

INFORMAÇÕES GERAIS

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – FII

CNPJ: 33.884.145/0001-51

Código de Negociação:
FLCR11

Data de Início: 22/10/2019

Gestor: Faria Lima Capital Ltda.

Administrador: BRL Trust DTVM Ltda.

Taxa de Administração e Gestão: 1,00% a.a.

Taxa de Performance: 20% da rentabilidade total que exceder o CDI.

Prazo: Indeterminado

Patrimônio Líquido:
R\$ 39.573.679,06

Valor da Cota:
R\$ 101,47097194

Cotas: 390.000

Público Alvo: Investidores qualificados³

Número de Cotistas: 09

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

O Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário (FLCR11) está realizando a sua primeira oferta (CVM 476) de cotas. A primeira integralização foi no dia 22 de outubro de 2019. Já foram subscritos e integralizados R\$ 39 milhões, volume que supera a distribuição mínima de R\$ 15 milhões prevista para esta oferta. Os investidores presentes na primeira integralização adquiriram cada cota por R\$ 100, investimento este que servirá como base de cálculo das rentabilidades indicadas no presente Relatório Mensal.

A estratégia de investimento do FLCR11 tem como foco principal aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e outros ativos (CRI/Ativos Alvo) de boa qualidade para criar um portfólio diversificado, não somente no que diz respeito ao tipo de lastro (risco corporativo ou pulverizado), mas também à exposição por segmento de negócios. A seleção dos ativos leva em consideração a taxa de retorno esperada vis-à-vis o risco e benchmark do Fundo, além das garantias reais do CRI e outras características do título.

Os ativos objeto de aquisição pelo FLCR11 devem obedecer determinados critérios listados no Regulamento. Por exemplo, o FLCR11 só poderá adquirir CRI que tenha garantia real. Entendemos que é importante ter garantia executável, de montante adequado e de boa qualidade caso seja necessário.

Ao longo desses primeiros meses de atuação, a equipe de gestão se concentrou em alocar os recursos captados em CRI condizentes com sua tese de investimento, encerrando o mês de fevereiro com 85,6% do seu patrimônio líquido investido em seis CRI, totalizando R\$ 33,8 milhões. A parcela da carteira investida em CRI possui, atualmente, rentabilidade média equivalente à CDI + 4,7% ao ano¹ para os R\$14,7mm em CRI indexados ao CDI e IPCA + 9,2% ao ano¹ para os R\$19,1mm em CRI indexados ao IPCA. O patrimônio remanescente manteve-se aplicado em fundo de renda fixa com perfil de baixo risco.

Em 23/10/19 foi realizada AGE que aprovou a aquisição de CRI de emissão da Habitasec Securitizadora S/A pelo FLCR11, empresa do mesmo Grupo do Gestor. Em nova AGE, de 27/2/20, foi realizada a alteração do Regulamento, deixando claro que investidores qualificados podem comprar cotas no mercado secundário².

¹ A rentabilidade da carteira de CRI não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

² Investidores profissionais podem subscrever a oferta CVM 476. Investidores qualificados podem comprar cotas no secundário depois de 90 dias.

DESEMPENHO E RESULTADO

A primeira integralização foi realizada em 22/10/19 e neste mês não houve alocação em CRI, de modo que o resultado refletiu a rentabilidade dos instrumentos de liquidez. De novembro a fevereiro o FLCR11 comprou nove CRI, sendo que fechou fevereiro de 2020 com 86,1% do PL investido em CRI, de modo que a rentabilidade total subiu a cada mês neste período.

TABELA 1: DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20
Rendimento CRI	-	56.564,60	88.870,32	266.246,83	350.425,62
Marcação a mercado	-	(13.379,08)	(15.857,30)	(18.886,19)	(41.268,31)
Ativos de liquidez	16.471,83	21.358,63	26.421,31	36.820,24	25.087,73
Despesas operacionais	(4.565,22)	(16.702,33)	(23.156,12)	(18.137,37)	(26.438,45)
RESULTADO – reg. competência	11.906,61	47.841,82	76.278,21	266.043,51	307.806,59
RESULTADO – reg. caixa	16.471,83	58.276,60	80.951,74	152.157,45	192.062,46
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	11.763,00	50.295,00	104.570,19	-	-
R\$/ Cota - Grupo 1 ⁴	0,0784	0,3353	0,4844	-	-
Dividend Yield - Grupo 1	0,08% ⁵	0,34%	0,48%	0,0% ⁶	0,0% ⁶
Rent. Total Grupo 1 (DY + delta PU)	0,08%	0,32%	0,47%	0,71%	0,78%
Rentabilidade Total Anualizada	3,17% ⁶	3,89%	5,85%	8,82%	9,82%
PU final do período	100,00	99,98	99,96	100,68	101,47
Número de Cotistas	7	7	8	9	9
Saldo de Cotas Integralizadas	150.000	150.000	240.000	390.000	390.000

⁴ O Grupo 1 se refere aos investidores que integralizaram suas cotas em 22 de outubro de 2019, por R\$ 100,00/ cota.

