

FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Dezembro 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\$ 71.254.745,27

Valor patrimonial da cota: R\$ 94,77

Valor de mercado da cota (30/12):
R\$ 96,70

Cotas Emitidas: 751.844

Público-Alvo: Investidores em geral

Número de cotistas: 2.812

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 90,5% de alocação (vs. 92,9% em novembro), sendo R\$ 58,5 milhões em CRI (79,6% dos ativos) e R\$ 8,1 milhões em cotas de FII (10,9% 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\$ 55,7 milhões em CRI indexados ao IPCA (75,7% dos ativos) e CDI + 7,1% a.a. para os R\$ 2,9 milhões em CRI indexados ao CDI (3,9% dos ativos).

O CRI Calçada continua sendo amortizado com recursos das vendas de unidades do empreendimento Calçada Vogue. Em dez/25, o volume de amortização extraordinária para o CRI como um todo foi de R\$ 945,6 mil.

Temos no *pipeline* um CRI de um término de obras em Salvador/BA, com taxa de IPCA + 12,5% ao ano. Há expectativa de que a integralização ocorra em fev/26.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

Em 15/dez foi distribuído rendimento de R\$ 1,20 por cota do FLCR11, um *dividend yield* (para R\$ 96,70/cota de fechamento) de 1,24% a.m. (15,9% a.a. anualizado reinvestindo), equivalente a 119,7% de uma aplicação no CDI no mês de dezembro após tributação de 15,0% (que rendeu 1,04%).

No período de 12 meses, o fundo distribuiu um total de R\$ 13,35 por cota, representando um *dividend yield* acumulado de 13,8% (para R\$ 96,70/cota). Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 12,2% nos últimos 12 meses, o retorno obtido pelos investidores foi de 113,4% sobre tal aplicação (Nota 2).

A Tabela 1 traz o histórico de distribuição anual e a Tabela 2 os indicadores de rentabilidade do fundo.

TABELA 1: PROVENTO ANUAL POR COTA DOS ÚLTIMOS 5 ANOS

Ano de Referência	2021	2022	2023	2024	2025
Proventos	R\$ 13,97	R\$ 14,58	R\$ 13,44	R\$ 14,10	R\$ 13,35

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 – Dezembro de 2025

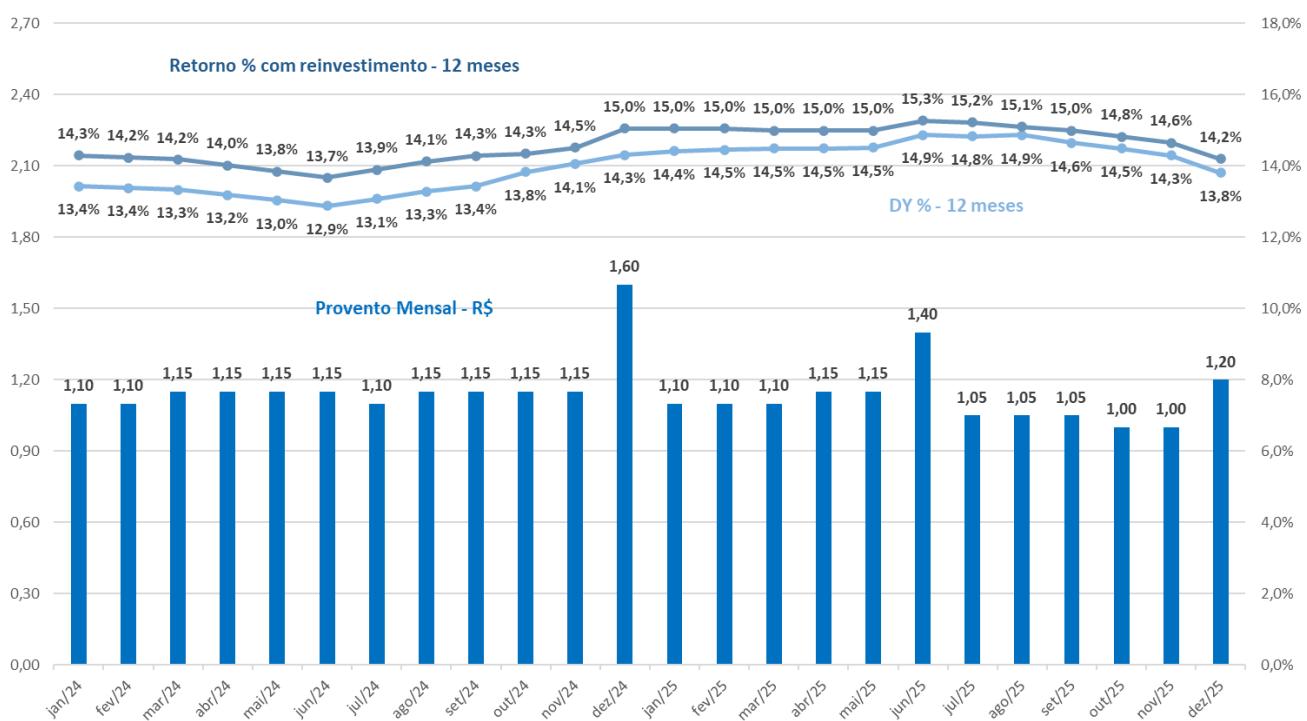
TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE

