

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 2026, o *benchmark* é de IPCA + 8,7%.

Prazo: indeterminado

Patrimônio Líquido: R\$70.709.624,35

Valor patrimonial da cota: R\$94,05

Valor de mercado da cota (29/5): R\$95,98

Cotas Emitidas: 751.844

Público-Alvo: Investidores em geral

Número de cotistas: 2.684

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 maio com 90,1% de alocação (vs. 90,5% em abril), sendo R\$57,8 milhões em CRI (79,7% dos ativos) e R\$7,5 milhões em cotas de FII (10,3% dos ativos). Os CRI do FLCR11 possuíam taxa média ponderada de IPCA+10,7% a.a. (taxa ponderada de investimento, sem *MtM*) para os R\$54,8 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 (4,0% dos ativos).

No mês de jun/26, fizemos um investimento adicional de R\$1,9 milhão no CRI Morada do Lago, ao par (IPCA+13,75%). O CRI financia a construção de casas em um condomínio fechado, localizado em Aracajú/SE, com obras quase finalizadas, e tem vencimento previsto para jan/28.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

No dia 15/jun foi distribuído rendimento de R\$1,15 por cota do FLCR11, um *dividend yield* (para R\$95,98/cota de fechamento) de 1,20% a.m. (15,4% anualizado, considerando que serão reinvestidos os proventos), equivalente a 131,3% de uma aplicação no CDI após tributação de 15,0% (que renderia 0,91% em mai/26). O IPCA observado nesse primeiro semestre de 2026 ficou sensivelmente superior às expectativas do mercado transmitidas pelo Boletim Focus até o início de mar/26, quando teve uma inversão que de fato foi confirmada nos índices de inflação até o momento, se refletindo nos rendimentos dos CRI e, conseqüentemente, nas distribuições do FLCR11.

No período de 12 meses, o fundo distribuiu um total de R\$13,35 por cota, representando um *dividend yield* acumulado de 13,9% (para R\$95,98/cota). Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 12,5% nos últimos 12 meses, o retorno obtido pelos investidores foi de 110,9% sobre tal aplicação (Nota 2).

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

TABELA 1: PROVENTO ANUAL POR COTA DOS ÚLTIMOS 5 ANOS

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

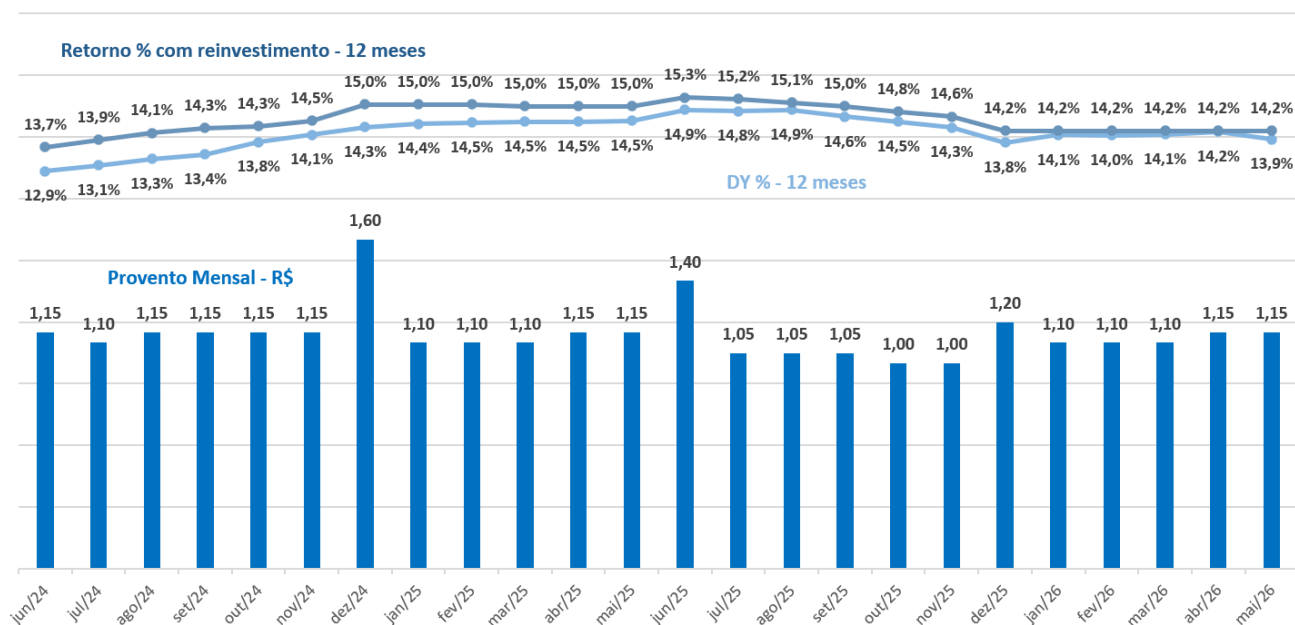
Nota 1. Para o cálculo de “X”, conforme o artigo 21 do regulamento, (a) caso a média do *yield* anual do IMAB5 no semestre anterior (“IMAB5”) seja menor que 1% ao ano, X = 2%; (b) caso a média do IMAB5 fique entre 1% e 4% ao ano, X = média do IMAB5 + 1%; (c) caso a média IMAB5 fique entre 4% e 5% ao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

