

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Nome: Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – FII

CNPJ: 33.884.145/0001-51

Código de Negociação: FCLR11

Data de constituição: 22/10/2019

Gestor: Faria Lima Capital

Administrador: BRL Trust DTVM S/A

Taxa de administração e Gestão: 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 a Nota 1, abaixo. Para o segundo semestre de 2020 o benchmark foi de IPCA + 2,9%.

Prazo: indeterminado

Patrimônio Líquido: 50.797.665,33

Valor da cota: R\$101,60

Cotas Emitidas: 500.000

Público Alvo: Investidores Qualificados²

Número de cotistas: 55

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 FCLR11 encerrou o mês de dezembro com 70,9% de alocação (vs. 79,4% em novembro), sendo R\$31,4 milhões em CRI (64,8% dos ativos) e R\$2,9 milhões em cotas de FII de CRI (6,1% dos ativos).

No mês de dezembro, foram subscritas e integralizadas mais 70.000 cotas, totalizando 500.000 cotas nessa primeira oferta do FCLR11, que foi encerrada em janeiro de 2021. Com isso, o FCLR11 passou a um patrimônio líquido de R\$50,8 milhões. O percentual de alocação caiu com os aportes recentes que aconteceram no final do mês. Planejamos investir em quatro novos CRI com rendimentos entre IPCA+9% e IPCA+12% ao longo dos meses de janeiro e fevereiro. Estes CRI se encontram em fase final de estruturação, mas podem surgir imprevistos e atrasos. Parte da liquidez foi investida em FII de CRI, sendo que o fundo realizou ganhos líquidos de R\$62,5 mil na venda de cotas FII durante o mês de dezembro.

Os CRI do FCLR11 possuem uma taxa média ponderada de **IPCA + 9,3% a.a.** para os R\$19,3 milhões em CRI indexados ao IPCA (39,8% dos ativos) e **CDI + 4,4% a.a.** para os R\$12,1 milhões em CRI indexados ao CDI (25,0% dos ativos).

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Em janeiro, serão distribuídos rendimentos **no valor de R\$0,82 por cota**, um dividend yield (para R\$100/ cota) de 0,82% no mês (10,3% anualizado), equivalente a 522,4% do CDI no período.

O valor patrimonial da cota no final de dezembro foi de R\$101,60, versus R\$100,96 no final de novembro, representando, portanto, um retorno total para os investidores (proventos de 0,82% mais variação da cota) de 1,44%³ no mês (916,5% do CDI), conforme demonstrado na Tabela 1.

De jan/20 a dez/20, o retorno total (proventos distribuídos somados à apreciação do PU das cotas) obtido pelos investidores que subscreveram e integralizaram as cotas na primeira integralização da Oferta (R\$100,0/cota) foi de 9,56%. Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 2,3% no ano, o retorno para o Cotista do FCLR11 foi 408,8% sobre tal aplicação.

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 Atualmente somente investidores qualificados podem investir no fundo. Depois de publicado prospecto ou realizada oferta CVM 400, investidores em geral poderão investir.

Nota 3 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 dez/20, a rentabilidade total acumulada para os cotistas do Grupo 1, desde a sua integralização, foi de 10,41% (Gráfico 1/ Tabela 2), 333,0% em relação ao CDI líquido de 15,0% de IR.

