

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 S.A.

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\$ 39.430.245,87

Valor da Cota:
R\$ 101,10

Cotas: 390.000

Público Alvo: Investidores qualificados¹

Número de Cotistas: 52

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
NOVOS INVESTIMENTOS

No período, considerando a forte queda na cotação de muitos FII de CRI, foram realizados investimentos táticos em alguns FII de CRI que entendemos possuir um bom portfólio, boa gestão e que estavam sendo negociados a preços que consideramos baixos. Embora alguns outros FII de CRI possuam boa gestão e bom portfólio, não estavam sendo negociados com tanto desconto.

Nesse cenário, foram adquiridos R\$2,37 milhões em cotas de três FII de CRI. Após essas aquisições, o fundo elevou o percentual do PL alocado para 91,1%, sendo 84,6% em CRI e 6,4% em cotas de FII, remanescendo 8,9% do PL em ativos de liquidez. Após o fechamento do mês, o fundo fez alguns novos investimentos táticos em FII de CRI. O investimento em FII de CRI fechou o mês de março com apreciação de R\$201.157,86, se refletindo no P.U. das cotas.

O FLCR11 não fez novos investimentos em CRI no mês.

NÚMERO DE INVESTIDORES E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

O número de investidores se elevou para 52 em mar/20. Com isso, a base de cotistas do fundo passou a contar com nove investidores que subscreveram a oferta que ainda está em curso e 43 que adquiriram suas cotas no mercado secundário.

Considerando que o fundo atingiu 52 investidores, e cumpridas as outras condições de isenção, a base de cotistas ficou isenta de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo fundo. Deste modo, o fundo voltou a distribuir dividendos.

O FII distribuiu, em 15/abr, rendimentos acumulados no primeiro trimestre (1T20), sendo R\$1,4651 por cota para investidores de FLCR12 e FLCR13 (Grupos 1 e 2) e R\$1,2755 por cota para investidores de FLCR14 (Grupo 3)².

A primeira oferta do fundo ainda não foi encerrada, de modo que as cotas do FII ainda não estão liberadas para negociação na B3 e, portanto, não foram afetadas pela queda no mercado. O valor patrimonial da cota no final do mês foi de R\$ 101,10 e o retorno total para os investidores (do Grupo 1) em março foi de 1,01%, conforme mostra a Tabela 1.

¹ Investidores profissionais podem subscrever a oferta CVM 476. Investidores qualificados podem comprar cotas no secundário depois de 90 dias.

² 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.

A crise causada pelo COVID-19 e seus impactos sociais e econômicos, trazem desafios relevantes a todos os segmentos da economia. O foco da gestão é a preservação do principal e fluxo de caixa do fundo, sendo que vem mantendo contatos frequentes com os devedores das emissões, assim como também com os co-investidores nestes CRI, e atualizará os cotistas caso venha ocorrer algum evento que impacte o desempenho do fundo. Até este momento, não projetamos impactos negativos no fluxo de pagamentos e principal dos CRI investidos.

Importante ressaltar que cada CRI investido pelo fundo resulta de estrutura jurídico-financeira constituída na forma de um patrimônio separado que abriga garantias e mitigadores de riscos, dentre eles:

- (i) Conforme previsto no Regulamento do fundo, todas as operações contam com garantia real. Normalmente possuem um ou mais imóveis dentre as garantias. No portfólio de CRI do fundo, os imóveis dados em garantia são de diversos tipos: apartamentos residenciais que fazem parte do estoque de diversas incorporadoras, galpões de centro logístico, terrenos e um hotel;
- (ii) Normalmente existem reforços de crédito, como por exemplo, fundo de reserva com potencial de manter o pagamento das PMT por prazo que varia conforme o CRI, além de aval e coobrigação; e
- (iii) Normalmente as operações contam com coobrigação dos sócios das empresas cedentes e direito sobre a respectiva propriedade em caso de *default*, o que reforça o compromisso e vontade de pagar por parte desses devedores.

Toda essa estrutura, além dos critérios dispostos no Regulamento do fundo, não devem eliminar completamente riscos de curto e médio prazos, tais como alterações temporárias nos fluxos, mas busca mitigar o risco de perda do principal investido pelo fundo nos CRI.

