

Demonstrações Contábeis

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)**

CNPJ nº 52.356.865/0001-99

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)**

Em 31 de dezembro de 2024

Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço Patrimonial4

Demonstração do Resultado.....5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido6

Demonstração dos Fluxos de Caixa7

Notas explicativas às demonstrações contábeis8

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
FII Atlas Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado FII Sinai Realty – Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **FII Atlas Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado FII Sinai Realty – Fundo de Investimento Imobiliário)** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **FII Atlas Fundo de Investimento Imobiliário**, pois devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Laudos de avaliação com defasagem

Conforme nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 19.316 mil (que representa 131,23% do patrimônio líquido do Fundo), classificados como Propriedades para Investimento. Para fins de apuração dos valores justos dos imóveis, o Fundo utilizou Laudos de Avaliações emitidos em 30 de junho de 2024, desta forma, com uma defasagem de 6 (seis) meses, sendo que as normas de contabilidade determinam no máximo 2 meses de defasagem. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a eventual necessidade de ajustes que pudessem impactar as demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2024, considerando possíveis Laudos devidamente atualizados.

Imóvel sem matrícula em nome do Fundo

Até o momento de emissão desse relatório, as matrículas não estavam em nome do Fundo, ou do promitente vendedor mencionado no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, fato este, que nos impossibilitaram de mensurar de forma confiável os efeitos dos saldos patrimoniais, resultados e outras eventuais operações não registradas ao final do exercício. Portanto, até o encerramento dos nossos procedimentos, não nos foi

possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a existência, valorização, integridade, propriedade e adequação dos saldos apresentados, bem como, concluir sobre os resultados auferidos e a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

As demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório em 19 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento imobiliários ("FII") e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 24 de março de 2025.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP nº 1SP094178/O-3

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Mercado/ Realização	% sobre o patrimônio líquido	Mercado/ Realização	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	17	0,12	3	(14,29)
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	17	-	3	-
Renda fixa	17	0,12	3	(14,29)
ID RF LP FIC FI	17	0,12	3	(14,29)
Ativo não circulante	19.316	131,23	-	-
Propriedades para Investimento	19.316	131,23	-	-
Imóveis acabados	19.316	131,23	-	-
Total do Ativo	19.333	131,35	3	(14,29)
Passivo				
Passivo circulante	4.614	31,35	24	(114,29)
Encargos a pagar	4.614	31,35	24	(114,29)
Obrigação por aquisição de imóveis	4.320	29,35	-	-
Comissões	210	1,43	-	-
Taxa de administração (Nota 12)	60	0,41	15	(71,43)
Taxa de consultoria	13	0,09	3	(14,29)
Taxa de gestão (Nota 12)	11	0,07	6	(28,57)
Total do passivo	4.614	31,35	24	(114,29)
Patrimônio líquido (Nota 7)	14.719	100,00	(21)	100,00
Representado por 20.100,000000 cotas a R\$ 732,300736 cada	14.719	100,00	(21)	100,00
Cotas integralizadas	3.630	24,66	10	(47,62)
Resultados acumulados	11.089	75,34	(31)	147,62
Total do passivo e patrimônio líquido	19.333	131,35	3	(14,29)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)****CNPJ nº 52.356.865/0001-99**

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	Período de 29/09/2023 a 31/12/2023
Composição do resultado do exercício/período		
Propriedades para investimento	11.519	-
Ajuste ao valor justo	11.516	-
Despesa com atualização de obrigação de imóveis	3	-
Outros ativos financeiros	5	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	5	-
Despesas operacionais	(404)	(31)
Taxa de administração (Nota 12)	(141)	(16)
Despesa com comissões	(70)	-
Despesa com consultoria imobiliária	(69)	-
Taxa de gestão (Nota 12)	(53)	(6)
Despesa com consultoria jurídica	(37)	-
Taxa de consultoria	(10)	(3)
Despesa com auditoria	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM	-	(2)
Outras despesas	(20)	(4)
Resultado líquido do exercício/período	11.120	(31)

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)****CNPJ nº 52.356.865/0001-99**

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades)	-	-	-
Emissão inicial de cotas (Nota 9)	10	-	10
Resultado líquido do período	-	(31)	(31)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10	(31)	(21)
Cotas integralizadas	3.620	-	3.620
Resultado líquido do exercício	-	11.120	11.120
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3.630	11.089	14.719

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)****CNPJ nº 52.356.865/0001-99****(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 16.695.922/0001-09)****Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	Período de 29/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício/período	11.120	(31)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
ajuste a valor justo das propriedades de investimentos	(11.516)	-
Comissão não liquidada	210	-
Taxa de administração não liquidada	60	15
Taxa de gestão não liquidada	11	5
Taxa de consultoria não liquidada	13	3
Resultado ajustado	(102)	(8)
Variação de ativos e passivos		
Imóveis acabados	(3.480)	-
Cotas de fundo de investimento	(14)	(2)
Taxa de administração	(15)	-
Taxa de gestão	(6)	-
Taxa de consultoria	(3)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.620)	(10)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	3.620	10
Caixa líquido das atividades de financiamento	3.620	10
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

O **FII Atlas Fundo de Investimento Imobiliário** (anteriormente denominado FII Sinai Realty – Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”) foi constituído em 28 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”).

