

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 33.884.145/0001-51

[Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 25271-035-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Ao Administrador e aos Cotistas do

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa no 7.1.1, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade alvo que acompanhar ao mercado, por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliados pelo valor justo. Em 31 de dezembro de 2024, o valor desses investimentos é de R\$ 44.600 mil, o equivalente a 75,70% do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência, valorização e a realização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** exame dos contratos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** exame dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame das amortizações de recebíveis ocorridas no exercício; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração dos investimentos no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa no 9 – Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM no 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.

Com base na abordagem de nossa auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de rendimentos aos seus quotistas está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo e consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas no exercício.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi conduzido sob responsabilidade de outros auditores, que emitiram o relatório de auditoria datado em 04 de abril de 2024, sem modificações.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das posições financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa		9.520	16,16%	6.138	9,83%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	7.1.1	44.600	75,70%	52.569	84,19%
Cotas de fundos imobiliários	7.1.2	10.878	18,46%	4.973	7,96%
Negociação e intermediação de valores		1.365	2,32%	-	0,00%
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		-	0,00%	1	0,00%
Outros valores a receber		9	0,02%	-	0,00%
CRIs a receber		37	0,06%	397	0,65%
		66.410	112,72%	64.079	102,63%
Total do ativo		66.410	112,72%	64.079	102,63%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	1.105	1,88%	716	1,15%
Taxa de administração e gestão	8 e 16	48	0,08%	50	0,08%
Taxa de performance	8 e 16	809	1,37%	809	1,30%
Auditoria e custódia	12	37	0,07%	66	0,10%
Captação de recursos (novas emissões)	12	5.491	9,32%	-	0,00%
		7.490	12,72%	1.641	2,63%
Total do passivo		7.490	12,72%	1.641	2,63%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		63.640	108,01%	63.640	101,93%
Gastos com colocação de cotas		(376)	(0,64%)	(361)	(0,58%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(36.929)	(62,68%)	(27.904)	(44,69%)
Lucros acumulados		32.585	55,31%	27.063	43,34%
Total do patrimônio líquido	10	58.920	100,00%	62.438	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		66.410	112,72%	64.079	102,63%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7.1.1	6.641	11.262
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7.1.1	1.189	54
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7.1.1	(1.756)	(2.877)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.1.2	868	613
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.1.2	(774)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.1.2	(426)	(5)
		5.742	9.047
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.742	9.047
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	5	625	922
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(141)	(203)
		484	719
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(3)	-
Despesas de auditoria e custódia		(57)	(97)
Taxa de administração e gestão	8 e 16	(613)	(619)
Taxa de fiscalização da CVM		(13)	(13)
Taxa de performance	8 e 16	-	(426)
Outras receitas (despesas) operacionais		(18)	(17)
		(704)	(1.172)
Lucro líquido dos exercícios		5.522	8.594
Quantidade de cotas em circulação		633.604	633.604
Lucro por cota - R\$		8,72	13,56
Valor patrimonial da cota - R\$		92,99	98,54

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 33.884.145/0001-51****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		63.640	(361)	(19.391)	18.469	62.357
Resultado do exercício		-	-	-	8.594	8.594
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(8.513)	-	(8.513)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		63.640	(361)	(27.904)	27.063	62.438
Gastos com colocação de cotas a serem integralizadas		-	(15)	-	-	(15)
Resultado do exercício		-	-	-	5.522	5.522
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(9.025)	-	(9.025)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		63.640	(376)	(36.929)	32.585	58.920

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	625	922
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(615)	(624)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(86)	(80)
Pagamento de despesas bancárias	(1)	(1)
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(3)
Pagamento de taxa B3	(13)	(11)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(13)
Pagamento de despesas de consultoria	(3)	-
Devedores diversos	-	(2)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(141)	(203)
Caixa líquido das atividades operacionais	(251)	(15)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(39.360)	(11.566)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	38.002	5.569
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	15.761	13.569
Aplicações em cotas de Fundos Imobiliários (FII)	(10.248)	-
Resgate de cotas de Fundos Imobiliários (FII)	1.778	-
Recebimento de rendimentos de cotas de Fundos Imobiliários (FII)	868	613
Pagamento de depósito em garantia	1	(1)
Caixa líquido das atividades de investimento	6.802	8.184
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas a serem integralizadas	5.491	-
Pagamento de custos de colocação de cotas a serem integralizadas	(24)	-
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(8.636)	(8.533)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.169)	(8.533)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.382	(364)
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	6.139	6.503
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	9.521	6.139

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 24 de maio 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e ganho de capital por meio da aquisição e negociação de ativos alvo, observada a política de investimentos estabelecida no regulamento.

