

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 Performance¹: 20% da rentabilidade total que exceder o CDI.

Prazo: Indeterminado

Patrimônio Líquido:
R\$ 39.348.872,93

Valor da Cota:
R\$ 100,89

Cotas: 390.000

Público Alvo: Investidores qualificados²

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 encerrou o mês de agosto com 84,8% de alocação (vs. 94,2% em julho), sendo R\$32,6 milhões em CRI (82,2% dos ativos) e R\$1,0 milhão em cotas FII de CRI (2,6% dos ativos). A redução do percentual de alocação se deve à venda de R\$3,1 milhões em cotas de FII de CRI, pois está previsto investimento em novo CRI durante o mês de setembro.

Os CRI do FLCR11 possuem uma taxa média ponderada de **IPCA + 9,3% a.a.** para os R\$19,0 milhões em CRI indexados ao IPCA (48,0%) e **CDI + 4,5% a.a.** para os R\$13,6 milhões em CRI indexados ao CDI (34,2%).

O fundo realizou ganho líquido de R\$40,9 mil em vendas de cotas de FII de CRI durante o mês de agosto. O ganho líquido acumulado na venda das cotas dos FII nos meses de junho, julho e agosto totaliza R\$448,4 mil.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Em setembro serão distribuídos os **rendimentos relativos ao mês de agosto de 2020 no valor de R\$0,70 por cota**, um *dividend yield* de 0,70% no mês (8,7% anualizado), equivalente a 437,8% do CDI no período.

O valor patrimonial da cota no final de agosto foi de R\$100,89 versus R\$100,73 no final de julho, afetado pela valorização de alguns investimentos em cotas de FII no período. Dessa forma, o retorno total para os investidores (proventos de 0,70% mais variação da cota) ficou em 0,86%³, conforme demonstrado na Tabela 1.

O time de gestão continua monitorando e mantendo contato frequente com os cedentes e co-investidores, sendo que o portfólio do FLCR11 continua resiliente a eventos de crédito, impontualidade ou situação que impacte o desempenho do fundo. Até o presente momento, todos os devedores encontram-se adimplentes.

A primeira oferta (CVM 476) do fundo segue em curso, ainda não foi encerrada. Como as cotas ainda não estão disponíveis para negociação na B3, não vêm sendo afetadas pela forte oscilação observada desde fev/20 em diversos fundos imobiliários.

¹ A taxa de performance é provisionada mensalmente, no primeiro dia útil do mês, e paga semestralmente, em janeiro e julho, conforme o regulamento.

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

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.

TABELA 1: DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20
Rendimento CRI	303.612,74	271.011,98	226.708,24	167.897,80	192.901,10	299.385,34
Receita de Juros	271.771,58	236.153,87	223.877,88	231.741,37	232.708,04	215.033,07
Receita de Correção Monetária	31.652,08	35.458,82	2.121,85	(62.215,94)	(49.374,54)	82.424,28
MTM	189,08	(600,71)	708,51	(1.627,63)	9.567,60	1.927,99
Apreciação cotas FII + ganhos líquidos na venda	201.157,86	181.135,37	(55.809,42)	387.176,30	(187.240,88)	95.164,05
Ganho líquido na venda de cotas de FII ¹	-	-	-	257.193,47	150.238,50	40.946,41
Proventos Cotas FII	-	19.910,44	27.998,65	32.976,79	30.737,80	24.528,62
Rendimento Ativos de liquidez	13.967,79	5.463,88	2.865,55	1.512,47	2.633,38	3.575,12
Despesas operacionais	(119.222,58)	(102.195,74)	(101.726,96)	(52.477,66)	(133.651,61)	(84.157,49)
RESULTADO – reg. competência	399.515,81	375.325,93	100.036,06	537.085,70	(94.620,21)	338.495,64
RESULTADO – reg. caixa	179.371,06	226.074,26	224.834,72	324.055,97	250.446,52	301.128,00
RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS	542.941,27	234.000,00	234.000,00	323.700,00	273.000,00	273.000,00
R\$/ Cota - Grupo 1 ²	1,465 ³	0,60	0,60	0,83	0,70	0,70
Dividend Yield - Grupo 1⁴	1,47%	0,60%	0,60%	0,83%	0,70%	0,70%
Rentabilidade Total (DY + delta PU)²	1,08%	0,95%	0,25%	1,12%	0,00%	0,86%
Rentabilidade Total Anualizada	13,78%	12,04%	3,08%	14,36%	-0,03%	10,84%
PU final do período	101,10	101,47	101,12	101,43	100,73	100,89
Número de Cotistas ⁵	52	54	54	54	54	54
Saldo de Cotas Integralizadas	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000