A Classe é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175/22 e das demais normas aplicáveis;

A Classe tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários, que poderá ser realizado por meio da aquisição dos seguintes ativos imobiliários.

A Classe está sujeita a um conjunto de riscos, incluindo flutuações de mercado, riscos de liquidez, concentração de ativos, que devem ser cuidadosamente considerados pelos investidores antes de realizarem qualquer investimento.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A Classe adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

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 Imobiliário, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 175/22, ambas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração da Classe em 24 de março de 2025 que autorizou sua divulgação.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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 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 Classe 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 investimentos, 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) Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe, ou através do custo de aquisição previsto na ICVM 175/12, quando adquiridos pelo preço justo e sem operação forçada entre as partes. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período na rubrica “Propriedades para investimento - Ajuste ao valor justo”.

e) 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2024

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor Contábil
ID Renda Fixa LP FIC FI (a)	14,170645	17

Em 31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor Contábil
ID Renda Fixa LP FIC FI (a)	3,072577	3

- (a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ nº 50.269.714/0001-78, foi constituído em 05 de abril de 2023 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração 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. É destinado a investidores em geral que conhecem, entendem e aceitam os riscos descritos no regulamento, e que busquem retorno por meio de aplicação em fundos de investimento de renda fixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Classe apropriou receitas de R\$ 5 registrado na rubrica “Rendimento de cotas de fundo de renda fixa” (no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, a Classe não apropriou receitas com cotas de fundos).

5. Propriedades para investimento

Descrição dos imóveis	Matrícula	Endereço	Valor em 31/12/2024
Imóvel Jaraguá do Sul	69377	Rua 501 – Pastor Albert Scheider - Jaraguá do Sul - SC	19.316

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

FIDC CANAAN – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - CNPJ nº 45.722.284/0001-68: Promitente Vendedora
FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ nº 45.722.284/0001-68: Promitente Compradora

Que ela Promitente Vendedora é proprietária, livre de quaisquer ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, do imóvel constituído pelo Terreno situado na cidade e Comarca de Jaraguá do Sul-SC, no lado ímpar da Rua 10-José Theodoro Ribeiro, distante 6,30m do imóvel edificado com a casa nº 3311, Bairro Ilha da Figueira, com a área de 13.916,00m², no qual foi construída uma construção comercial em alvenaria, de dois pavimentos, com a área de 2.715,28m², no ano de 2007, de nº 3.305, fazendo frente em 61,90m com a Rua 10-José Theodoro Ribeiro, coincidindo com o alinhamento predial, travessão dos fundos em 31,80m com o Rio Itapocú, estrema do lado direito em três linhas, a 1ª de 72,10m, a 2ª de 50,00m e a 3ª de 238,00m, todas com a parcela nº 1 de K.S. 25 Administradora de Bens Ltda e do lado esquerdo em cinco linhas, a 1ª de 32,60m, a 2ª de 3,10m, a 3ª de 56,00m, a 4ª de 22,50m, todas com a parcela nº 2 de José Kazmieski, Valério Kazmierski, Osmar Kasmirski, Dolores Scheuer, Valdir Kasmirski, Eliana Maria Kasmirski Schiochet, Lourdes Kazmierski, Janiane Daniele Koch e Jean Karlo Koch e a 5ª de 239,50m com terras de Indústria de Artefatos de Borracha Wolf Ltda. Sobre o imóvel acima descrito acham-se gravadas as faixas non aedificandi de 30,00m a partir da margem do Rio Itapocú e 1,50m para ambos os lados a partir do eixo da tubulação existente. Sobre o mesmo acham-se projetadas as Ruas 675-Sem Nome e 499-Bertholdo Bruns. Objeto da Matrícula nº 56.026 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul-SC; Cadastrado na PMJS/SC SOB Nº 15.965. Através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no Escritania de Paz de Corupá-SC, lavrada em 04/09/2024, nas folhas nº 080 a 082V do livro nº 403.