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)
dez/25	1,20	13,35	0,09%	1,24%	1,20%	0,05%	1,32%	115,7%	63,2%	78,24%
nov/25	1,00	13,75	0,48%	1,04%	1,00%	0,43%	1,49%	111,8%	61,4%	77,04%
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%

(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.

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 – Dezembro de 2025

NÚMERO DE COTISTAS E LIQUIDEZ

O FLCR11 fechou o ano com 2.812 cotistas. Desse total, 1.243 investidores (44,2%) com até 10 cotas, 1.053 investidores (37,5%) possuíam entre 11 e 100 cotas, 462 investidores (16,4%) entre 101 a 999 cotas e 54 investidores (1,9%) 1.000 ou mais cotas. Somando os fundos que investem no FLCR11 e os dois sócios da gestora, estes possuem 63,2% das cotas. Somando outros investidores com pelo menos 1.000 cotas cada, o total fica em 76,9% das cotas. O fundo tem majoritariamente investidores com perfil de longo prazo. O volume médio diário nos últimos três meses foi de R\$ 104,1 mil. A Tabela 3 traz a evolução da liquidez do fundo, que negociou, em média, R\$67,6 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
dez/25	R\$ 2.319.526	R\$ 115.976	24.516	1.114	2.752	2.812
nov/25	R\$ 3.107.219	R\$ 163.538	32.633	1.718	3.789	2.849
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
Média	R\$ 1.404.137	R\$ 67.641	14.693	704	2.000	

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	Jul/25	Ago/25	Sep/25	Out/25	Nov/25	dez/25
Rendimento de CRI¹	598.050,67	663.841,88	730.607,46	691.623,77	794.081,77	740.161,91
Receita de Juros	475.535,27	449.056,59	540.679,28	600.556,50	467.177,07	528.049,58
Receita de Correção Monetária	122.515,40	144.065,29	189.928,18	91.067,27	161.072,16	188.917,19
MTM	306.954,70	843.426,59	1.689,31	83.500,49	173.646,16	(7.859,31)
Variação mensal cotas FII	(120.141,51)	67.457,84	115.902,79	(139.555,73)	158.999,28	48.136,79
Proventos Cotas FII	100.709,26	101.579,86	104.309,73	104.061,47	104.449,97	101.549,14
Rendimento Ativos de liquidez	119.210,05	104.843,32	50.068,75	40.620,90	41.747,87	49.564,54
Despesas operacionais	(74.037,69)	(65.669,25)	(69.539,91)	(72.652,76)	(68.505,64)	(79.013,80)
Resultado – regime de competência	930.745,48	1.715.480,24	933.038,13	707.598,14	1.204.419,41	852.539,27
Resultado – regime de caixa	755.188,98	802.386,77	821.919,83	771.516,35	871.773,97	833.516,77
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	789.436,20	789.436,20	789.436,20	751.844,00	751.844,00	902.212,80
R\$/ Cota²	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,20
<i>Dividend Yield (R\$100/cota)</i>	1,05%	1,05%	1,05%	1,00%	1,00%	1,20%
Rentabilidade Total (DY + delta PU)	1,33%	2,23%	1,16%	1,03%	1,49%	1,32%
Rentabilidade Total (a.a.)	15,96%	26,71%	13,93%	12,34%	17,86%	15,79%
PU final do período	93,28	94,31	94,35	94,32	94,73	94,77
Número de Cotistas	3.008	2.973	2.918	2.880	2.849	2.812
Saldo de Cotas Integralizadas	751.844	751.844	751.844	751.844	751.844	751.844