¹ Ganho líquido auferido segundo regime de competência.

² Rentabilidade do Grupo 1, que se refere aos investidores que integralizaram suas cotas em 22 de outubro de 2019, por R\$ 100,00/ cota.

³ Os proventos relativos ao mês de mar/20 se referem ao resultado acumulado no 1T20.

⁴ Os proventos são distribuídos até o 10º dia útil do mês seguinte. O anúncio dos dividendos é feito no último dia útil do mês de referência.

⁵ Dos 54 investidores, 9 (investidores profissionais) subscreveram a oferta CVM 476 e 45 compraram recibos de cotas no mercado secundário.

De jan/20 a ago/20, o retorno total (proventos distribuídos somados à apreciação do P.U. das cotas) obtido pelos investidores que subscreveram e integralizaram as cotas na primeira integralização da Oferta (a R\$100,00) foi de 5,83%. Comparativamente a uma aplicação em CDI tributada em 15,0%, que rendeu 1,80% no ano, o retorno para o Cotista do FLCR11 foi 324,4% sobre tal aplicação. A rentabilidade total anualizada destes oito meses foi de 8,88%⁶.

⁶ 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.

TABELA 2: PROVENTOS E RENTABILIDADE TOTAL

Mês	Proventos Distribuídos	Rent. Proventos-Grupo 1	Var.% da cota no mês	Rentabilidade Total no mês (1)	CDI no mês	% do CDI	% do CDI Líq. – Gross Up (2)	Var% CDI Líq. Acum.	Distr. Proventos Acum. (%)	Rent. Total Acum (3)
Ago/20	0,70	0,700%	0,17%	0,86%	0,16%	538,9%	634,0%	2,58%	5,79%	6,69%
Jul/20	0,70	0,700%	-0,70%	0,00%	0,19%	-1,1%	-1,3%	2,44%	5,09%	5,82%
Jun/20	0,83	0,830%	0,30%	1,12%	0,21%	529,4%	622,9%	2,27%	4,39%	5,82%
Mai/20	0,60	0,600%	-0,34%	0,26%	0,24%	110,0%	129,4%	2,09%	3,56%	4,69%
Abr/20	0,60	0,600%	0,36%	0,96%	0,28%	337,1%	396,6%	1,88%	2,96%	4,43%
Mar/20	1,47	1,465%	-0,36%	1,10%	0,34%	324,3%	381,5%	1,63%	2,36%	3,47%
Fev/20	-	0,000%	0,78%	0,78%	0,29%	266,9%	314,0%	1,34%	0,90%	2,37%
Jan/20	-	0,000%	0,71%	0,71%	0,38%	187,7%	220,9%	1,09%	0,90%	1,58%
Dez/19	0,48	0,484%	-0,01%	0,47%	0,37%	126,6%	149,0%	0,77%	0,90%	0,86%
Nov/19	0,34	0,335%	-0,02%	0,32%	0,38%	83,8%	98,6%	0,45%	0,41%	0,40%
Out/19(4)	0,08	0,078%	0,00%	0,08%	0,14%	55,0%	64,7%	0,12%	0,08%	0,08%

