Demonstrações Financeiras

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 48.978.731.0001-32
Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 67.030.395/0001-46
Em 30 de Junho de 2024
Com Relatório do Auditor Independente

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ : 48.978.731/0001-32

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ : 67.030.395/0001-46

Demonstrações Financeiras

Em 30 de junho de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis..... 03

Balanço Patrimonial 07

Demonstração do Resultado 08

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido..... 09

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto 10

Notas Explicativas às demonstrações contábeis 11

COTRIM &
ASSOCIADOS

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.

Aos
Cotistas e à Administradora da
FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método Indireto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2024, 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 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 financeiras". 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

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada

sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras nº 2, o Fundo registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação ao Fundo. Em 30 de junho de 2024, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante do Fundo, era de R$ 24.000 mil que representava 98,57% do patrimônio líquido.
Esse tema foi considerado um Procedimento Adicional de Auditoria (PAA) devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pelo Fundo, às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

O envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelos especialistas externos contratado pela Administradora do Fundo;

Avaliamos a razoabilidade e consistência dos dados e das premissas e metodologia aplicadas na preparação desses documentos, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 3, às demonstrações financeiras.

Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedades para investimento;

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros do Fundo, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros do Fundo, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.
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 financeiras, 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 entendimentos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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

COTRIM &
ASSOCIADOS

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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 do Fundo 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 financeiras 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 circunstancias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de agosto de 2024

Cotrim & Associados Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 012.348/O-4



Wilson Carlos Bronze Cotrim
Contador CRC 1 SP 096.274/O-9

COTRIM & ASSOCIADOS Auditores Independentes SS
Rua Claudio Soares, 72 – 16º. Andar - Conj. 1602 - CEP 05422-030 - Fone: (011) 3062-9185 – São Paulo - SP
E-Mail:cotrimauditores@terra.com.br

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO-FII

CNPJ (MF): 48.978.731/0001-32
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota Explicativa	30/06/2024	%PL	30/06/2023	%PL
CIRCULANTE		**7**	**0,03**	**9**	**0,08**
Devedores diversos		**-**	**-**	**3**	**0,03**
Outros valores a receber		**7**	**0,03**	**6**	**0,05**
Despesas antecipadas		7	0,03	6	0,05
NÃO CIRCULANTE		**24.491**	**100,59**	**11.174**	**100,14**
INVESTIMENTO		**24.000**	**98,57**	**11.174**	**100,14**
Propriedades para investimento		**24.000**	**98,57**	**11.174**	**100,14**
Imóveis acabados	**2**	11.174	45,89	14.521	130,14
Ajuste ao valor justo	**2**	12.826	52,68	(3.347)	(30,00)
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**491**	**2,02**	**-**	**-**
Ações de companhias fechadas	**3**	491	2,02	-	-
TOTAL DO ATIVO		**24.498**	**100,62**	**11.183**	**100,22**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**150**	**0,62**	**25**	**0,22**
Encargos a Pagar		**150**	**0,62**	**25**	**0,22**
Taxa de administração	**15**	150	0,62	25	0,22
TOTAL DO PASSIVO		**150**	**0,62**	**25**	**0,22**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**24.348**	**100,00**	**11.158**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**24.498**	**100,62**	**11.183**	**100,22**

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO-FII

CNPJ (MF): 48.978.731/0001-32
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Nota Explicativa	30/06/2024	30/06/2023
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	**2**	12.826	(3.347)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**12.826**	**(3.347)**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**12.826**	**(3.347)**
Outras despesas	**8**	**(186)**	**(87)**
Despesas com taxa de administração		(72)	(46)
Despesas com taxa de gestão		(56)	(36)
Despesas com auditoria		(50)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(1)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM		(7)	(1)
RESULTADO DO EXERCÍCIO		**12.640**	**(3.434)**

