

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 a Nota 1, abaixo. Para o primeiro semestre de 2021, o benchmark é de IPCA + 2,0%.

Prazo: indeterminado

Patrimônio Líquido: 50.712.119,24

Valor patrimonial da cota: R\$101,42

Valor de mercado da cota (29/1): 105,00

Cotas Emitidas: 500.000

Público Alvo: Investidores Qualificados²

Número de cotistas: 66

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 janeiro com 68,5% de alocação (vs. 70,9% em dezembro), sendo R\$31,2 milhões em CRI (60,9% dos ativos) e R\$3,8 milhões em cotas de FII de CRI (7,6% dos ativos). Planejamos investir em três novos CRI com rendimentos entre IPCA+8,5% e IPCA+12%, sendo dois em fevereiro e um em março. Estes CRI se encontram em fase final de estruturação, mas podem surgir imprevistos e atrasos.

Os CRI do FLCR11 possuem uma taxa média ponderada de **IPCA + 9,3% a.a.** para os R\$19,4 milhões em CRI indexados ao IPCA (37,8% dos ativos) e **CDI + 4,4% a.a.** para os R\$11,8 milhões em CRI indexados ao CDI (23,1% dos ativos). Parte da liquidez foi investida em FII de CRI, sendo que o fundo realizou ganhos líquidos de R\$209,6 mil na venda de cotas FII durante o mês de janeiro, equivalente a R\$0,42 por cota.

A oferta foi encerrada em 6 de janeiro e teve início a negociação das cotas (*ticker* FLCR11) na B3 em 26 de janeiro. Investidores qualificados já podem negociar as cotas. Depois que for publicado prospecto ou ocorrer oferta CVM 400, investidores em geral poderão negociar as cotas. O FLCR11 fechou o mês cotado a R\$105,00.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Em fevereiro, serão distribuídos rendimentos **no valor de R\$0,85 por cota**, um dividend yield (para R\$100/cota) de 0,85% no mês (10,7% anualizado), equivalente a 568,6% do CDI no período.

O valor patrimonial da cota no final de janeiro foi de R\$101,42, versus R\$101,60 no final de dezembro, representando, portanto, um retorno total para os investidores (proventos de 0,85% mais variação da cota) de 0,67%³ no mês (447,0% do CDI), conforme demonstrado na Tabela 1.

O retorno total dos últimos 12 meses (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 9,4%. Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 2,1%, o retorno para o Cotista do FLCR11 foi 441,3% 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 jan/21, a rentabilidade total acumulada para os cotistas do Grupo 1, desde a sua integralização, foi de 11,1% (Gráfico 1/ Tabela 2), 340,4% em relação ao CDI líquido de 15,0% de IR.

TABELA 1: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Mês	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Rendimento de CRI	297.457,35	274.303,00	275.697,91	327.915,46	386.804,45	368.182,90
Receita de Juros	215.033,07	211.147,00	215.832,84	201.418,58	214.313,85	194.432,95
Receita de Correção Monetária	82.424,28	63.156,00	59.865,07	126.496,88	172.490,60	173.749,95
MTM	1.927,99	5.500,74	14.708,85	14,76	62.008,49	4.085,46
Apreciação mensal cotas FII	95.164,05	(4.280,80)	(50.648,99)	63.207,19	200.095,50	(16.426,66)
Ganho líq. na venda de cotas de FII ¹	40.946,41	79.526,26	0,00	4.632,40	62.525,13	209.569,35
Proventos Cotas FII	24.528,62	6.071,40	3.000,00	20.335,14	49.314,19	5.976,74
Rendimento Ativos de liquidez	3.575,12	959,50	13.387,40	3.902,46	14.364,41	24.070,83
Despesas operacionais	(84.157,49)	(72.091,29)	(67.084,07)	84.887,22	(43.022,01)	(46.435,36)
Resultado – regime de competência	338.495,64	210.462,55	189.061,10	500.262,23	669.565,03	339.453,91
Resultado – regime de caixa	301.128,00	341.261,67	252.100,46	322.574,32	448.615,28	562.963,09
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	273.000,00	273.000,00	273.000,00	344.000,00	410.000,00	425.000,00
R\$/ Cota - Grupo 1 ²	0,70	0,70	0,70	0,80	0,82	0,85
Dividend Yield - Grupo 1 ³	0,70%	0,70%	0,70%	0,80%	0,82%	0,85%
Rentabilidade Total (DY + delta PU) ²	0,86%	0,53%	0,48%	1,24%	1,44%	0,67%
Rentabilidade Total Anualizada	10,84%	6,55%	5,93%	15,90%	18,70%	8,26%
PU final do período	100,89	100,73	100,52	100,96	101,60	101,42
Número de Cotistas ⁴	54	54	54	55	55	66
Saldo de Cotas Integralizadas	390.000	390.000	390.000	430.000	500.000	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 passou a ser feito até o 5º dia útil do mês seguinte.