Os ativos alvos do Fundo são: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), que devem respeitar as seguintes regras específicas:

(i) Os créditos imobiliários que lastreiam os CRI que compõem o patrimônio do Fundo deverão contar com garantia real;

(ii) Em relação aos CRI, tais títulos devem ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Devem, no entanto, ser observados os seguintes limites:

(a) O Fundo pode realizar investimentos em CRI de classe sênior em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(b) O Fundo pode realizar investimentos em CRI de qualquer classe subordinada em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(c) O Fundo pode realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;

(d) O Fundo pode realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra categoria de garantia real, imobiliária ou não;

(e) O Fundo deve observar as características mínimas descritas adiante, relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI: o prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses; o prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses; e o saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20 (vinte mil reais).

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Tratando-se de investimentos em Letra de Crédito Imobiliário (LCI) ou Letra Imobiliária Garantida (LIG), o Fundo pode realizar investimentos em valor equivalente a: (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; (ii) até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, após a integralização das cotas da primeira emissão, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou (iii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

Tratando-se de investimento em Letras Hipotecárias (LH), o Fundo pode realizar investimentos em valor equivalente a: (i) Até 100 % (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; ou (ii) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, após a integralização das cotas da primeira emissão, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

Em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do CMN e do BACEN.

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito. Neste sentido, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e no regulamento.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações de curto prazo. O Administrador do Fundo, juntamente com o Gestor, avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é listado na B3 sob o código FLCR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 98,52 (noventa e oito reais e cinquenta e dois centavos) 28 de dezembro de 2023 com o valor de R\$ 96,81 (noventa e seis reais e oitenta e um centavos).

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotações de fechamento do último dia de cada mês estão demonstradas no quadro a seguir:

Mês	2024	2023
Janeiro	99,90	95,99
Fevereiro	99,89	95,43
Março	99,74	95,90
Abril	98,97	94,09
Maio	98,48	93,85
Junho	98,45	93,70
Julho	98,14	93,48
Agosto	98,55	95,81
Setembro	98,09	95,65
Outubro	97,46	97,29
Novembro	96,96	96,63
Dezembro	98,52	96,81

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 (doze) meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (“VJR”): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2024.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros classificados como VJR, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- a) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- b) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- c) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (Certificado e Depósito Interbancário) com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Cotas de fundos de investimento

Cotas de fundos de investimento imobiliário não negociado em bolsa: São registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos Administradores dos respectivos fundos de investimento.

Cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa: São registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos, ajustado diariamente pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A.

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado nas demonstrações dos resultados, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.9. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas (veja Nota Explicativa nº 16).

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Riscos associados ao Fundo

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política e Impactos nos Negócios Imobiliários: A instabilidade política no Brasil pode prejudicar os negócios imobiliários e seus resultados. O ambiente político tem historicamente influenciado a economia do país, afetando a confiança de investidores e a volatilidade dos títulos empresariais. Eventos recentes incluem o *impeachment* de Dilma Rousseff (2016) e a posse de Jair Bolsonaro (2019), com potenciais mudanças em políticas e instituições públicas relevantes para o mercado imobiliário. O governo enfrenta desafios para superar a crise política e econômica e aprovar reformas sociais necessárias para a estabilidade econômica. Falhas nesse sentido podem afetar negativamente a economia e os resultados dos negócios imobiliários. Investigações em curso, como a Operação Lava Jato e a Operação Zelotes, impactam negativamente a economia. A Lava Jato investiga propinas em contratos governamentais, envolvendo políticos e executivos de grandes empresas, enquanto a Zelotes apura pagamentos indevidos ao CARF para isenção de multas tributárias. Embora não concluídas, essas investigações já prejudicaram a reputação de empresas e geraram incertezas econômicas, podendo afetar o patrimônio de fundos imobiliários, sua rentabilidade e valor de negociação.

