Demonstrações Financeiras

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 2025
Com Relatório do Auditor Independente

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 2025

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 Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (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 Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 5, 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 2025, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante do Fundo, era de R$ 25.110 mil que representava 97,64% 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 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 2025



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

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

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
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

	Nota Explicativa	30/06/25	%PL	30/06/24	%PL
ATIVO					
CIRCULANTE		**134**	**0,52**	**7**	**0,03**
Títulos e valores mobiliários	**4**	**134**	**0,52**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento		134	0,52	-	-
Outros valores a receber		**-**	**-**	**7**	**0,03**
Despesas antecipadas		-	-	7	0,03
NÃO CIRCULANTE		**25.601**	**99,55**	**24.491**	**100,59**
INVESTIMENTO		**25.601**	**99,55**	**24.491**	**100,59**
Propriedades para investimento	**5**	**25.110**	**97,64**	**24.000**	**98,57**
Imóveis acabados		25.110	97,64	24.000	98,57
Ativos financeiros de Natureza Imobiliár	**6**	**491**	**1,91**	**491**	**2,02**
Ações de companhias fechadas		491	1,91	491	2,02
TOTAL DO ATIVO		**25.735**	**100,07**	**24.498**	**100,62**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**17**	**0,07**	**150**	**0,62**
Encargos a Pagar	**18**	**16**	**0,07**	**150**	**0,62**
Taxa de administração		5	0,02	81	0,34
Taxa de gestão		11	0,05	69	0,28
Provisão para pagamentos	**18**	**1**	**-**	**-**	**-**
Taxa de custódia		1	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO		**17**	**0,07**	**150**	**0,62**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**25.718**	**100,00**	**24.348**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**25.735**	**100,07**	**24.498**	**100,62**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
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	30/06/25	30/06/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo da propriedade de investimento	**5**	1.110	12.826
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**1.110**	**12.826**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**1.110**	**12.826**
Outros Ativos Financeiros		**11**	**-**
Renda de aplicações em fundos de investimentos		11	-
Outras despesas	**11**	**(227)**	**(186)**
Despesas com taxa de administração		(71)	(72)
Despesas com taxa de gestão		(122)	(56)
Despesas com taxa de custódia		(1)	-
Despesas com auditoria		(8)	(50)
Despesas com serviços do sistema financeiro		(3)	(1)
Taxa de fiscalização da CVM		(22)	(7)
RESULTADO DO EXERCÍCIO		**894**	**12.640**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
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

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 30 de junho de 2023	**14.592**	**(3.434)**	**11.158**
Integralização de cotas no exercício	550	-	550
Lucro do exercício	-	12.640	12.640
Saldos em 30 de junho de 2024	**15.142**	**9.206**	**24.348**
Integralização de cotas no exercício	490	-	490
Amortização de fração de cotas no exercício	(14)	-	(14)
Variação da amortização de fração de cotas	5	(5)	-
Lucro do exercício	-	894	894
Saldos em 30 de junho de 2025	**15.623**	**10.095**	**25.718**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
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

	30/06/25	30/06/24
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	894	12.640
Ajustes ao lucro do exercício	**(1.110)**	**(12.826)**
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(1.110)	(12.826)
Total	**(216)**	**(186)**
Variações em Ativos e Passivos	**(126)**	**127**
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários	-	3
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	7	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(134)	125
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	1	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(342)**	**(59)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de ações companhias fechadas	-	(491)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**-**	**(491)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	495	550
Amortização de fração de Cotas	(19)	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**476**	**550**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**134**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	**134**	**-**

Trustee D.T.V.M. Ltda. — Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fratix Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("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 mandato "Tijolo", subclassificação "Híbrido", tipo de gestão "Ativa" e segmento "Multicategoria". O Fundo destina-se a investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

2. Apresentação e elaboração 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, conforme aplicáveis, e pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

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 2025.

3. 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.

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. 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.

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.

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.

4. Títulos e Valores Mobiliários

Em 30 de junho de 2025, o Fundo detém aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 30/06/2025
MAM ZC – FIRF	Sem vencimento	86.490	134
Total			**134**

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 30/06/2024
MAM ZC – FIRF	Sem vencimento	-	-
Total			**-**

O Mam ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa DI Soberano é administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento, direto ou indireto, em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

5. Propriedades para investimento

Descrição do imóvel

O imóvel está situado na cidade de São Paulo, constituído por 27 lajes corporativas, com área total de 14.110,50 m². O Fundo detém o 21º, 22º e o 23º pavimentos do imóvel ("Imóvel"). O Imóvel está representado pela matrícula nº 249.260.
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 2024	**24.000**
Ajuste ao valor justo do Imóvel	1.110
Saldo final em 30 de junho de 2025	**25.110**

Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo do Imóvel foi baseada em laudo de avaliação com data base junho de 2025, produzido pela BNI – Perícias Técnica Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.926.179/0001-24. O valor justo do Imóvel foi de R$ 25.110 (R$ 24.000 em 2024).

Para esta avaliação, o método aplicado para obtenção do valor justo foi o Método Comparativo Direto, uma vez que há elementos suficientes capazes de permitir uma comparação direta.

A BNI – Perícias Técnica Ltda. é uma empresa especializada em inspeções, análises, avaliações e estudos patrimoniais.