TABELA 1: DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20
Rendimento CRI	56.564,60	88.870,32	266.246,83	350.425,62	335.121,53
Marcação a mercado	(13.379,08)	(15.857,30)	(18.886,19)	(41.268,31)	(31.508,79)
Apreciação Cotas de FII	-	-	-	-	201.157,86
Rendimento Ativos de liquidez	21.358,63	26.421,31	36.820,24	25.087,73	13.967,79
Despesas operacionais	(16.702,33)	(23.156,12)	(18.137,37)	(26.438,45)	(119.222,58)
RESULTADO – reg. competência	47.841,82	76.278,21	266.043,51	307.806,59	399.515,81
RESULTADO – reg. caixa	58.276,60	80.951,74	152.157,45	192.062,46	179.371,06
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	50.295,00	104.570,19	-	-	542.941,27
R\$/ Cota - Grupo 1 ³	0,3353	0,4844	-	-	1,465 ⁴
Dividend Yield - Grupo 1 ⁵	0,34%	0,48%	0,0%	0,0%	1,47%
Rent. Total Grupo 1 (DY + delta PU)	0,32%	0,47%	0,71%	0,78%	1,10%
Rentabilidade Total Anualizada	3,89%	5,85%	8,82%	9,82%	13,99%
PU final do período	99,98	99,96	100,68	101,47	101,10
Número de Cotistas	7	8	9	9	52
Saldo de Cotas Integralizadas	150.000	240.000	390.000	390.000	390.000

³ O Grupo 1 se refere aos investidores que integralizaram suas cotas em 22 de outubro de 2019, por R\$ 100,00/ cota.

⁴ Os proventos relativos ao mês de mar/20 se referem ao resultado acumulado no 1T20.

⁵ Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte. Decidiu-se pela não distribuição até que o FLCRI1 atingisse 50 investidores.

No acumulado do primeiro trimestre do ano, o retorno total obtido pelos investidores que subscreveram e integralizaram as cotas na data da Oferta Inicial (proventos distribuídos somados à apreciação do P.U. das

TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

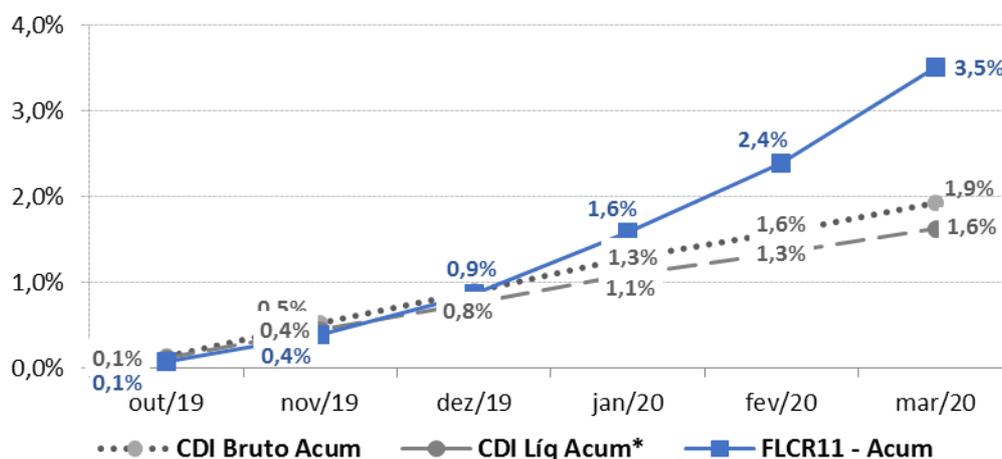
Mês	Proventos Distribuídos	Div Yield - Grupo 1	Var.% da cota no mês	Rentabilidade Total no mês (1)	CDI no mês	% do CDI	% do CDI Líquido – Gross Up (2)	Var% CDI Líq. Acum.	Rentabilidade Total Acumulada (3)
Mar/20	1,47	1,465%	-0,36%	1,10%	0,34%	324,3%	381,5%	1,63%	3,51%
Fev/20	-	0,0%	0,78%	0,78%	0,29%	266,9%	314,0%	1,34%	2,38%
Jan/20	-	0,0%	0,71%	0,71%	0,38%	187,7%	220,9%	1,09%	1,59%
Dez/19	0,48	0,484%	-0,01%	0,47%	0,37%	126,6%	149,0%	0,77%	0,87%
Nov/19	0,34	0,335%	-0,02%	0,32%	0,38%	83,8%	98,6%	0,45%	0,40%
Out/19 (4)	0,08	0,078%	0,00%	0,08%	0,14%	55,0%	64,7%	0,12%	0,08%

- (1) A Rentabilidade Total (Dividend Yield + variação da cota) para os Cotistas que realizaram a primeira integralização em 22/10/19
 (2) Equipara a Rentabilidade Total da Cota do FLCR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida do IR de 15%
 (3) Rentabilidade Total Acumulada da Cota do FLCR11 desde a primeira integralização
 (4) Os dados relativos ao mês de out/19 consideram apenas os dias úteis após a realização da primeira integralização de cotas do FLCR11

cotas) foi de 2,60%. Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, (que renderia 0,86% no 1T20), o retorno no trimestre para o Cotista do FLCR11 foi 302,25% sobre tal aplicação. No mesmo período, a rentabilidade total anualizada foi de 10,81%.