Riscos de Flutuações de Preço: Oscilações nos mercados nacional e internacional podem afetar preços, taxas de juros e volatilidade dos ativos do Fundo, impactando o valor das Cotas e gerando possíveis perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado por condições econômicas globais, incluindo crises em países emergentes, que podem reduzir o interesse de investidores e causar flutuações nos preços de ativos, indisponibilidade de crédito e instabilidade econômica. Os Ativos Alvo e Financeiros são marcados a mercado, resultando em oscilações frequentes no valor das Cotas.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na primeira emissão, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o montante mínimo da primeira emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos ativos alvo que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da primeira emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos ativos alvo adquiridos pelo fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de bloqueio à negociação de cotas: as cotas objeto da primeira emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e após a sua integralização. desta forma, o cotista que adquirir cotas do fundo no âmbito da primeira emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do fundo até que a oferta da primeira emissão seja encerrada.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas em hipótese alguma. Os cotistas podem enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros e dos ativos alvo pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo podem ser aplicados nos ativos financeiros, os quais podem não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àsquelas esperadas dos ativos alvo, o que pode impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos alvo: o sucesso do Fundo depende da aquisição dos ativos alvo. O processo de aquisição dos ativos alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo pode não conseguir adquirir ativos alvo, ou então não pode adquirir ativos alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco da carteira e da sua concentração: o Fundo não possui objetivo de investir em um ativo alvo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos alvo que devem compor a carteira do Fundo ainda devem ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. O risco da aplicação no Fundo tem íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior é a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco tributário: as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deve ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deve ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não há isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não há isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista: conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passa a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo é prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de governança: determinadas matérias previstas no regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Artigo 66 do regulamento, somente são deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o Administrador do Fundo. Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dá a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os cotistas com o recebimento de ativos alvo e/ou ativos financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista pode ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros pode ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os cotistas podem sofrer perdas patrimoniais.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo pode contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária pode eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do investimento nos ativos financeiros: o Fundo pode investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de mercado: os ativos financeiros e os ativos alvo integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis podem prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Risco de crédito dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo: as obrigações decorrentes dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco jurídico: a estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, pode haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: o Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas cotas podem ser diluídos em sua participação.

Risco regulatório: a legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

Risco decorrente de alterações do regulamento: o regulamento pode ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações podem afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Riscos do uso de derivativos: o Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos pode resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cobrança dos ativos do fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente pode adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas podem ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial é iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: durante a vigência do Fundo, o gestor pode sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante podem sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deve ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo é liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

31 de dezembro de 2024

Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	9.520	16,16%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL DTVM S.A	-	1	0,00%
Total			16,16%

31 de dezembro de 2023

Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.138	9,83%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL DTVM S.A	-	1	0,00%
Total			9,83%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao Administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 625 (R\$ 922 em 2023) registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundos de renda fixa”.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

7. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

7.1. De natureza imobiliária

	31 de dezembro de 2024	% PL
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	44.600	75,70%
Total	44.600	75,70%
Circulante	44.600	75,70%
Não circulante	-	-

	31 de dezembro de 2023	% PL
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	52.569	84,19%
Total	52.569	84,19%
Circulante	52.569	84,19%
Não circulante	-	-

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.1.1. Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2024 o investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 44.600 (R\$ 52.569 em 2023), classificados como VJR, emitidos pela Habitasec Securitizadora S.A., Virgo Companhia de Securitização, Companhia Província de Securitização e pela True Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

31 de dezembro de 2024

Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quant.	Valor de mercado
Habitasec Sec.	19J0713613	(1)	(a), (b)	162	25/10/2019	25/10/2029	IPCA + 7,67%	6.350	4.676
Habitasec Sec.	19L0906182	(1)	(d)	183	20/12/2019	21/12/2029	IPCA + 7,50%	4.300	5.837
Habitasec Sec.	20B0797175	(1), (2)	(a), (c), (d), (f)	172	06/02/2020	06/07/2028	CDI + 5,00%	5.000	2.652
Habitasec Sec.	20L0870667	(2)	(a), (d), (e), (g), (h), (i)	196	17/12/2020	17/08/2026	IPCA + 12,00%	5.000	3.906
Habitasec Sec.	21C0731381	(1)	(a), (e), (f)	240	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	5.071	1.226
Habitasec Sec.	21F1076965	(1)	(a), (b), (c), (d)	259	21/06/2021	15/06/2036	IPCA + 6,50%	5.500	5.125
Habitasec Sec.	21H0720107	(1)	(a), (d)	184	09/08/2021	19/08/2031	IPCA + 7,50%	5.000	4.091
True Sec.	21L0866334	(1)	(a), (b)	486	17/12/2021	22/11/2033	IPCA + 7,00%	4.800	4.588
Virgo Sec.	24A2951984	(1)	(a), (b), (f)	1	01/02/2024	24/01/2028	IPCA + 14,50%	6.500	4.619
Habitasec Sec.	24F2418658	(1)	(a), (b), (f), (k)	62	28/06/2024	29/06/2027	IPCA + 11,50%	4.756	4.700
Companhia Sec.	24J3510650	(1)	(a), (d), (e), (f), (j)	79	17/12/2024	19/12/2028	IPCA + 12,25%	3.188	3.180
Total								55.465	44.600

