,15%                   | 2,68%    | 3,89%           | 145,8%                     | 42,4%                | 62,14%              |
| set/24 | 1,15         | 13,43                        | 0,38%        | 1,17%                          | 1,15%                   | -0,56%   | 0,65%           | 162,0%                     | 41,3%                | 60,99%              |
| ago/24 | 1,15         | 13,28                        | 0,21%        | 1,17%                          | 1,15%                   | -0,19%   | 1,02%           | 156,0%                     | 40,2%                | 59,84%              |
| jul/24 | 1,10         | 13,08                        | 0,46%        | 1,12%                          | 1,10%                   | 0,47%    | 1,64%           | 142,7%                     | 39,1%                | 58,69%              |
| jun/24 | 1,15         | 12,88                        | 0,38%        | 1,17%                          | 1,15%                   | -0,74%   | 0,46%           | 171,6%                     | 38,0%                | 57,59%              |
| mai/24 | 1,15         | 13,04                        | 0,16%        | 1,17%                          | 1,15%                   | 0,26%    | 1,47%           | 162,5%                     | 37,1%                | 56,44%              |

(1) Rentabilidade Total (proventos + variação do PU da cota) no mês; (2) Equipaara 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.

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.

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


## FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

### NÚMERO DE COTISTAS E LIQUIDEZ

No fechamento de out/25, o FLCR11 possuía 2.880 cotistas. Desse total, 1.266 investidores (44,0%) com até 10 cotas, 1.089 investidores (37,8%) de 11 a 100 cotas, 471 investidores (16,4%) possuem de 101 a 999 cotas e 54 investidores (1,9%) com 1.000 ou mais cotas. Somando **os fundos que investem no FLCR11 e os dois sócios da gestora, estes possuem 62,9% das cotas. Somando outros investidores com pelo menos 1.000 cotas cada, o total fica em 76,2% das cotas.** O fundo tem majoritariamente investidores bem experientes. O volume médio diário nos últimos três meses foi de R\$ 66,9 mil. A Tabela 3 traz a evolução da liquidez do fundo, que negociou, em média, R\$108,3 mil por dia nos últimos 12 meses.

**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 |
|--------------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------|--------------------|
| out/25       | R\$ 752.035          | R\$ 32.697          | 7.922                  | 360                   | 1.156        | 2.880              |
| set/25       | R\$ 1.291.005        | R\$ 53.792          | 13.654                 | 621                   | 1.969        | 2.918              |
| ago/25       | R\$ 2.398.564        | R\$ 114.217         | 25.292                 | 1.204                 | 3.607        | 2.973              |
| jul/25       | R\$ 1.750.039        | R\$ 76.089          | 18.280                 | 795                   | 2.447        | 3.008              |
| jun/25       | R\$ 982.734          | R\$ 49.137          | 10.225                 | 511                   | 1.480        | 3.013              |
| mai/25       | R\$ 904.155          | R\$ 43.055          | 9.373                  | 446                   | 1.467        | 2.996              |
| abr/25       | R\$ 837.432          | R\$ 41.872          | 8.647                  | 432                   | 1.066        | 2.999              |
| mar/25       | R\$ 600.858          | R\$ 31.624          | 6.226                  | 328                   | 1.427        | 3.005              |
| 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              |
| <b>Média</b> | <b>R\$ 3.016.087</b> | <b>R\$ 145.220</b>  | <b>31.112</b>          | <b>1.502</b>          | <b>3.751</b> |                    |

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

Na sequência, a Tabela 4 apresenta a DRE dos últimos 6 meses.

