

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2024

Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário

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

Frenteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Frenteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário** (“**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 para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Frenteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário** 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 imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo 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.

Ênfase

Desenquadramento da carteira do Fundo

Conforme Art. 2 do anexo normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como de acordo com o regulamento do Fundo, este deve manter uma parte de seu patrimônio líquido representado por ativos imobiliários. Conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, o Fundo não possui nenhum percentual em ativos imobiliários e, portanto, encontra-se desenquadrado em relação ao requerimento da referida resolução e ao regulamento do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) sem valor contábil por conta da avaliação da administração sobre a recuperabilidade desses ativos, os quais geraram resultado negativo no montante de R\$ 16.111 mil, conforme demonstração do resultado. Em virtude da relevância, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (iv) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a propriedade e valorização dos investimentos 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.

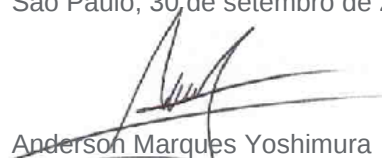
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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.

Fornecemos também à administração 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 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, 30 de setembro de 2024.



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

Balanco patrimonial
Em 30 de junho de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		2.395	100,71	9.579	100,40
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.167	91,12	909	9,53
Disponibilidades		1	0,04	1	0,01
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)		1	0,04	1	0,01
Cotas de fundo de investimento financeiro		2.166	91,08	908	9,52
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.R.F. Curto Prazo		2.166	91,08	908	9,52
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	-	-	8.664	90,81
Instrumentos financeiros de renda fixa		-	-	8.664	90,81
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		-	-	8.664	90,81
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		228	9,59	6	0,06
Valores a receber	5	226	9,51	-	-
Despesas diferidas		2	0,08	6	0,06
Total do ativo		2.395	100,71	9.579	100,40
Passivo					
Circulante		17	0,71	39	0,40
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		17	0,71	39	0,40
Distribuição de resultados	12	-	-	12	0,12
A distribuir		-	-	12	0,12
Provisões		17	0,71	27	0,28
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	16	0,67	15	0,16
Demais valores		1	0,04	12	0,12
Total do passivo		17	0,71	39	0,40
Patrimônio líquido	8	2.378	100,00	9.540	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.395	100,71	9.579	100,40

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cota)*

	Nota	2024	2023
Resultados		(6.668)	(2.313)
<u>Resultado com certificados de recebíveis imobiliários</u>	5	(6.734)	(2.384)
Apropriação de rendimentos		(6.734)	(2.384)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	66	71
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		66	71
Encargos	15	(494)	(221)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(261)	(13)
Consultoria jurídica		(167)	-
Demais serviços técnicos		(92)	-
Auditoria externa		(2)	(13)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(190)	(180)
Remuneração da Administração		(190)	(180)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(43)	(28)
Imposto de renda		(15)	-
Taxas e emolumentos B3		(13)	(13)
Taxa CETIP		(8)	(7)
Taxa de fiscalização CVM		(6)	(7)
Taxa ANBIMA		(1)	(1)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		(7.162)	(2.534)
<i>Quantidade de cotas</i>	8	<i>130.500,0000</i>	<i>130.500,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>(54,8812)</i>	<i>(19,4176)</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
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 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2022	Nota	13.050	1.221	(1.256)	13.015
Resultado líquido do exercício		-	(2.534)	-	(2.534)
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	(941)	(941)
Em 30 de junho de 2023		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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	66	71
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)	(1)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)	(7)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(8)	(7)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(11)	(14)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(12)	(12)
(-) Pagamento de imposto de renda		(3)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(188)	(180)
(-) Pagamento de despesa com securitização		(500)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(660)	(150)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5		
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		1.930	1.936
Caixa líquido das atividades de investimento		1.930	1.936
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	12		
(-) Distribuição de rendimentos		(12)	(1.106)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(12)	(1.106)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		1.258	680
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	909	229
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.167	909
Variação no caixa e equivalentes de caixa		1.258	680
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(7.162)	(2.534)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		6.734	2.384
(Redução) de outros passivos		(10)	-
(Aumento) de outros ativos		(222)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(660)	(150)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O Fronteira Multi Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 17 de junho de 2021, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 28 de julho do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

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.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos 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 no Regulamento do Fundo; e **(b)** ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos no Regulamento do Fundo.

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 do Fundo se torne negativo.

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

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 regulamentado pela Instruções nº 516/11 e 192/23 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação até 30 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 30 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

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 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 o Fundo atua ("moeda funcional").

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

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

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".

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 pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos 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: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(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.

(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 ajustados ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com certificados de recebíveis imobiliários".

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

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.

f) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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.

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.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

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 2024 e de 2023:

2024			
Ativos - sem vencimento	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

2023			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,2530	726.442	908
Total		726.442	909

(*) O montante de R\$ 1 em 30 de junho de 2024 (mesmo montante em 2023) está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento em Renda Fixa Curto Prazo, inscrito no CNPJ/MF 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 2024, foi reconhecido, a título de resultado com cotas de fundo de investimento financeiro, o montante positivo de R\$ 66 (R\$ 71 em 2023).