31 de dezembro de 2023

Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quant.	Valor de mercado
Habitasec Sec.	19J0713613	(1)	(a), (b)	162	25/10/2019	25/10/2029	IPCA + 7,67%	6.350	5.530
Habitasec Sec.	19K1145467	(1)	(a), (e), (f)	168	29/11/2019	29/11/2023	100,00% DI + 5,00%	4.800	111
Habitasec Sec.	19L0906182	(1)	(d)	183	20/12/2019	21/12/2024	IPCA + 12,00%	4.300	5.536
Habitasec Sec.	19L0906443	(1)	(a), (b), (d), (j)	180	23/12/2019	23/12/2025	100,00% DI + 3,50%	5.000	2.323
Habitasec Sec.	20A1026890	(1)	(a), (b)	177	27/01/2020	25/01/2023	IPCA + 10,00%	5.000	226
Habitasec Sec.	20B0797175	(1), (2)	(a), (c), (d), (f)	172	06/02/2020	03/08/2023	100,00% DI + 5,00%	5.000	2.349
Habitasec Sec.	20F0870073	(1), (2)	(a), (b), (j)	198	24/06/2020	20/08/2026	100,00% DI + 5,50%	1.000	624
Habitasec Sec.	20L0870667	(2)	(a), (d), (e), (g), (h), (i)	196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12,00%	5.000	4.003
Habitasec Sec.	21C0731381	(1)	(a), (e), (f)	240	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	5.071	3.151
Habitasec Sec.	21F1076965	(1)	(a), (b), (c), (d)	259	21/06/2021	15/06/2036	IPCA + 6,50%	5.500	6.413
Habitasec Sec.	21G0881444	(1)	(a), (b), (d), (f)	228	27/09/2021	21/09/2027	100,00% DI + 8,50%	6.000	6.119
Habitasec Sec.	21H0720107	(1)	(a), (d)	184	09/08/2021	19/08/2031	IPCA + 7,50%	5.000	4.917
True Sec.	21L0866334	(1)	(a), (b)	486	17/12/2021	22/11/2033	IPCA + 7,00%	4.800	5.032
Habitasec Sec.	22L1464124	(1), (2)	(a), (c)	1	20/12/2022	20/12/2042	IPCA + 7,00%	8.225	6.235
Total								71.046	52.569

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Legendas	
Lastro	
(1)	Lastro em financiamento imobiliário
(2)	Cédula de Crédito Bancário
(3)	Debêntures
(4)	Contratos de locação
(5)	Créditos pulverizados
Regime de Garantias	
(a)	Alienação Fiduciária de Imóvel
(b)	Cessão Fiduciária de Recebíveis
(c)	Fiança
(d)	Fundo de Reserva
(e)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(f)	Alienação Fiduciária de cotas
(g)	Fiança Bancária
(h)	Fundo de Despesas
(i)	Hipoteca
(j)	Aval
(k)	Fundo de obras

As movimentações em Certificados de Recebíveis Imobiliários dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão compostas como a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	52.099
Aquisições de Certificados de Recebíveis Imobiliários	11.566
Vendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(5.569)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários	11.262
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	54
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(2.877)
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(13.569)
Certificados de Recebíveis Imobiliários a receber	(397)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	52.569
Aquisições de Certificados de Recebíveis Imobiliários	39.360
Vendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(38.002)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários	6.641
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.189
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(1.756)
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(15.761)
Certificados de Recebíveis Imobiliários a receber	360
Saldo em 31 de dezembro de 2024	44.600

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.1.2. Cotas de fundos imobiliários

As aplicações em cotas de fundos imobiliários em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 10.878 (R\$ 4.973 em 2023), são classificadas como VJR e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

31 de dezembro de 2024				
Ticker	Cota de fundo	Quantidades de cotas	Valor de mercado	% sobre PL
RBR11	FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	61.350	5.434	9,22%
RECM11	FII Rec Recebíveis Imobiliários	300.000	2.739	4,65%
RECR11	FII Rec Recebíveis Imobiliários	6.317	471	0,80%
VGIR11	Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário	240.459	2.234	3,79%
Total		608.126	10.878	18,46%
31 de dezembro de 2023				
Ticker	Cota de fundo	Quantidades de cotas	Valor de mercado	% sobre PL
BARI11	Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	500	42	0,07%
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	211	9	0,01%
RECR11	Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários	55.998	4.922	7,88%
Total		56.709	4.973	7,96%

8. Taxa de administração, gestão e performance

A Administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, (a) R\$ 15 até o encerramento da primeira Oferta Pública que seja destinada ao público geral, desde que distribuído o montante mínimo previsto nos documentos da respectiva Oferta Pública; e (b) R\$ 20 após o final do período acima mencionado. Os valores acima serão atualizados anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês de início de funcionamento do Fundo.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à gestora, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2024 foi de R\$ 613 (R\$ 619 em 2023).