**TABELA 4: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

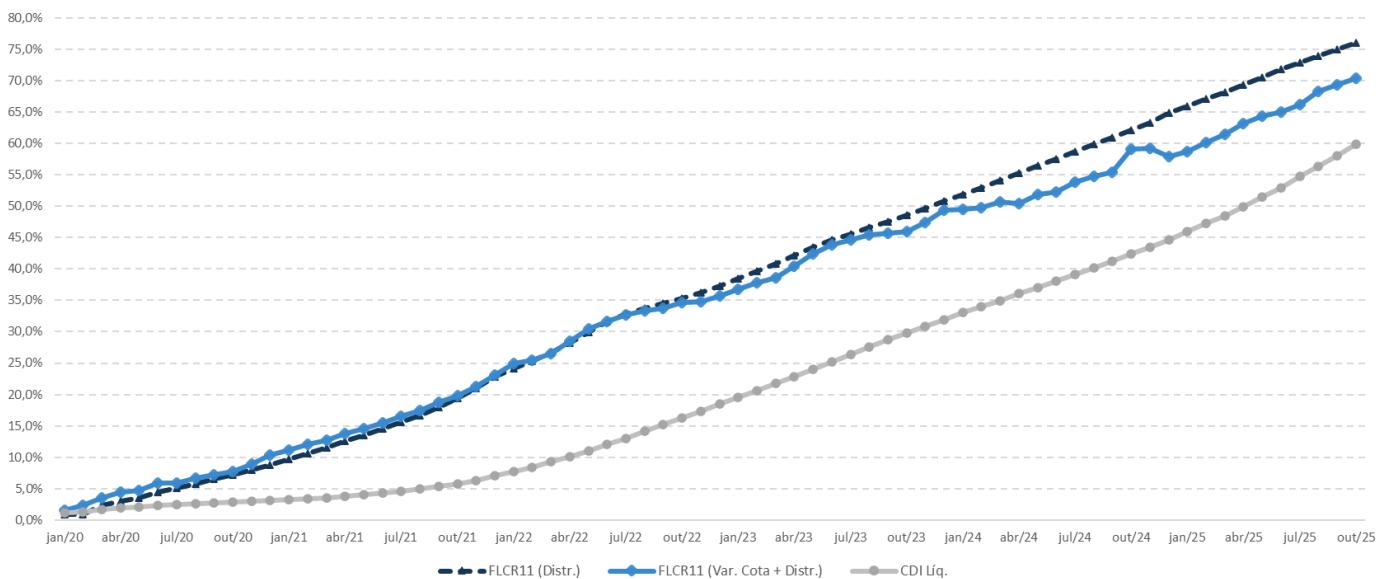
| Mês  | mai/25            | jun/25              | jul/25            | ago/25              | set/25            | out/25            |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rendimento de CRI<sup>1</sup></b>       | <b>475.721,27</b> | <b>602.676,98</b>   | <b>598.050,67</b> | <b>663.841,88</b>   | <b>730.607,46</b> | <b>691.623,77</b> |
| Receita de Juros                           | 452.661,95        | 448.364,91          | 475.535,27        | 449.056,59          | 540.679,28        | 600.556,50        |
| Receita de Correção Monetária              | 258.133,61        | 154.312,07          | 122.515,40        | 144.065,29          | 189.928,18        | 91.067,27         |
| MTM  | (29.491,50)       | (237.708,97)        | 306.954,70        | 843.426,59          | 1.689,31          | 83.500,49         |
| Variação mensal cotas FII                  | 184.975,62        | 49.812,98           | (120.141,51)      | 67.457,84           | 115.902,79        | (139.555,73)      |
| Proventos Cotas FII                        | 166.136,25        | 149.562,73          | 100.709,26        | 101.579,86          | 104.309,73        | 104.061,47        |
| Rendimento Ativos de liquidez              | 96.881,09         | 97.977,91           | 119.210,05        | 104.843,32          | 50.068,75         | 40.620,90         |
| Despesas operacionais                      | (66.245,34)       | (62.522,57)         | (74.037,69)       | (65.669,25)         | (69.539,91)       | (72.652,76)       |
| <b>Resultado – regime de competência</b>   | <b>827.977,39</b> | <b>599.799,06</b>   | <b>930.745,48</b> | <b>1.715.480,24</b> | <b>933.038,13</b> | <b>707.598,14</b> |
| <b>Resultado – regime de caixa</b>         | <b>689.111,22</b> | <b>747.897,24</b>   | <b>755.188,98</b> | <b>802.386,77</b>   | <b>821.919,83</b> | <b>771.516,35</b> |
| <b>RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS</b>            | <b>864.620,60</b> | <b>1.052.581,60</b> | <b>789.436,20</b> | <b>789.436,20</b>   | <b>789.436,20</b> | <b>751.844,00</b> |
| <b>R\$/ Cota<sup>2</sup></b>               | <b>1,15</b>       | <b>1,40</b>         | <b>1,05</b>       | <b>1,05</b>         | <b>1,05</b>       | <b>1,00</b>       |
| <i>Dividend Yield (R\$100/cota)</i>        | <b>1,15%</b>      | <b>1,40%</b>        | <b>1,05%</b>      | <b>1,05%</b>        | <b>1,05%</b>      | <b>1,00%</b>      |
| <b>Rentabilidade Total (DY + delta PU)</b> | <b>1,17%</b>      | <b>0,68%</b>        | <b>1,33%</b>      | <b>2,23%</b>        | <b>1,16%</b>      | <b>1,03%</b>      |
| Rentabilidade Total (a.a.)                 | 14,07%            | 8,15%               | 15,96%            | 26,71%              | 13,93%            | 12,34%            |
| <b>PU final do período</b>                 | <b>93,86</b>      | <b>93,09</b>        | <b>93,28</b>      | <b>94,31</b>        | <b>94,35</b>      | <b>94,32</b>      |
| Número de Cotistas                         | 2.996             | 3.013               | 3.008             | 2.973               | 2.918             | 2.880             |
| Saldo de Cotas Integralizadas              | 751.844           | 751.844             | 751.844           | 751.844             | 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 de IR no período.

