

Demonstrações financeiras
SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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 financeiras

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.372.824/0001-59

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

CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco Patrimonial.....	6
Demonstração do Resultado.....	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Selene Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Selene Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Selene Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2024, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Distribuição de resultados

Conforme nota explicativa nº 13, através da Ata da Assembleia Geral dos Cotistas, realizada em 28 de março de 2024, Cotistas do Fundo e os representantes do Administrador do Fundo, deliberam e aprovaram:

- (i) A não distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado referente aos rendimentos auferidos no exercício corrente do Fundo do 1º semestre de 2024, aos Cotistas do Fundo, nos termos do relatório apresentado pelo Administrador ao Cotista e ao Gestor do Fundo.
- (ii) Nos mesmos termos do ponto (i) acima, deliberar pela não distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) referente aos rendimentos auferidos nos exercícios semestrais futuros do Fundo, por prazo indeterminado, ou até que seja convocada uma nova assembleia definindo a nova regra de distribuição do Fundo.

Assim no período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 o Fundo não realizou a distribuição de resultados

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 292.618 mil, representando 1.911,79% de seu patrimônio líquido, em propriedades para investimento. Devido ao fato de representar o principal ativo do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos a exatidão das documentações da aquisição do imóvel; (ii) realizamos análise da matrícula para teste de existência do imóvel (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Obrigações com Certificados de recebíveis imobiliários e por aquisição do imóvel

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 283.737 mil, representando 1.853,76% de seu patrimônio líquido, em obrigações com Certificados de recebíveis imobiliários e por aquisição do imóvel. Devido ao fato de representar o principal passivo do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos a exatidão das documentações dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como, das obrigações por aquisição do imóvel; (ii) realizamos testes de atualizações dos certificados de recebíveis imobiliários (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos passivos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 7; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 a administração 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.

São Paulo, 28 de agosto de 2025.

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



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

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.372.824/0001-59

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balço Patrimonial**Em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2024	% sobre o Patrimônio líquido
Ativo circulante	9.241	60,37
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	100	0,65
Disponibilidades	100	0,65
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)	770	5,03
Títulos privados	290	1,89
Certificado de depósito bancário	290	1,89
Cotas de fundos de investimento	480	3,14
ID RF LP FIC FI	480	3,14
Outros valores	8.371	54,69
Custo de emissão de CRI (Nota 7)	5.919	38,67
Contas a receber de aluguéis (Nota 6.b)	2.451	16,01
Despesas antecipadas	1	0,01
Ativo não circulante	292.618	1.911,79
Investimentos (Nota 6.a)	292.618	1.911,79
Propriedades para investimentos	292.618	1.911,79
Imóveis acabados	292.618	1.911,79
Total do ativo	301.859	1.972,16
Passivo		
Passivo circulante	2.816	18,40
Encargos a pagar	2.816	18,40
Outros valores a pagar (Nota 6.a.i)	2.790	18,23
Taxa de administração (Nota 15.a)	20	0,13
Taxa de gestão (Nota 15.a)	6	0,04
Passivo não circulante	283.737	1.853,76
Obrigações com CRI (Nota 7.a)	135.737	886,82
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7.b)	148.000	966,94
Total do passivo	286.553	1.872,16
Patrimônio líquido (Nota 10)	15.306	100,00
Cotas integralizadas	1	0,01
Lucros acumulados	15.305	99,99
Total do passivo e patrimônio líquido	301.859	1.972,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.372.824/0001-59

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado**Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais)

	Período de 29/01/2024 a 31/12/2024
Composição do resultado do período	15.647
Ativos financeiros de natureza imobiliária	15.647
Propriedades para investimento	28.415
Receita de aluguéis (Nota 6.b)	28.415
Passivos financeiros	(12.768)
Atualização monetária (Nota 7)	(6.107)
Juros securitização (Nota 7)	(5.006)
Custo emissão de CRI (Nota 7)	(1.655)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	62
Títulos privados (Nota 5)	12
Receitas	12
Cotas de fundo de investimento (Nota 5)	50
Reconhecimento de ganhos	50
Demais despesas (Nota 15.b)	(404)
Taxa de administração (Nota 15.a)	(234)
Taxa de gestão (Nota 15.a)	(123)
Despesas do sistema financeiro	(17)
Taxa de fiscalização CVM	(2)
Demais despesas	(28)
Resultado líquido do período	15.305