⁵ A rentabilidade (Dividend Yield) do mês de out/19 considera apenas os dias úteis decorridos a partir da primeira integralização (Grupo 1).

⁶ Rentabilidade anualizada do período acima referido

⁶ Os dividendos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte. Decidiu-se por não distribuir dividendos no 1S2020 até o FLCR11 atingir 50 investidores.

Conforme demonstrado nas Tabelas 1 e 2, foram distribuídos proventos nos últimos três meses de 2019, o que não ocorreu nos dois primeiros meses de 2020. Por meio de um Comunicado ao Mercado, divulgado em jan/20, a Administradora informou a suspensão temporária da distribuição dos rendimentos mensais a partir daquela data, e que informará, em momento oportuno, a retomada da distribuição mensal. Na medida em que o FLCR11 alcance 50 investidores (Cotistas) até o final de mar/20, pretendemos voltar a distribuir rendimentos mensalmente. Acontecendo este caso, em 15/4/20, será distribuído a quase totalidade dos proventos acumulados no primeiro trimestre (1T20).

TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

Mês	Proventos Distribuídos	Div Yield - Grupo A	Var.% cota no mês	Rentabilidade Tot. no mês (1)	CDI no mês (2)	% do CDI (1)/(2)	Var% Total Acumulado (3)	Var% CDI Acumulado
out/19	0,08	0,078%	0,00%	0,08%	0,14%	55,0%	0,08%	0,14%
nov/19	0,34	0,335%	-0,02%	0,32%	0,38%	83,8%	0,40%	0,53%
dez/19	0,48	0,484%	-0,01%	0,47%	0,37%	126,6%	0,87%	0,90%
jan/19	-	0,0%	0,71%	0,71%	0,38%	187,7%	1,59%	1,28%
fev/19	-	0,0%	0,78%	0,78%	0,29%	266,9%	2,38%	1,58%

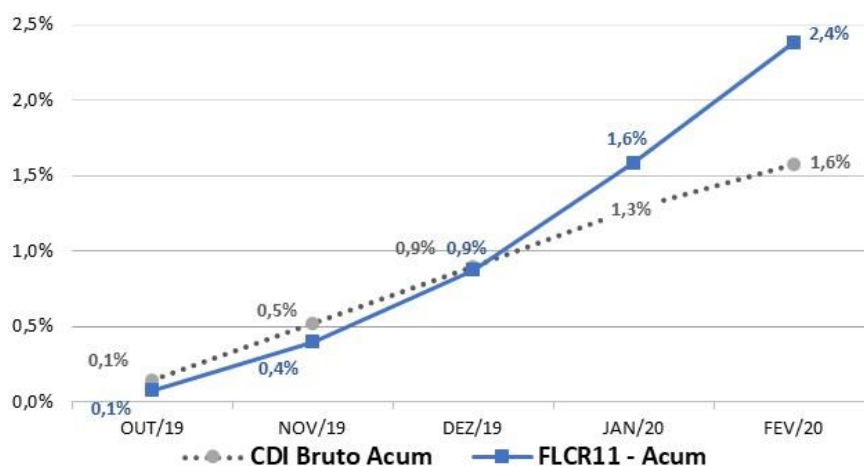
(1) Retorno total bruto (Dividend Yield + variação da cota) para os Cotistas que realizaram a primeira integralização em 22/out/19

(2) O CDI e a Var.% Total da Cota relativos a out/19 consideram apenas os dias úteis após a realização da primeira integralização de cotas do FLCR11