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

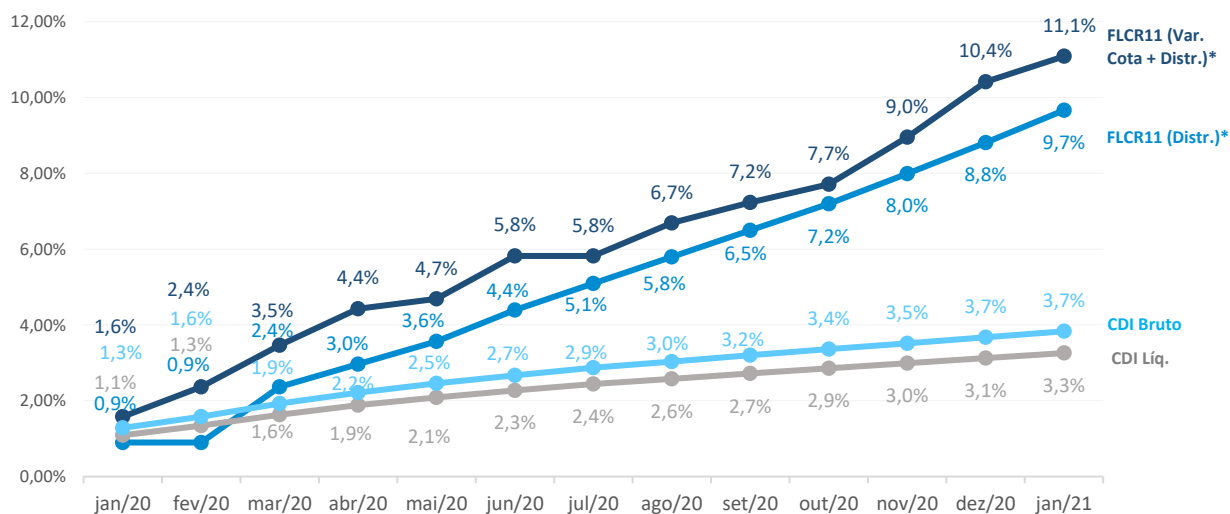
TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

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)
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%
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%	394,3%	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%

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

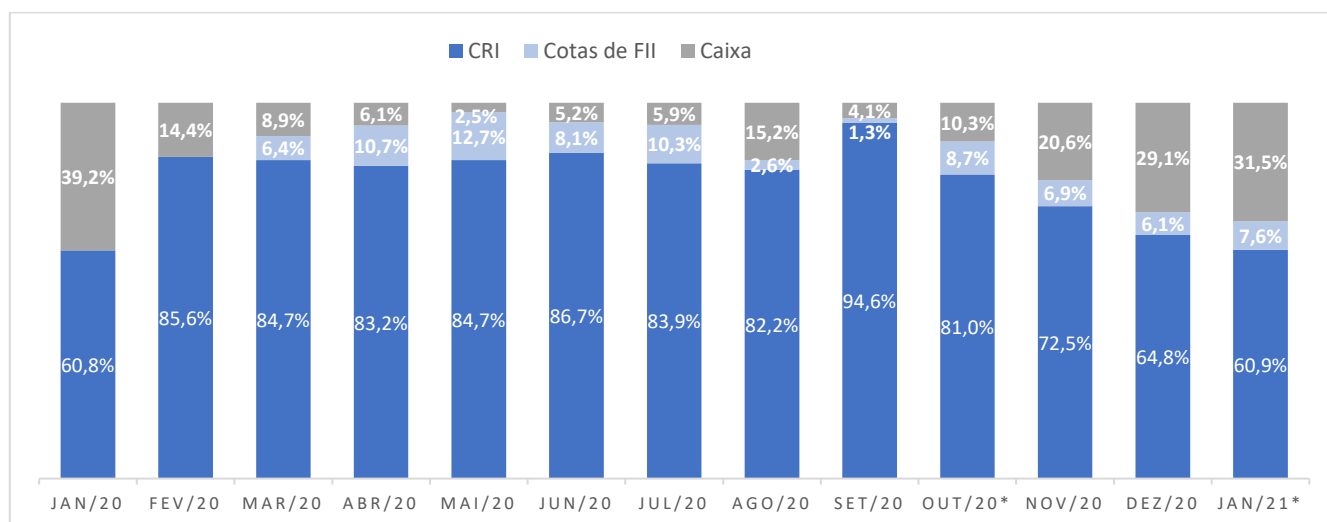
(2) Equipara a Rentabilidade Total da cota do FLCR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida do IR de 15%.