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas (Nota 12.a)	1	-	1
Resultado líquido do período	-	15.305	15.305
Saldo de 31 de dezembro de 2024	<u>1</u>	<u>15.305</u>	<u>15.306</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.372.824/0001-59

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais)

	Período de 29/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	15.305
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Resultado com títulos privados	(12)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(50)
Taxa de administração não liquidada	20
Taxa de gestão não liquidada	6
Total	15.269
Variação de ativos/passivos	
Cotas de fundo de investimento	(430)
Certificado de depósito bancário	(278)
Despesas antecipadas	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.560
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Propriedades para investimento	(289.828)
Custo de emissão de CRI	(5.919)
Contas a receber de aluguéis	(2.451)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	196.306
Obrigação com CRI	87.431
Caixa líquido das atividades de investimento	(14.461)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	1
Caixa líquido das atividades de financiamento	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	100
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	100
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59**

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Selene Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), foi constituído em 04 de julho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 29 de janeiro de 2024.

A Classe detém, atualmente, apenas uma única Classe de cotas (“Classe”), sendo esta Classe da categoria Anbima “renda” e possuindo como objetivo a obtenção de renda através da exploração comercial do imóvel, por meio do investimento em ativos imobiliários.

Esta Classe única 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 e das demais normas aplicáveis.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito. Neste sentido, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e no regulamento.

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 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 28 de agosto de 2025 que autorizou sua divulgação.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 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 investidos, 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 investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo”.

e) Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual a Classe detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido, se aplicável, de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida ao resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por aquisição de imóveis” e “Obrigação com CRI”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos

g) 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).

h) Fluxo de caixa

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

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro 2024 o saldo de caixa da Classe é R\$ 100, e está representando por depósito bancário a vista

5. 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.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2024

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Faixa de vencimento</u>
<u>Títulos privados</u>	286	290	
Certificado de depósito bancário	286	290	Acima de 1 ano
<u>Cotas de fundos</u>	406	480	
<u>Renda fixa</u>			
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	406	480	Sem vencimento

- (a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“CNPJ nº 50.269.714/0001-78”), 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, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado.

O ID RF LP FIC FI teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2024 devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a Classe apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 50 registradas na rubrica de “Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos” e R\$ 12 com títulos privados de renda fixa registradas na rubrica de “Títulos privados – Receitas”

6. Propriedades para investimento

a) Imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 as propriedades para investimentos adquiridas pela Classe estão assim representadas:

<u>Ativo</u>	<u>Tipo Ativo</u>	<u>Aquisição</u>	<u>adições</u>	<u>Capex</u>	<u>Valor Contábil 31/12/2024</u>	<u>% PL</u>
Imóvel – Matrícula nº 15.040 (i)	Imóvel	280.000	9.828	2.790	292.618	1.911,79%
Total		280.000	9.828	2.790	292.618	1.911,79%

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

(i) Imóvel – Matrícula nº 15.040

Um Imóvel localizado no endereço na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, nº 13750, Palestina, cadastrado sob matrícula 15.040 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA. O Imóvel tem terreno com área de 151.000 m², constituída por três áreas contíguas de 70.000 m², 55.000 m² e 26.000 m².

