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 2024, o *benchmark* é de IPCA + 5,9%.

Prazo: indeterminado

Patrimônio Líquido: R$ 61.182.065,91

Valor patrimonial da cota: R$ 96,56

Valor de mercado da cota (28/03): R$99,74

Cotas Emitidas: 633.604

Público-Alvo: Investidores em geral

Número de cotistas: 2.999

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 março com 93,8% de alocação (vs. 94,0% em fevereiro), sendo R$ 53,8 milhões em CRI (85,8% dos ativos) e R$ 5,0 milhões em cotas de FII de CRI (8,0% dos ativos). Os CRI do FLCR11 possuíam, no final do mês, taxa média ponderada de IPCA + 10,1% a.a. para os R$ 48,9 milhões em CRI indexados ao IPCA (77,9% dos ativos) e CDI + 4,7% a.a. para os R$ 5,0 milhões em CRI indexados ao CDI (7,9% dos ativos).

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

Em 12/04/2024, foi distribuído **rendimento de R$ 1,15 por cota** do FLCR11, um *dividend yield* (para R$ 100/cota) de 1,15% a.m. (13,8% a.a.), equivalente a 162,7% de uma aplicação no CDI no mês de março depois de tributada em 15,0% (que rendeu 0,71%). Considerando o valor de fechamento da cota em R$ 99,74 (28/03), o *dividend yield* também foi de 1,15% a.m. (13,8% a.a.).

No período de 12 meses, o fundo distribuiu um total de R$ 13,34 por cota, representando um *dividend yield* acumulado de 13,3% (para R$ 100/cota). Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 10,6% nos últimos 12 meses, o retorno obtido pelos investidores foi de 125,3% sobre tal aplicação (vide Nota 2).

O valor patrimonial da cota fechou março em R$ 96,56 versus R$ 96,80 em fevereiro, representando um retorno total para os investidores de 0,9% no mês (proventos mais variação do PU da cota), o que equivale a 133,8% do CDI líquido de 15,0% (Tabela 1).

Na Tabela 1, encontram-se os principais indicadores de rentabilidade do fundo nos últimos 24 meses. **O FLCR11 possui longo histórico de distribuições acima de R$ 12,50 por cota no acumulado de 12 meses.** Os proventos pagos nos últimos 24 meses encontram-se no Gráfico 1 abaixo.

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

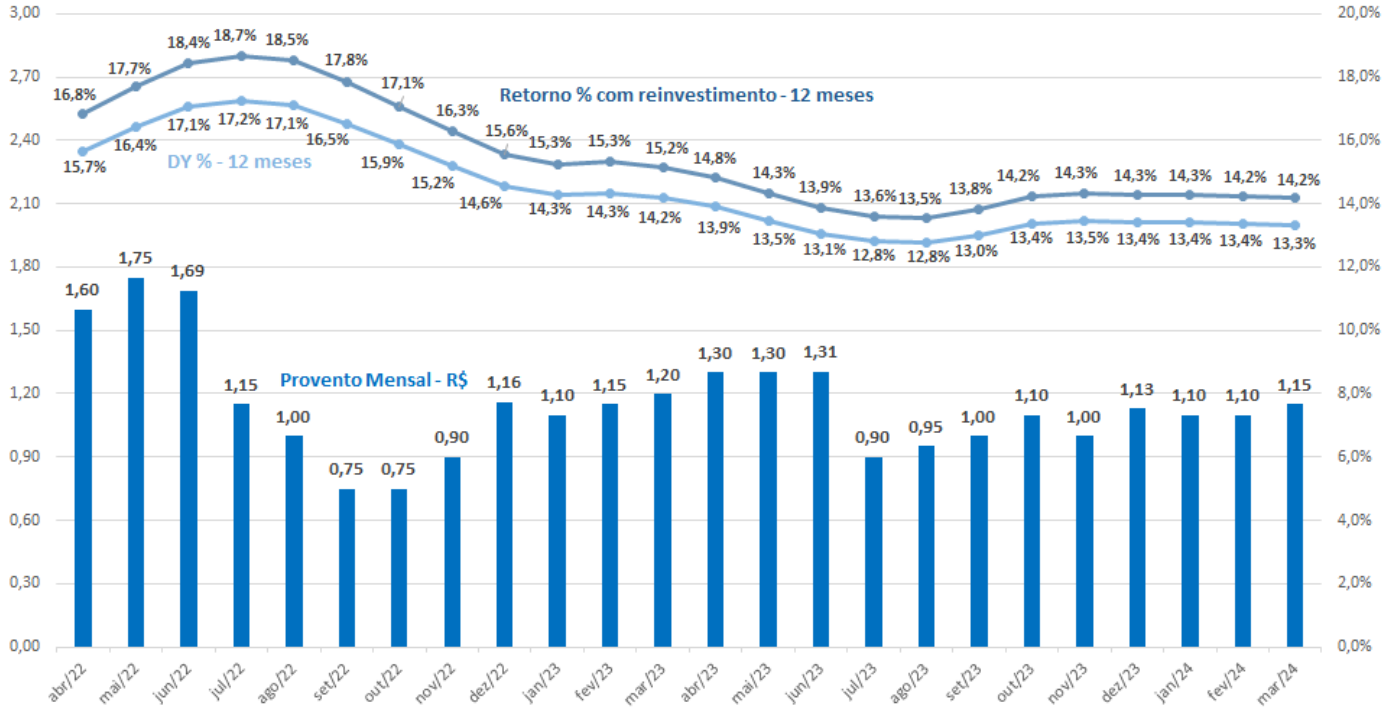
Nota 1. Para o cálculo de "X", conforme o artigo 21 do regulamento, (a) caso a média do *yield* anual do IMAB5 no semestre anterior ("IMAB5") seja menor que 1% ao ano, X = 2%; (b) caso a média do IMAB5 fique entre 1% e 4% ao ano, X = média do IMAB5 + 1%; (c) caso a média IMAB5 fique entre 4% e 5% ao ano, X = 5%; e (d) caso a média do IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = IMAB5. A taxa de performance é provisionada mensalmente, no último dia de cada mês, e paga semestralmente no início do semestre subsequente.
Nota 2. A rentabilidade histórica do fundo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