(3) Var.% Total acumulada desde a primeira integralização, em 22/out/19

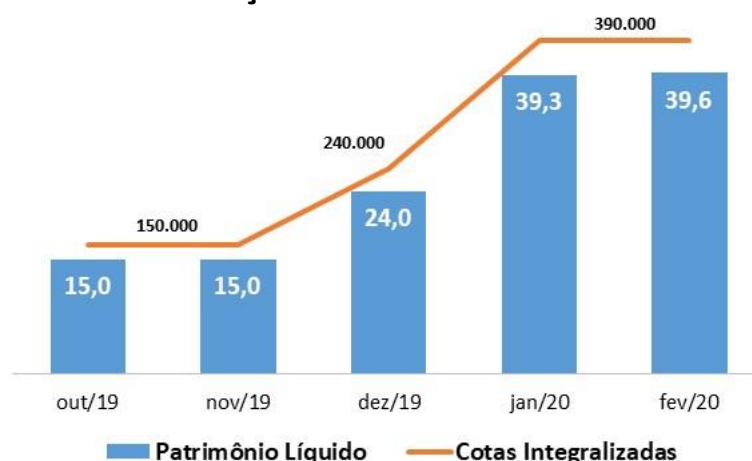
Importante ressaltar que a não distribuição de proventos pelo fundo impacta positivamente o valor patrimonial da cota, que reflete o rendimento temporariamente retido. A rentabilidade mensal total das Cotas foi de 0,71% em jan/20 e 0,78% em fev/20, o equivalente a 187,7% e 266,9% do CDI, respectivamente. No acumulado, desde a primeira integralização até fev/20, o desempenho do FLCR11 foi de 2,35%, o equivalente a 177,4% do CDI no mesmo período. Tal desempenho considera os dividendos distribuídos somados à apreciação do P.U. das cotas.

GRÁFICO 1: RENTABILIDADE ACUMULADA DAS COTAS VS. CDI



Foram realizadas integralizações em 22/10/19, 9/12/19 e 10/1/19. Em fev/20, o patrimônio do Fundo alcançou R\$ 39,6 milhões, com 390 mil cotas integralizadas por 9 cotistas Investidores Profissionais.

GRÁFICO 2: EVOLUÇÃO DO PL E COTAS INTEGRALIZADAS

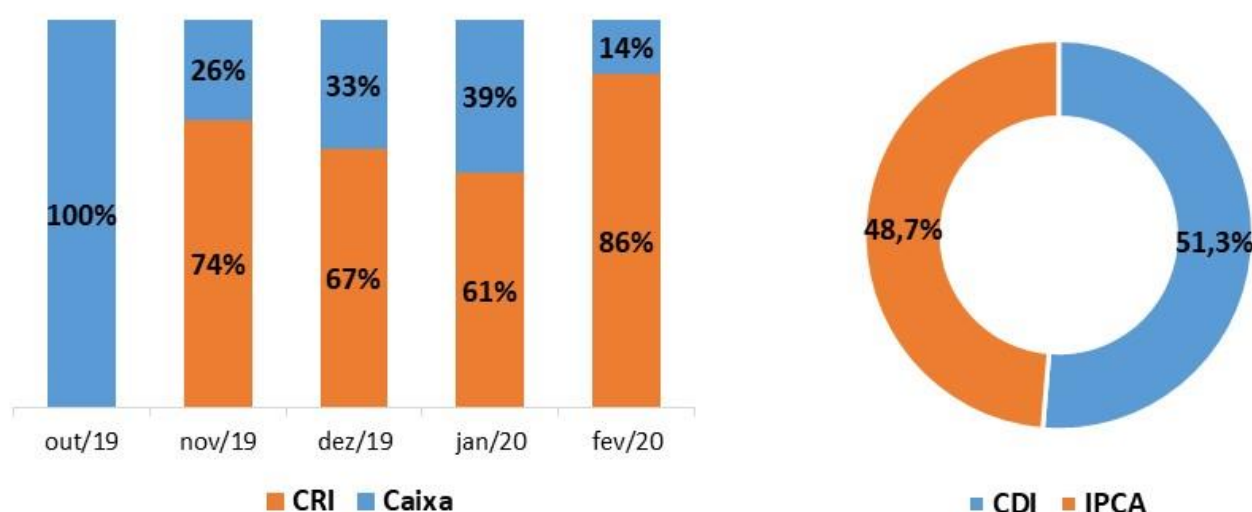


Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até agora possuem uma taxa média ponderada de CDI + 4,7% ao ano¹ para os R\$14,7mm em CRI indexados ao CDI e IPCA + 9,2% ao ano¹ para os R\$19,1mm em CRI indexados ao IPCA. O portfólio fechou o mês de fevereiro com 51,3% indexado ao CDI e 48,7% ao índice de inflação (IPCA).

Entre os ativos indexados ao CDI, 13,9% do PL se referem ao caixa, que está aplicado em um fundo de investimento de renda fixa que deve manter, no mínimo, 95,0% de sua carteira atrelada à variação do CDI ou à taxa Selic.

