

Demonstrações Financeiras

DELTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 51.476.870/0001-72

Administrado pela ID Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

DATA BASE

30/06/2024 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	9
Demonstração do resultado do período	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

DELTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião Com Ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Delta Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 03 de agosto de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Delta Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 03 de agosto de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião Com Ressalvas

- a) Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía o montante de R\$ 20.000 mil investido em cotas da empresa "Articon Tércera Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", que representava 62,77% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão de nosso relatório de auditoria não obtivemos acesso as demonstrações financeiras auditadas da investida e às informações econômicas sobre o projeto imobiliário da SPE. Conseqüentemente, não nos foi possível assegurar que este investimento esteja livre de distorções relevantes que possam impactar o ativo, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2024.
- b) Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía o montante de R\$ 22.475 mil investido em cotas da empresa "Articon Tria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", que representava 70,54% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão de nosso relatório de auditoria não obtivemos acesso as demonstrações financeiras auditadas da investida, às informações econômicas sobre o projeto imobiliário da SPE, bem como evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a adequação do percentual do capital social devido pelo Fundo. Conseqüentemente, não nos foi possível assegurar que este investimento esteja livre de distorções relevantes que possam impactar o ativo, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2024.

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 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 com ressalvas.



Ênfase

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMPARATIVAS - INÍCIO DAS ATIVIDADES

Conforme descrito na nota explicativa número 1 – Contexto operacional, o Fundo iniciou suas atividades em 03 de agosto de 2023, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não possui modificação em função deste assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Além dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas”, não determinamos outro principal assunto a ser tratado no presente trabalho.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades 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 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 Administradora do Fundo.

Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau - SC, 30 de setembro de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>30/06/2024</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo		
Ativo circulante	<u>40</u>	<u>0,13</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>40</u>	<u>0,13</u>
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	<u>32</u>	<u>0,10</u>
ID RF LP FIC FI	32	0,10
Outros valores a receber	<u>8</u>	<u>0,03</u>
Despesas antecipadas	8	0,03
Ativo não circulante	<u>42.475</u>	<u>133,31</u>
Participações em controladas e coligadas (Nota 5)	<u>42.475</u>	<u>133,31</u>
Articon Tércera Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20.000	62,77
Articon Tria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.475	70,54
Total do ativo	<u><u>42.515</u></u>	<u><u>133,44</u></u>
Passivo Circulante		
Valores a pagar	<u>10.655</u>	<u>33,44</u>
Taxa de administração (Nota 13)	20	0,06
Obrigações por aquisição (Nota 5)	10.635	33,38
Total do passivo	<u>10.655</u>	<u>33,44</u>
Patrimônio líquido	<u>31.860</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>42.515</u></u>	<u><u>133,44</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstração do Resultado do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 03/08/2023 a 30/06/2024
Composição do resultado do período	
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	6
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	6
Reconhecimento de ganhos	6
Despesas operacionais	(251)
Taxa de administração (Nota 13)	(212)
Taxa de gestão (Nota 13)	(29)
Taxa de fiscalização CVM	(8)
Outras despesas	(2)
Resultado líquido do período	(245)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas	Prejuízos	
	integralizadas	acumulados	Total
Saldo em 03 de agosto de 2023	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão inicial de cotas (Nota 10.a)	32.105	-	32.105
Resultado líquido do período	-	(245)	(245)
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>32.105</u>	<u>(245)</u>	<u>31.860</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 03/08/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	(245)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(6)
Taxa de administração não liquidada	20
Resultado ajustado	(231)
Variação de ativos/passivos	
Cotas de fundo de investimento	(26)
Outros valores a receber	(8)
Valores a pagar	10.635
Caixa líquido das atividades operacionais	10.370
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Propriedades para investimento	(42.475)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(42.475)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	32.105
Caixa líquido das atividades de financiamento	32.105
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Delta Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 18 de julho de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 03 de agosto de 2023.

O público-alvo do Fundo será composto por investidores profissionais e qualificados, conforme definido em regulamentação específica da CVM.

O Fundo tem por política básica realizar investimentos em ativos alvo, objetivando, fundamentalmente:

- i. Auferir ganho de capital nas negociações dos Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- ii. Auferir rendimentos dos Imóveis que vier a adquirir enquanto o ativo alvo fizer parte do patrimônio do Fundo; as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de aplicações financeiras serão realizadas pelo Gestor, observadas as atribuições definidas neste Regulamento e na regulamentação específica da CVM;
- iii. Observadas as disposições do regulamento e da regulamentação aplicável, o administrador delegará ao gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações financeiras independentemente de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas; e o Fundo deterá Imóveis, direitos reais sobre Imóveis e, participações em SPEs imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias.
- iv. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos alvo específicos, ou outras aplicações financeiras, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Imóveis.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os Imóveis e/ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 30 de setembro de 2024 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

c) Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado". Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Reconhecimento de ganhos".

d) Ações de companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em "Ajuste ao valor justo".

e) Dividendos e juros sobre capital próprio

Todos os resultados auferidos pelo Fundo, tais como dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo serão incorporados ao seu

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

patrimônio líquido, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos ao cotista sob a forma de amortização.

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

g) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3.1. Normas emitidas, mas não adaptadas

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			
		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Em 30 de junho de 2024

<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
ID RF LP FIG FI (a)	29	32

- (a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, constituído em 05 de abril de 2023 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 01 de junho de 2023. Tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento, doravante denominados FIs, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. Até emissão deste relatório o fundo não possui demonstração financeira auditada.

No período de 03 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 6 registradas na rubrica de "Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos".

