

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PRÓPRIO S.A.

CNPJ/MF: 45.510.918/0001-19

Demonstrações contábeis correspondente aos exercícios findos
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Conteúdo:

Páginas:

Balanço Patrimonial

1 e 2

Demonstrações do Resultado do Exercício

3

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

4

Demonstração do Fluxo de Caixa

5

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

6 a 9

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PRÓPRIO S.A.

CNPJ/MF: 45.510.918/0001-19

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (Em reais)

ATIVO

	Em 31/12/2025	Em 31/12/2024
Circulante	64.893.491,52	5.322.752,82
Disponível	59.496.817,72	44.671,58
Caixa e Bancos	23.659,84	44.671,58
Aplicações Liquidez Imediata	59.473.157,88	-
Direitos Realizáveis	5.396.673,80	5.278.081,24
Adiantamentos Diversos	5.257.375,61	5.266.886,87
Crédito Tributários	139.298,19	2.211,79
Despesas Futuras	-	8.982,58
Não Circulante	168.150.696,36	154.219.407,15
Realizável a Longo Prazo	15.964.751,89	3.820.517,42
Emprestimo Partes Relacionadas	15.964.751,89	3.820.517,42
Investimentos	32.233.887,26	32.117.571,47
Investimentos em Partic.Societárias	26.439.825,67	26.338.509,88
Investimentos Diversos	5.794.061,59	5.779.061,59
Imobilizado	119.952.057,21	118.281.318,26
Imóveis	110.885.672,70	110.391.122,17
Imóveis em Construção	2.859.145,70	1.300.216,79
Bens do Imobilizado	6.859.464,87	6.856.704,87
(-) Depreciações Acumuladas	(652.226,06)	(266.725,57)
TOTAL DO ATIVO	233.044.187,88	159.542.159,97

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PRÓPRIO S.A.

CNPJ/MF: 45.510.918/0001-19

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (Em reais)

P A S S I V O

	Em 31/12/2025	Em 31/12/2024
Circulante	11.147.659,80	11.184.684,33
Fornecedores	762.717,61	798.283,72
Obrigações Fiscais	32,55	29,84
Encargos Sociais	-	1.461,13
Adiantamentos Diversos	10.384.909,64	10.384.909,64
Não Circulante	8.026.754,19	70.179.492,03
Empréstimos de Terceiros	6.114.028,27	6.000.000,00
Resultados Futuros	624.448,57	15.175,68
Adto p/Futuro Aumento de Capital	1.288.277,35	64.164.316,35
Patrimônio Líquido	213.869.773,89	78.177.983,61
Capital Social	226.626.415,00	83.408.376,00
Prejuízos Acumulados	(12.756.641,11)	(5.230.392,39)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIM.LÍQUIDO	233.044.187,88	159.542.159,97

Mauricio Antônio Quadrado
Diretor Presidente
CPF nº 032.718.308-00

Lorenice Ferreira do Nascimento
Contadora CRC nº 1SP139314/O-0
CPF nº 071.955.238-96

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PRÓPRIO S.A.

CNPJ/MF: 45.510.918/0001-19

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em reais)

	<u>Em 31/12/2025</u>	<u>Em 31/12/2024</u>
Receitas Operacionais		
Receitas de Bens Próprios	-	-
	-	-
Custos Diretos		
Custos de Imóveis	(55.757,61)	(796.429,06)
	(55.757,61)	(796.429,06)
Despesas		
Despesas c/Estabelecimento	-	(973,79)
Serviços de Terceiros	(72.323,74)	(387.294,05)
Outras Despesas Administrativas	(394.483,07)	(249.255,32)
Despesas c/Impostos e Taxas	-	-
	(466.806,81)	(637.523,16)
Resultado antes das Despesas e Receitas Financeiras	(522.564,42)	(1.433.952,22)
Receitas Financeiras	-	213.450,89
Despesas Financeiras	(184,30)	(15.900,03)
	(184,30)	197.550,86
Resultados Não Operacionais		
Perdas de Equivalencia Patrimonial	(7.003.500,00)	(3.662.690,12)
	(7.003.500,00)	(3.662.690,12)
Prejuízo Antes dos Impostos	(7.526.248,72)	(4.899.091,48)
(-) Contrib.Social s/Lucro Presumido	-	(19.210,58)
(-) Imposto Renda s/Lucro Presumido	-	(47.362,72)
Prejuízo Líquido do Exercício	(7.526.248,72)	(4.965.664,78)
<i>Quantidade de Ações</i>	40.000.100	40.000.100
RESULTADO POR AÇÃO	(0,1882)	(0,1241)

Mauricio Antônio QuadradoDiretor Presidente
CPF nº 032.718.308-00**Lorenice Ferreira do Nascimento**Contadora CRC nº 1SP139314/O-0
CPF nº 071.955.238-96

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PRÓPRIO S.A.