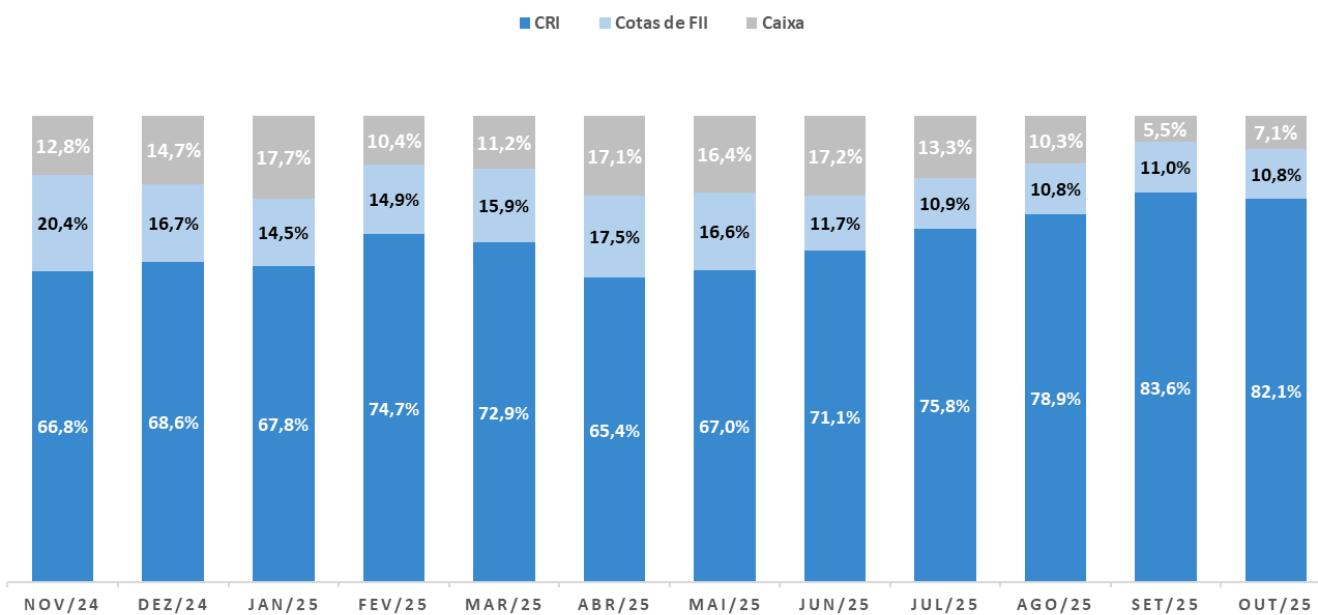
**FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII**