A rentabilidade total do mês de março foi afetada positivamente pelo investimento em cotas de FII de CRI, que tiveram apreciação de R\$201.157,86, se refletindo no P.U. das cotas. A flutuação do valor de mercado deste investimento deverá gerar volatilidade adicional no P.U. das cotas.

A rentabilidade total obtida pelo Cotista do Grupo 1 desde a sua integralização acumula 3,51% até mar/20 (Gráfico 1), 214,60% em relação ao CDI líquido de 15,0%.

GRÁFICO 1: RENTABILIDADE TOTAL ACUMULADA DAS COTAS E DO CDI


Fonte: Faria Lima Capital e B3

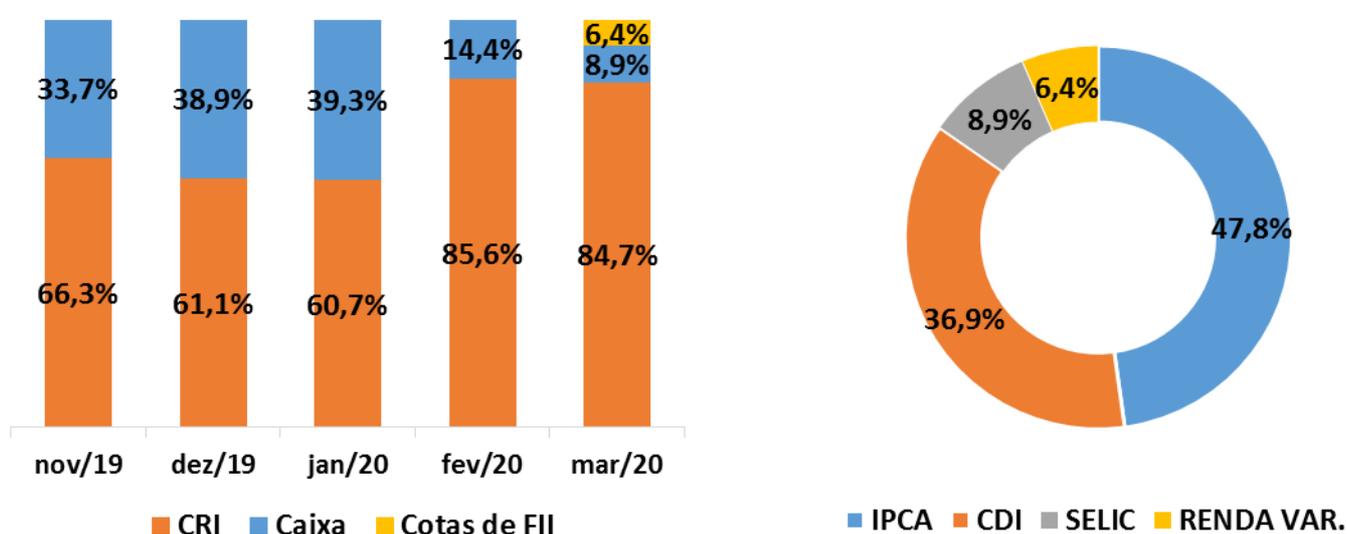
O mês de mar/20 terminou com patrimônio total de R\$ 39,4 milhões, dividido em 390 mil cotas e 52 cotistas.

Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até agora possuem uma taxa média ponderada de CDI + 4,5% ao ano para os R\$14,7 milhões em CRI indexados ao CDI (37,4% do PL) e IPCA + 9,2% ao ano para os R\$19,1 milhões em CRI indexados ao IPCA (48,5% do PL). Adicionalmente, 6,5% do PL estão aplicados em três FII de CRI, e o caixa remanescente continua aplicado em um FIRF que mantém parcela preponderando do PL aplicada

em Letras Financeiras do Tesouro (LFT/ Tesouro Selic) com retorno histórico de aproximadamente 95,0% do indicador de referência. Sem investimentos adicionais diretamente em CRI no mês, o capital investido nesses ativos se manteve praticamente estável em relação ao observado em fev/20.