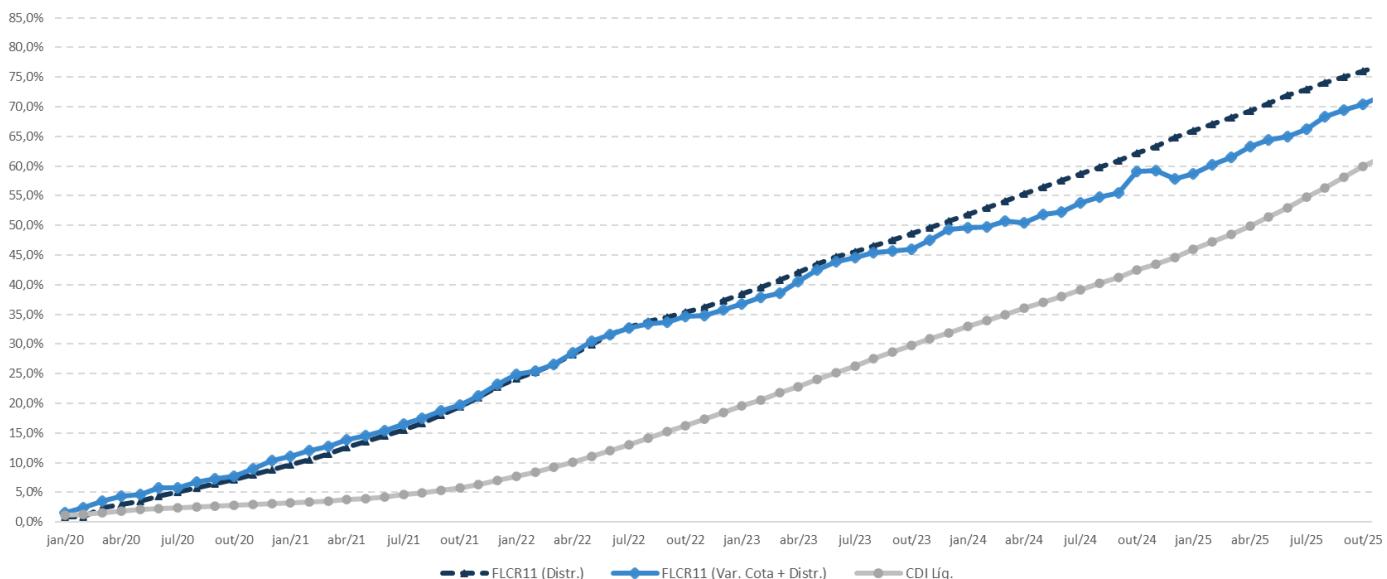
Notas: (1) A linha “Rendimento de CRI” pode incluir também qualquer ganho/perda na venda e/ ou amortização de CRI, além das receitas de juros e correção monetária. (2) Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte ao do resultado de referência. A partir de dez/20, o anúncio dos proventos 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 – Dezembro de 2025