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

**GRÁFICO 2: RENTABILIDADE ACUMULADA**


Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até out/25 refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 10,6% a.a. para os R\$ 57,0 milhões em CRI indexados ao IPCA (78,3% dos ativos) e CDI + 7,1% a.a. para os R\$ 2,8 milhões em CRI indexados ao CDI (3,8% dos ativos). A *duration* da carteira de CRI é de 2,1 anos e o LTV médio ponderado está em 41,7%. O percentual aplicado em FII ficou em 10,8% dos ativos e o caixa remanescente em 7,1%. 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 99,3% do CDI.

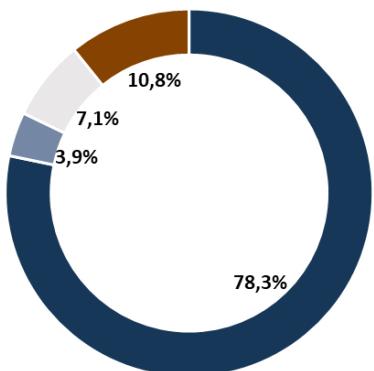
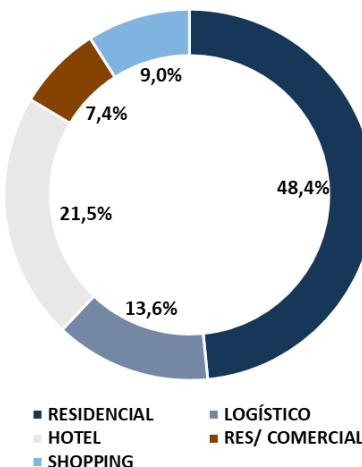
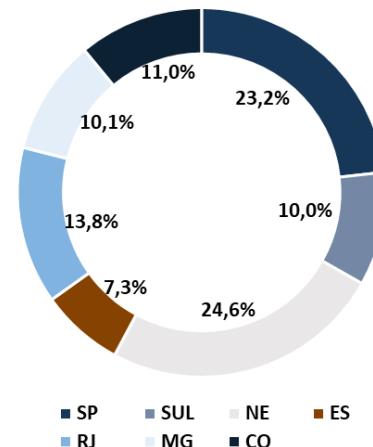
O Gráfico 3 mostra o histórico de alocações do fundo nos últimos 12 meses.