TABELA 1: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

Mês	Provento R$	Proventos Acumulados 12 meses R$	IPCA mês - 2	Div Yield (cota R$100)	Var.% PU	Rent. Total (1)	Provento em % CDI Líq. (2)	Var.% CDI Líq. Acum.	Proventos Acum. (3)	Rent. Total Acum. (4)
mar/24	1,15	13,34	0,42%	1,15%	-0,24%	0,94%	162,7%	35,0%	54,14%	50,71%
fev/24	1,10	13,39	0,56%	1,10%	-0,88%	0,24%	161,7%	34,0%	52,99%	49,79%
jan/24	1,10	13,44	0,28%	1,10%	-0,90%	0,22%	133,9%	33,1%	51,89%	49,55%
dez/23	1,13	13,44	0,24%	1,13%	0,77%	1,92%	148,6%	31,9%	50,79%	49,34%
nov/23	1,00	13,47	0,26%	1,00%	0,47%	1,50%	128,4%	30,9%	49,66%	47,46%
out/23	1,10	13,37	0,23%	1,10%	-0,87%	0,25%	129,7%	29,8%	48,66%	46,00%
set/23	1,00	13,02	0,12%	1,00%	-0,73%	0,28%	120,9%	28,7%	47,56%	45,76%
ago/23	0,95	12,77	-0,08%	0,95%	-0,11%	0,85%	98,3%	27,6%	46,56%	45,48%
jul/23	0,90	12,82	0,23%	0,90%	-0,14%	0,76%	98,8%	26,3%	45,61%	44,64%
jun/23	1,305	13,07	0,61%	1,305%	0,13%	1,45%	143,2%	25,2%	44,71%	43,88%
mai/23	1,30	13,45	0,71%	1,30%	0,68%	2,00%	136,2%	24,0%	43,41%	42,45%
abr/23	1,30	13,90	0,84%	1,30%	0,58%	1,91%	166,6%	22,8%	42,11%	40,48%
mar/23	1,20	14,20	0,53%	1,20%	-0,43%	0,79%	120,2%	21,8%	40,81%	38,62%
fev/23	1,15	14,34	0,62%	1,15%	-0,04%	1,14%	147,4%	20,6%	39,61%	37,84%
jan/23	1,10	14,29	0,41%	1,10%	-0,15%	0,96%	115,2%	19,6%	38,46%	36,73%
dez/22	1,16	14,58	0,59%	1,16%	-0,22%	0,96%	121,7%	18,4%	37,36%	35,78%
nov/22	0,90	15,18	-0,29%	0,90%	-0,68%	0,22%	103,7%	17,3%	36,20%	34,83%
out/22	0,75	15,88	-0,36%	0,75%	0,17%	0,92%	86,4%	16,3%	35,30%	34,61%
set/22	0,75	16,53	-0,68%	0,75%	-0,45%	0,30%	82,3%	15,2%	34,55%	33,69%
ago/22	1,00	17,11	0,67%	1,00%	-0,27%	0,73%	100,6%	14,2%	33,80%	33,39%
jul/22	1,15	17,23	0,47%	1,15%	-0,14%	1,01%	130,7%	13,0%	32,88%	32,66%
jun/22	1,69	17,05	1,06%	1,69%	-0,49%	1,19%	195,8%	12,0%	31,65%	31,65%
mai/22	1,75	16,42	1,62%	1,75%	0,25%	1,99%	199,0%	11,0%	29,96%	30,45%
abr/22	1,60	15,67	1,01%	1,60%	0,35%	1,95%	225,6%	10,1%	28,21%	28,45%