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

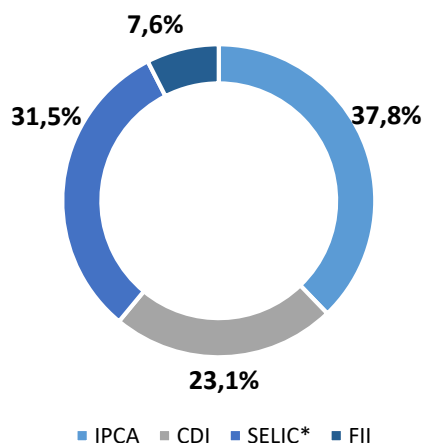
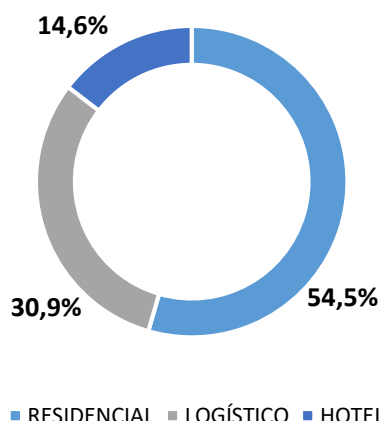
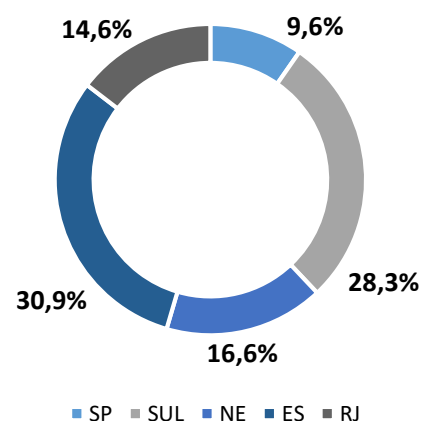
GRÁFICO 1: RENTABILIDADE ACUMULADA


* No gráfico 1 está sendo considerada a distribuição ("FLCR11 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 FLCR11 até agora refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 9,3% ao ano para os R\$19,4 milhões em CRI indexados ao IPCA (37,8% dos ativos) e CDI + 4,4% ao ano para os R\$11,8 milhões em CRI indexados ao CDI (23,1% dos ativos). O percentual aplicado em FII de CRI foi de 7,6% dos ativos e o caixa remanescente (31,5%) está mantido em um fundo com exposição preponderante dos recursos em Letras Financeiras do Tesouro (Tesouro Selic) com retorno histórico médio de 90,0% do indicador de referência. No mês de janeiro, foram realizadas compras de FII de CRI, que se tratam de alocações táticas futuramente investidas em CRI.

GRÁFICO 2: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS % ATIVOS


* No último dia útil do mês, o fundo adquiriu cotas de FII de CRI que foram liquidados dois dias úteis depois (D + 2). Portanto, no fechamento mensal, 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 pagos. Para evitar dupla contagem, foi subtraído do saldo do caixa o custo das cotas dos FII investidos.

GRÁFICO 3: INDEXADORES

GRÁFICO 4: SEGMENTO

GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

TABELA 3: ATIVOS – CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ativo	Emissor	Série/Emissão	Total Emissão (em R\$ MM)	Investido FLCR11	% do PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Duration	Segmento	Estado
CRI Codepe	Habitasec	162ª/1ª	R\$ 64,80	R\$ 9,64	19,0%	IPCA	7,67%	39,1%	out/29	4,0 anos	Logístico	ES
CRI Colmeia	Habitasec	177ª/1ª	R\$ 23,00	R\$ 5,19	10,2%	IPCA	10,00%	46,0%	jan/23	1,8 anos	Residencial	CE
CRI Embraed	Habitasec	180ª/1ª	R\$ 130,00	R\$ 4,94	9,7%	CDI	4,00%	25,2%	dez/25	2,7 anos	Residencial	SC
CRI Calçada	Habitasec	183ª/1ª	R\$ 30,00	R\$ 4,56	9,0%	IPCA	12,00%	22,7%	dez/24	3,3 anos	Hoteleiro (1)	RJ
CRI Spot	Habitasec	172ª/1ª	R\$ 12,00	R\$ 3,90	7,7%	CDI	5,00%	61,0%	ago/23	2,0 anos	Residencial	PR
CRI Longitude	Habitasec	168ª/1ª	R\$ 47,00	R\$ 3,00	5,9%	CDI	5,00%	64,7%	nov/23	1,7 anos	Residencial	SP
FII CPTS11	Capitania	-	-	R\$ 2,30	4,5%	-	-	-	-	-	-	-
FII PLCR11	Plural	-	-	R\$ 1,04	2,1%	-	-	-	-	-	-	-
Outros FIIs	-	-	-	R\$ 0,48	1,0%	-	-	-	-	-	-	-
Caixa*	-	-	-	R\$ 16,18	31,9%	-	-	-	-	-	-	-

(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 códigos dos ativos.

CRI Codepe - Habitasec



Devedora: Codepe
Remuneração: IPCA + 7,67% ao ano
% do PL do FLCR11: 19,0%
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.

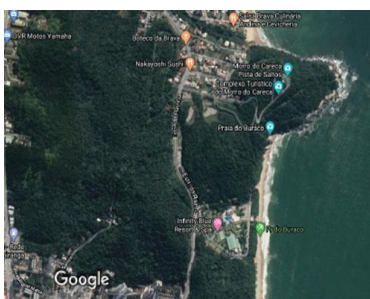
Remuneração: IPCA + 10,0% ao ano

% do PL do FLCR11: 10,2%

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 FLCR11: 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 FLCR11: 9,0%

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 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 FLCR11: 7,7%

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. 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 FLCR11: 5,9%

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.