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)
mai/26	1,15	13,35	0,88%	1,20%	1,15%	0,01%	1,23%	126,0%	71,6%	83,8%
abr/26	1,15	13,35	0,70%	1,22%	1,15%	-0,57%	0,65%	124,1%	69,9%	82,7%
mar/26	1,10	13,35	0,33%	1,16%	1,10%	0,46%	1,63%	106,8%	68,3%	81,5%
fev/26	1,10	13,35	0,33%	1,16%	1,10%	-0,36%	0,80%	129,8%	66,4%	80,4%
jan/26	1,10	13,35	0,18%	1,16%	1,10%	-0,31%	0,85%	111,2%	64,9%	79,3%
dez/25	1,20	13,35	0,09%	1,24%	1,20%	0,05%	1,32%	115,7%	63,2%	78,2%
nov/25	1,00	13,75	0,48%	1,04%	1,00%	0,43%	1,49%	111,8%	61,4%	77,0%
out/25	1,00	13,90	-0,11%	1,04%	1,00%	-0,03%	1,03%	92,2%	59,9%	76,0%
set/25	1,05	14,05	0,26%	1,09%	1,05%	0,05%	1,16%	101,3%	58,1%	75,0%
ago/25	1,05	14,15	0,24%	1,10%	1,05%	1,10%	2,23%	106,1%	56,3%	74,0%
jul/25	1,05	14,25	0,26%	1,09%	1,05%	0,20%	1,33%	96,8%	54,7%	72,9%
jun/25	1,40	14,30	0,43%	1,46%	1,40%	-0,81%	0,68%	150,1%	53,0%	71,9%
mai/25	1,15	14,05	0,56%	1,19%	1,15%	-0,05%	1,17%	118,8%	51,5%	70,5%
abr/25	1,15	14,05	1,31%	1,19%	1,15%	0,65%	1,88%	128,1%	49,9%	69,3%
mar/25	1,10	14,05	0,16%	1,13%	1,10%	0,19%	1,37%	134,2%	48,5%	68,2%
fev/25	1,10	14,10	0,52%	1,13%	1,10%	0,42%	1,61%	131,3%	47,2%	67,1%
jan/25	1,10	14,10	0,39%	1,12%	1,10%	-0,28%	0,91%	127,7%	46,0%	66,0%
dez/24	1,60	14,10	0,56%	1,62%	1,60%	-3,14%	-1,47%	202,1%	44,6%	64,9%

(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


NÚMERO DE COTISTAS E LIQUIDEZ

O FLCR11 fechou o mês de maio com 2.684 cotistas. Desse total, 1.135 investidores (42,3%) com até 10 cotas, 1.036 investidores (38,6%) possuíam entre 11 e 100 cotas, 462 investidores (17,2%) entre 101 e 999 cotas e 51 investidores (1,9%) tinham 1.000 ou mais cotas. Somando os fundos que investem no FLCR11 e os dois sócios da gestora, estes possuem 63,7% 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\$106,6 mil. A Tabela 3 traz a evolução da liquidez do fundo, que negociou, na média, R\$100,3 mil por dia nos últimos 12 meses.