TABELA 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Mês	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Rendimento de CRI	183.611,96	297.458,47	274.301,86	275.689,89	331.476,34	386.812,96
Receita de Juros	232.986,50	215.034,19	211.145,86	215.832,84	204.979,46	214.322,36
Receita de Correção Monetária	(49.374,54)	82.424,28	63.156,00	59.865,07	126.496,88	172.490,60
MTM	9.289,14	1.926,87	5.501,88	14.716,88	(3.560,88)	62.008,49
Apreciação mensal cotas FII	(187.240,88)	95.164,05	(4.280,80)	(50.648,99)	63.207,19	137.570,37
Ganho líq. na venda de cotas de FII	150.238,50	40.946,41	79.526,26	0,00	4.632,40	62.525,13
Proventos Cotas FII	30.737,80	24.528,62	6.071,40	3.000,00	20.335,14	49.314,19
Rendimento Ativos de liquidez	2.633,38	3.575,12	959,50	13.387,40	3.902,46	14.364,41
Despesas operacionais	(133.651,61)	(84.157,49)	(72.091,29)	(67.084,07)	84.887,22	(43.022,01)
Resultado – regime de competência	(94.620,21)	338.495,64	210.462,55	189.061,10	500.262,23	669.565,03
Resultado – regime de caixa	250.446,52	301.128,00	341.261,67	252.100,46	322.574,32	448.615,28
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	273.000,00	273.000,00	273.000,00	273.000,00	344.000,00	410.000,00
R\$/ Cota - Grupo 1 ¹	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,82
Dividend Yield - Grupo 1 ²	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,80%	0,82%
Rentabilidade Total (DY + delta PU)²	0,00%	0,86%	0,53%	0,48%	1,24%	1,44%
Rentabilidade Total Anualizada	-0,03%	10,84%	6,55%	5,93%	15,90%	18,70%
PU final do período	100,73	100,89	100,73	100,52	100,96	101,60
Número de Cotistas ³	54	54	54	54	55	55
Saldo de Cotas Integralizadas	390.000	390.000	390.000	390.000	430.000	500.000

1. Rentabilidade do Grupo 1, que se refere aos investidores que integralizaram suas cotas em 22 de outubro de 2019, por R\$ 100,00/ cota.

2. Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte. A partir de dez/20, o anúncio dos dividendos será feito até o 5º dia útil do mês seguinte.

3. Dos 55 investidores, 10 (investidores profissionais) subscreveram a oferta CVM 476 e 45 compraram recibos de cotas no mercado secundário.

4. As despesas operacionais foram impactadas pela reversão da provisão da taxa de performance, que teve seu benchmark alterado (mencionado na Nota 1).

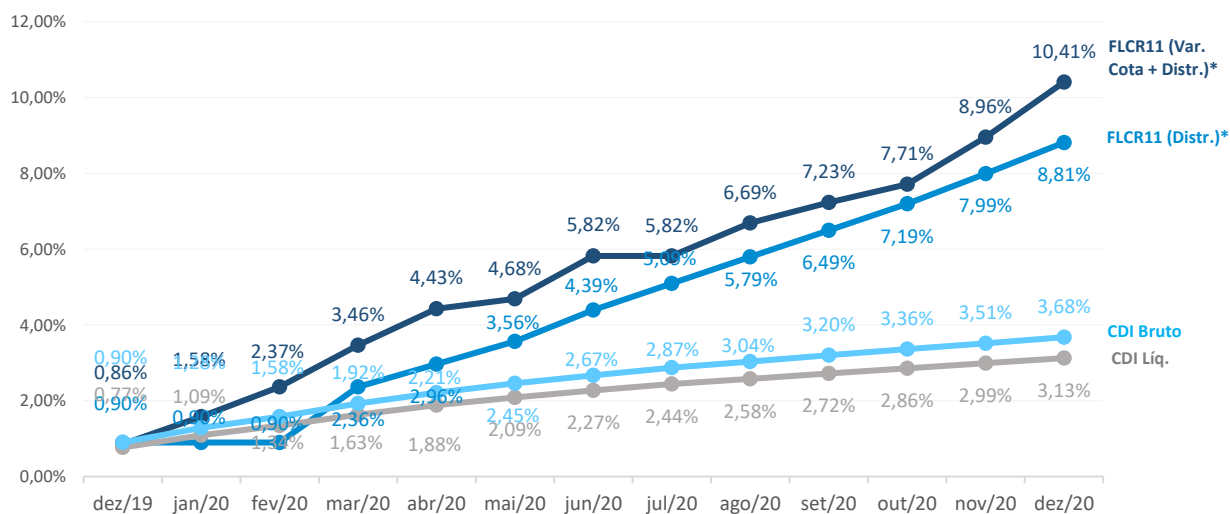
TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