6. Ações de companhias fechadas

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

Em 30 de junho de 2025, o saldo investido na Menescal é de R$ 491 (R$ 491 em 2024). O Fundo detém 3.811.706 quotas, correspondendo a 49,56% de participação.

7. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 15.639 cotas (151.581 em 2024), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ R$ 1.644,51 (R$ 160,63 em 2024).

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações, caso aplicável.
As cotas não são negociadas no mercado de bolsa, administrado pela B3.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram emitidas 627 cotas (5.661 em 2024), no montante de R$ 490 (R$ 550 em 2024).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo realizou o reembolso aos cotistas pelas frações de cotas, ocasionadas devido realização do grupamento das cotas, no montante de R$ 14.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

			Rentabilidade em %	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mês**	**Fundo Acumulada**

28/06/24	12.171	160,63		
31/07/24	24.339	160,51	(0,07%)	(0,07%)
30/08/24	24.324	160,35	(0,10%)	(0,17%)
30/09/24	24.311	160,23	(0,08%)	(0,25%)
31/10/24	24.293	160,07	(0,10%)	(0,35%)
29/11/24	24.280	159,94	(0,08%)	(0,43%)
12/12/24(*)	24.262	1.598,78	899,62%	899,19%
31/12/24	24.696	1.579,76	(1,19%)	898,00%
31/01/25	24.698	1.578,79	(0,06%)	897,94%
28/02/25	24.683	1.577,86	(0,06%)	897,88%
31/03/25	24.659	1.576,97	(0,06%)	897,83%
30/04/25	24.655	1.576,03	(0,06%)	897,77%
30/05/25	24.636	1.574,46	(0,10%)	897,67%
30/06/25	24.886	1.644,51	4,45%	902,12%

(*) Data do resultado do grupamento das cotas.

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

10. 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.

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**894**	**12.640**
(+/-) Ajuste a valor justo	(1.110)	(12.826)
(+/-) Despesas/Receitas não realizadas	(126)	127
Prejuízo financeiro apurado no exercício segundo o regime de caixa	**(342)**	**(59)**

11. Despesas gerais e administrativas

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

	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**24.518**		**11.416**	
Despesas Administrativas				
Despesas com taxa de administração	(71)	(0,29%)	(72)	(0,63%)
Despesas com taxa de gestão	(122)	(0,50%)	(56)	(0,49%)
Despesas com taxa de custódia	(1)	(0,01%)	-	-
Despesas com auditoria	(8)	(0,03%)	(50)	(0,44%)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(3)	(0,02%)	(1)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(22)	(0,09%)	(7)	(0,06%)
Total das Despesas	**(227)**	**(0,92%)**	**(186)**	**(1,63%)**

12. Taxa de administração, gestão e custódia

O Fundo paga uma taxa de administração de 0,10% (um décimo por cento) ao ano, aplicado a base de cálculo ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 5 (cinco mil reais) por mês, uma taxa de gestão equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, aplicado a base de cálculo ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo e uma taxa de custódia no valor de R$ 1 (mil reais) por mês.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas com taxa de administração e custódia foram no montante de R$ 72 (R$ 72 em 2024).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas com taxa de gestão foram no montante de R$ 122 (R$ 56 em 2024).

O Fundo não possui cobrança de taxa de performance.

13. Prestadores de serviços

Os serviços de custódia, escrituração e tesouraria são efetuados pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão do Fundo são prestados pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.

14. 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, 100 (cem) 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.

15. 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 2025.

16. Divulgação de informações

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

17. Contrato de prestação de serviço de auditoria

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

18. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração e custódia no montante de R$ 6 (R$ 81 em 2024).

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 11 (R$ 69 em 2024).

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 134 de investimentos em cotas de fundos de investimentos administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

19. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor, em colocar em prática a política de investimento prevista no Regulamento do Fundo, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos e aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial ao Fundo e aos cotistas.

Dentre os fatores de risco, incluem-se, sem limitação: riscos de mercado; riscos relativos ao investimento em fundos de investimento imobiliário; riscos de potencial conflitos de interesses; risco proveniente do uso de derivativos; riscos tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; riscos relacionados à liquidez; risco da marcação a mercado; risco de concentração; riscos relativos ao setor imobiliário, riscos relativos à oferta; e demais riscos relacionados ao produto.

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

20. Deliberações em assembleia

Em 19 de agosto de 2024, foi realizada assembleia geral ordinária, aprovando as demonstrações financeiras, devidamente auditadas, relativas ao exercício social encerrado findo em 30 de junho de 2024.

Em 10 de dezembro de 2024, foi realizada assembleia geral extraordinária, aprovando o grupamento de cotas do Fundo na proporção de 10 (dez) para 1 (um), e as consequentes alterações do número de cotas. O grupamento de cotas foi implementado no fechamento do dia 11 de dezembro de 2024 com as quantidades de cotas atualizadas a partir de 12 de dezembro de 2024. As frações de cotas, decorrentes do grupamento, não foram mantidas em circulação. O Fundo procedeu ao reembolso dos cotistas pelas frações de cotas.

Em 11 de dezembro de 2024, foi realizada assembleia geral extraordinária, aprovando a 2ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Resolução da CVM nº 160/2022, conforme alterada. Foram emitidas 474 cotas, no montante total de R$ 474. A oferta foi encerrada em 13 de junho de 2025.

21. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

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

TRUSTEE DTVM LTDA
Artur Martins De Figueiredo
Diretor responsável

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6