TABELA 3: MERCADO SECUNDÁRIO E EVOLUÇÃO DO Nº DE COTISTAS

Mês	Volume Financeiro R\$	Volume Médio Diário R\$	Total Cotas Negociadas	Média/ Dia Cotas Neg.	Negócios	Nº de Investidores
mai/26	953.638	47.682	10.171	509	1.915	2.684
abr/26	738.656	36.933	7.848	392	1.538	2.728
mar/26	5.172.827	235.128	54.797	2.491	1.284	2.760
fev/26	2.259.789	125.544	23.462	1.235	1.127	2.787
jan/26	3.216.094	153.147	34.261	1.631	3.960	2.803
dez/25	2.319.526	115.976	24.516	1.114	2.752	2.812
nov/25	3.107.219	163.538	32.633	1.718	3.789	2.849
out/25	752.035	32.697	7.922	360	1.156	2.880
set/25	1.291.005	53.792	13.654	621	1.969	2.918
ago/25	2.398.564	114.217	25.292	1.204	3.607	2.973
jul/25	1.750.039	76.089	18.280	795	2.447	3.008
jun/25	982.734	49.137	10.225	511	1.480	3.013
Média	2.078.511	100.323	21.922	1.048	2.252	

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

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

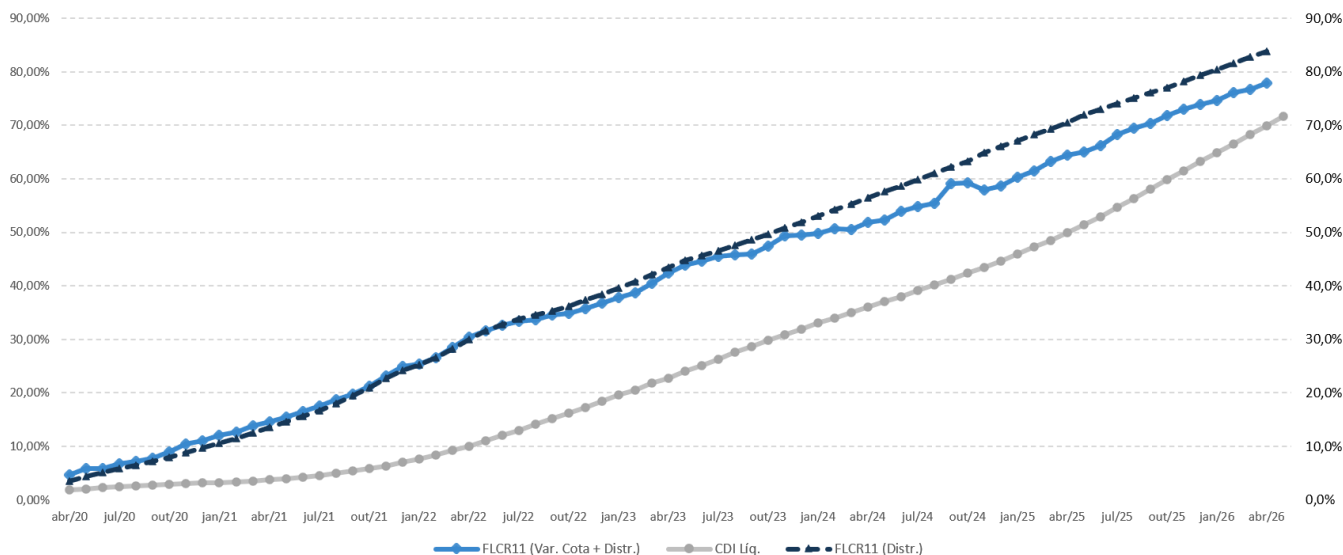
TABELA 4: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Mês	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26
Rendimento de CRI ¹	740.161,91	788.604,03	520.585,68	750.364,02	968.772,40	919.219,33
Receita de Juros	528.049,58	466.745,88	356.968,67	465.968,57	515.906,60	489.741,01
Receita de Correção Monetária	188.917,19	123.715,09	129.911,99	266.858,94	435.565,33	420.522,61
MTM	(7.859,31)	(287.994,44)	(63.401,96)	(49.233,51)	(202.273,21)	(120.567,36)
Varição mensal cotas FII	48.136,79	79.697,26	121.847,59	(140.213,02)	(368.320,91)	(25.473,79)
Proventos Cotas FII	101.549,14	101.489,77	93.532,14	89.843,64	90.270,89	87.348,64
Rendimento Ativos de liquidez	49.564,54	78.189,27	107.076,30	108.784,91	70.356,38	56.628,49
Despesas operacionais	(79.013,80)	(64.028,19)	(55.364,14)	(86.630,57)	(61.968,38)	(79.014,11)
Resultado – regime de competência	852.539,27	695.957,70	480.580,43	672.915,47	496.837,17	838.141,20
Resultado – regime de caixa	833.516,77	903.963,60	659.222,59	859.038,49	1.064.587,47	981.255,95
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	902.212,80	827.028,40	827.028,40	827.028,40	864.620,60	864.620,60
R\$/ Cota ²	1,20	1,10	1,10	1,10	1,15	1,15
<i>Dividend Yield (R\$100/cota)</i>	1,20%	1,10%	1,10%	1,10%	1,15%	1,15%
Rentabilidade Total (DY + delta PU)	1,32%	0,85%	0,80%	1,63%	0,65%	1,23%
Rentabilidade Total (a.a.)	15,79%	10,23%	9,62%	19,56%	7,80%	14,82%
PU final do período	94,77	94,48	94,14	94,57	94,04	94,05
Número de Cotistas	2.812	2.803	2.787	2.760	2.728	2.684
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.