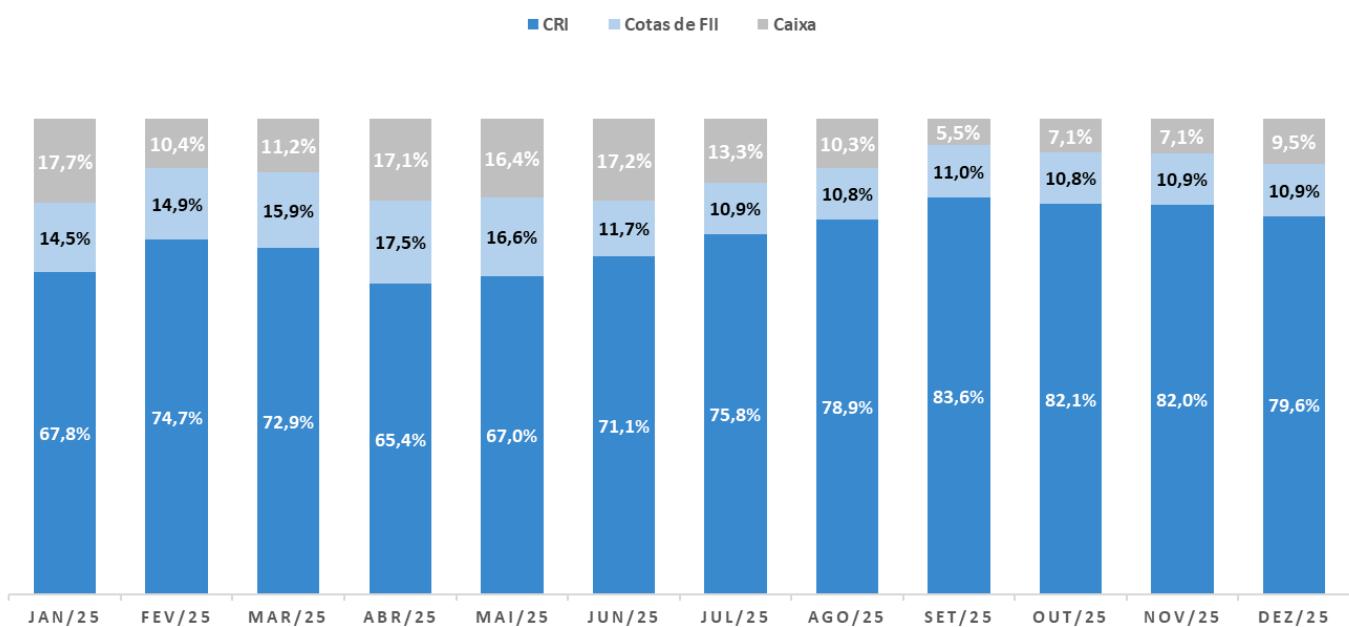
GRÁFICO 2: RENTABILIDADE ACUMULADA



Os CRI adquiridos pelo FLCR11 refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 10,6% a.a. para os R\$ 55,7 milhões em CRI indexados ao IPCA (75,7% dos ativos) e CDI + 7,1% a.a. para os R\$ 2,9 milhões em CRI indexados ao CDI (3,9% dos ativos). A *duration* da carteira de CRI é de 2,3 anos e o LTV médio ponderado está em 43,7%. O percentual aplicado em FII ficou em 10,9% dos ativos e o caixa remanescente em 9,5%. A liquidez é aplicada em um fundo que deve investir, direta ou indiretamente, exclusivamente em títulos de emissão do Tesouro Nacional e sua 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)



FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Dezembro de 2025

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

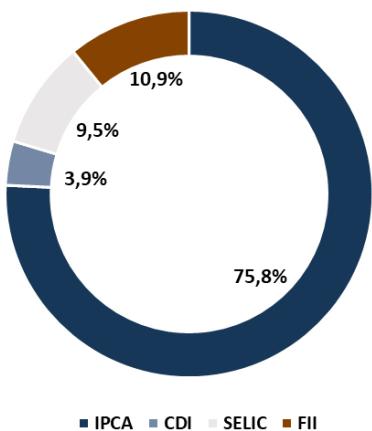


GRÁFICO 5: SEGMENTO

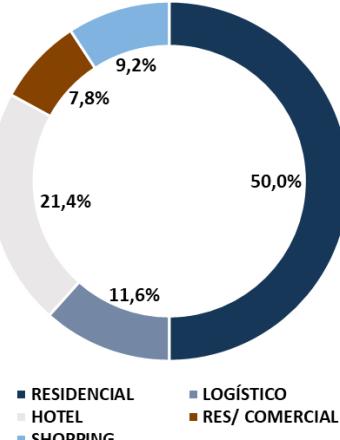
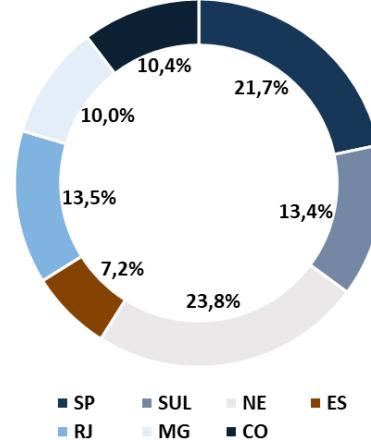