**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.

**FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII**

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

**GRÁFICO 4: INDEXADORES**

**GRÁFICO 5: SEGMENTO**

**GRÁFICO 6: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA**


A Tabela 5 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 Franco Ribeiro | Habitasec | 62 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>  | R\$ 38,50          | R\$ 6,57             | 9,3%    | IPCA  | 11,50%          | 14,26%   | 61% | jun/27 | 1,5             | Residencial | GO    |
| CRI Jd das Nações  | REIT      | 10 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>  | R\$ 15,30          | R\$ 6,04             | 8,5%    | IPCA  | 12,78%          | 12,27%   | 40% | dez/36 | 3,9             | Residencial | MG    |
| CRI Entresserras   | Travessia | 14 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>  | R\$ 30,00          | R\$ 5,50             | 7,7%    | IPCA  | 12,00%          | 12,00%   | 22% | jan/26 | 0,2             | Residencial | SP    |
| CRI JPS IV         | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /259 <sup>a</sup> | R\$ 70,00          | R\$ 5,38             | 7,6%    | IPCA  | 8,50%           | 8,68%    | 48% | jun/36 | 4,8             | Shopping    | BA    |
| CRI Rosewood       | Truesec   | 1 <sup>a</sup> /486 <sup>a</sup> | R\$ 105,00         | R\$ 4,64             | 6,5%    | IPCA  | 8,56%           | 7,72%    | 45% | nov/33 | 2,7             | Hoteleiro   | SP    |
| CRI Manhattan II   | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /196 <sup>a</sup> | R\$ 77,50          | R\$ 4,44             | 6,3%    | IPCA  | 6,93%           | 20,48%   | 52% | fev/29 | 2,7             | Res/ Com    | CE/PI |
| CRI Calçada        | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /183 <sup>a</sup> | R\$ 30,00          | R\$ 4,37             | 6,2%    | IPCA  | 12,00%          | 14,15%   | 31% | dez/29 | 1,6             | Hoteleiro   | RJ    |
| CRI Codepe         | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /162 <sup>a</sup> | R\$ 64,83          | R\$ 4,37             | 6,2%    | IPCA  | 7,67%           | 7,69%    | 28% | out/29 | 1,9             | Logística   | ES    |
| CRI Morada do Lago | Virgosec  | 127 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup> | R\$ 21,12          | R\$ 4,12             | 5,8%    | IPCA  | 13,58%          | 17,52%   | 39% | jan/28 | 2,0             | Residencial | SE    |
| CRI B&B            | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /184 <sup>a</sup> | R\$ 10,20          | R\$ 3,88             | 5,5%    | IPCA  | 9,08%           | 10,61%   | 16% | ago/31 | 2,8             | Hoteleiro   | RJ    |
| CRI Solfarma       | Travessia | 1 <sup>a</sup> /50 <sup>a</sup>  | R\$ 26,00          | R\$ 3,77             | 5,3%    | IPCA  | 12,00%          | 12,01%   | 14% | abr/26 | 0,3             | Logística   | SP    |
| CRI Terrassa       | Província | 79 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>  | R\$ 34,00          | R\$ 3,14             | 4,4%    | IPCA  | 12,25%          | 12,57%   | 84% | dez/28 | 2,7             | Residencial | SC    |
| CRI Spot           | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /172 <sup>a</sup> | R\$ 12,00          | R\$ 2,83             | 4,0%    | CDI   | 7,05%           | 7,05%    | 90% | jul/28 | 2,7             | Residencial | PR    |
| CRI Colmeia LG     | Habitasec | 1 <sup>a</sup> /240 <sup>a</sup> | R\$ 29,41          | R\$ 0,79             | 1,1%    | IPCA  | 12,00%          | 13,97%   | 32% | dez/25 | 0,2             | Residencial | CE    |
| FII RBRY11         | RBR       | -                                | -                  | R\$ 4,84             | 6,8%    | -     | -               | -        | -   | -      | -               | -           | -     |
| FII RECM11         | REC       | -                                | -                  | R\$ 2,52             | 3,6%    | -     | -               | -        | -   | -      | -               | -           | -     |
| FII RECR11         | REC       | -                                | -                  | R\$ 0,49             | 0,7%    | -     | -               | -        | -   | -      | -               | -           | -     |
| Caixa              | -         | -                                | -                  | R\$ 5,16             | 7,3%    | -     | -               | -        | -   | -      | -               | -           | -     |

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-se após um período pré-determinado (carência), que é o caso do 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.

**FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII**

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

**TABELA 6: HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES DOS CRI**

| CRI                       | Código     | Tipo         | Investido<br>(Em R\$<br>mm) | SD Atual<br>na Curva<br>(Em R\$<br>mm) | Amortizado<br>(até out/25) | Amortização     | Ínicio<br>Amort. | Index | Taxa de<br>Emissão | Taxa de<br>Invest. | Data de<br>Vencimento |
|---------------------------|------------|--------------|-----------------------------|--|----------------------------|-----------------|------------------|-------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Franco Ribeiro            | 24F2418658 | Incorporação | R\$ 6,55                    | R\$ 6,64                               | R\$ 0,22                   | Cash Sweep 100% | jun/27           | IPCA  | 11,50%             | 11,50%             | jun/27                |
| Jd das Nações             | 24L2717582 | Loteamento   | R\$ 6,30                    | R\$ 6,18                               | R\$ 0,46                   | Programada      | mar/25           | IPCA  | 12,00%             | 12,78%             | dez/36                |
| JPS IV                    | 21F1076965 | Shopping     | R\$ 5,36                    | R\$ 5,93                               | R\$ 1,09                   | Programada      | jul/22           | IPCA  | 6,50%              | 8,50%              | jun/36                |
| Entresserras <sup>1</sup> | 22H2247401 | Cond. Casas  | R\$ 5,80                    | R\$ 5,14                               | R\$ 0,32                   | Cash Sweep 100% | ago/24           | IPCA  | 12,00%             | 12,00%             | jan/26                |
| Rosewood                  | 21L0866334 | Hotel        | R\$ 4,56                    | R\$ 4,76                               | R\$ 1,10                   | Programada      | dez/22           | IPCA  | 7,00%              | 8,56%              | nov/33                |
| Calçada                   | 19L0906182 | Hotel        | R\$ 4,32                    | R\$ 4,50                               | R\$ 1,58                   | Programada      | dez/25           | IPCA  | 12,00%             | 12,00%             | dez/29                |
| Morada do Lago            | 24A2951984 | Cond. Casas  | R\$ 6,17                    | R\$ 4,40                               | R\$ 2,54                   | Cash Sweep 100% | fev/24           | IPCA  | 13,75%             | 13,58%             | jan/28                |
| Solfarma <sup>1</sup>     | 21E0665350 | Logística    | R\$ 5,01                    | R\$ 4,39                               | R\$ 0,62                   | Programada      | jun/22           | IPCA  | 7,00%              | 12,00%             | abr/26                |
| Codepe                    | 19J0713613 | Logística    | R\$ 6,35                    | R\$ 4,37                               | R\$ 3,91                   | Programada      | nov/19           | IPCA  | 7,67%              | 7,67%              | out/29                |
| B&B                       | 21H0720107 | Hotel        | R\$ 4,55                    | R\$ 4,18                               | R\$ 1,89                   | Programada      | set/21           | IPCA  | 7,50%              | 9,08%              | ago/31                |
| Manhattan II              | 20L0870667 | Estoque      | R\$ 3,65                    | R\$ 3,81                               | R\$ 1,25                   | Cash Sweep 85%  | jul/21           | IPCA  | 12,00%             | 6,93%              | fev/29                |
| Terrassa                  | 24J3510650 | Incorporação | R\$ 3,19                    | R\$ 3,16                               | R\$ 0,18                   | Cash Sweep 90%  | dez/28           | IPCA  | 12,25%             | 12,25%             | dez/28                |
| Spot                      | 20B0797175 | Estoque      | R\$ 2,88                    | R\$ 2,95                               | R\$ 3,10                   | Cash Sweep 100% | ago/20           | CDI   | 5,00%              | 7,05%              | jul/28                |
| Colmeia LG                | 21C0731381 | Incorporação | R\$ 5,00                    | R\$ 0,80                               | R\$ 5,39                   | Cash Sweep 100% | set/22           | IPCA  | 11,52%             | 12,00%             | dez/25                |
| <b>Total</b>              |            |              | <b>R\$ 69,69</b>            | <b>R\$ 61,21</b>                       | <b>R\$ 23,65</b>           |                 |                  |       |                    |                    |                       |
| Embraed I (Pré pago)      | 19L0906443 | Incorporação | R\$ 4,92                    | R\$ -                                  | R\$ 4,92                   | Programada      | jul/21           | CDI   | 3,50%              | 4,00%              | dez/25                |
| Embraed II (Pré pago)     | 20F0870073 | Incorporação | R\$ 1,00                    | R\$ -                                  | R\$ 1,00                   | Programada      | mar/22           | CDI   | 5,50%              | 5,50%              | ago/26                |
| Colmeia R (Quitado)       | 20A1026890 | Incorporação | R\$ 5,00                    | R\$ -                                  | R\$ 6,12                   | Cash Sweep 90%  | fev/22           | IPCA  | 10,00%             | 10,00%             | jan/24                |
| Longitude (Quitado)       | 19K1145467 | Estoque      | R\$ 4,80                    | R\$ -                                  | R\$ 4,80                   | Cash Sweep 85%  | mai/20           | CDI   | 5,00%              | 5,00%              | jan/24                |

Nota: (1) Os CRI Entresserras e Solfarma já vêm amortizando, porém, para estes ativos, os dados da tabela consideram a partir da data de aquisição dos ativos pelo FLCR11.