Mês	Proventos Distribuídos	Div Yield - Grupo 1	Var.% cota no mês	Rent. Tot. no mês (1)	CDI no mês (2)	% do CDI (1)/(2)	% do CDI Líq. (Gross Up)	Var% CDI Líq. Acum.	Distr. Proventos Acum (%)	Rent. Total Acum (3)
dez/20	0,82	0,82%	0,63%	1,44%	0,16%	916,5%	1078,2%	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%
set/20	0,70	0,70%	-0,16%	0,53%	0,16%	340,7%	400,9%	2,72%	6,49%	7,23%
ago/20	0,70	0,70%	0,17%	0,86%	0,16%	538,9%	634,0%	2,58%	5,79%	6,69%
jul/20	0,70	0,70%	-0,69%	0,00%	0,19%	-1,13%	-1,33%	2,44%	5,09%	5,82%
jun/20	0,83	0,83%	0,30%	1,12%	0,21%	529,4%	622,9%	2,27%	4,39%	5,82%
mai/20	0,60	0,60%	-0,34%	0,25%	0,24%	107,2%	126,1%	2,09%	3,56%	4,68%
abr/20	0,60	0,60%	0,36%	0,96%	0,28%	335,2%	394,4%	1,88%	2,96%	4,43%
mar/20	1,47	1,47%	-0,37%	1,08%	0,34%	318,7%	374,9%	1,63%	2,36%	3,46%
fev/20	-	-	0,78%	0,78%	0,29%	266,9%	314,0%	1,34%	0,90%	2,37%
jan/20	-	-	0,72%	0,72%	0,38%	192,0%	225,9%	1,09%	0,90%	1,58%

(1) A Rentabilidade Total (dividendos + variação da cota) no mês para o cotista.

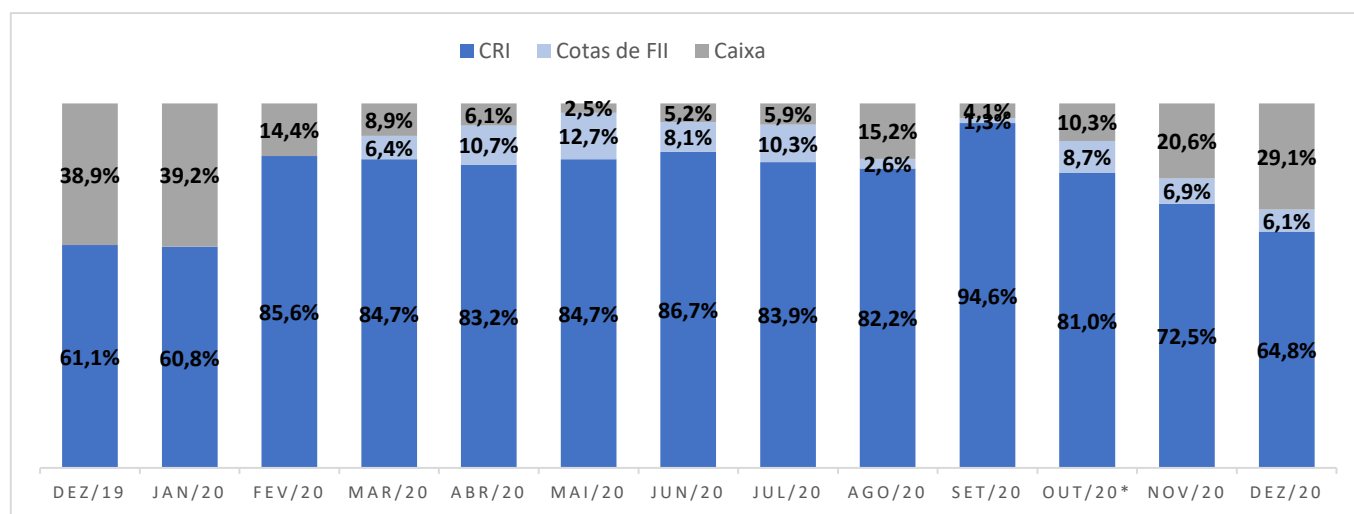
(2) Equipara a Rentabilidade Total da cota do FCLR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida do IR de 15%.

(3) Rentabilidade Total Acumulada para os cotistas que realizaram a primeira integralização, em 22/10/19.