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO-FII

CNPJ (MF): 48.978.731/0001-32

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 29 de dezembro de 2022 ("Data de início do Fundo")	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	14.592	-	14.592
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(3.434)	(3.434)
Saldos em 30 de junho de 2023	14.592	(3.434)	11.158
Integralização de cotas no exercício	550	-	550
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	12.640	12.640
Saldos em 30 de junho de 2024	15.142	9.206	24.348

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **REINALDO DANTAS**

Administrador Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO-FII

CNPJ (MF): 48.978.731/0001-32

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	12.640	(3.434)
Ajustes ao lucro do período	(12.826)	3.347
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(12.826)	3.347
Total	**(186)**	**(87)**
Variações em Ativos e Passivos	127	17
Redução (Aumento) em Outros Valores a Receber	3	(3)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(1)	(5)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	125	25
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(59)**	**(70)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(14.522)
Aquisição de Ações companhias fechadas	(491)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(491)**	**(14.522)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	550	14.592
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**550**	**14.592**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	**-**	**-**

Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fratix Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é classificado, para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", como "FII de Renda Gestão Ativa", segmento "Varejo". O Fundo destina-se a investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do Patrimônio Líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais em geral, incluindo lajes e conjuntos comerciais, galpões, centros logísticos, lojas, centros comerciais e shopping centers ("Imóveis"), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis ("SPEs Imobiliárias" e, em conjunto com os Imóveis, os "Ativos Imobiliários").

Os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido expressamente definidos terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo, em 13 de agosto de 2024.

Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

Resultado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo. As aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas diariamente pelo valor da sua cota divulgada pelo respectivo administrador.

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são demonstradas pelos seus valores justos, obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação. O método de avaliação utilizado é o fluxo de caixa descontado. Os laudos de avaliação são elaborados anualmente, exceto para as propriedades em construção e terrenos para futura expansão. A valorização ou desvalorização do valor justo de cada propriedade é reconhecida na demonstração de resultado do exercício em que referida valorização, ou desvalorização, tenha ocorrido.

Ações de companhia fechada

As ações de companhias fechadas estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudo de avaliação. A variação no valor justo das ações de companhias fechadas é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

2. Propriedades para Investimento

Descrição A torre 1 do Edifício Brasília Square Offices está situado na cidade de São Paulo e é constituído por 27 lajes corporativas por torre com aproximadamente 900m², com área total de 14.110,50m2 ("Imóvel").

Foi transferido para o fundo do 21º, 22º e 23º pavimentos do imóvel, em 29 de dezembro de 2022, pela Golf Participações Ltda., mediante a integralização de 145.215 cotas, com valor unitário de R$ 100 cada, emitidas pelo Fundo. A formalização da transferência do Imóvel junto ao Registro de Imóveis está em andamento.

Movimentação ocorrida das propriedades para investimento no exercício:

Saldo final em 30 de junho de 2023	**11.174**
Ajuste ao valor justo do imóvel	12.826
Saldo final em 30 de junho de 2024	**24.000**

O Imóvel está representado pela matrícula nº 249.260.

Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo do Imóvel foi baseada em laudos de avaliação produzidos pela BNI – Perícias Técnica Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.926.179/0001-24, empresa especializada em inspeções, análises, avaliações e estudos patrimoniais. A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto, uma vez que há elementos suficientes capazes de permitir uma comparação direta, com data base em 30 de junho de 2024. O valor justo do Imóvel foi de R$ 24.000. (R$ 11.174 em 2023).

3. Ações de companhias fechadas

Menescal Participações Ltda

A Menescal Participações Ltda é uma sociedade limitada, com sede na Rua São Vicente de Paula, nº 118, sala 16, Centro, Guarulhos, São Paulo e que possui como atividade preponderante a compra e venda de imóveis próprios.

O Fundo adquiriu as ações da Menescal Participações Ltda, em 12 de dezembro de 2023, mediante a integralização de 4.912 cotas, com valor unitário de R$ 100 cada, emitidas pelo Fundo.

Empresa	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2024
Menescal Participações Ltda	3.811.706	49,56%	491
Total	**3.811.706**	**49,56%**	**491**

4. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 151.581 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 160,63.