Após desvalorização generalizada no valor de mercado dos ativos em geral, dentre os quais cotas de diversos FII de CRI negociados na B3, o gestor entendeu haver boa oportunidade de alocações táticas com possibilidade de ganhos para o fundo no médio prazo. Dessa forma, foram realizados investimentos em FII de CRI (Gráfico 2) que entendemos combinar boa gestão e portfólios de qualidade negociados com valor descontado.

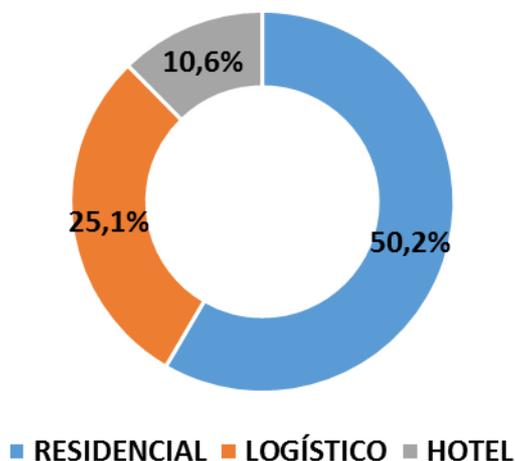
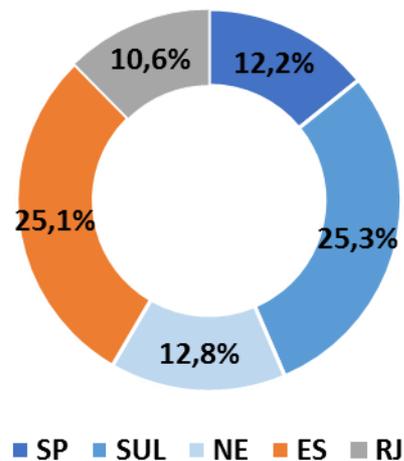
GRÁFICO 2: ALOCAÇÃO E INDEXADORES



Fonte: Documentação dos CRI; B3 e IBGE

Em relação ao segmento hoteleiro, que causa preocupação devido à crise do COVID-19, o CRI Calçada Vogue possui como devedor a incorporadora Calçada S.A., que detém 82,0% do Hotel Vogue Square, imóvel que representa a principal garantia da operação. O Hotel está avaliado em R\$ 133,7 milhões, representando um LTV de 22,0% se tomarmos em consideração o saldo devedor da operação em mar/20 e somente essa garantia. Com exposição total de 10,6% do PL do fundo, o CRI Calçada Vogue (Hotel Vogue Square, localizado na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro) foi responsável por 18,4% da receita do fundo no mês corrente. Nesse caso, a estrutura conta também com um fundo de liquidez com capacidade de cobertura de vários meses.

Na sequência, os Gráficos 5 e 6 ilustram a exposição aos principais segmentos de mercado e localização geográfica por operação.

GRÁFICO 4: SEGMENTO

GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA


Fonte: Documentação dos CRI

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(2)	RJ
CRI Embraed	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
FII MCCI11	Mauá	-	-	R\$ 1,49	3,8%	-	-	-	-	-	-	-
FII VGRI11	Valora	-	-	R\$ 0,78	2,0%	-	-	-	-	-	-	-
FII BARI11	Barigui	-	-	R\$ 0,30	0,8%	-	-	-	-	-	-	-

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

(2) Risco corporativo da incorporadora Calçada, tendo como uma das garantias a alienação difuciária de 82% do Hotel Vogue Square

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: 25,1%

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. 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 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 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, além da cessão fiduciária do fluxo decorrente do contrato de locação e administração do hotel. A operação conta, atualmente, com um fundo de reserva equivalente a 12 meses de juros remuneratórios (PMT) 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 Embraed - Habitasec


Devedora: RTDR Participações S/A
Remuneração: CDI + 4,0% ao ano
% do PL do FLCR11: 12,5%
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 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 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 Spot - Habitasec


Devedora: SPOT Centro Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.
Remuneração: CDI + 5,0% ao ano
% do PL do FLCR11: 12,8%
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, 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 reforços de crédito, a estrutura conta com Fundo de Reserva e aval da acionista.

Contato: (11) 3074-4905
vpnogueira@farialimacapital.com.br
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 91
São Paulo, SP CEP 01451-902
<https://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, 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.