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

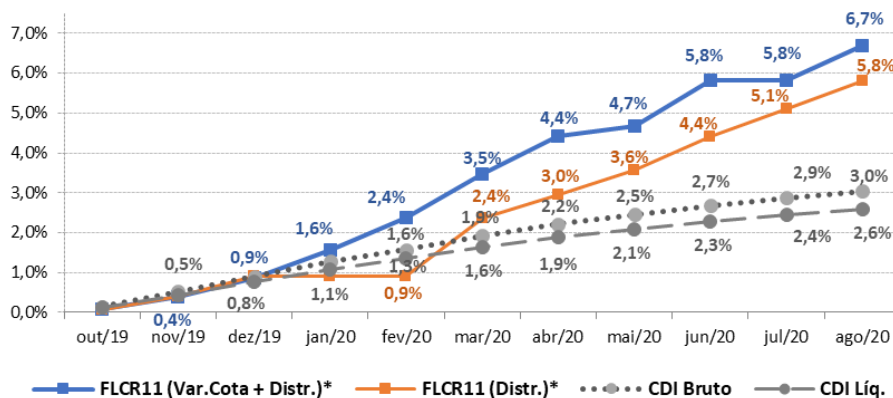
(2) Equipara a Rentabilidade Total da cota do FLCR11 com uma aplicação em CDI, retida por prazo acima de 720 dias, líquida do IR de 15%.

(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 7 dias úteis do mês após a realização da primeira integralização de cotas do FLCR11.

Com o desempenho de agosto, a rentabilidade total acumulada para os cotistas do Grupo 1 desde a sua integralização, foi de 6,7% (Gráfico 1/ Tabela 2), 259,1% em relação ao CDI líquido de 15,0% de IR.

GRÁFICO 1: RENTABILIDADE ACUMULADA



Fonte: Faria Lima Capital e B3

* No gráfico 1 está sendo considerada a distribuição ("FLCR11 Distr.") no mês de referência e de provisionamento da distribuição, e não quando são efetivamente distribuídos os proventos (décimo dia útil do mês seguinte ao resultado realizado).

Os CRI adquiridos pelo FLCR11 até agora refletem uma taxa média ponderada de IPCA + 9,3% ao ano para os R\$19,0 milhões em CRI indexados ao IPCA (48,0% dos ativos) e CDI + 4,5% ao ano para os R\$13,6 milhões em CRI indexados ao CDI (34,2% dos ativos). O percentual aplicado em FII de CRI foi de 2,6% dos ativos e o caixa remanescente (15,2%) está mantido em um fundo que aplica parcela preponderante dos recursos em Letras Financeiras do Tesouro (Tesouro Selic) com retorno histórico de aproximadamente 95,0% do indicador de referência.

O fundo realizou ganho líquido de R\$40,9 mil em venda de cotas de FII durante o mês de agosto, após vendas no valor total de R\$3,1 milhões, com redução da exposição a essa classe de ativos. Os recursos deverão ser alocados em CRI durante o mês de setembro.

GRÁFICO 2: ALOCAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

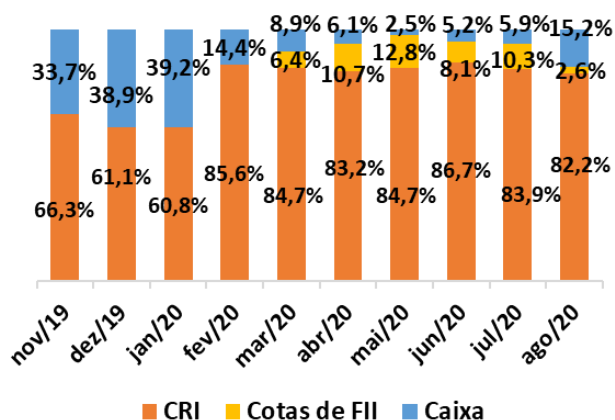
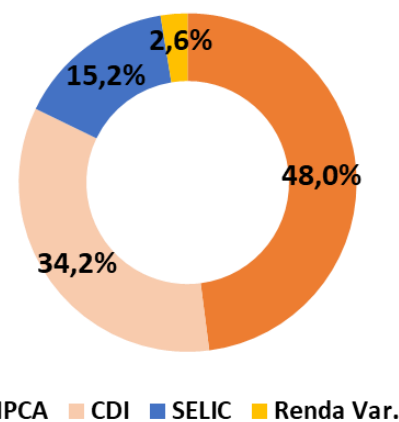