CNPJ/MF: 45.510.918/0001-19

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO
em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024**

(Em reais)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Patrimonio Líquido
Em 31 de dezembro de 2023	40.000.100,00	(264.727,61)	39.735.372,39
Aumento do Capital Social	43.408.276,00	-	43.408.276,00
Prejuízo do Exercício	-	(4.965.664,78)	(4.965.664,78)
Em 31 de dezembro de 2024	83.408.376,00	(5.230.392,39)	78.177.983,61
Aumento do Capital Social	143.218.039,00	-	143.218.039,00
Prejuízo do Exercício	-	(7.526.248,72)	(7.526.248,72)
Em 31 de dezembro de 2025	226.626.415,00	(12.756.641,11)	213.869.773,89

Mauricio Antônio QuadradoDiretor Presidente
CPF nº 032.718.308-00**Lorenice Ferreira do Nascimento**Contadora CRC nº 1SP139314/O-0
CPF nº 071.955.238-96

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PRÓPRIO S.A.

CNPJ/MF: 45.510.918/0001-19

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em reais)

	<u>Em 31/12/2025</u>	<u>Em 31/12/2024</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do Exercício	(7.526.248,72)	(4.965.664,78)
Depreciação e Amortização	385.500,49	235.220,15
Redução(Aumento) nas contas de Ativo		
Adiantamentos Diversos	9.511,26	5.165.951,74
Créditos Tributários	(137.086,40)	(2.211,79)
Despesas Futuras	8.982,58	(8.982,58)
Aumento(Redução) nas contas de Passivo		
Fornecedores	(35.566,11)	(22.214,09)
Obrigações Fiscais	2,71	(6.308,69)
Benefícios e Encargos	(1.461,13)	(14.410,10)
Resultados Futuros	609.272,89	15.175,68
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(6.687.092,43)	396.555,54
Fluxos de caixa das atividades de Investimento		
Aquisições de Imóveis e Benfeitorias	(2.053.479,44)	(50.251.240,17)
Aquisições de Bens do Imobilizado	(2.760,00)	(5.582.580,15)
Investimentos em Participações Societárias	(101.315,79)	(26.338.509,88)
Investimentos Diversos	(15.000,00)	(5.779.061,59)
Caixa líquido usado nas atividades de Investimento	(2.172.555,23)	(87.951.391,79)
Fluxos de caixa das atividades de Financiamento		
Empréstimos de Terceiros	114.028,27	4.773.249,69
Empréstimos Partes Relacionadas	(12.144.234,47)	1.607.183,54
Integralização Capital Social na Constituição	-	43.408.276,00
Aumento do Capital Social	143.218.039,00	-
Adto para Futuro Aumento de Capital	(62.876.039,00)	27.775.314,00
Caixa líquido usado nas atividades de Financiamento	68.311.793,80	77.564.023,23
Variação de caixa e equivalente de caixa	<u>59.452.146,14</u>	<u>(9.990.813,02)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	44.671,58	10.035.484,60
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	59.496.817,72	44.671,58
Variação de caixa e equivalente de caixa	<u>59.452.146,14</u>	<u>(9.990.813,02)</u>

Maurício Antônio QuadradoDiretor Presidente
CPF nº 032.718.308-00**Lorenice Ferreira do Nascimento**Contadora CRC nº 1SP139314/O-0
CPF nº 071.955.238-96

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PROPRIO S.A.
CNPJ/MF 45.510.918/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em Reais)

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Fraction 032 Administração de Bem Proprio S.A., é uma sociedade limitada, constituída em 03 de março de 2022 e tem por objeto social a administração e compartilhamento de bens próprios, visando o uso compartilhado entre os acionistas da companhia, podendo ainda participar de outras empresas ou entidades na qualidade de acionista, sócia ou associada.

NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

NOTA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 - Investimentos em empresas coligadas e controladas

A empresa possui investimentos em outras Sociedades, que foram avaliados pelo método da equivalência patrimonial. (Nota 4)

3.2 – Imóveis em Bens do Imobilizado

Durante os exercícios de 2022 e 2023, a entidade adquiriu diversos imóveis com a finalidade exclusiva de investimento. As aquisições incluem terrenos e edificações localizadas em diferentes regiões, voltadas principalmente à geração de renda por meio de contratos de locação ou valorização futura para eventual alienação. Essas operações representam parte da estratégia de diversificação e fortalecimento do portfólio de ativos da entidade. (Nota 5).

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PROPRIO S.A.
CNPJ/MF 45.510.918/0001-19

3.3 – Outros Bens do Imobilizado

Os bens do imobilizado são registrados pelo custo de aquisição e a depreciação é calculada pelo método linear, considerando-se o prazo de vida útil estimada dos bens (Nota 6).