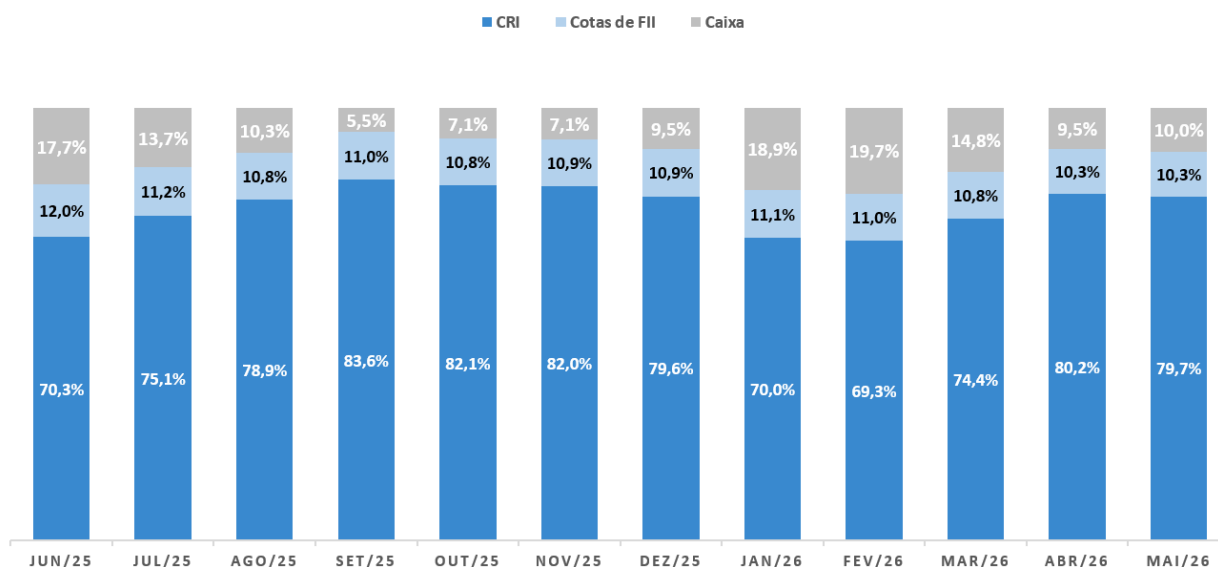
GRÁFICO 2: RENTABILIDADE ACUMULADA



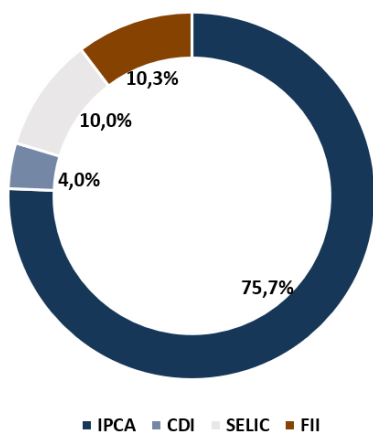
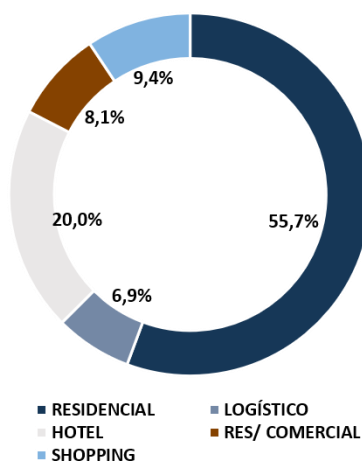
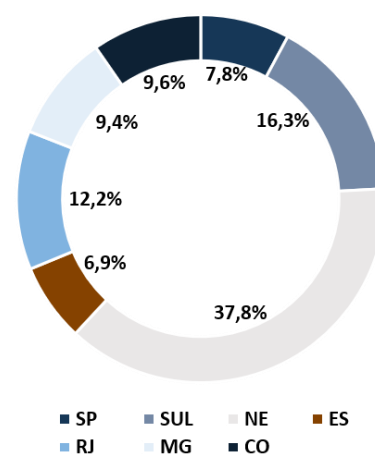
Os CRI adquiridos pelo FLCR11 refletem uma taxa média ponderada de IPCA+10,7% a.a. para os R\$54,8 milhões em CRI indexados ao IPCA (75,7% dos ativos) e CDI+7,1% a.a. para os R\$2,9 milhões em CRI indexados ao CDI (4,0% dos ativos). A *duration* da carteira de CRI é de 2,4 anos e o LTV médio ponderado está em 51,4%. O percentual aplicado em FII ficou em 10,3% dos ativos e o caixa remanescente em 10,0%. 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 a composição dos ativos do fundo ao longo dos 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 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	Índex	Taxa de Invest.	Taxa MtM	LTV	Vcto	Duration (anos)	Segmento	UF
CRI Terrassa	Província	79ª/1ª	34,00	6,50	9,2%	IPCA	12,25%	12,28%	73%	dez/28	2,3	Residencial	SC
CRI Artis	Habitasec	117ª/1ª	13,50	6,01	8,5%	IPCA	12,30%	12,81%	70%	mar/29	2,4	Residencial	BA
