

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 segundo semestre de 2021, o benchmark é de IPCA + 2,5%.

Prazo: indeterminado

Patrimônio Líquido: R\$ 50.371.156,87

Valor patrimonial da cota: R\$ 100,74

Valor de mercado da cota (30/9): R\$101,07

Cotas Emitidas: 500.000

Público Alvo: Investidores em geral

Número de cotistas: 380

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 setembro com 86,8% de alocação (vs. 92,0% em agosto), sendo R\$36,3 milhões em CRI (71,3% dos ativos) e R\$7,9 milhões em cotas de FII de CRI (15,5% dos ativos). Os CRI do FLCR11 possuíam, no final do mês, uma taxa média ponderada de IPCA + 9,5% a.a. para os R\$34,8 milhões em CRI indexados ao IPCA (68,4% dos ativos) e CDI + 5,0% a.a. para R\$1,5 milhão em CRI indexados ao CDI (3,0% dos ativos).

Conforme informado em nosso último relatório, no início de setembro realizamos as vendas de pequenas posições de quatro CRI que totalizaram um volume de R\$ 1,3 milhão. Estas vendas foram realizadas para enquadrar os investimentos dentro do máximo permitido em relação ao patrimônio líquido do fundo.

No mês de outubro, investimos R\$5,0 milhões no CRI Chemin, uma operação de incorporação residencial em desenvolvimento na cidade de Pirassununga/SP, a CDI + 8,75% a.a. e LTV de 33,9%. Também investimos mais R\$2,9 milhões no CRI Codepe a IPCA + 7,67% a.a.. Com estas aquisições, **o FLCR11 elevou sua alocação para 97,5%, totalizando R\$44,5 milhões em CRI** (86,7% dos ativos), sendo R\$38,0 milhões a uma taxa média de IPCA + 9,4% (74,0% dos ativos) e R\$6,5 milhões com rendimento médio de CDI + 7,9% (12,7% dos ativos), além de R\$5,5 milhões em cotas de FII de CRI (10,8% dos ativos). No próximo relatório mensal daremos mais informações sobre o novo CRI investido.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

Em 15/10/2021, foram distribuídos rendimentos de **R\$1,33 por cota**, um *dividend yield* (para R\$100/cota) de 1,33% (15,96% a.a.), equivalente a 300,9% do CDI no mês de setembro. No período de 12 meses, o *dividend yield* acumula 11,5% (para R\$100/cota). Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 2,6% no período, o retorno obtido pelos investidores que subscreveram e integralizaram as cotas na primeira integralização da Oferta foi de 450,6% sobre tal aplicação (vide Nota 2).

O valor patrimonial da cota no final de setembro estava em R\$100,74, versus R\$100,80 no final de agosto, representando um retorno total para os investidores de 1,26% (proventos mais variação do PU da cota), o equivalente a 284,3% do CDI no mês (Tabela 2).

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 do mês e paga semestralmente no semestre consecutivo. **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.

Com o desempenho de set/21, a rentabilidade total acumulada para os cotistas, desde a sua integralização, foi de 18,8% (Gráfico 1/ Tabela 2), 350,2% em relação ao CDI líquido de 15,0% de IR.