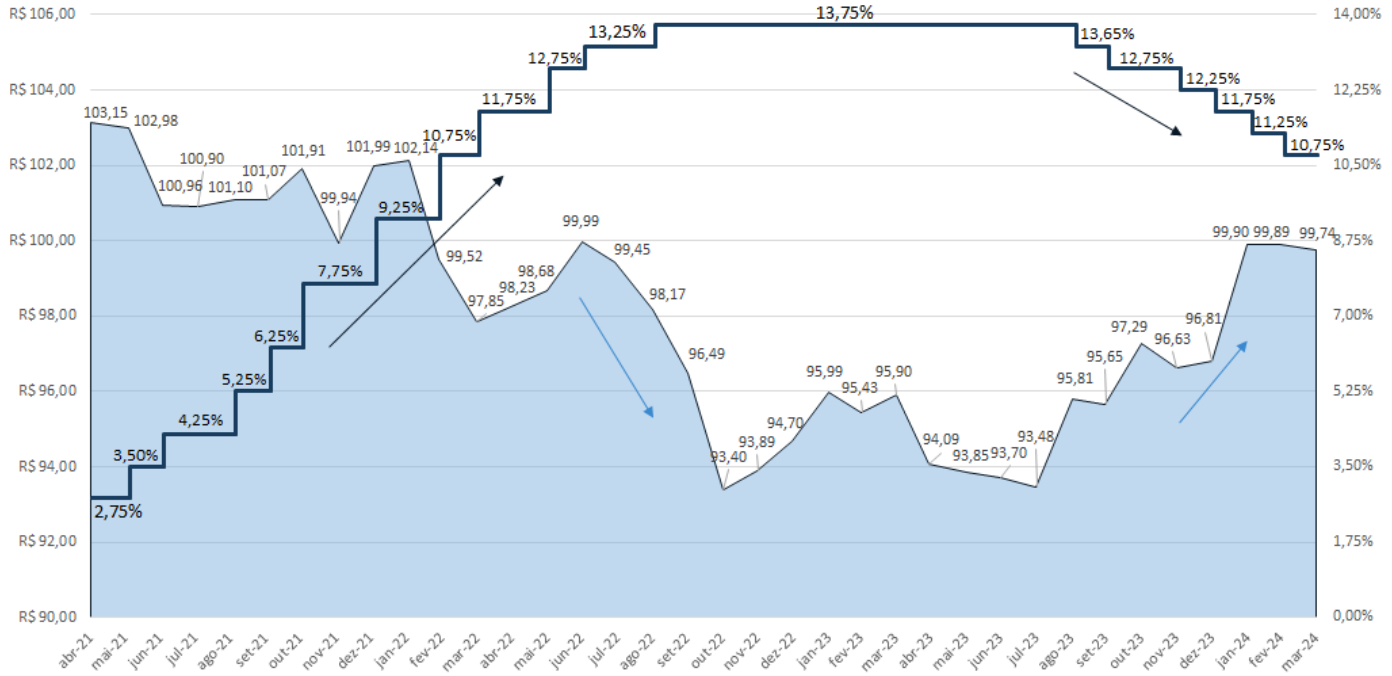
(1) Rentabilidade Total (proventos + variação do PU da cota) no mês; (2) Equipara o DY (base R$100) do FLCR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida de IR de 15%; (3) Distribuição acumulada para os cotistas que realizaram a primeira integralização, em 22/10/19; (4) Rentabilidade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

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



O Gráfico 2 mostra a evolução dos preços de fechamento mensal das cotas do FLCR11 - que terminou o mês de março cotado a R$ 99,74 (em tendência de alta) - e a evolução da taxa SELIC no período, em trajetória de queda. Atualmente o relatório Focus mostra uma projeção da SELIC em 9,0% no final de 2024.

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



NÚMERO DE COTISTAS E LIQUIDEZ

No fechamento de mar/24, o FLCR11 possuía 2.999 cotistas. Desse total, 1.428 investidores (47,6%) com até 10 cotas; 2.556 investidores (85,2%) com até 100 cotas; 397 investidores (13,2%) possuem entre 101 e 999 cotas e 46 investidores (1,5%) com 1.000 ou mais cotas. O volume médio diário foi de R$ 72,24 mil em março. A Tabela 2 a seguir traz esses parâmetros nos últimos 12 meses.