As cotas do Fundo não são listadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

5. Condição para emissão, amortização e resgates de cotas

Emissão, subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As Cotas serão integralizadas, nas datas a serem fixadas nos documentos da Oferta, em moeda corrente nacional, ou em quaisquer dos ativos permitidos de acordo com a Política de Investimento e regulamentação aplicável, cujo valor será aprovado, exceto quando se tratar da primeira Oferta de Cotas do Fundo, por Assembleia Geral.

Em 05 de outubro de 2023, houve emissão de 669 cotas no montante total de R$ 51.

Em 12 de dezembro de 2023, houve emissão de 4.912 cotas no montante total de R$ 491.

Em 10 de maio de 2024, houve emissão de 80 cotas no montante total de R$ 8.

Amortização e Resgate

As cotas poderão ser amortizadas, nas hipóteses previstas no Regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas implicará manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

6. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro/Prejuízo contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	12.640	(3.434)
(+/-) Ajuste a valor justo	(12.826)	3.347
(+) Despesas financeiras não realizadas	127	17
Prejuízo financeiro apurado no exercício segundo o regime de caixa	**(59)**	**(70)**
95% do lucro financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	(56)	(67)

7. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
30/06/23	14.328	76,47		
31/07/23	11.152	76,39	(0,10%)	(0,10%)
31/08/23	11.140	76,31	(0,11%)	(0,21%)
29/09/23	11.129	76,23	(0,10%)	(0,30%)
31/10/23	11.143	75,87	(0,48%)	(0,79%)
30/11/23	11.112	75,78	(0,11%)	(0,90%)
29/12/23	11.411	76,45	0,88%	(0,02%)
31/01/24	11.579	76,37	(0,10%)	(0,12%)

29/02/24	11.565	76,30	(0,09%)	(0,22%)
28/03/24	11.554	76,23	(0,10%)	(0,31%)
30/04/24	11.542	76,15	(0,10%)	(0,42%)
31/05/24	11.536	76,09	(0,08%)	(0,50%)
28/06/24	12.171	160,63	111,11%	110,06%

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

8. Despesas gerais e administrativas

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**11.416**		**14.478**	
Despesas Administrativas				
Despesas com taxa de administração	(72)	(0,63%)	(46)	(0,32%)
Despesas com taxa de gestão	(56)	(0,49%)	(36)	(0,25%)
Despesas com auditoria	(50)	(0,44%)	-	(0,00%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	(0,01%)	(4)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,06%)	(1)	(0,01%)
Total das Despesas	**(186)**	**(1,63%)**	**(87)**	**(0,61%)**

9. Taxa de administração

O Fundo terá uma taxa de administração de 0,60% (seis décimos por cento) ao ano aplicados à Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 15 (quinze mil reais) por mês. A Base de Cálculo da Taxa de Administração é o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo.

A despesa total com Taxa de Administração, no exercício findo em 30 de junho de 2024, é de R$ 72 (R$ 46 em 2023).

O Fundo não possui cobrança de taxa de performance.

10. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo será tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

11. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024.

12. Divulgação de informações

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

13. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Para os serviços de auditoria independente, a administração do Fundo contratou o Cotrim & Associados Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

15. Partes Relacionadas

O Fundo não possui saldo de depósito junto a Administradora em 2024 e 2023.

O Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 150. (R$ 25 em 2023).

16. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, a riscos de crédito de modo geral, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como a riscos relacionados aos ativos e às aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

17. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício

Em 21 de setembro de 2023, através da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi aprovado as Demonstrações Financeiras, devidamente auditadas, referentes ao Exercício Social findo em 30 de junho de 2023.

18. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que 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, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução, entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento o prazo para se adaptarem até 31 de dezembro de 2024.

19. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2024.

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

- **Reinaldo Dantas - Contador** - CRC 1 SP 110.330/O-6;
- **Artur Martins de Figueiredo** - diretor responsável.