TABELA 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Mês	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21
Rendimento de CRI	466.929,26	453.498,11	368.629,04	505.647,65	501.003,42	616.201,09
Receita de Juros	255.026,68	246.119,39	268.311,93	264.063,19	279.037,19	283.681,30
Receita de Correção Monetária	211.902,58	207.378,72	100.317,11	241.584,46	221.966,23	332.519,79
MTM	(2.042,71)	77.597,79	5.870,23	10.951,96	(5.082,20)	63.468,35
Apreciação mensal cotas FII	62.553,61	(214.205,97)	71.897,52	71.899,56	(87.392,64)	(92.467,96)
Ganho Líq. na venda de cotas de FII	26.854,15	(8.498,75)	(16.592,00)	(137,45)	(349,70)	(13.737,45)
Proventos Cotas FII	61.126,48	82.040,43	40.334,88	48.512,09	81.073,77	80.479,11
Rendimento Ativos de liquidez	6.710,37	12.276,40	23.180,68	25.249,37	25.749,64	15.877,29
Despesas operacionais	(50.148,83)	(52.221,01)	(55.630,56)	(96.961,68)	(51.299,79)	(48.978,20)
Resultado – regime de competência	545.128,18	359.385,75	454.281,79	565.298,95	464.052,20	634.579,68
Resultado – regime de caixa	509.246,16	493.108,54	528.743,55	486.822,61	559.892,33	665.915,10
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	510.000,00	500.000,00	530.000,00	485.000,00	560.000,00	665.000,00
R\$/ Cota ¹	1,02	1,00	1,06	0,97	1,12	1,33
Dividend Yield (R\$100/cota)	1,02%	1,00%	1,06%	0,97%	1,12%	1,33%
Rentabilidade Total (DY + delta PU)	1,08%	0,71%	0,90%	1,12%	0,92%	1,26%
Rentabilidade Total (a.a.)	12,96%	8,48%	10,80%	13,44%	11,04%	15,08%
PU final do período	101,27	100,99	100,83	101,00	100,80	100,74
Número de Cotistas	127	167	204	253	326	380
Saldo de Cotas Integralizadas	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

1. Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte. A partir de dez/20, o anúncio dos proventos passou a ser feito até o 5º dia útil do mês seguinte.

NÚMERO DE COTISTAS E ENTREVISTAS COM O GESTOR

Publicamos o Prospecto do FLCR11 em 11/mai/2021, conforme divulgado em Comunicado ao Mercado, condição para que suas cotas passassem a ser admitidas à negociação entre investidores em geral e não mais apenas entre investidores qualificados. Desde então, o gestor participou de diversas entrevistas (“lives”) promovidas por diferentes veículos, oportunidades em que pode apresentar a Faria Lima Capital, discutir a estratégia da gestão, falar das características dos ativos da carteira do FLCR11 e desempenho recente, além das perspectivas para a indústria e especificamente dos FII de CRI, entre outros assuntos. Com a divulgação do fundo através das entrevistas, ao longo dos últimos meses o número de cotistas do FLCR11 vem aumentando, tendo alcançado 408 cotistas em 14/10/21. A seguir, seguem os links de acesso para as entrevistas:

- (i) Professor Baroni (30/ago): <https://www.youtube.com/watch?v=-VEnoPs6Au4>
- (ii) Clube FII (16/ago): <https://www.youtube.com/watch?v=ITm6UMJpQjE>
- (iii) Tradersclub (04/ago): <https://www.youtube.com/watch?v=PWA60nGaoFc>
- (iv) Losnak & Carter (29/jul): <https://www.youtube.com/watch?v=u5oJYw6bCpw>
- (v) Genial Investimentos (24/jun): https://www.youtube.com/watch?v=VCR_I2SRx8A
- (vi) TV Infomoney (17/jun): <https://www.youtube.com/watch?v=XsxiiUmGqr8>

TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

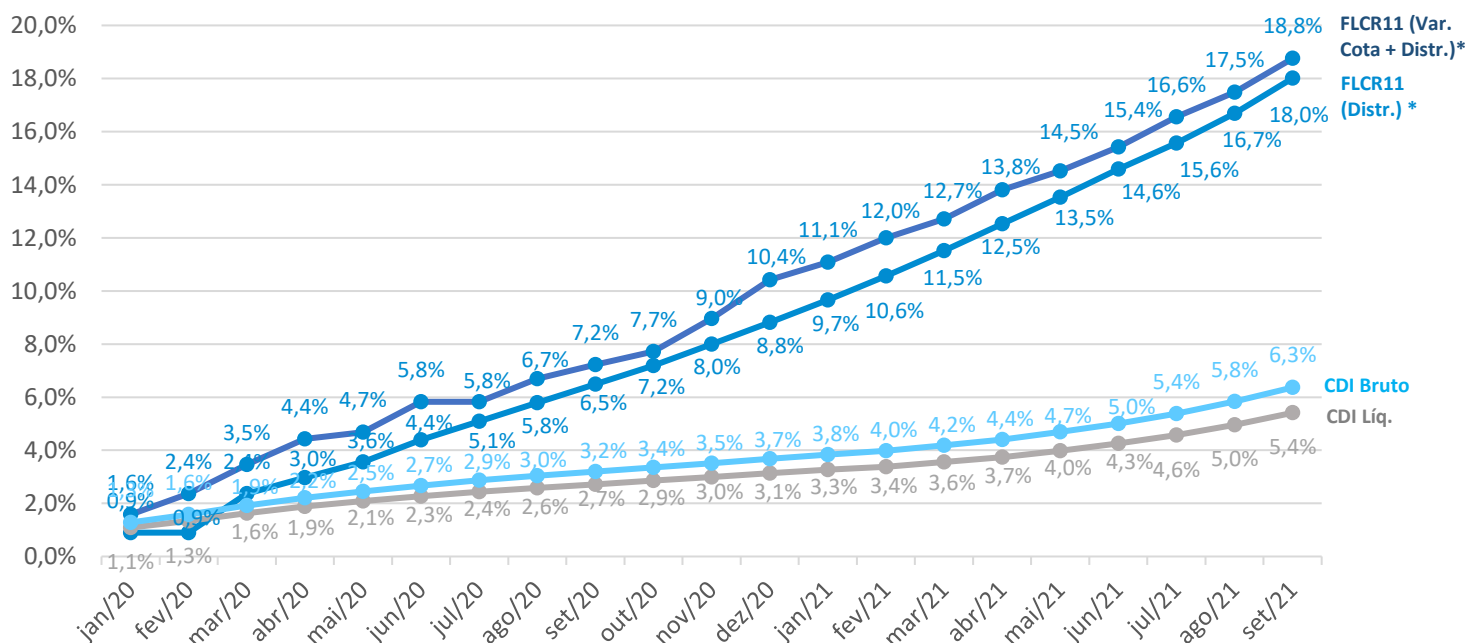
Mês	Proventos Distribuídos	Div Yield - R\$100/cota	Var.% PU cota no mês	Rent. Total (1)	Var.% CDI	% do CDI	Var.% CDI Líq. - Gross Up (2)	Var.% CDI Líq. Acum.	Distr. Proventos Acum. (3)	Rent. Total Acum. (4)
set/21	1,33	1,33%	-0,06%	1,26%	0,44%	284,3%	334,5%	5,36%	18,01%	18,76%
ago/21	1,12	1,12%	-0,19%	0,92%	0,43%	214,7%	252,6%	4,96%	16,68%	17,49%
jul/21	0,97	0,97%	0,16%	1,12%	0,36%	315,3%	370,9%	4,58%	15,56%	16,56%
jun/21	1,06	1,06%	-0,15%	0,90%	0,31%	292,3%	343,9%	4,26%	14,59%	15,43%
mai/21	1,00	1,00%	-0,28%	0,71%	0,27%	261,5%	307,7%	3,98%	13,53%	14,52%
abr/21	1,02	1,02%	0,07%	1,08%	0,21%	518,3%	609,8%	3,74%	12,53%	13,80%
mar/21	0,95	0,95%	-0,24%	0,70%	0,20%	348,1%	409,5%	3,56%	11,51%	12,71%
fev/21	0,90	0,90%	0,01%	0,90%	0,15%	601,9%	708,1%	3,39%	10,56%	12,00%
jan/21	0,85	0,85%	-0,17%	0,67%	0,15%	447,0%	525,9%	3,26%	9,66%	11,09%
dez/20	0,82	0,82%	0,63%	1,44%	0,16%	919,4%	1081,7%	3,13%	8,81%	10,41%
nov/20	0,80	0,80%	0,44%	1,24%	0,15%	827,8%	973,9%	2,99%	7,99%	8,96%
out/20	0,70	0,70%	-0,21%	0,48%	0,16%	306,6%	360,7%	2,86%	7,19%	7,71%