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

Mês	Volume Financeiro	Volume Médio Diário	Total Cotas Negociadas	Média/ Dia Cotas Neg.	Negócios	N° de Investidores
mar/24	R$ 1.444.882	R$ 72.244	14.513	726	2.021	2.999
fev/24	R$ 1.038.149	R$ 54.639	10.388	547	1.233	2.889
jan/24	R$ 971.177	R$ 44.144	9.900	450	1.106	2.822
dez/23	R$ 1.990.971	R$ 104.788	20.448	1.022	930	2.723
nov/23	R$ 973.778	R$ 48.689	10.074	504	1.323	2.718
out/23	R$ 2.418.835	R$ 115.183	24.927	1.187	1.200	2.646
set/23	R$ 756.193	R$ 37.810	7.909	395	1.133	2.722
ago/23	R$ 2.084.094	R$ 90.613	22.089	960	2.478	2.775
jul/23	R$ 2.773.176	R$ 132.056	29.589	1.409	4.783	2.808
jun/23	R$ 3.832.900	R$ 182.519	41.291	1.966	4.764	2.697
mai/23	R$ 2.079.989	R$ 94.545	22.231	1.011	6.862	2.647
abr/23	R$ 1.342.904	R$ 74.606	14.292	794	2.424	2.618
Média	**R$ 1.808.921**	**R$ 87.653**	**18.971**	**914**	**2.521**	

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

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

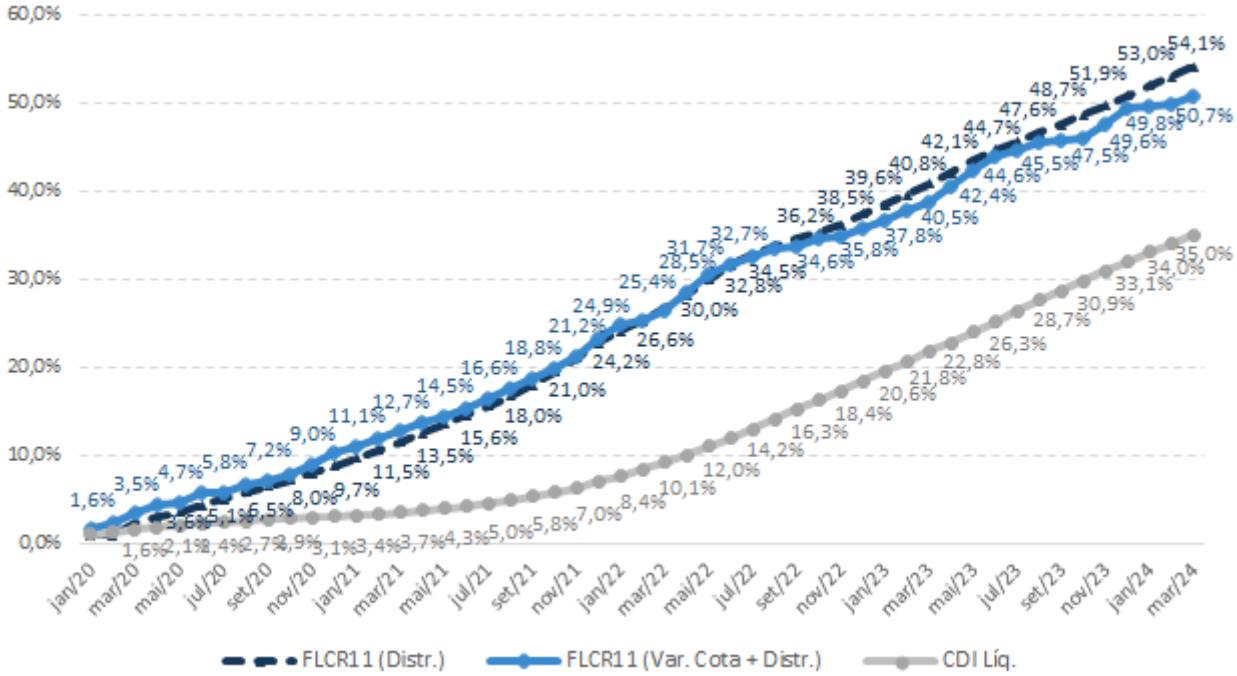
TABELA 3: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Mês	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
Rendimento de CRI [1]	**597.939,94**	**520.788,08**	**659.149,65**	**808.212,29**	**662.387,35**	**618.191,61**
Receita de Juros	435.411,82	396.410,06	383.104,28	445.596,41	403.895,12	424.867,84
Receita de Correção Monetária	162.528,12	124.378,02	129.570,36	171.231,07	258.492,23	193.323,77
MTM	(442.994,23)	502.773,63	274.241,36	(559.078,53)	(532.057,20)	(196.553,49)
Variação mensal cotas FII	(135.949,58)	(35.142,92)	207.902,18	(139.131,92)	19.631,55	143.122,97
Proventos Cotas FII	42.287,29	44.094,95	43.860,61	42.980,90	45.967,35	49.854,84
Rendimento Ativos de liquidez	74.579,68	72.469,19	70.366,62	46.349,28	33.206,99	23.311,44
Despesas operacionais	17.357,77	(180.154,28)	(62.364,71)	(63.384,57)	(54.702,59)	(57.705,65)
Resultado – regime de competência	**153.220,87**	**924.828,65**	**1.193.155,71**	**135.947,45**	**174.433,45**	**580.221,72**
Resultado – regime de caixa	**661.926,13**	**582.569,00**	**699.384,37**	**1.148.781,87**	**851.078,89**	**780.342,72**
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	**696.964,40**	**633.604,00**	**715.972,52**	**696.964,40**	**696.964,40**	**728.644,60**
R$/ Cota [2]	**1,10**	**1,00**	**1,13**	**1,10**	**1,10**	**1,15**
Dividend Yield (R$100/cota)	**1,10%**	**1,00%**	**1,13%**	**1,10%**	**1,10%**	**1,15%**
Rentabilidade Total (DY + delta PU)	**0,25%**	**1,50%**	**1,92%**	**0,22%**	**0,24%**	**0,95%**
Rentabilidade Total (a.a.)	2,96%	18,01%	23,09%	2,61%	2,91%	11,35%
PU final do período	**97,33**	**97,79**	**98,54**	**97,66**	**96,80**	**96,56**
Número de Cotistas	2.646	2.718	2.723	2.822	2.889	2.999
Saldo de Cotas Integralizadas	633.604	633.604	633.604	633.604	633.604	633.604