CRI Franco Ribeiro	Habitasec	62ª/1ª	38,50	5,56	7,9%	IPCA	11,50%	12,22%	60%	jun/27	1,0	Residencial	GO
CRI Morada do Lago	Rizasec	127ª/1ª	21,12	5,73	8,1%	IPCA	13,68%	13,42%	55%	jan/28	1,5	Residencial	SE
CRI Jd das Nações	REIT	10ª/1ª	15,30	5,43	7,7%	IPCA	12,78%	12,67%	23%	dez/36	3,6	Residencial	MG
CRI JPS IV	Habitasec	1ª/259ª	70,00	5,41	7,6%	IPCA	8,50%	8,44%	47%	jun/36	4,7	Shopping	BA
CRI Manhattan II	Habitasec	1ª/196ª	77,50	4,67	6,6%	IPCA	6,93%	4,15%	80%	fev/29	2,6	Res/ Com	CE/PI
CRI Rosewood	Truesec	1ª/486ª	105,00	4,53	6,4%	IPCA	8,56%	7,98%	52%	nov/33	3,4	Hoteleiro	SP
CRI Codepe	Habitasec	1ª/162ª	64,83	3,96	5,6%	IPCA	7,67%	7,38%	24%	out/29	1,6	Logística	ES
CRI Calçada	Habitasec	1ª/183ª	30,00	3,57	5,1%	IPCA	12,00%	13,48%	26%	dez/29	1,3	Hoteleiro	RJ
CRI B&B	Habitasec	1ª/184ª	10,20	3,48	4,9%	IPCA	9,08%	13,40%	15%	ago/31	2,5	Hoteleiro	RJ
CRI Spot	Habitasec	1ª/172ª	12,00	2,92	4,1%	CDI	7,05%	6,74%	93%	jul/28	2,3	Residencial	PR
FII RBRY11	RBR	-	-	4,76	6,7%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII RECM11	REC	-	-	2,19	3,1%	-	-	-	-	-	-	-	-
FII RECR11	REC	-	-	0,52	0,7%	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	7,21	10,2%	-	-	-	-	-	-	-	-