(1) Rentabilidade Total (proventos + variação do PU da cota) no mês para o cotista.

(2) Equipara a Rentabilidade Total mensal da cota do FLCR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida do IR de 15%.

(3) Distribuição acumulada para os cotistas que realizaram a primeira integralização, em 22/10/19.

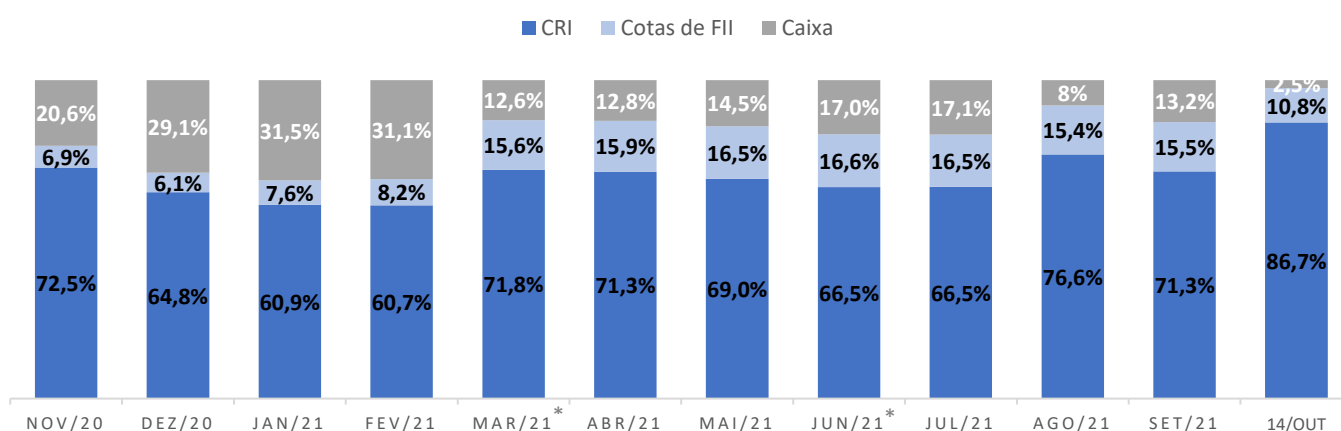
(4) Rentabilidade Total Acumulada para os cotistas que realizaram a primeira integralização, incorporando os proventos pagos até o período à variação da cota.

GRÁFICO 1: RENTABILIDADE ACUMULADA


* No gráfico 1, está sendo considerada a distribuição no mês de referência da distribuição, e não quando são efetivamente distribuídos os proventos (décimo dia útil do mês seguinte ao mês de referência).

Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até o final de setembro refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 9,5% a.a. para os R\$34,8 milhões em CRI indexados ao IPCA (68,4% dos ativos) e CDI + 5,0% a.a. para o saldo de R\$1,5 milhão em um CRI indexado ao CDI (3,0% dos ativos). A *duration* média da carteira de CRI é de 3,3 anos, mantendo-se constante em relação ao mês de agosto. O percentual aplicado em FII de CRI ficou em 15,5% dos ativos e o caixa remanescente se elevou a 13,2%, como reflexo das vendas de pequenas posições de alguns CRI, conforme já mencionado. A liquidez é aplicada em um fundo que investe majoritariamente em títulos do Tesouro Nacional atrelados à Taxa Selic, considerados ativos de baixo risco, com retorno de 96,1% do CDI nos últimos 12 meses.