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

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

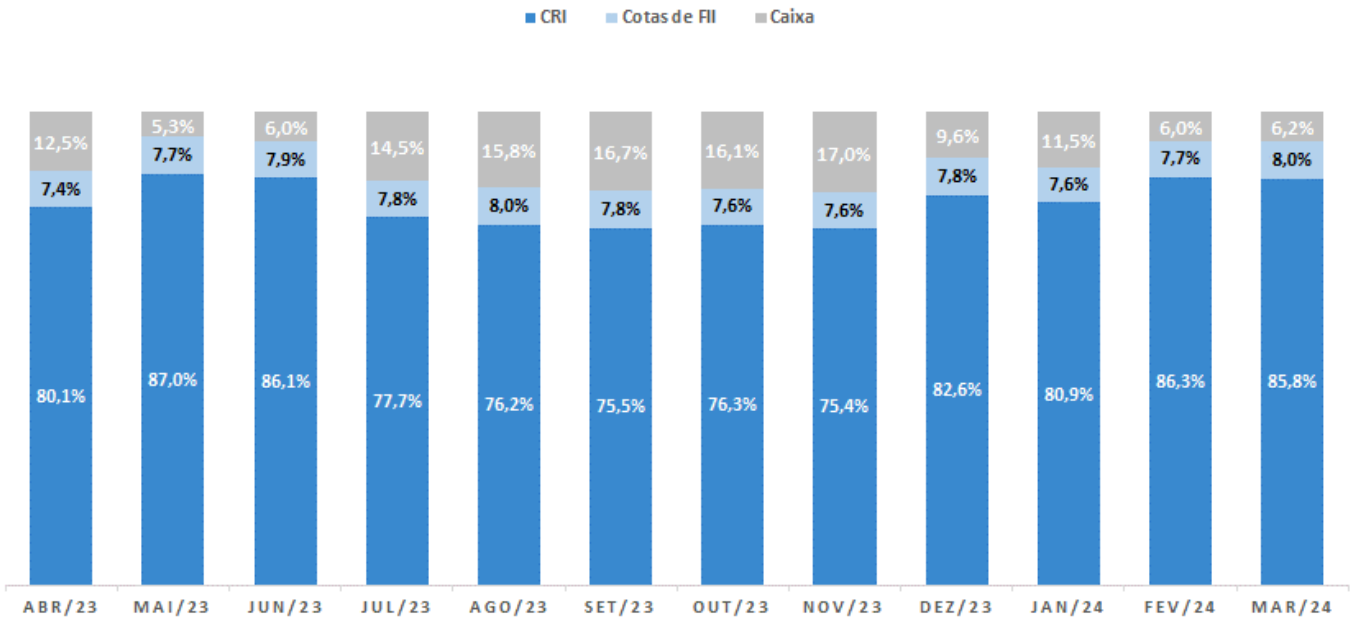
GRÁFICO 3: RENTABILIDADE ACUMULADA



Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até o final de março de 2024 refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 10,1% a.a. para os R$ 48,9 milhões em CRI indexados ao IPCA (77,9% dos ativos) e CDI + 4,7% a.a. para os R$ 5,0 milhões em CRI indexados ao CDI (7,9% dos ativos). A *duration* da carteira de CRI é de 3,0 anos e o LTV médio ponderado está em 50,8%. O percentual aplicado em FII de CRI ficou em 8,0% dos ativos e o caixa remanescente em 6,2%. A liquidez é aplicada em um fundo que deve investir, direta ou indiretamente, exclusivamente em títulos de emissão do Tesouro Nacional, que obteve rentabilidade nominal nos últimos 12 meses equivalente a 98,8% do CDI.