A Tabela 6 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), 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	Código	Tipo	Investido (Em R\$mm)	SD Curva (Em R\$mm)	Amortizado (Em R\$mm)	Amortização	Início Amort.	Index	Taxa de Emissão	Taxa de Invest.	Data de Vencimento
Terrassa	24J3510650	Incorporação	6,54	6,52	0,67	Cash Sweep 90%	fev/25	IPCA	12,25%	12,25%	dez/28
JPS IV	21F1076965	Shopping	5,36	5,86	1,32	Programada	jul/22	IPCA	6,50%	8,50%	jun/36
Morada do Lago	24A2951984	Cond. Casas	9,35	5,71	3,75	Cash Sweep 100%	fev/24	IPCA	13,75%	13,68%	jan/28
Franco Ribeiro	24F2418658	Incorporação	8,60	5,57	3,53	Cash Sweep 100%	out/25	IPCA	11,50%	11,50%	jun/27
Jd das Nações	24L2717582	Loteamento	6,30	5,57	1,11	Programada	mar/25	IPCA	12,00%	12,78%	dez/36
Manhattan II	20L0870667	Estoque	3,65	4,67	2,23	Cash Sweep 85%	jul/21	IPCA	12,00%	6,93%	fev/29
Rosewood	21L0866334	Hotel	4,56	4,63	1,36	Programada	dez/22	IPCA	7,00%	8,56%	nov/33
B&B	21H0720107	Hotel	4,55	3,99	2,23	Programada	set/21	IPCA	7,50%	9,08%	ago/31
Codepe	19J0713613	Logística	6,35	3,92	4,56	Programada	nov/19	IPCA	7,67%	7,67%	out/29
Calçada	19L0906182	Hotel	4,32	3,63	2,57	Programada	dez/25	IPCA	12,00%	12,00%	dez/29
Spot	20B0797175	Estoque	5,00	3,03	2,86	Cash Sweep 100%	ago/20	CDI	5,00%	7,05%	jul/28
Subtotal			64,58	53,10	26,19						
Artís	26D0303109	Incorporação	6,00	6,02	0,00	Cash Sweep 100%	mar/29*	IPCA	12,30%	12,30	mar/29
Total			70,58	59,12	26,19						
Solfarma (Quitado)	21E0665350	Logística	5,01	-	5,05	Programada	jun/22	IPCA	7,00%	12,00%	abr/26
Colmeia LG (Quitado)	21C0731381	Incorporação	5,00	-	6,18	Cash Sweep 100%	set/22	IPCA	11,52%	12,00%	dez/25
Embraed II (Pré pago)	20F0870073	Incorporação	1,00	-	1,00	Programada	mar/22	CDI	5,50%	5,50%	ago/26
Embraed I (Pré pago)	19L0906443	Incorporação	4,92	-	4,92	Programada	jul/21	CDI	3,50%	4,00%	dez/25
Colmeia R (Quitado)	20A1026890	Incorporação	5,00	-	6,12	Cash Sweep 90%	fev/22	IPCA	10,00%	10,00%	jan/24
Longitude (Quitado)	19K1145467	Estoque	4,80	-	4,80	Cash Sweep 85%	mai/20	CDI	5,00%	5,00%	jan/24

* No caso do CRI Artís, as amortizações terão início assim que houver geração de caixa em montante superior às obrigações mensais ordinárias do CRI.

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 Terrassa - Companhia Província de Securitização



Devedora: Terrassa Sul Construções Ltda.