Além de parte da taxa de administração, o gestor recebe a título de taxa de performance, apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, que incide sobre 20% do que ultrapassar a variação do IPCA entre a data da primeira integralização de cotas ou a última data de apuração da taxa de performance e a data de apropriação da taxa de performance. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Nos termos do regulamento do Fundo, a taxa de performance somente poderá ser cobrada caso o valor da cota do Fundo seja superior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Caso contrário, a cobrança da taxa será vedada, garantindo que os cotistas não sejam onerados em períodos de desempenho inferior ao marco de referência previamente estabelecido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve reconhecimento de despesa a título de Taxa de Performance.

No exercício de 2023, foi registrada uma despesa de taxa de performance de R\$ 426. Considerando os valores acumulados até 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém uma provisão total de R\$ 809 mil, correspondente ao montante estimado a ser pago, conforme os critérios estabelecidos no regulamento.

Não é cobrada taxa de saída.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	5.522	8.594
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	1.580	(3.719)
Ajuste ao valor justo de cotas de certificados de recebíveis imobiliários	1.756	2.877
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	426	5
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(91)	439
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	9.193	8.195
Rendimentos apropriados	9.025	8.513
Rendimentos a distribuir	(1.105)	(716)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	716	736
Rendimentos líquidos pagos no exercício	8.636	8.533
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	98,17%	103,88%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(168)	318

A rentabilidade percentual média dos rendimentos distribuídos apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi positivo em 14,75% (em 2023, foi de 13,58%).

10. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2024 está composto de 633.604 cotas com valor unitário de R\$ 92,991775, totalizando R\$ 58.920.

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 633.604 cotas com valor unitário de R\$ 98,545027, totalizando R\$ 62.438.

a) Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada nos termos do Ato do Administrador, no montante de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) na primeira integralização de cotas, totalizando o montante de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais), na primeira data de integralização.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 20 de dezembro de 2021, nos termos do Ato do Administrador, foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo, no montante inicial de até 500.000 (quinhentas mil) de cotas, com valor unitário de R\$ 100,50 (cem reais e cinquenta centavos) por nova cota (“Preço de Emissão”), totalizando o montante de até R\$ 50.250 (cinquenta milhões, duzentos e cinquenta mil reais).

Em 6 de dezembro de 2024, nos termos do Ato do Administrador, teve início a oferta pública primária da terceira emissão de cotas do Fundo, totalizando 316.802 (trezentas e dezesseis mil, oitocentas e duas) novas cotas, emitidas em classe e série únicas. O valor unitário de cada cota foi definido em R\$ 96,00 (noventa e seis reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), resultando em um preço de subscrição de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) por cota.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve integralização de cotas.

Não é permitido o resgate das cotas.

11. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi negativo de 5,64% (em 2023 foi de 13,71% positivo).

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	(57)	0,09%	(97)	0,15%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(141)	0,23%	(203)	0,32%
Taxa de administração e gestão	(613)	1,00%	(619)	0,99%
Taxa de performance	-	0,00%	(426)	0,68%
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	0,02%	(13)	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	(18)	0,03%	(17)	0,03%
	(845)	1,37%	(1.375)	2,19%

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi de valor de R\$ 61.177 (R\$ 62.679 em 2023).

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria Administradora.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Saldo em conta corrente	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
BRL Trust S.A	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	227
Taxa de gestão	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	386
Taxa de performance	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	-
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	20
Taxa de gestão	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	29
Taxa de performance	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	809
Saldo em conta corrente	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
BRL Trust S.A	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	221
Taxa de gestão	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	398
Taxa de performance	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	426
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	19
Taxa de gestão	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	31
Taxa de performance	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	809

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.520	-	9.520
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	44.600	-	44.600
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	10.878	-	-	10.878
Total do ativo	10.878	54.120	-	64.998

A tabela adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.138	-	6.138
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	52.569	-	52.569
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	4.973	-	-	4.973
Total do ativo	4.973	58.707	-	63.680

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Deliberações em assembleias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações estatutárias.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Resolução CVM nº 23/21 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados auditor independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 33.884.145/0001-51

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Eventos subsequentes

Em 20 de janeiro de 2025, nos termos do Ato do Administrador, foi aprovada a distribuição pública primária da terceira emissão de cotas do Fundo, foi subscrito o montante total da oferta, equivalente a 118.240 cotas, perfazendo respectivamente o montante total de R\$ 11.410, sendo encerrada a oferta pública nesta data.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável

* * *