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

GRÁFICO 4: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS (% DOS ATIVOS)



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

GRÁFICO 5: INDEXADORES

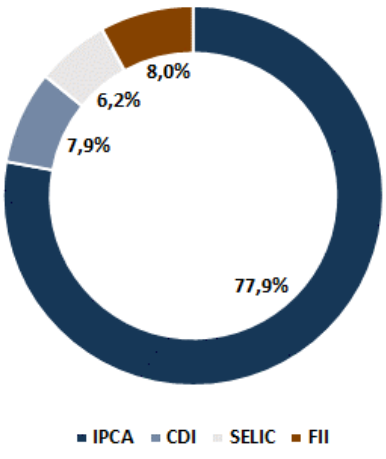


GRÁFICO 6: SEGMENTO

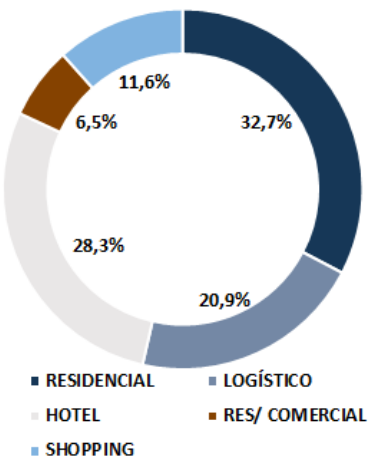
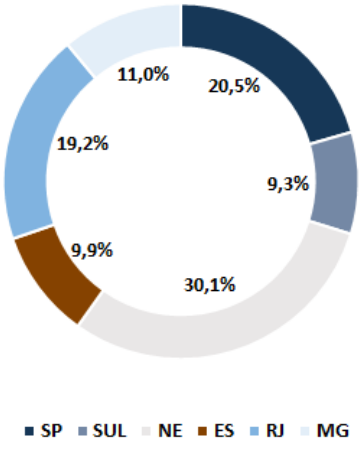


GRÁFICO 7: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



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

TABELA 4: ATIVOS – CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ativo	Emissor	Emissão/ Série	Total Emissão (MM)	Invest. FLCR11 (MtM)	% do PL	Index	Taxa de Invest.	LTV	Vcto	*Duration* (anos)	Segmento	UF
CRI JPS IV	Habitasec	259ª/1ª	R$ 70,00	R$ 6,24	10,2%	IPCA	6,50%	49%	jun/36	5,7	Shopping	BA
CRI Chemin	Habitasec	228ª/1ª	R$ 14,50	R$ 6,15	10,0%	IPCA	12,22%	56%	set/27	1,4	Residencial	SP
CRI Park Extrema	Habitasec	49ª/1ª	R$ 542,62	R$ 5,93	9,7%	IPCA	12,43%	84%	fev/44	8,3	Logística	MG
CRI Calçada	Habitasec	183ª/1ª	R$ 30,00	R$ 5,56	9,1%	IPCA	12,00%	36%	dez/24	0,7	Hoteleiro	RJ
CRI Codepe	Habitasec	162ª/1ª	R$ 64,83	R$ 5,34	8,7%	IPCA	7,67%	33%	out/29	2,5	Logística	ES
CRI Rosewood	Truesec	486ª/1ª	R$ 105,00	R$ 4,91	8,0%	IPCA	7,50%	64%	nov/33	2,9	Hoteleiro	SP
CRI B&B	Habitasec	184ª/1ª	R$ 10,20	R$ 4,79	7,8%	IPCA	7,50%	18%	ago/31	2,1	Hoteleiro	RJ
CRI Morada do Lago	Virgosec	127ª/1ª	R$ 21,12	R$ 3,91	6,4%	IPCA	13,75%	63%	jan/28	3,1	Residencial	SE
CRI Manhattan	Habitasec	196ª/1ª	R$ 77,50	R$ 3,49	5,7%	IPCA	12,00%	38%	ago/26	1,2	Res/ Com	CE/PI
CRI Spot	Habitasec	172ª/1ª	R$ 12,00	R$ 2,66	4,3%	CDI	5,00%	79%	fev/27	2,3	Residencial	PR
CRI Colmeia LG	Habitasec	240ª/1ª	R$ 29,41	R$ 2,53	4,1%	IPCA	12,00%	80%	fev/25	0,9	Residencial	CE
CRI Embraed I	Habitasec	180ª/1ª	R$ 80,00	R$ 1,82	3,0%	CDI	4,00%	10%	dez/25	0,9	Residencial	PR
CRI Embraed II	Habitasec	198ª/1ª	R$ 30,00	R$ 0,51	0,8%	CDI	5,50%	3%	ago/26	1,1	Residencial	SC
FII RECR11	REC	-	-	R$ 4,94	7,9%	-	-	-	-	-	-	-
FII	Outros	-	-	R$ 0,01	0,1%	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	R$ 3,89	6,4%	-	-	-	-	-	-	-