GRÁFICO 2: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS (% DOS ATIVOS)



* O fundo adquiriu cotas de FII de CRI nos últimos dias dos meses destacados, que foram liquidados nos primeiros dias dos respectivos meses subsequentes. No fechamento desses meses, o fundo tinha no ativo (i) caixa no montante a ser aplicado na compra desses FII, a ser pago nos primeiros dias úteis do mês seguinte e (ii) os saldos dessas cotas de FII de CRI adquiridos, mas ainda não pagas. Para evitar dupla contagem, foi subtraído do saldo do caixa o custo das cotas dos FII investidos.

Enquanto o gráfico 3 considera o percentual em relação ao total de ativos aplicados, os gráficos 4 e 5 consideram exclusivamente o percentual em relação aos CRI investidos (posição de final de setembro, não consideram as aquisições dos CRI Chemin e Codepe realizadas em outubro).

GRÁFICO 3: INDEXADORES

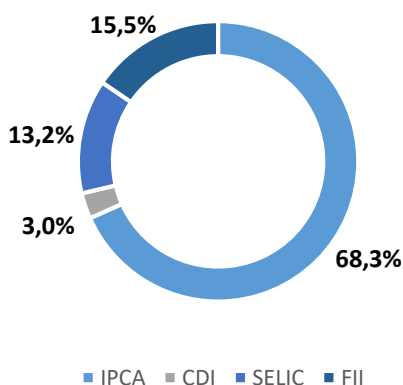


GRÁFICO 4: SEGMENTO

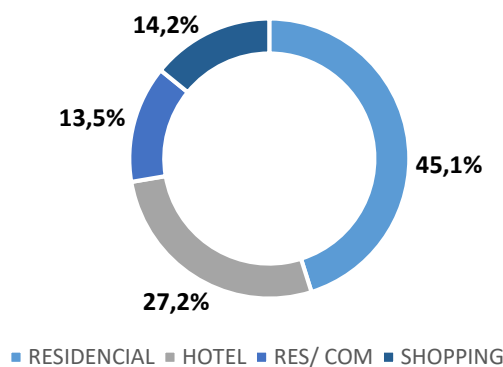


GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

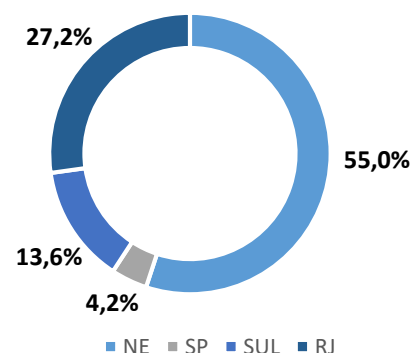


TABELA 3: ATIVOS – CARACTERÍSTICAS GERAIS – 30/09/2021

Ativo	Emissor	Série/ Emissão	Total Emissão (em MM)	Investido FLCR11	% do PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Duration (anos)	Segmento	Estado
CRI JPS IV	Habitasec	259ª/1ª	R\$70,00	R\$ 5,13	10,2%	IPCA	6,50%	33,0%	jun/36	7,0	Shopping	BA
CRI B&B	Habitasec	184ª/1ª	R\$ 10,20	R\$ 5,04	10,0%	IPCA	7,50%	15,5%	ago/31	4,6	Hoteleiro	RJ
CRI Colmeia R	Habitasec	177ª/1ª	R\$ 23,00	R\$ 5,02	9,9%	IPCA	10,00%	47,0%	jan/23	1,3	Residencial	CE
CRI Embrac V	Habitasec	244ª/1ª	R\$ 50,00	R\$ 4,93	9,8%	IPCA	7,00%	50,3%	mai/27	2,9	Residencial	SC
CRI Colmeia LG	Habitasec	240ª/1ª	R\$ 29,41	R\$ 4,92	9,8%	IPCA	12,00%	65,3%	fev/25	2,9	Residencial	CE
CRI Manhattan	Habitasec	196ª/1ª	R\$ 77,50	R\$ 4,91	9,8%	IPCA	12,00%	38,3%	dez/24	2,1	Res/ Com	CE/PI
CRI Calçada	Habitasec	183ª/1ª	R\$ 30,00	R\$ 4,84	9,6%	IPCA	12,00%	29,2%	dez/24	2,7	Hoteleiro (1)	RJ
CRI Longitude	Habitasec	168ª/1ª	R\$ 45,00	R\$ 1,51	3,0%	CDI	5,00%	53,0%	nov/23	1,0	Residencial	SP
FII CPTS11	Capitania	-	-	R\$ 4,99	9,9%	-	-	-	-	-	-	-
FII RECR11	REC	-	-	R\$ 2,40	4,8%	-	-	-	-	-	-	-
FII	Outros	-	-	R\$ 0,50	1,0%	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	R\$ 6,71	13,3%	-	-	-	-	-	-	-

(1) Risco corporativo da incorporadora Calçada, tendo como uma das garantias a alienação fiduciária de 82% do Hotel Vogue Square (RJ).

APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS

Em seguida, breve descrição de cada um dos CRI que compõem o portfólio do FLCR11. 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 B&B Copacabana - Habitasec



Devedora: B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.

Remuneração: IPCA + 7,5% ao ano

% do PL do FLCR11: 10,0%