GRÁFICO 6: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



A Tabela 5 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	62ª/1ª	R\$ 38,50	R\$ 6,07	8,5%	IPCA	11,50%	12,09%	59%	jun/27	1,4	Residencial	GO
CRI Jd das Nações	REIT	10ª/1ª	R\$ 15,30	R\$ 5,87	8,2%	IPCA	12,78%	12,33%	34%	dez/36	3,8	Residencial	MG
CRI Entresserras	Travessia	14ª/1ª	R\$ 30,00	R\$ 5,53	7,8%	IPCA	12,00%	15,55%	26%	jan/26	0,2	Residencial	SP
CRI JPS IV	Habitasec	1ª/259ª	R\$ 70,00	R\$ 5,39	7,6%	IPCA	8,50%	8,52%	47%	jun/36	4,9	Shopping	BA
CRI Terrassa	Província	79ª/1ª	R\$ 34,00	R\$ 4,99	7,0%	IPCA	12,25%	12,38%	50%	dez/28	2,7	Residencial	SC
CRI Rosewood	Truesec	1ª/486ª	R\$ 105,00	R\$ 4,62	6,5%	IPCA	8,56%	7,64%	44%	nov/33	2,7	Hoteleiro	SP
CRI Manhattan II	Habitasec	1ª/196ª	R\$ 77,50	R\$ 4,56	6,4%	IPCA	6,93%	4,34%	72%	fev/29	2,7	Res/ Com	CE/PI
CRI Codepe	Habitasec	1ª/162ª	R\$ 64,83	R\$ 4,25	6,0%	IPCA	7,67%	7,46%	26%	out/29	1,9	Logística	ES
CRI Calçada	Habitasec	1ª/183ª	R\$ 30,00	R\$ 4,06	5,7%	IPCA	12,00%	13,89%	31%	dez/29	1,6	Hoteleiro	RJ
CRI B&B	Habitasec	1ª/184ª	R\$ 10,20	R\$ 3,83	5,4%	IPCA	9,08%	10,21%	16%	ago/31	2,8	Hoteleiro	RJ
CRI Morada do Lago	Virgosec	127ª/1ª	R\$ 21,12	R\$ 3,74	5,3%	IPCA	13,58%	14,30%	63%	jan/28	1,9	Residencial	SE
CRI Spot	Habitasec	1ª/172ª	R\$ 12,00	R\$ 2,86	4,0%	CDI	7,05%	6,66%	92%	jul/28	2,6	Residencial	PR
CRI Solfarma	Travessia	1ª/50ª	R\$ 26,00	R\$ 2,53	3,5%	IPCA	12,00%	7,04%	8%	abr/26	0,3	Logística	SP
CRI Colmeia LG	Habitasec	1ª/240ª	R\$ 29,41	R\$ 0,23	0,3%	IPCA	12,00%	19,59%	32%	dez/25	0,2	Residencial	CE
FII RBRY11	RBR	-	-	R\$ 4,96	7,0%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII RECM11	REC	-	-	R\$ 2,58	3,6%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII RECR11	REC	-	-	R\$ 0,52	0,7%	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	R\$ 6,97	9,8%	-	-	-	-	-	-	-	-