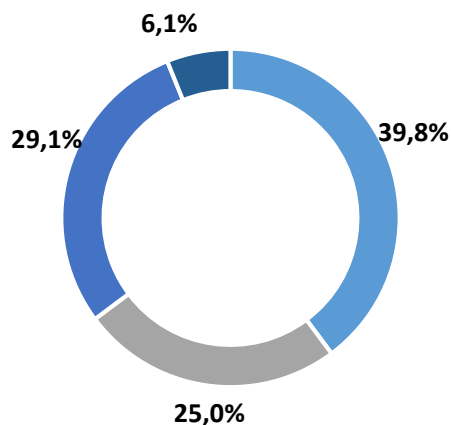
GRÁFICO 1: RENTABILIDADE ACUMULADA


* No gráfico 1 está sendo considerada a distribuição ("FCLR11 Distr.") no mês de referência da distribuição, e não quando são efetivamente distribuídos os proventos (décimo dia útil do mês seguinte ao mês de referência).

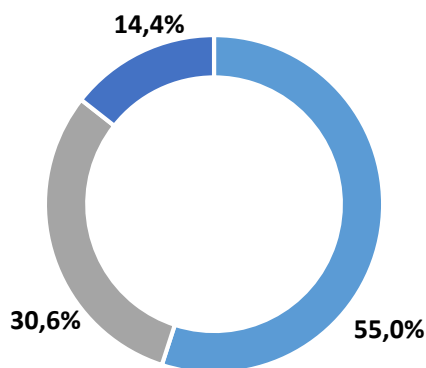
Os CRI adquiridos pelo FCLR11 até agora refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 9,3% ao ano para os R\$19,3 milhões em CRI indexados ao IPCA (39,8% dos ativos) e CDI + 4,4% ao ano para os R\$12,1 milhões em CRI indexados ao CDI (25,0% dos ativos). O percentual aplicado em FII de CRI foi de 6,1% dos ativos e o caixa remanescente (29,1%) está mantido em um fundo exposição preponderante dos recursos em Letras Financeiras do Tesouro (Tesouro Selic) com retorno histórico de aproximadamente 90,0% do indicador de referência. No mês de dezembro, foram realizadas vendas de FII de CRI, que se tratavam de alocações táticas do portfólio do fundo. A liquidez proveniente dessas vendas será alocada em CRI atualmente em fase de estruturação.

GRÁFICO 2: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS % ATIVOS


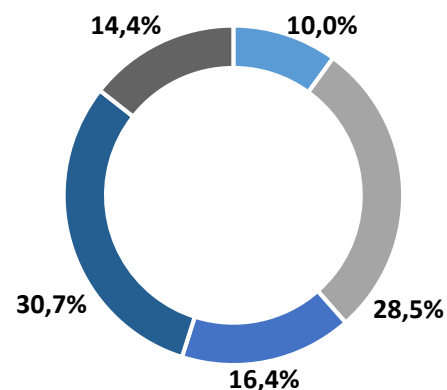
* No último dia útil de out/20, o fundo adquiriu cotas de FII de CRI que foram liquidados dois dias úteis depois (D + 2), ou seja, no dia 04/11/2020. Portanto, no fechamento de out/20, o fundo tinha no ativo (i) caixa no montante a ser aplicado na compra desses FII (R\$7,09 milhões) a ser pago em 4/11 e (ii) os saldos dessas cotas de FII de CRI compradas, mas ainda não pagas. Para evitar dupla contagem, foi subtraído do saldo do caixa o custo das cotas de FII realizadas no dia 30/out.

