

Fronteira Multi Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(CNPJ 41.251.077/0001-11)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2025

Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de 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 imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía outros valores a receber e Juros a receber no montante de R\$ 362 mil, representando 16,66% do seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos trabalhos nós não obtivemos acesso à análise sobre a recuperabilidade dos referidos ativos, bem como não pudemos nos satisfazer por meio de procedimentos alternativos de auditoria. Desta forma, ficamos impossibilitados de avaliar a existência de eventuais perdas sobre os referidos Outros valores a receber e Juros a receber, as quais, se existentes, poderiam afetar significativamente a carteira do Fundo, bem como o seu resultado e o patrimônio líquido em 30 de junho de 2025.

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 e seu Administrador, 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 com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

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. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que o assunto descrito abaixo compõe os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Existência e valorização do investimento em cotas de fundo de investimento financeiro

O patrimônio líquido do Fundo é substancialmente representado por investimento em cotas de fundo de investimento financeiro. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos.

Pelo fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com o correspondente extrato disponibilizado pelo administrador do fundo investido; (ii) teste de valorização das cotas do fundo investido em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, através do recálculo do valor registrado com base no valor das cotas divulgado pelo administrador do fundo investido; (iii) análise da composição da carteira do fundo investido, a fim de avaliar o perfil de risco dos ativos detidos pelo referido fundo investido; e (iv) avaliação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a existência e valorização do investimento em cotas de fundo de investimento financeiro estão adequadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 administração do Fundo 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.

Responsabilidades 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 detecta 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 obtemos 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.
- Obtemos 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.

- 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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, 14 de outubro de 2025



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11
[Administrado pelo Banco Daycoval S.A.]
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		2,191	100,84	2,395	100,71
Caixa e equivalentes de caixa	4	1,826	84,04	2,167	91,12
Disponibilidades		1	0,05	1	0,04
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	19	1	0,05	1	0,04
Cotas de fundo de investimento financeiro		1,825	83,99	2,166	91,08
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.F. Curto Prazo		1,825	83,99	2,166	91,08
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	226	10,40	226	9,51
Outros valores e bens	5.1	226	10,40	226	9,51
Juros a receber		226	10,40	226	9,51
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		139	6,40	2	0,08
Outros valores a receber		136	6,26	-	-
Despesas diferidas		3	0,14	2	0,08
Total do ativo		2,191	100,84	2,395	100,71
Passivo					
Circulante		18	0,84	17	0,71
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		18	0,84	17	0,71
Provisões		18	0,84	17	0,71
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	19	17	0,78	16	0,67
Demais valores		1	0,06	1	0,04
Total do passivo		18	0,84	17	0,71
Patrimônio líquido	9	2,173	100,00	2,378	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		2,191	100,84	2,395	100,71

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 19).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025	2024
Resultados		28	(6,668)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	180	66
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		180	66
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	(152)	(6,734)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.1	(152)	(6,734)
Encargos	14	(229)	(494)
<u>Despesas da Administração</u>	13	(199)	(190)
Remuneração da Administração	(a)	(199)	(190)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(18)	(28)
Taxa CETIP		(8)	(8)
Taxas e emolumentos B3		(7)	(13)
Taxa de fiscalização CVM		(3)	(6)
Taxa ANBIMA		-	(1)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(12)	(261)
Auditoria externa		(12)	(2)
Outros serviços técnicos		-	(92)
Consultoria jurídica		-	(167)
<u>Despesas tributárias</u>		-	(15)
Imposto de renda (IR)		-	(15)
Resultado líquido do exercício		(201)	(7,162)
Quantidade de cotas	9	130,500,0000	130,500,0000
Resultado por cota - valor em R\$		(1,5402)	(54,8812)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	Nota	13,050	-	(1,313)	(2,197)	9,540
Resultado líquido do exercício		-	-	(7,162)	-	(7,162)
Em 30 de junho de 2024		13,050	-	(8,475)	(2,197)	2,378
Custos na integralização de cotas	8	-	(4)	-	-	(4)
Resultado líquido do exercício		-	-	(201)	-	(201)
Em 30 de junho de 2025		13,050	(4)	(8,676)	(2,197)	2,173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	180	66
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		-	(1)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria diversa		-	(11)
(-) Pagamento de imposto de renda (IR)		-	(3)
(-) Pagamento de despesa com securitização		-	(500)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)	(3)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(7)	(12)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(8)	(8)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(12)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(135)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(200)	(188)
Caixa líquido das atividades operacionais		(185)	(660)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5		
(-) Chamadas de capital de securitizadora	5.1	(152)	-
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.1	-	1,930
Caixa líquido das atividades de investimento		(152)	1,930
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	8 / 12		
(-) Custos na integralização de cotas	8	(4)	-
(-) Distribuição de rendimentos	12	-	(12)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(4)	(12)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(341)	1,258
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2,167	909
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1,826	2,167
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(341)	1,258
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(201)	(7,162)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.1	152	6,734
Aumento/(redução) de outros passivos		1	(10)
(Aumento) de outros ativos		(137)	(222)
Caixa líquido das atividades operacionais		(185)	(660)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 17 de junho de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 28 de julho do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A Classe Única de Cotas do Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** ativos-alvo, observado o disposto na política de investimentos do regulamento; e **(b)** ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos do regulamento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Fronteira - Gestão de Investimentos Ltda. ("Gestora").

