

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\$ 39.571.572,02

Valor da Cota:
R\$ 101,47

Cotas: 390.000

Público Alvo: Investidores qualificados¹

Número de Cotistas: 54

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 fechou o mês de abril com 96,6% do PL investido, sendo R\$33,9 milhões em CRI (85,6%) e R\$4,4 milhões em FII de CRI (11,0%). Em abril foram feitos mais investimentos táticos em FII de CRI, somando R\$1,6 milhão.

As aplicações em FII de CRI tiveram uma apreciação adicional de R\$181,1 mil no mês de abril, que se refletiu positivamente no P.U. das cotas.

Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até agora refletem uma taxa média ponderada de CDI + 4,5% ao ano para os R\$14,8 milhões em CRI indexados ao CDI (37,3% do PL) e IPCA + 9,2% ao ano para os R\$19,1 milhões em CRI indexados ao IPCA (48,3% do PL).

NÚMERO DE INVESTIDORES E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

O número de investidores se elevou para 54 em abr/20. Com isso, a base de cotistas do fundo passou a contar com os nove investidores que subscreveram a oferta (ainda em curso) e 45 que adquiriram suas cotas no mercado secundário.

O FII irá distribuir, em 15/mai, rendimentos relativos ao mês de abril de 2020 no valor de R\$0,60 por cota. O valor patrimonial da cota no final do mês foi de R\$101,47 e o retorno total para os investidores em abril foi de 0,96%, conforme demonstra a Tabela 1.

A primeira oferta do fundo ainda não foi encerrada e suas cotas ainda não estão disponíveis para negociação na B3, logo, não vêm sendo afetadas pela forte oscilação observada desde fev/20 em diversos fundos imobiliários.

Importante ressaltar o foco da gestão na preservação do principal investido e do fluxo de caixa mensal gerado pelos investimentos do fundo. Contatos frequentes vêm sendo mantidos com os devedores das emissões e com os co-investidores nestes CRI. A ocorrência de qualquer evento relevante que possa impactar o desempenho do fundo será atualizada a todos os cotistas. Até o presente momento, todos os devedores encontram-se adimplentes.

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.

Todos os CRI em que o fundo investiu possuem 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.

Essa estrutura não elimina 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	abr/20
Rendimento CRI	56.564,60	88.870,32	266.246,83	350.425,62	335.121,53	297.729,83
Marcação a mercado	(13.379,08)	(15.857,30)	(18.886,19)	(41.268,31)	(31.508,79)	(26.717,85)
Apreciação mensal cotas FII	-	-	-	-	201.157,86	181.135,37
Proventos Cotas FII	-	-	-	-	-	19.910,44
Rendimento Ativos de liquidez	21.358,63	26.421,31	36.820,24	25.087,73	13.967,79	5.463,88
Despesas operacionais	(16.702,33)	(23.156,12)	(18.137,37)	(26.438,45)	(119.222,58)	(102.195,74)
RESULTADO – reg. competência	47.841,82	76.278,21	266.043,51	307.806,59	399.515,81	375.325,93
RESULTADO – reg. caixa	58.276,60	80.951,74	152.157,45	192.062,46	179.371,06	226.074,26
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	50.295,00	104.570,19	-	-	542.941,27	234.000,00
R\$/ Cota - Grupo 1 ³	0,3353	0,4844	-	-	1,465 ⁴	0,6000
Dividend Yield - Grupo 1 ⁵	0,34%	0,48%	0,0%	0,0%	1,47%	0,60%
Rentabilidade Total (DY + delta PU) 3	0,32%	0,47%	0,71%	0,78%	1,10%	0,96%
Rentabilidade Total Anualizada	3,89%	5,85%	8,82%	9,82%	13,99%	12,16%
PU final do período	99,98	99,96	100,68	101,47	101,10	101,47
Número de Cotistas	7	8	9	9	52	54
Saldo de Cotas Integralizadas	150.000	240.000	390.000	390.000	390.000	390.000

³ Rentabilidade do Grupo 1, que 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 FLCR11 atingisse 50 investidores.

No acumulado do ano, o retorno total (proventos distribuídos somados à apreciação do P.U. das cotas) obtido pelos investidores que subscreveram e integralizaram as cotas (à R\$100,00) na primeira integralização da Oferta foi de 3,60%. Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 1,10% no ano, o retorno para o Cotista do FLCR11 foi 325,45% sobre tal aplicação. A rentabilidade total anualizada deste período foi de 11,18%.

TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

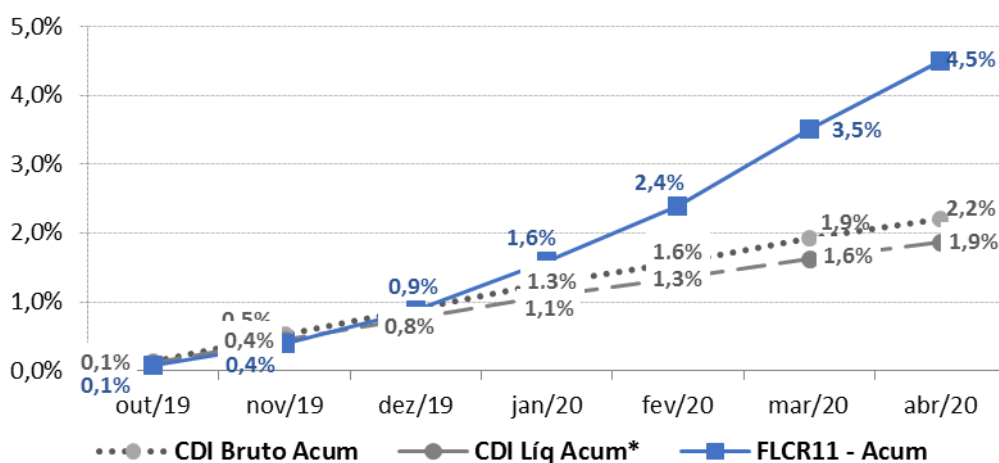
Mês	Proventos Distribuídos	Div Yield - Grupo 1	Var.% da cota no mês	Rentabilidade Total no mês (1)	CDI no mês	% do CDI	% do CDI Líquido – Gross Up (2)	Var% CDI Líq. Acum.	Rentabilidade Total Acumulada (3)
Abr/20	0,60	0,600%	0,36%	0,96%	0,28%	337,1%	396,6%	1,88%	4,50%
Mar/20	1,47	1,465%	-0,36%	1,10%	0,34%	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) no mês para o cotista.
- (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 para os cotistas que realizaram a primeira integralização, em 22/10/19.
- (4) Os dados de out/19 consideram apenas os dias úteis do mês após a realização da primeira integralização de cotas do FLCR11.

Pelo segundo mês consecutivo, o resultado do fundo foi afetado positivamente pela valorização do valor de mercado das cotas dos FII de CRI. Neste mês, a apreciação foi de R\$181.135,37, ou 0,46% do PL do fundo. A flutuação do valor de mercado dessa classe de ativos, que pode ser positiva ou negativa a cada mês, gera volatilidade adicional ao P.U. das cotas do FLCR11.

Com o desempenho de abr/20, a rentabilidade total obtida pelos cotistas do Grupo 1 desde a sua integralização já acumula 4,50% (Gráfico 1), 239,29% em relação ao CDI líquido de 15,0%.