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 – Dezembro de 2025

TABELA 6: HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES DOS CRI

CRI	Código	Tipo	Investido (Em R\$ mm)	SD Atual na Curva (Em R\$ mm)	Amortizado (Em R\$)	Amortização	Início Amort.	Index	Taxa de Emissão	Taxa de Invest.	Data de Vencimento
Franco Ribeiro	24F2418658	Incorporação	R\$ 6,55	R\$ 6,07	R\$ 0,77	Cash Sweep 100%	jun/27	IPCA	11,50%	11,50%	jun/27
Jd das Nações	24L2717582	Loteamento	R\$ 6,30	R\$ 5,87	R\$ 0,70	Programada	mar/25	IPCA	12,00%	12,78%	dez/36
JPS IV	21F1076965	Shopping	R\$ 5,36	R\$ 5,39	R\$ 1,15	Programada	jul/22	IPCA	6,50%	8,50%	jun/36
Entresserras ¹	22H2247401	Cond. Casas	R\$ 5,80	R\$ 5,53	R\$ 0,31	Cash Sweep 100%	ago/24	IPCA	12,00%	12,00%	jan/26
Rosewood	21L0866334	Hotel	R\$ 4,56	R\$ 4,62	R\$ 1,17	Programada	dez/22	IPCA	7,00%	8,56%	nov/33
Calçada	19L0906182	Hotel	R\$ 4,32	R\$ 4,06	R\$ 1,94	Programada	dez/25	IPCA	12,00%	12,00%	dez/29
Morada do Lago	24A2951984	Cond. Casas	R\$ 6,17	R\$ 3,74	R\$ 3,17	Cash Sweep 100%	fev/24	IPCA	13,75%	13,58%	jan/28
Solfarma ¹	21E0665350	Logística	R\$ 5,01	R\$ 2,53	R\$ 2,52	Programada	jun/22	IPCA	7,00%	12,00%	abr/26
Codepe	19J0713613	Logística	R\$ 6,35	R\$ 4,25	R\$ 4,15	Programada	nov/19	IPCA	7,67%	7,67%	out/29
B&B	21H0720107	Hotel	R\$ 4,55	R\$ 3,83	R\$ 1,98	Programada	set/21	IPCA	7,50%	9,08%	ago/31
Manhattan II	20L0870667	Estoque	R\$ 3,65	R\$ 4,56	R\$ 2,18	Cash Sweep 85%	jul/21	IPCA	12,00%	6,93%	fev/29
Terrassa	24J3510650	Incorporação	R\$ 5,06	R\$ 4,99	R\$ 0,31	Cash Sweep 90%	dez/28	IPCA	12,25%	12,25%	dez/28
Spot	20B0797175	Estoque	R\$ 2,88	R\$ 2,86	R\$ 3,19	Cash Sweep 100%	ago/20	CDI	5,00%	7,05%	jul/28
Colmeia LG	21C0731381	Incorporação	R\$ 5,00	R\$ 0,23	R\$ 5,94	Cash Sweep 100%	set/22	IPCA	11,52%	12,00%	dez/25
Total			R\$ 71,56	R\$ 58,52	R\$ 29,48						
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 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: 8,5%

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: 8,2%

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 – Dezembro 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: 7,8%

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 Terrassa - Companhia Província de Securitização



Devedora: Terrassa Sul Construções Ltda.

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

% do PL do FLCR11: 7,0%

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 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: 6,4%

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%.

FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Dezembro de 2025

CRI Codepe - Habitasec



Devedora: Transilva Transporte e Logística Ltda.
Remuneração: IPCA + 7,67% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 6,0%
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: 5,7%
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 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: 5,4%
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 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: 5,3%
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 Aracajú/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 Bonanaza S/A e aval dos sócios e de empresas do grupo Victória Brasil.

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.

FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Dezembro de 2025

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: 3,5%

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 Colmeia Living Garden - Habitasec



Devedora: Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

% do PL do FLCR11: 0,3%

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.

RESPOSTAS A PERGUNTAS SELECIONADAS DE INVESTIDORES

1. Por que foi feita uma repactuação com redução de taxa e aumento de prazo no CRI Manhattan II, sendo que o CRI tem muitas garantias imobiliárias?

Resp. O CRI Manhattan II tinha um saldo total de R\$ 70,81 milhões quando foi feita a repactuação, sendo que o FLCR11 tinha R\$ 4,57 milhões desse CRI. Esse CRI possui uma boa cobertura de garantias imobiliárias e também foi feita recentemente uma permuta com a incorporadora Direcional, que irá oferecer maior liquidez à operação, contribuindo na amortização desse CRI. Das alternativas que foram analisadas, as seis gestoras dos fundos que investem nesse CRI decidiram, por unanimidade, seguir com uma repactuação. O entendimento foi de que esse seria o melhor caminho para os investidores.

2. Por que o preço do FLCR11 não caiu tanto quanto muitos outros fundos?

Resp. O FLCR11 atualmente possui uma base de investidores experientes que costumam focar mais no longo prazo. Além disso, o fundo tem um histórico de boa rentabilidade, bastando ver as distribuições dos últimos cinco anos, e nunca teve vencimento antecipado de CRI ou teve que retomar garantias. O que é melhor para quem investiu em um fundo? Um fundo menor, com pouca liquidez e cota mais instável, ou um fundo grande, com muita liquidez, mas que na hora de vender a cota está descontada e tem que realizar uma perda para vender?

Cada investidor tem o seu perfil e tem que pensar em quantos dias/semanas/meses gostaria de prazo para sair do investimento sem causar um relevante impacto negativo no preço das cotas, considerando a liquidez do fundo. O website do FLCR11 tem uma ferramenta para ajudar nesse cálculo.

FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I – FII

Relatório Mensal do FLCR11 – Dezembro 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
- (iii) Professor Baroni (25/jul/23): 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
- (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.