## 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 Franco Ribeiro - Habitasec



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

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

**% do PL do FLCR11:** 9,3%

**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 Jardim das Nações - REIT Securitizadora



**Devedora:** Jardim das Nações Empreendimentos SPE Ltda.

**Remuneração:** IPCA + 12,78% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 8,5%

**Código do Ativo:** 24L2717582

CRI com lastro em CCI emitida pela Jardim das Nações Empreendimentos SPE Ltda. cujos recursos serão destinados à conclusão das obras do Loteamento Jardim das Nações, localizado em Pouso Alegre/MG. Como garantias possui AF dos lotes e cessão dos créditos das unidades já comercializadas e vendas futuras. A estrutura ainda conta com fundo de obras, AF de cotas da SPE e aval dos sócios.

## FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

### CRI Entresserras – Travessia Securitizadora S.A.



**Devedora:** Cone 20 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

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

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

**Código do Ativo:** 22H2247401

CRI com lastro em Nota Comercial, emitida por SPE controlada pelas Construtoras Coneleste e Fedatto, para financiar a construção do condomínio Residence Entresserras, localizado em Santa Isabel/SP. 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 e de reserva, AF de cotas da Cone 20 e fiança da Coneleste Urbanismo Ltda. e Fedatto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

### 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:** 7,6%

**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 Rosewood - True Securitizadora



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

**Remuneração:** IPCA + 8,6% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 6,5%

**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 Manhattan II - Habitasec



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

**Remuneração:** IPCA + 6,9% ao ano (taxa média de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 6,3%

**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 Calçada Vogue - Habitasec



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

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

**% do PL do FLCR11:** 6,2%

**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.

## FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

### CRI Codepe - Habitasec



**Devedora:** Transilva Transporte e Logística Ltda.  
**Remuneração:** IPCA + 7,67% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 6,2%  
**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 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:** 5,8%  
**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 de determinados imóveis e cessão dos créditos de 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:** 5,5%  
**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 oferecia um LTV inicial de 18,7%.

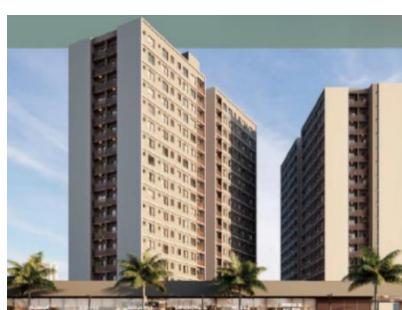
### CRI Solfarma – Travessia Securitizadora S.A.



**Devedora:** Solfarma Comércio de Produtos Farmacêuticos S.A  
**Remuneração:** IPCA + 12,0% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 5,3%  
**Código do Ativo:** 21E0665350

Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, construído em Bebedouro/SP para a Solfarma Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo fornecedores destes mercados. O imóvel está alienado ao CRI após a entrega do imóvel pronto. Como garantias possui Alienação Fiduciária do Imóvel, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Coobrigação e Seguros.

### CRI Terrassa - Companhia Província de Securitização



**Devedora:** Terrassa Sul Construções Ltda.  
**Remuneração:** IPCA + 12,25% ao ano (taxa de aquisição)  
**% do PL do FLCR11:** 4,4%  
**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.

## FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

### CRI Spot - Habitasec



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

**Remuneração:** CDI + 7,05% ao ano (taxa de aquisição)

**% do PL do FLCR11:** 4,0%

**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:** 1,1%

**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.

## FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Outubro de 2025

### 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/DSiPiraNj-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=g4GuKQ2KtCo>
- (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=lTm6UMJpQjE>
- (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=YWTxilmolbg>
- (xiii) Genial Investimentos (24/jun/21): [https://www.youtube.com/watch?v=VCR\\_I2SRx8A](https://www.youtube.com/watch?v=VCR_I2SRx8A)
- (xiv) TV Infomoney (17/jun/21): <https://www.youtube.com/watch?v=XxiiUmGqr8>



#### Contato:

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.

10 de 10