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 30 de junho de 2024, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários marcados a R\$ 0, observada nos ativos durante o exercício findo na data supracitada.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
21G0648771	CDI + 8%	21/07/2021	24/07/2025	42ª	3ª	N/A	(a)	(i)	(b); (f); (h)	8.000	6.166	64,63
22B0468118	IPCA + 13%	15/02/2022	23/02/2025	326ª	1ª	N/A	(b)	(i); (ii)	(b); (c); (h)	5.000	2.498	26,18
										13.000	8.664	90,81

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Companhia Província de Securitização	(i) CCI	(a) Regime fiduciário	(f) Fundos de reserva, despesas, custos, etc
(b) Habitasec Securitizadora S.A.	(ii) CCB	(b) Alienação fiduciária	(g) Seguros
		(c) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	(h) Fiança
		(d) Penhor	(i) Aval
		(e) Coobrigação.	(j) Hipoteca de imóveis

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O resultado apurado com CRI e a movimentação ocorrida nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	8.664	12.984
Aquisições	-	-
Recebimento de juros	(1.930)	(1.936)
Resultado	(6.734)	(2.384)
Saldo final	-	8.664

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o fundo efetuou análise dos CRIs a receber e efetuaram a marcação a zero conforme comitê interno do Administrador, optaram por executar as garantias já que não haviam mais previsão de recebimento. Para o cumprimento das despesas com o processo, o fundo envia para a Securitizadora os valores para os gastos com jurídico para finalizarem a execução das garantias.

Em 30 de junho de 2024, o fundo possui um saldo positivo com a securitizadora de R\$ 226 (duzentos e vinte e seis milhões), disponível para que a securitizadora possa arcar com as despesas futuras que possam surgir para o Fundo.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

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

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico: o Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor do Fundo; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

Liquidez reduzida das cotas: o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de mercado: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: o Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo-alvo integrante do patrimônio do Fundo.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

Risco sistêmico e do setor imobiliário: o preço dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

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

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo 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. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 18,2235 (R\$ 73,1004 em 2023).

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio Líquido	Quantidade	Patrimônio Líquido
Única	130.500,0000	2.378	130.500,0000	9.540
Total	130.500,0000	2.378	130.500,0000	9.540

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

a) Emissão de cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na primeira emissão **(i)** até 1.000 (um milhão) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 0,1 (cem reais) na data da primeira integralização de cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão e **(ii)** no mínimo, 600 (seiscentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 60.000,00 (sessenta milhões de reais). As cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160/22 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo.

O montante total da oferta de cotas da primeira emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do Administrador, conforme sugestão da Gestora, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, revogada pela Resolução CVM nº160/2022. As cotas do lote adicional da 1ª Emissão objeto da oferta de cotas da 1ª Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, ou para a aquisição e/ou subscrição de ativos-alvo, o Administrador poderá, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, aprovar novas emissões de cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 3.000.000,00 (três bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério do Administrador, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do regulamento do Fundo, que não se confundirão com as cotas emitidas na primeira emissão de cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

O Administrador poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de cotas, até o montante de cotas e correspondente valor total de emissão autorizada, 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 escrituradora 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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não foram emitidas e subscritas 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 2024 e de 2023, 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 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

O Fundo não admitiu suas cotas à negociação na B3 durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, ou em período subsequente.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2024	4.703	18,2235	(75,07)
Exercício findo em 30 de junho de 2023	12.601	73,1004	(26,70)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica do Fundo (*)
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2024	4.703	-	-
Exercício findo em 30 de junho de 2023	12.601	80,3142	(26,56)

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

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

12. 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 art. 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 pelo Fundo 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.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve distribuição de resultados. A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2023, está demonstrada abaixo:

Descrição	2023
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	(2.313)
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(221)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	(2.534)
Resultados por regime de competência não transitadas pelo caixa	3.504
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	21
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	991
Resultado mínimo a distribuir (95%)	941
Resultado distribuído	941
% distribuído	100,00%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findo em 30 de junho de 2024 e 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo Inicial não distribuído	12	177
Rendimentos propostos no exercício	-	941
Rendimentos pagos no exercício	12	(1.106)
Saldo pendente de distribuição	-	12

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, de gestão e de custódia

Pela prestação de serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração e gestão da carteira do Fundo, será devida uma remuneração correspondente, correspondente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15,00 (quinze mil reais), atualizada anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da a qual a Gestora, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII ou FIDCs imobiliários investidos que sejam geridos pela Gestora.

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 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 190 (R\$ 180 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve despesa com taxa de controladoria e custódia registrada.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve despesa com taxa de gestão registrada.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

b) Taxa de performance

Além da taxa de gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

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

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 artigo 14.2 do regulamento do Fundo;

Índice de Correção: é a variação do benchmark, apurado conforme artigo 14.2 do regulamento do Fundo;

Vb: é o somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do Fundo **(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 do Fundo 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 2024 e de 2023, não houve despesa com taxa de performance registrada.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, bem como os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 4.703 e R\$ 12.601, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(190)	(4,04)	(180)	(1,43)
Consultoria jurídica	(167)	(3,55)	-	-
Demais serviços técnicos	(92)	(1,96)	-	-
Imposto de renda	(15)	(0,32)	-	-
Taxas e emolumentos B3	(13)	(0,28)	(13)	(0,10)
Taxa CETIP	(8)	(0,17)	(7)	(0,06)
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(0,13)	(7)	(0,06)
Auditoria externa	(2)	(0,04)	(13)	(0,10)
Taxa ANBIMA	(1)	(0,02)	(1)	(0,01)
Total	(494)	(10,51)	(221)	(1,75)

16. 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 do Fundo, 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.

17. 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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	-	-
Total		-	-	-

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	8.664	-
Total		-	8.664	-

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

18. 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.

• 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

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

- 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).

19. 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.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 16. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo 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 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

21. 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 a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A despesa com honorários de auditoria no exercício findo em 30 de junho de 2024 corresponde a 0,04% do patrimônio líquido médio do Fundo desse exercício (R\$ 4.703).

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.

FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 2024 e de 2023

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

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, 184/23, 187/23, 206/24 e 200/24, 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.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2