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

% do PL do FLCR11: 9,2%

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 Artís Rio Vermelho - Habitasec



Devedora: Brocs Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Remuneração: IPCA + 12,30% ao ano

% do PL do FLCR11: 8,5%

Código do Ativo: 26D0303109

Operação lastreada em Notas Comerciais da SPE Brocs. Os recursos estão financiando um empreendimento no bairro Praia Vermelha, em Salvador/ BA. São 100 unidades, entre studios, quarto e sala e lofts duplex com VGV projetado de R\$40,0 milhões. Com entrega prevista para abr/27, já foram incorridos 44,5% de obras e 97% das unidades já foram vendidas.

CRI Franco Ribeiro - Habitasec



Devedora: Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

% do PL do FLCR11: 7,9%

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 – Rizasec



Devedora: Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S/A

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

% do PL do FLCR11: 8,1%

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 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: 7,7%

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.

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 Manhattan II - Habitasec



Devedora: Manhattan Incorporação e Construção Ltda.

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

% do PL do FLCR11: 6,6%

Código do Ativo: 20L0870667

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

CRI Rosewood - True Securitizadora



Devedora: BM Empreendimentos e Participações S/A
Remuneração: IPCA + 8,6% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 6,4%

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: 5,6%
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: 5,0%
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: 4,9%
Código do Ativo: 21H0720107

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

CRI Spot - Habitasec



Devedora: SPOT Centro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Remuneração: CDI + 7,05% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 4,1%
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.

Questionamentos sobre a reestruturação do CRI Manhattan 196

O CRI Manhattan 196 nasceu como CRI de estoque performado, tendo também dois terrenos adicionais como garantia. Em um certo ponto o fluxo de venda dos apartamentos e salas comerciais passou a não ser suficiente para cumprir as obrigações de pagamento de juros e amortizações do CRI. Esse CRI tem também terrenos em garantia, os terrenos Alfa e o terreno Jardim des Artes. A devedora negociou a permuta dos terrenos com uma grande incorporadora, a Direcional, para desenvolver um empreendimento em três fases. A devedora estipulou como condição da assinatura da permuta a repactuação do CRI, aumentando o prazo e baixando a taxa. As seis gestoras do total de 8 fundos que co-investem nesse CRI, acharam melhor receber esse fluxo de recebíveis da permuta e repactuar o CRI, do que executar as garantias. O FLCR11 possui 6,45% do saldo total do CRI.

Questionamentos sobre o CRI Spot

Os Informes Mensais (Suplemento E - Resolução CVM Nº 60) mais recentes vinham apontando um patrimônio líquido negativo para o CRI Spot, isso foi causado por um equívoco de contabilização (a empresa de contabilidade não havia recebido informações completas). Os últimos demonstrativos financeiros auditados mostram patrimônio líquido positivo. O Informe Mensal CVM de abr/26 já mostra o PL retificado com valor positivo.

O CRI Spot nasceu como um CRI de estoque de unidades prontas (estoque performado). Em um certo ponto as vendas caíram e caiu o fluxo para o CRI. Em 2/8/2023 o devedor cedeu para o CRI os recebíveis de permuta de empreendimentos Paysage, para reforçar as garantias e fluxo de pagamento do CRI. Segundo as projeções, somente o fluxo dessa permuta Paysage deverá ser suficiente para quitar esse CRI. Esse fluxo de permutas tem variações mensais que dependem da velocidade de venda das unidades e de andamento de obras. São três fases já prontas e entregues e uma última fase em fase inicial de obras, de modo que se em um determinado mês o fluxo não for suficiente para pagar os juros, o que ficar faltando pagar é adicionado ao saldo do CRI. Nos meses em que o fluxo fica acima dos juros, o que exceder é utilizado para amortizar o saldo. O FLCR11 possui 42,8% desse CRI, que co-investe com fundo de outra gestora.

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
- (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=q4GuKQ2KtCO>
- (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/OMkBVPre3Y>
- (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_I2SRx8A
- (xiv) TV Infomoney (17/jun/21): <https://www.youtube.com/watch?v=XsxiiUmGqr8>



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.