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 Colmeia Rodes - Habitasec



Devedora: Colmeia Dunas Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Remuneração: IPCA + 10,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 9,9%

Código do Ativo: 20A1026890

CRI com lastro em um financiamento imobiliário (CCB) concedido para a devedora desenvolver um empreendimento residencial. Como garantias, AF dos imóveis em estoque e cessão dos créditos das vendas das unidades. O imóvel objeto de financiamento e garantias mencionadas é o Edifício Rodes, a terceira fase do Complexo Residencial Living Resort, localizado em Fortaleza/CE. A estrutura ainda conta com um fundo de obras, AF de cotas da SPE e aval.

CRI Embraed V - Habitasec



Devedora: RTDR Participações S/A

Remuneração: IPCA + 7,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 9,8%

Código do Ativo: 21D0779954

Esse CRI terá os recursos destinados à construção e/ou reforma de diversos empreendimentos do Grupo Embraed. Como garantia, foram (e serão) cedidos direitos creditórios de imóveis em Balneário Camboriú/SC, performados e a performar, vendidos (e de vendas futuras). A estrutura também conta com AF desses imóveis, além de imóveis do *landbank* do Grupo Embraed, fiança dos sócios e fundo de reserva. O LTV inicial da operação é de 49,4%.

CRI Colmeia Living Garden - Habitasec



Devedora: Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 9,8%

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.

CRI Manhattan II - Habitasec



Devedora: Manhattan Incorporação e Construção Ltda.

Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 9,8%

Código do Ativo: 20L0870667

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

CRI Calçada Vogue - Habitasec



Devedora: Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A

Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 9,6%

Código do Ativo: 19L0906182

CRI 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 Longitude - Habitasec



Devedora: TAP ARP Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

Remuneração: CDI + 5,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 3,0%

Código do Ativo: 19K1145467

CRI emitido em série única. Como garantia, foram alienadas unidades residenciais de empreendimentos prontos e entregues do estoque da incorporadora, além de terrenos de propriedade dos sócios. Os imóveis estão localizados no interior de São Paulo, nas cidades de São José do Rio Preto, Indaiatuba e Itupeva. O recebimento bruto das vendas será cedido em garantia para amortização dos CRI. A estrutura ainda conta com aval dos sócios e da *holding* e alienação das cotas da Devedora, além de reforços de liquidez.



Contato: (11) 3074-4905
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.