Ainda, durante o exercício de 2024, a entidade adquiriu um acervo de vinhos, composto por rótulos nacionais e internacionais de reconhecida procedência. A aquisição visa à valorização do ativo ao longo do tempo, à preservação de patrimônio cultural e/ou à eventual monetização futura por meio de venda ou leilão. O acervo de vinhos foi registrado como ativo não circulante.

3.4- Ajuste de Avaliação Patrimonial

A Empresa não efetuou ajuste de avaliação patrimonial por decisão da Administração.

3.5- Impostos Federais

A Empresa está no regime do lucro presumido e contabiliza os encargos tributários pelo regime de caixa.

NOTA 4 - INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

A Sociedade adquiriu em 2024 o total de 50% da participação na PS-FMV Administração de Bem Próprio S.A., que foi avaliada pelo método da equivalência patrimonial conforme abaixo:

Investimentos na PS-FMV Admin.de Bem Próprio S.A.	Em 31/12/2025	Em 31/12/2024
Participação de 50% na PS-FMV Administração	R\$ 3.433.933	R\$ 3.433.933
(+) Aportes após Aquisição da Participação	R\$ 33.672.083	R\$ 26.567.267
(+/-) Resultado da Equivalência Patrimonial no Exercício	(R\$ 0.666.190)	(R\$ 3.662.690)
Saldo do Investimento na PS-FVM Administração	R\$ 26.439.826	R\$ 26.338.510

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PROPRIO S.A.
CNPJ/MF 45.510.918/0001-19

NOTA 5 - IMÓVEIS EM BENS DO IMOBILIZADO

Imóveis em Bens do Imobilizado	Em 31/12/2025	Em 31/12/2024
Apto 191 na Praça Pereira Coutinho, São Paulo/SP	R\$ 39.266.002	R\$ 39.266.002
Benfeitorias Realizadas no Apto 191	R\$ 22.276.912	R\$ 21.959.313
Duplex 1302 Canto do Mar	R\$ 27.535.808	R\$ 27.535.808
Casa Guarujá 404 Lealdino Sampaio	R\$ 21.806.951	R\$ 21.630.000
Total	R\$ 110.885.673	R\$ 110.391.122

Imóveis em Construção	Em 31/12/2025	Em 31/12/2024
Imóveis em Construção - Apto 205 Parque Gavea	R\$ 2.859.146	R\$ 1.300.217
Total	R\$ 2.859.146	R\$ 1.300.217

NOTA 6 - OUTROS BENS DO IMOBILIZADO

Outros Bens do Imobilizado	Em 31/12/2025	Em 31/12/2024
Instalações	R\$ 622.838	R\$ 622.838
Máquinas e Equipamentos	R\$ 57.928	R\$ 57.928
Móveis e Utensílios	R\$ 3.174.698	R\$ 3.171.938
Acervo de Vinhos	R\$ 1.984.000	R\$ 1.984.000
Obras de Arte	R\$ 1.020.000	R\$ 1.020.000
Sub-total	R\$ 6.859.465	R\$ 6.856.705
<i>Depreciações Acumuladas</i>	<i>(R\$ 652.226)</i>	<i>(R\$ 266.726)</i>
Total	R\$ 6.207.239	R\$ 6.589.979

NOTA 7 - RESPONSABILIDADE E CONTINGÊNCIAS

Não há passivo contingente registrado contabilmente, tendo em visto que os administradores da empresa, escudados em opinião de seus consultores e advogados, não apontam contingências de quaisquer natureza.

FRACTION 032 ADMINISTRAÇÃO DE BEM PROPRIO S.A.
CNPJ/MF 45.510.918/0001-19

NOTA 8 - PATRIMÔNIO SOCIAL

O Patrimônio Líquido é constituído pelo Capital Social no valor total de R\$ 226.626.415,00 (duzentos e vinte e seis milhões, seiscentos e vinte e seis mil, quatrocentos e quinze reais), dividido em 226.626.415 (duzentas e vinte e seis milhões, seiscentas e vinte e seis mil, quatrocentas e quinze) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. Também compõe o Patrimônio Líquido a conta de Prejuízos Acumulados no valor de R\$ 12.756.641,11.

Em 16 de dezembro de 2025, conforme Ata da Assembleia Geral, foi aprovado aumento do Capital Social de R\$ 83.408.376,00 (oitenta e três milhões, quatrocentos e oito mil, trezentos e setenta e seis reais) para R\$ 226.626.415,00 (duzentos e vinte e seis milhões, seiscentos e vinte e seis mil, quatrocentos e quinze reais), mediante a emissão de 143.218.039 (cento e quarenta e três milhões, duzentas e dezoito mil e trinta e nove) novas ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

NOTA 9 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

São Paulo, 31 de Dezembro de 2025

Mauricio Antônio Quadrado

Diretor Presidente
CPF nº 032.718.308-00

Lorenice Ferreira do Nascimento

Contadora CRC nº 1SP139314/O-0
CPF nº 071.955.238-96