5. Participações em coligadas e controladas

Em 30 de junho de 2024 a composição da carteira do Fundo aplica em ações de companhias fechadas está assim representada:

<u>Investimento</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
Articon Tércera Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20.000.000	20.000
Articon Tria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20.600.000	22.475
Total	40.600.000	42.475

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- (i) A Articon Tércera Empreendimento Imobiliário SPE Ltda com sede na cidade de São Paulo, tem como objeto o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário sob o regime de incorporação imobiliária, denominado Articon Tércera Condomínio Clube, no imóvel objeto da matrícula n.º 160.503 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, incluindo a construção na área do Imóvel e a alienação das unidades autônomas resultantes do Empreendimento. Em 27 de julho houve integralização inicial de 20.000 cotas, perfazendo o montante total de R\$ 20.000, representado 50,00% do capital da investida.
- (ii) Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Quotas, com sub-rogação de Direitos e Obrigações, Relativo à Sociedade Empresária por Quotas de Responsabilidade Limitada Articon Tria Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e Outras Avenças, parte de sua participação consistente em 20.600.000 quotas, representando 50,00% Articon Tria Empreendimento Imobiliário Spe Ltda, com tudo o que elas representam, mediante o preço certo e ajustado de R\$ 20.600. Pagos das seguintes formas:
- (a) R\$ 5.150 em até 05 (cinco) dias, da assinatura do contrato, por intermédio de TED Transferência Eletrônica;
- (b) R\$ 15.450 por intermédio de 03 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas no valor de R\$5.150.

Adicionalmente, o Fundo integralizou mais R\$ 1,875 na companhia investida.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui valor a integralizar de R\$ 10.635 referente a Articon Tércera Empreendimento Imobiliário SPE.

Movimentação de ações do investimento

Movimentação	03/08/2023 a 30/06/2024
Saldo inicial	-
Aquisições de participações	42.475
Aquisições a integralizar	(10.635)
Saldo final	31.840

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Risco de mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Risco de liquidez: Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que está sujeito o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode realizar operações com derivativos.

No período de 03 de agosto de 2023 a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 321.052,420 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 99,23467433, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 31.860.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 03/08 a 30/06/2024	(0,77)	99,23	10.871
Em 03/08/2023 (*)	-	100	-

(*) Data de início do Fundo.

A rentabilidade foi calculada de acordo com a variação da cota teórica, que desconsidera os efeitos das distribuições ocorridas no período.

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, a quantidade inicial de até 250.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$ 25.000, em série única.

As cotas da 1ª Emissão serão objeto de distribuição pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 e das disposições do regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo

Não haverá investimento mínimo ou máximo inicial do Fundo requerido para cada investidor. Não existe investimento mínimo para a negociação de cotas no mercado secundário.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No período de 03 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 houve emissão de 321.052,42 cotas no montante de R\$ 32.105.

b) Amortizações e resgates de cotas

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No período de 03 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, por meio da Instituição escriturador e/ou por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21- Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Ativos Imobiliários	De 03/08/2023 a 30/06/2024
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	1
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(212)
(-) Taxa de gestão	(29)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(8)
(-) Outras despesas	(2)
Total de outras receitas/despesas	(249)
Resultado contábil anual líquido	(248)
Distribuição do resultado acumulado no período	
Resultado financeiro líquido acumulado no período	(248)
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art/ 10, p/u/, da Lei 8/668/93)	(236)
% do resultado financeiro líquido declarado no período	0,00%

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Sinai Asset Management Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

As ações da companhia fechadas em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Administrador recebe por seus serviços, neles compreendidos as atividades de administração, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente a: 0,10% ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9,5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo:

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Gestor recebe por seus serviços, neles compreendidos as atividades de gestão de ativos e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de gestão equivalente a: 0,10% ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9,5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo:

A taxa de gestão será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No período de 03 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 212 e R\$ 29, respectivamente.

b) Encargos debitado ao Fundo

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

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Despesas	De 03/08/2023 a 30/06/2024	
	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	(212)	1,95
Taxa de gestão	(29)	0,27
Taxa de fiscalização CVM	(8)	0,07
Outras despesas	(2)	0,02
Total	(251)	2,31

14. Alterações estatutárias

Em 22 de maio de 2024 por meio da Assembleia Geral de Cotistas, houve deliberação e aprovação:

- a) a rescisão contratual e substituição do prestador de serviços de Gestão do Fundo;
- b) A aprovação das alterações do regulamento do Fundo;
- c) A aprovação dos custos e encargos inerentes à esta Assembleia Geral de Cotistas;
- d) A aprovação para a imediata implementação de todos os procedimentos e/ou documentos relacionados às deliberações deliberadas nessa Assembleia; e
- e) A outorga de quitação com relação aos atos praticados pela IDGR, durante o período que exerceu a gestão do Fundo, ressalvados eventuais prejuízos que possam advir após a rescisão prevista, referentes ao período de atuação, estando

Em 20 de maio de 2024 por meio da Assembleia Geral de Cotistas, houve deliberação e aprovação do encerramento da 3ª emissão de cotas da classe única, com êxito e a abertura de oferta da 4ª emissão de cotas da classe única, de acordo com a Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022.

Em 23 de abril de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram aprovadas a o encerramento de oferta para a 2ª emissão de cotas da classe única, considerando a dispensa de registro de oferta pública e a abertura de oferta da 3ª emissão de cotas da classe única de acordo com a Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022

Em 19 de março de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram aprovadas a abertura de oferta para a 2ª emissão de cotas da classe única, considerando a dispensa de registro de oferta pública.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

16. Legislação Tributária

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Delta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.476.870/0001-72

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 03 de agosto de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 13, o Fundo não possui transações com partes relacionadas.

20. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e Contador

David Rosset

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O