GRÁFICO 3: INDEXADORES



Fonte: Faria Lima Capital (% dos ativos investidos)

GRÁFICO 4: SEGMENTO

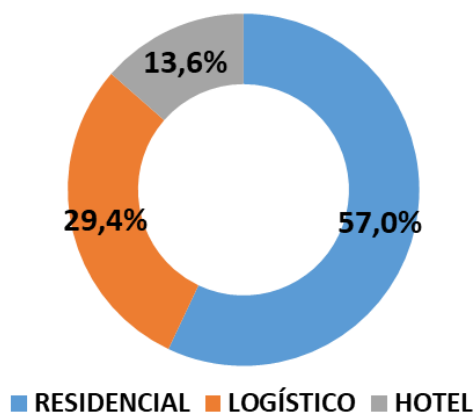
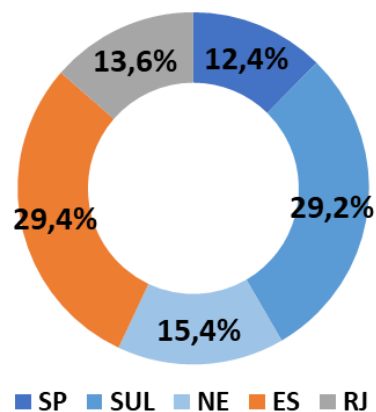


GRÁFICO 5: DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



Fonte: Faria Lima Capital (% dos CRI investidos)

TABELA 3: ATIVOS - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Ativo	Emissor	Série/ Emissão	Total CRI R\$MM	Invest R\$MM	% do PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Duration (Anos)	Segmento	UF
CRI Codepe	Habitasec	162ª/1ª	R\$ 64,8	R\$ 9,60	24,4%	IPCA	7,67%	40,7%	out/29	4,1	Logístico	ES
CRI Longitude	Habitasec	168ª/ 1ª	R\$ 45,0	R\$ 4,04	10,3%	CDI	5,00%	63,0%	nov/23	2,1	Residencial	SP
CRI Calçada	Habitasec	183ª/1ª	R\$ 30,0	R\$ 4,42	11,2%	IPCA	12,00%	22,7%	dez/24	3,5	Hoteleiro(1)	RJ
CRI Embraed	Habitasec	180ª/1ª	R\$ 80,0	R\$ 4,93	12,5%	CDI	4,00%	26,0%	dez/25	2,8	Residencial	SC
CRI Colméia	Habitasec	177ª/1ª	R\$ 23,0	R\$ 5,02	12,8%	IPCA	10,00%	46,0%	jan/23	2,2	Residencial	CE
CRI Spot	Habitasec	172ª/1ª	R\$ 12,0	R\$ 4,62	11,7%	CDI	5,00%	73,0%	ago/23	2,2	Residencial	PR
FII MCCI11	Mauá	-	-	R\$ 1,02	2,6%	-	-	-	-	-	-	-
Caixa	-	-	-	R\$ 6,05	15,4%	Selic	-	-	-	-	-	-

(1) 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. 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: 24,4%

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 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: 10,3%

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. O LTV da operação deverá ser sempre inferior a 66,7%. Os imóveis estão localizados no interior de São Paulo, nas cidades de Salto, São José do Rio Preto e Indaiatuba. O fluxo 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: 11,2%

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 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 *holdina*.

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: 11,7%

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.



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