No final dos meses de nov/19 e dez/19, os percentuais aplicados em CRI foram de 66,7% e 61,7% do PL, respectivamente. Em dez/19, houve o ingresso de R\$ 9,0 milhões no FLCR11, dos quais, R\$4,8 milhões foram aplicados em mais um Ativo Alvo (CRI Longitude). Em jan/20, foram aportados mais R\$15,0 milhões, que foram investidos no CRI Calçada e no CRI Embraed (total de R\$9,0 milhões) no mesmo mês. Em fev/20, o percentual alocado em Ativos Alvo alcançou 86,0% do PL, em decorrência da alocação de mais R\$10,0 milhões em dois CRI (Colméia e Spot). Por operação, o volume alocado foi de R\$5,0 milhões, sendo um indexado ao IPCA e o outro CDI.

GRÁFICO 3: ALOCAÇÃO E INDEXADORES

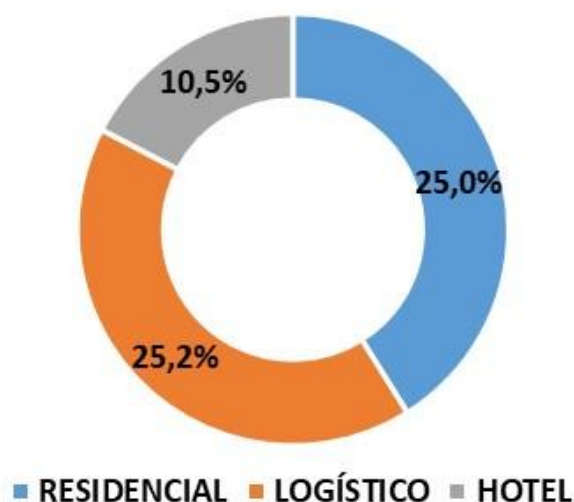
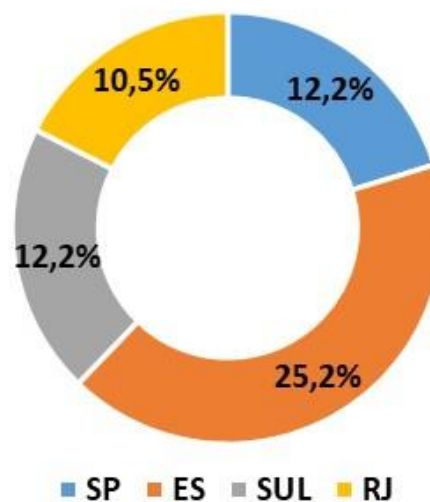


Fonte: Documentação dos CRI; B3 e IBGE

Os investimentos realizados contam com garantia real de diversos imóveis residenciais, galpões logísticos e hotéis, conforme o caso, e exposição a diferentes segmentos da economia espalhados em diversas cidades, o que não elimina, mas reduz o risco de um segmento específico ou região geográfica.

A maior participação se trata de um CRI com garantia em galpões logísticos inseridos em um mesmo complexo localizado em Cariacica, no Espírito Santo, totalizando 25,3% do PL. O condomínio logístico encontra-se 100,0% ocupado com locatários de diferentes segmentos de atuação. A segunda maior exposição se trata de operações com garantias vinculadas a imóveis residenciais. São residenciais verticais (unidades em edifícios) e lotes localizados em cidades do interior de São Paulo, em Londrina/PR, Balneário

Camburiú/SC e Fortaleza/CE que fazem parte do estoque de diferentes incorporadoras. Portanto, são imóveis prontos e em obras alienados e os respectivos créditos cedidos para o cumprimento do serviço da dívida.

GRÁFICO 4: SEGMENTO

GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA


Fonte: Documentação dos CRI

Por fim, o segmento hoteleiro representa uma operação com garantia em um hotel localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro e cujo fluxo de pagamento decorre do resultado operacional (NOI) do hotel, na proporção de 82,0% do NOI total.

Até o momento, o FLCRI11 só investiu em CRI emitidos pela Habitasec. Entretanto, a equipe da Faria Lima Capital tem como meta começar a investir em CRI de outras securitizadoras em breve.