Movimentação dos imóveis

Descrição dos imóveis	Aquisição	Ajuste a valor justo	Valor em 31/12/2024
Imóvel jaraguá do Sul	7.800	11.516	19.316

Ajuste a valor justo

A avaliação foi elaborada segundo as Normas do I.B.A.P.E.- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pela empresa Ad Valorem.

Após análise de mercado imobiliário local, constituída através de contatos com corretores e pessoas influentes na região. Foram coletadas amostras semelhantes considerando-se as correções específicas e ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando. Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno foi determinado em cálculos apresentados neste módulo.

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Tratamento Estatístico do Terreno

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/m²)	424,87
Desvio Padrão:	45,74
Limite Inferior (p/m²):	297,41
Limite Superior (p/m²):	552,33
Média Saneada (p/m²):	424,87
T. de Student:	1,533

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade:

Inferior %:	-7,38%
Superior %:	7,38%
Amplitude Total %:	14,76%

Valor de Mercado

Área do Imóvel:	18.952,90
Unitário Saneado (p/m²):	424,87
Valor do Imóvel Calculado:	R\$ 8.052.431,30
Valor do Imóvel Adotado:	R\$ 8.052.431,30

Resumo do Valor da Construção

Área Construída:	5.476,00
Unitário de Reedição (p/m²):	R\$ 2.056,98
Valor de Reedição Calculado:	R\$ 11.264.009,67

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Valor do Terreno Calculado:	R\$ 8.052.431,30
Valor da Construção Calculado:	R\$ 11.264.009,67
Fator Comercialização:	1
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 19.316.000,00

De acordo com a NBR 14.653 será utilizado o método evolutivo onde o valor do Imóvel é o valor do terreno adicionado ao valor das construções com o devido fator de comercialização, sendo o terreno obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado e as construções pelo método do custo onde não existe lucro do incorporador por se tratar de construção própria.

No caso, o preço do metro quadrado do terreno foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este terreno com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades; utilizando-se o método comparativo direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

para terreno com tratamento por fatores detalhados no item F. O preço do m² de construção foi obtido em comparação ao preço do CUB Residencial Normal Médio para 8 pavimentos, obtido do SIDUSCON utilizando-se o método do custo pelo custo unitário básico desdobrado pela tabela do IBAPE/SP.

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Risco de liquidez

A natureza da Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em ativos imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os ativos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeito a maior risco de liquidez dos ativos imobiliários e demais ativos detidos em carteira, situação em que a Classe poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos ativos imobiliários, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não apórem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos ativos imobiliários, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração

Considerando que a política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe e dos fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira da

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Classe ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota da Classe e/ou dos fundos investidos. A Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Risco de alocação

A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

Risco de crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em ativos imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Insuficiência de recursos no momento da liquidação da Classe

A Classe poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no regulamento. Ocorrendo a liquidação, a Classe pode não dispor de recursos para pagamento aos cotistas. Neste caso, o pagamento aos cotistas ficaria condicionado à venda dos ativos imobiliários e ativos financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o patrimônio líquido ou, ainda, o resgate de cotas em ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe. Em todas as situações descritas, os cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que estão sujeitos a Classe 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 da Classe, 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 da Classe.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe 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 da Classe, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está representado por 20.100,00 cotas escriturais totalmente subscritas e integralizadas, cujo valor unitário é de R\$ 647,835058 (em reais), perfazendo o total de R\$ 14.719.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Classe está representado por 100,00 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas, cujo valor unitário é negativo de R\$ 196,128600, perfazendo o total negativo de 21.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Cotas subordinadas	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
31/12/2024	7.202,51%	647,835059	7.069
De 29/09/2023* a 31/12/2023	(296,13%)	(196,1286)	(5)

Cotas sênior	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 14/06/2024* a 31/12/2024	8,69%	1.086,945425	925

(*) Data de início da subclasse.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 20.000 cotas subordinadas no valor de R\$ 2.000 e emissão de 1.561,96 cotas sênior no valor de R\$ 1.620.

No período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 100,00 cotas subordinadas no montante de R\$ 10.

b) Amortizações e resgates de cotas

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização.

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

11. Política de distribuição de resultados

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

A Classe 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.