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

TABELA 5: HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES DOS CRI

CRI	Tipo	Investido (Em R$ mm)	SD Atual na Curva (Em R$ mm)	Amortizado (até mar/24)	Amortização	Início Amortização	Data de Vencimento
Colmeia LG	Incorporação	R$ 5,00	R$ 2,48	R$ 3,50	Cash Sweep 100%	set/22	fev/25
Spot	Estoque	R$ 5,00	R$ 2,66	R$ 2,78	Cash Sweep 100%	ago/20	fev/27
Embraed I	Incorporação	R$ 4,92	R$ 1,74	R$ 3,18	Programada	jul/21	dez/25
Codepe	Logística	R$ 6,35	R$ 5,34	R$ 2,63	Programada	nov/19	out/29
Manhattan	Estoque	R$ 5,00	R$ 3,49	R$ 2,18	Cash Sweep 85%	jul/21	ago/26
B&B	Hotel	R$ 5,00	R$ 4,79	R$ 1,05	Programada	set/21	ago/31
JPS	Shopping	R$ 5,00	R$ 6,24	R$ 0,52	Programada	jul/22	jun/36
Embraed II	Incorporação	R$ 1,00	R$ 0,51	R$ 0,49	Programada	mar/22	ago/26
Rosewood	Hotel	R$ 4,95	R$ 4,91	R$ 0,46	Programada	dez/22	nov/33
Morada do Lago	Incorporação	R$ 4,50	R$ 3,91	R$ 0,62	Cash Sweep 100%	fev/24	jan/28
Total		**R$ 46,72**	**R$ 36,07**	**R$ 17,42**			
Park Extrema	Logística	R$ 5,92	R$ 5,74	R$ -	Programada	mai/24	dez/42
Chemin	Incorporação - Obras	R$ 5,97	R$ 6,15	R$ -	Cash Sweep 90%	out/24	set/27
Calçada	Hotel	R$ 4,32	R$ 5,56	R$ -	Cash Sweep 100% [1]	dez/24	dez/24
Colmeia R (Quitado)	Incorporação	R$ 5,00	R$ -	R$ 6,12	Cash Sweep 90%	fev/22	jan/24
Longitude (Quitado)	Estoque	R$ 4,80	R$ -	R$ 4,80	Cash Sweep 85%	mai/20	jan/24

[1] *Cash Sweep*, neste caso, se aplica no caso de venda do Hotel, que prevê a Amortização Obrigatória do CRI com os recursos da venda.

APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS

Em seguida, 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 JPS IV - Habitasec



Devedora: JPS Administração e Comércio Ltda.
Remuneração: IPCA + 6,5% ao ano
% do PL do FLCR11: 10,2%
Código do Ativo: 21F1076965

CRI em série única, cujos créditos lastro (CCI) representam contratos de locação firmados com lojistas do Jequitibá Plaza Shopping (Itabuna/BA). 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 Chemin - Habitasec



Devedora: Chemin Incorporadora S/A
Remuneração: IPCA + 12,22% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 10,0%
Código do Ativo: 21G0881444

Esse CRI tem seus recursos destinados à construção do Residencial Unique. O empreendimento está sendo desenvolvido em Pirassununga/SP, com previsão de entrega alterado para out/24. Como garantias, foi alienado o imóvel e cedidos os direitos creditórios de todas as unidades do projeto, de vendas já realizadas e futuras. A estrutura também conta com aval dos sócios e alienação fiduciária das cotas da SPE, além de fundo de reserva e fundo de obras. O LTV inicial da operação é de 33,9%.

CRI Park Extrema - Habitasec



Devedora: Logos Extrema Empreendimento Imobiliário Ltda.
Remuneração: IPCA + 12,4% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 9,7%
Código do Ativo: 24B1669805

CRI com lastro em contratos de locação firmados. Os fluxos de aluguel foram cedidos e os galpões logísticos objeto de locação fazem parte do empreendimento Business Park Extrema. A operação ainda conta com Reforços de Liquidez e coobrigação da cedente.