TABELA 3: ATIVOS - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ativo	Emissor	Série/ Emissão	Total CRI R\$MM	Investido R\$MM	% do PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Dur (1)	Segmento	UF
CRI Codepe	Habitasec	162ª/1ª	R\$ 64,8	R\$ 10,00	25,3%	IPCA	7,67%	40,7%	out/29	4,3	Logístico	ES
CRI Longitude	Habitasec	168ª/ 1ª	R\$ 47,0	R\$ 4,80	12,1%	CDI	5,00%	64,0%	nov/23	2,5	Residencial	SP
CRI Calçada	Habitasec	183ª/1ª	R\$ 30,0	R\$ 4,11	10,4%	IPCA	12,00%	22,7%	dez/24	3,2	Hoteleiro	RJ
CRI Embraced	Habitasec	180ª/1ª	R\$ 130,0	R\$ 4,92	12,4%	CDI	4,00%	40,0%	dez/25	3,8	Residencial	SC
CRI Colméia	Habitasec	177ª/1ª	R\$ 23,0	R\$ 5,00	12,6%	IPCA	10,00%	50,0%	jan/23	2,6	Residencial	CE
CRI Spot	Habitasec	172ª/1ª	R\$ 12,0	R\$ 5,00	12,6%	CDI	5,00%	62,0%	ago/23	2,0	Residencial	PR

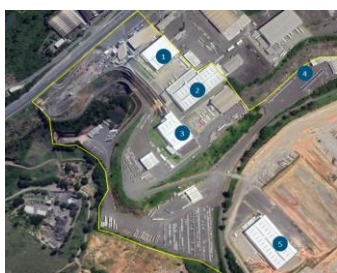
(1) Duration (prazo médio ponderado do título) no momento da Emissão

Fonte: Documentos das emissões

APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS

Em seguida, uma breve descrição de cada um dos CRI que compõem o portfólio do FLCR11, remuneração, vencimento e a respectiva participação percentual no PL do FLCR11.

CRI Codepe - Habitasec



Devedora: Codepe

Remuneração: IPCA + 7,67% ao ano

% do PL do FLCR11: 25,3%

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 de aluguéis cedido em garantia. A estrutura ainda conta com aval dos sócios e fundo de reserva de 2 PMT. O Imóvel objeto da garantia se trata do Centro Logístico Porto do Engenho e está localizado em Cariacica/ES.

CRI Longitude - Habitasec



Devedora: TAP ARP Participações Ltda.

Remuneração: CDI + 5,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 12,2% atualizar fev/20

Código do Ativo: 19K1145467

CRI emitido em Série Única que possui diversos imóveis em garantia, dentre os quais, diversas unidades residenciais prontas de dois empreendimentos prontos, além de dois terrenos. Considerando as garantias em conjunto, o LTV da operação fica em 72,5%. Os imóveis 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.

CRI Calçada Vogue - Habitasec



Devedora: Calçada

Remuneração: IPCA + 12,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 10,6% atualizar fev/20

Código do Ativo: 19L0906182

CRI emitido em Série Única com garantia imobiliária representada por alienação fiduciária de fração ideal correspondente a 82,0% do hotel Vogue Square e cessão do fluxo decorrente do contrato de locação e administração, que deve representar, no mínimo, 130,0% da PMT. A operação conta com fundo de reserva de 12 meses de juros remuneratórios (PMT) e aval do seu principal sócio. O valor de avaliação do hotel oferece um LTV de 27,4%. O hotel foi inaugurado em 2016 e está localizado na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ.

CRI Embraed - Habitasec



Devedora: RTDR Participações S/A

Remuneração: CDI + 4,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 12,8%

Código do Ativo: 19L0906443

AF de terreno com área total de 773,6 mil m² e avaliado em R\$ 500,5 milhões. Foi cedido o equivalente a 130,0% do saldo devedor em recebíveis. Tais créditos foram originados de 9 empreendimentos desenvolvidos pela Embraed (prontos e em construção), incorporadora com forte atuação em Balneário Camburiú/SC. As garantias proporcionam LTV de 26,0% e a estrutura ainda conta com aval dos acionistas e coobrigação da *holding*.

CRI Colméia - Habitasec



Devedora: Colméia Dunas Empreendimento Imobiliário Ltda.

Remuneração: IPCA + 10,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 12,8%

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 garantia foram alienados imóveis que fazem parte do estoque da Devedora e cedidos direitos creditórios das vendas de unidades residenciais para a amortização da operação. 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 Spot - Habitasec



Devedora: SPOT Centro Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

Remuneração: CDI + 5,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 12,5%

Código do Ativo: 20B0797175

CRI emitido em Série Única, como forma de antecipar as 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, das quais, foram alienadas 48 em garantia, avaliadas a aproximadamente R\$ 16,4 milhões. A operação será liquidada com o fluxo de vendas dos imóveis dados em garantia. Como reforço de crédito, a estrutura conta com Fundo de Reserva e aval da acionista.

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, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. 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.