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
 (Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

A Classe 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 refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

		Período de 29/09/2023 a 31/12/2023
Composição do resultado do exercício/período	31/12/2024	
Propriedades para investimento	11.519	-
Ajuste ao valor justo	11.516	-
Despesa com atualização de obrigação de imóveis	3	
Outros ativos financeiros	5	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	5	-
Despesas operacionais	(404)	(31)
Taxa de administração (Nota 12)	(141)	(16)
Despesa com comissões	(70)	-
Despesa com consultoria imobiliária	(69)	-
Taxa de gestão (Nota 12)	(53)	(6)
Despesa com consultoria jurídica	(37)	-
Taxa de consultoria	(10)	(3)
Despesa com auditoria	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM	-	(2)
Outras despesas	(20)	(4)
Resultado líquido do exercício/período	11.120	(31)
Resultado financeiro anual líquido	11.120	(31)
Distribuição do resultado acumulado	-	-

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços a Classe

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Gestora de Recursos ID - Grid Ltda.
Consultor especializado:	Sinai Brasil Serviços Financeiros 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.

13. Encargos da Classe

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração da Classe, paga à administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde a 0,15% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe, respeitado o valor mínimo de R\$ 7.

A taxa de gestão da Classe, paga à gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor mínimo de 0,15% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe, respeitado o valor mínimo de R\$ 5,5.

Pela gestão da carteira do Fundo, será paga uma remuneração ao Gestor, a título de taxa de gestão, equivalente a 0,15% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 5,5.

As taxas de administração e gestão são pagas mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionadas todo dia útil, à base 1/252.

As taxas de administração e gestão são reajustadas anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

A Classe não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

A taxa de custódia e a taxa de distribuição da Classe estão englobadas na taxa de administração.

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
 (Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
 CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

A remuneração do consultor especializado pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor mínimo de 0,20% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe, respeitado o valor mínimo de R\$ 2,5, reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve despesas com taxa de administração, gestão e consultoria imobiliária no valor de R\$ 141, R\$ 53 e R\$ 69, respectivamente.

No período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 16 e R\$ 6, respectivamente.

b) Encargos debitado a Classe

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

Despesas	31/12/2024		De 29/09/2023 a 31/12/2023	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	(141)	1,86%	(16)	320,00%
Despesa com comissões	(70)	0,92%	-	0,00%
Despesa com consultoria imobiliária	(69)	0,91%	-	0,00%
Taxa de gestão	(53)	0,70%	(6)	120,00%
Despesa com consultoria jurídica	(37)	0,49%	-	0,00%
Taxa de consultoria	(10)	0,13%	(3)	60,00%
Despesa com auditoria	(4)	0,05%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	-	0,00%	(2)	40,00%
Outras despesas	(20)	0,26%	(4)	80,00%
Total	(404)	5,32%	(31)	620,00%

O patrimônio líquido médio para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 7.581 (R\$ 5 para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023).

14. Alterações estatutárias

Em 24 de janeiro de 2024 por meio da assembleia Geral de Cotistas foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a alteração da denominação do Fundo, passando a se chamar FII Atlas Fundo de Investimento Imobiliário;
- ✓ a alteração e consolidação do regulamento do Fundo; e

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

- ✓ autorização para que, a Administradora realize as para que promova as deliberações aprovadas.

Em 19 de agosto de 2024 por meio da assembleia Geral de Cotistas foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a rescisão contratual e substituição do prestador de serviços de gestão ao Fundo a considerar, com efeitos retroativos, desde a abertura de 1º de agosto de 2024, de ID Gestora e Administradora de Recursos Ltda., para Gestora de Recursos ID - Grid Ltda;
- ✓ a outorga de quitação com relação aos atos praticados pela gestora, durante o período que exerceu a gestão do Fundo, ressalvados eventuais prejuízos que possam advir após a rescisão prevista, referentes ao período de atuação; e
- ✓ autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada.

Em 18 de dezembro de 2024 por meio da assembleia Geral de Cotistas foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a alteração parcial do Regulamento do Fundo, de modo a incluir novos ativos elegíveis para investimentos, conforme redação prevista no artigo 28 do Capítulo VIII – Política de Investimento; e
- ✓ autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovadas.

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas aa Classe 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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis

FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado FII SINAI REALTY – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 52.356.865/0001-99
(Administrado pela Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 100 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados a Classe, 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.

18. Demandas judiciais

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

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, o consultor ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 13 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

20. Eventos subsequentes

Em 17 de janeiro de 2025 por meio da assembleia Geral de Cotistas foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a alteração do Artigo 32, do Regulamento do Fundo;
- ✓ abertura de oferta para a 1ª emissão de cotas da classe Sênior II, considerando Registro de Oferta Pública de rito automático, nos termos do art. 27º, inc. I, da Resolução CVM nº 160;
- ✓ a alteração parcial e consolidação do Regulamento do Fundo; e
- ✓ a autorização para que a administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à conclusão e formalizações das deliberações aprovadas.

21. Diretor e Contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O