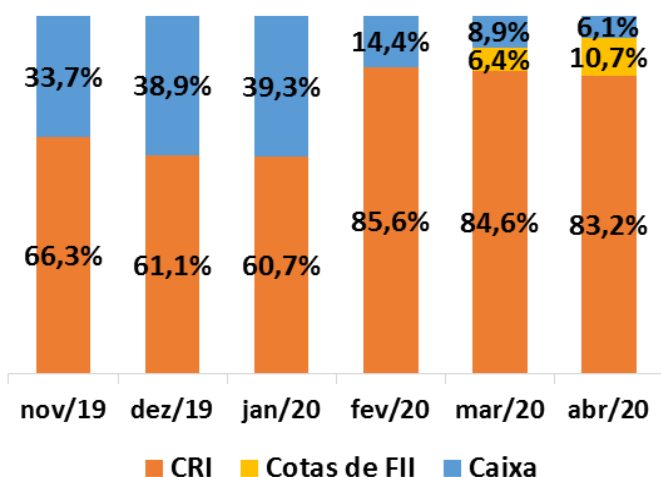
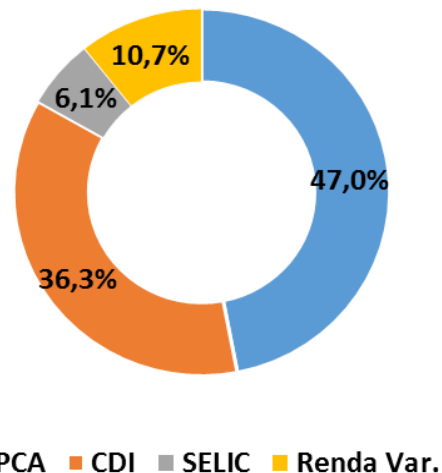
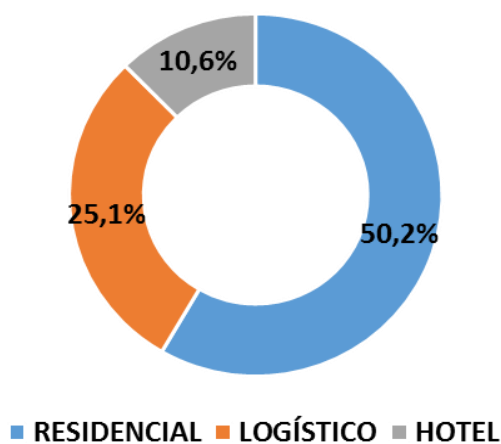
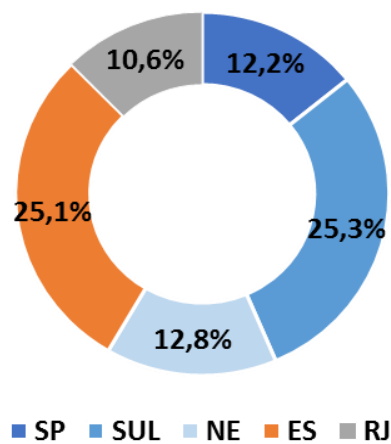
GRÁFICO 1: RENTABILIDADE TOTAL ACUMULADA DAS COTAS E DO CDI



Fonte: Faria Lima Capital e B3

Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até agora refletem uma taxa média ponderada de CDI + 4,5% ao ano para os R\$14,8 milhões em CRI indexados ao CDI (37,3% do PL) e IPCA + 9,2% ao ano para os R\$19,1 milhões em CRI indexados ao IPCA (48,3% do PL). O percentual aplicado nos três FII de CRI se elevou para 11,0% do PL e o caixa remanescente é mantido em um fundo que aplica parcela preponderando do PL 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 nos últimos três meses (fev/20 – abr/20). Foram realizados investimentos em FII de CRI em mar/20 e elevada a posição em abr/20 (Gráfico 2).

GRÁFICO 2: ALOCAÇÃO

GRÁFICO 3: INDEXADORES

GRÁFICO 4: SEGMENTO

GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

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	24,9%	IPCA	7,67%	40,7%	out/29	4,3	Logístico	ES
CRI Longitude	Habitasec	168ª/ 1ª	R\$ 45,0	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	10,6%	IPCA	12,00%	22,7%	dez/24	3,2	Hoteleiro(2)	RJ
CRI Embraed	Habitasec	180ª/1ª	R\$ 130,0*	R\$ 4,92	12,5%	CDI	4,00%	40,0%	dez/25	3,8	Residencial	SC
CRI Colméia	Habitasec	177ª/1ª	R\$ 23,0	R\$ 5,00	12,7%	IPCA	10,00%	50,0%	jan/23	2,6	Residencial	CE
CRI Spot	Habitasec	172ª/1ª	R\$ 12,0	R\$ 5,00	12,7%	CDI	5,00%	62,0%	ago/23	2,0	Residencial	PR
FII MCCI11	Mauá	-	-	R\$ 2,08	5,7%	-	-	-	-	-	-	-
FII VGRI11	Valora	-	-	R\$ 1,30	3,8%	-	-	-	-	-	-	-
FII BARI11	Barigui	-	-	R\$ 0,59	1,6%	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Fonte: Documentação dos CRI

APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS

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

CRI Codepe - Habitasec



Devedora: Codepe
Remuneração: IPCA + 7,67% ao ano
% do PL do FLCR11: 24,9%
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 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: 12,1% 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 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%
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 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: 12,7%

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: 12,7%

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@fariolimacapital.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 91

São Paulo, SP CEP 01451-902

<http://fariolimacapital.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.