CRI Calçada Vogue - Habitasec



Devedora: Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A
Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano
% do PL do FLCR11: 9,1%
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 Codepe - Habitasec



Devedora: Transilva Transporte e Logística Ltda.
Remuneração: IPCA + 7,67% ao ano
% do PL do FLCR11: 8,7%
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 Rosewood - True Securitizadora



Devedora: BM Empreendimentos e Participações S/A
Remuneração: IPCA + 7,5% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 8,0%
Código do Ativo: 21L0866334

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

CRI B&B Copacabana - Habitasec



Devedora: B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.
Remuneração: IPCA + 7,5% ao ano
% do PL do FLCR11: 7,8%
Código do Ativo: 21H0720107

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

CRI Morada do Lago – Virgo Companhia de Securitização



Devedora: Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S/A
Remuneração: IPCA + 13,8% ao ano
% do PL do FLCR11: 6,4%
Código do Ativo: 24A2951984

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

CRI Manhattan II - Habitasec



Devedora: Manhattan Incorporação e Construção Ltda.
Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano
% do PL do FLCR11: 5,7%
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 Spot - Habitasec



Devedora: SPOT Centro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Remuneração: CDI + 5,0% ao ano
% do PL do FLCR11: 4,3%
Código do Ativo: 20B0797175

CRI emitido em série única. 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 aproximadamente 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.

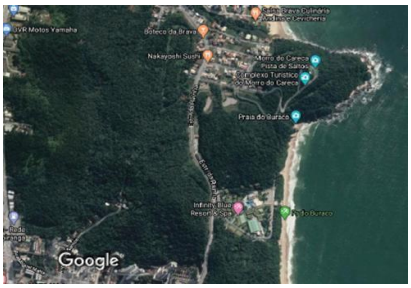
CRI Colmeia Living Garden - Habitasec



Devedora: Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 4,1%
Código do Ativo: 21C0731381

CRI com lastro em um financiamento imobiliário concedido para o término da 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.

CRI Embraed I - Habitasec



Devedora: RTDR Participações S/A
Remuneração: CDI + 4,0% ao ano (taxa de aquisição)
% do PL do FLCR11: 3,0%
Código do Ativo: 19L0906443

AF de terreno com área total de 773,6 mil m², avaliado em R$ 500,5 milhões. Foi cedido o equivalente a 130,0% do saldo devedor em recebíveis. Tais créditos foram originados de nove empreendimentos desenvolvidos pela Embraed (prontos e em construção), incorporadora com forte atuação em Balneário Camboriú/SC. As garantias em conjunto proporcionam LTV de 23,1% e a estrutura ainda conta com aval dos acionistas e coobrigação da *holding*.

CRI Embraed II - Habitasec



Devedora: RTDR Participações S/A
Remuneração: CDI + 5,5% ao ano
% do PL do FLCR11: 0,8%
Código do Ativo: 19L0906443

Além do imóvel compartilhado com o CRI Embraed I, o CRI 198 conta com garantia adicional de um galpão de produção e estoque da Embraed. Mensalmente, a razão entre os direitos creditórios e a parcela vincenda do CRI deverá ser de, no mínimo, 150,0%. Tais créditos foram originados de empreendimentos desenvolvidos pela Embraed. As garantias em conjunto proporcionam LTV de 6,6% e a estrutura ainda conta com aval e coobrigação.

ENTREVISTAS COM O GESTOR

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

(i) Funds Explorer (02/dez/23) : https://www.youtube.com/watch?v=rkyzeM_L7ak&t=9s
(ii) Professor Baroni (25/jul/23): https://www.youtube.com/watch?v=EJda_t1m_cA
(iii) FII Fácil (04/jul/23):https://www.youtube.com/watch?v=q4GuKQ2KtC0
(iv) Café com CRI do Clube FII (28/fev/23): https://www.youtube.com/watch?v=5oPAEcXlv0s
(v) FII Fácil (15/mar/22): https://youtu.be/OMkBVEPre3Y
(vi) FII Fácil (16/dez/21): https://youtu.be/xnW5sY5irT4
(vii) Professor Baroni (30/ago/21): https://www.youtube.com/watch?v=-VEnoPs6Au4
(viii) Clube FII (16/ago/21): https://www.youtube.com/watch?v=ITm6UMJpQjE
(ix) Tradersclub (04/ago/21): https://www.youtube.com/watch?v=PWA60nGaoFc
(x) Losnak & Carter (29/jul/21): https://www.youtube.com/watch?v=u5oJYw6bCpw
(xi) FII Fácil (29/jun/21): https://www.youtube.com/watch?v=YWTxilmoIbg
(xii) Genial Investimentos (24/jun/21): https://www.youtube.com/watch?v=VCR_l2SRx8A
(xiii) TV Infomoney (17/jun/21): https://www.youtube.com/watch?v=XsxiiUmGqr8

Contato:
vpnogueira@farialimacapital.com.br
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.

ANBIMA A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.