GRÁFICO 3: INDEXADORES


■ IPCA ■ CDI ■ SELIC* ■ FII

GRÁFICO 4: SEGMENTO


■ RESIDENCIAL ■ LOGÍSTICO ■ HOTEL

GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA


■ SP ■ SUL ■ NE ■ ES ■ RJ

TABELA 3: ATIVOS – CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ativo	Emissor	Série/ Emissão	Total Emissão (em MM)	Investido FLCR11	% do PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Duration (anos)	Segmento	Estado
CRI Codepe	Habitasec	162ª/1ª	R\$ 64,8	R\$ 9,63	18,9%	IPCA	7,67%	39,0%	out/29	4,0	Logístico	ES
CRI Colméia	Habitasec	177ª/1ª	R\$ 23,0	R\$ 5,15	10,1%	IPCA	10,00%	46,0%	jan/23	1,9	Residencial	CE
CRI Embraed	Habitasec	180ª/1ª	R\$ 80,0	R\$ 4,94	9,7%	CDI	4,00%	25,2%	dez/25	2,8	Residencial	SC
CRI Calçada¹	Habitasec	183ª/1ª	R\$ 30,0	R\$ 4,52	8,9%	IPCA	12,00%	23,0%	dez/24	3,4	Hoteleiro	SP
CRI Spot	Habitasec	172ª/1ª	R\$ 12,0	R\$ 4,02	7,9%	CDI	5,00%	67,0%	ago/23	2,0	Residencial	PR
CRI Longitude	Habitasec	168ª/1ª	R\$ 47,0	R\$ 3,15	6,2%	CDI	5,00%	64,9%	nov/23	1,8	Residencial	SP
FII VGIP11	Valora	-	-	R\$ 2,93	5,8%	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	R\$ 14,11	27,8%	-	-	-	-	-	-	-

(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, uma 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 códigos dos ativos.

CRI Codepe - Habitasec



Devedora: Codepe
Remuneração: IPCA + 7,67% ao ano
% do PL do FLCR11: 18,9%
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 aval dos sócios e fundo de reserva de 2 PMT. O Imóvel objeto de garantia se trata do Centro Logístico Porto do Engenho e está localizado em Cariacica/ES.

CRI Colmeia - Habitasec



Devedora: Colmeia Dunas Empreendimento Imobiliário Ltda.

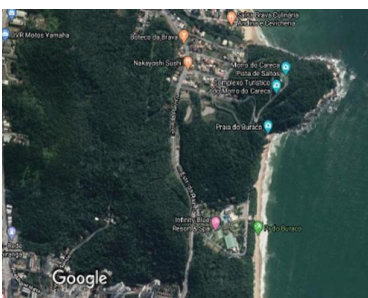
Remuneração: IPCA + 10,0% ao ano

% do PL do FCLR11: 10,1%

Código do Ativo: 20A1026890

CRI em série única, cujo crédito lastro (CCB) representa um financiamento concedido para a devedora desenvolver a terceira fase do empreendimento Complexo Living Resort. Como garantias, AF de imóveis do estoque da devedora e cessão de direitos creditórios decorrente das vendas de unidades residenciais. O imóvel objeto das garantias é o do Edifício Rodes, um residencial localizado em Fortaleza/CE. A estrutura ainda conta com AF de cotas da SPE e aval.

CRI Embraed - Habitasec



Devedora: RTDR Participações S/A

Remuneração: CDI + 4,0% ao ano

% do PL do FCLR11: 9,7%

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 Camburiú/SC. As garantias em conjunto proporcionam LTV de 25,2% e a estrutura ainda conta com aval dos acionistas e coobrigação da holding.

CRI Calçada Vogue - Habitasec



Devedora: Calçada

Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano

% do PL do FCLR11: 8,9%

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 oferece um LTV de 27,4% (na data da emissão). O hotel foi inaugurado em 2016 e está localizado na Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/RJ.

CRI Spot - Habitasec



Devedora: SPOT Centro Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

Remuneração: CDI + 5,0% ao ano

% do PL do FCLR11: 7,9%

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 Longitude - Habitasec



Devedora: TAP ARP Participações Ltda.

Remuneração: CDI + 5,0% ao ano

% do PL do FCLR11: 6,2%

Código do Ativo: 19K1145467

CRI emitido em série única. Como garantia, foram alienadas diversas unidades residenciais de dois empreendimentos prontos e entregues do estoque da incorporadora, além de dois terrenos de propriedade dos sócios. Considerando as garantias em conjunto, o LTV da operação fica em 72,5%. Os imóveis estão localizados no interior de São Paulo, nas cidades de Salto, São José do Rio Preto e Indaiatuba. O fluxo decorrente das vendas será cedido em garantia para amortização dos CRI. A estrutura ainda conta com aval e alienação das cotas da Devedora, além de reforço 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.