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 17 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 14 de outubro de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe 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 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro".

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) 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 pela Classe. 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 financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2025	
		Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,5667	1.167.783	1.825
Total		1.167.783	1.826

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,3984	1.552.135	2.166
Total		1.552.135	2.167

(*) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 36.954.526/0001-58. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 180 (R\$ 66 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

• Descrição dos investimentos

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a Classe efetuou análise dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) a receber e foi efetuada a marcação a zero, conforme comitê interno do Administrador, e optaram por executar as garantias, visto que não havia previsão de recebimento. Para o cumprimento das despesas com o processo, a Classe envia para a securitizadora correspondente os valores para os gastos jurídicos, a fim de finalizarem a execução das garantias.

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Classe possui saldo ativo com a securitizadora no montante de R\$ 226 (duzentos e vinte e seis mil reais), para que a securitizadora correspondente possa arcar com as despesas futuras que possam surgir para a Classe.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos certificados de recebíveis imobiliários e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	-	8.664
Chamadas de capital	152	-
Recebimento de juros	-	(1.930)
Resultado	(152)	(6.734)
Saldo final	-	-

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Patrimônio líquido negativo: as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. Contudo é possível que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações que não decorrem dos ativos da Classe.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

a) Emissão de cotas

As cotas da primeira emissão, bem como as cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos da B3 e do Custodiante.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia, desde que limitadas ao montante máximo das emissões autorizadas, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Na hipótese de qualquer emissão autorizada, nas futuras emissões de cotas, será assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição Custodiante das cotas quando da aprovação da nova emissão na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição de novas cotas no âmbito da emissão autorizada, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros. Não obstante o disposto neste item, para o exercício do direito de preferência, bem como para a cessão do direito de preferência, deverão ainda ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Na hipótese de uma emissão autorizada, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva emissão autorizada será fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da emissão autorizada.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior as emissões autorizadas ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, observado o custo de emissão de R\$ 4 em 2025, não foram emitidas e integralizadas novas cotas.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 16,6514 e R\$ 18,2235, respectivamente.

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	130.500,0000	2.173	130.500,0000	2.378
Total	130.500,0000	2.173	130.500,0000	2.378

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2025	2.315	16,6514	(8,63)
Exercício findo em 30 de junho de 2024	4.703	18,2235	(75,07)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

11. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe em virtude do Fundo não ter auferido lucro caixa.

12. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentual de 0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, com mínimo mensal de R\$ 10,00 (dez mil reais) atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 199 (R\$ 190 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao percentual de 0,05% a.a. (zero vírgula zero cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, com mínimo mensal de R\$ 5,00 (cinco mil reais) atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de controladoria e custódia registrada.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano incidente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de gestão registrada.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

d) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora fará jus, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, à taxa de performance, conforme consta abaixo:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Onde,

Va: é o lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção [abaixo definido]), atualizado e apurado conforme o regulamento da Classe;

Índice de Correção: é a variação do *benchmark*, apurado conforme o regulamento do Fundo;

Vb: é o somatório do valor total integralizado na Classe pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração da Classe **(i)** acrescido de eventuais integralizações futuras e **(ii)** deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a taxa de performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da taxa.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota da Classe for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da taxa de performance em que houve efetiva cobrança.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

e) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

14. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 2.315 e R\$ 4.703, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(199)	(8,60)	(190)	(4,04)
Auditoria externa	(12)	(0,52)	(2)	(0,04)
Taxa CETIP	(8)	(0,35)	(8)	(0,17)
Taxas e emolumentos B3	(7)	(0,30)	(13)	(0,28)
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,13)	(6)	(0,13)
Outros serviços técnicos	-	-	(92)	(1,96)
Consultoria jurídica	-	-	(167)	(3,55)
Taxa ANBIMA	-	-	(1)	(0,02)
Imposto de renda (IR)	-	-	(15)	(0,32)
Total	(229)	(9,90)	(494)	(10,51)

15. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	1.825	-	-
Total		1.825	-	-

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	2.166	-	-
Total		2.166	-	-

17. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

18. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 17. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.
- c) Em 30 de junho de 2025, a Classe não possui saldo a pagar de taxa de gestão junto à Fronteira - Gestão de Investimentos Ltda. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 41.251.077/0001-11

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

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.

21. Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração, datado em 17 de junho de 2025, foram resolvidos os seguintes assuntos: **(a)** em razão da adoção da responsabilidade limitada, alterar a denominação do Fundo para “Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”; **(b)** nos termos da Resolução CVM nº 175/22, consignar que o Fundo contará com classe única, sem subclasses, nos termos da nova versão do regulamento; **(c)** aprovar o inteiro teor da nova versão do regulamento, o qual vigorará, a partir da data supracitada, nos termos do anexo ao instrumento.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2