Em 29 de janeiro de 2024 através do Instrumento particular de compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel e Outras Avenças a Classe adquiriu os imóveis pelo preço total certo e ajustado de R\$ 280.000 a ser pago da seguinte forma:

- a) R\$ 89.802, em moeda corrente nacional, em parcela única, na data da lavratura da Escritura definitiva, por meio de transferência eletrônica disponível (“TED”).
- b) R\$ 120.000, na data da lavratura da escritura definitiva, mediante emissão, de nota promissória emitida, que será concomitantemente novada e substituída pela celebração do Instrumento Particular de Obrigação de Pagamento e Outras Avenças e no qual constará que tal parcela será devida em até 24 meses a contar da data da lavratura da escritura definitiva.
- c) R\$ 70.198, sendo que o valor de R\$ 42.198 deve ser pago necessariamente à vista na data da lavratura da escritura definitiva, e o valor de R\$ 28.000 no prazo de até 6 (seis) meses a contar da lavratura da escritura definitiva e o cedente aceitou participar de uma operação de securitização de créditos descrita na Nota 7.b.

Em 09 de outubro de 2024 através do Instrumento Particular de Acordo (Side Letter) foi acordado que todos os custos referentes a manutenção e reparos realizados no imóvel após à assinatura do Compromisso entre as partes, bem como eventuais custos futuros que venham a incorrer no Imóvel serão de responsabilidade do Selene ainda que inicialmente desembolsados pelo FII Guardian.

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui valor a pagar de custo no montante de R\$ 2.790 (“Capex”).

b) Contas a receber de aluguéis

O imóvel descrito na nota 6.a.i, na data de aquisição, estava sob o Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças com a Brasil Foods S.A. originalmente celebrado em 13 de outubro de 2011, com aditamentos.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui o montante de R\$ 2.451 de aluguéis a receber.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a receita total de aluguéis foi de R\$ 28.415.

c) Obrigações por aquisição de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui o montante de R\$ 148.000 de obrigações de compra de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição dos imóveis e terrenos descritos no item “a” acima.

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

a) Obrigações com Certificados de recebíveis imobiliários

A Classe tem obrigações a pagar por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme abaixo:

25ª emissão pela Bari Securitizadora S.A.

Principais características:

Série:	1ª Série
Quantidade:	108.279
Código IF B3:	24B0013801
ISIN:	BRASTECRI2D7
Valor da Emissão:	R\$ 108.279,685
Data da Emissão:	23/02/2024
Data do Vencimento:	18/01/2028
Remuneração:	IPCA + 6,10% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo da 25ª emissão é de R\$ 87.431.

26ª emissão pela Bari Securitizadora S.A.

Principais características:

Série:	1ª Série
Quantidade:	42.198
Código IF B3:	24B0013802
ISIN:	BRASTECRI2E5
Valor da Emissão:	R\$ 42.198
Data da Emissão:	23/02/2024
Data do Vencimento:	19/02/2026
Remuneração:	IPCA + 12,00% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo da 26ª emissão é de R\$ 48.306.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários a pagar, no montante total de R\$ 135.737.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui diferimento de custo na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de R\$ 5.919.

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram reconhecidas como despesas para a Classe a atualização monetária de R\$ 6.107, juros pagos à securitização no valor de R\$ 5.006 e custos na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de R\$ 1.655.

Obrigações por aquisição de imóveis

Instrumento particular de compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel e Outras Avenças

O valor de cessão deverá ser pago em duas parcelas:

- a) A primeira no valor de R\$ 28.000, correspondente aos CRI da 2ª Série, a ser paga no prazo de até 6 (seis) meses a contar do pagamento da primeira parcela do valor da cessão; e
- b) A segunda no valor de R\$ 120.000, na data da lavratura da escritura definitiva, mediante emissão, de nota promissória emitida, que será concomitantemente novada e substituída pela celebração do Instrumento Particular de Obrigação de Pagamento e Outras Avenças e no qual constará que tal parcela será devida em até 24 meses a contar da data da lavratura da escritura definitiva.

8. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

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.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de liquidez

A natureza desta 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 sujeita 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 aportem 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 Classe ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota da Classe e/ou dos fundos investidos. Esta Classe está exposto 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 uma Classe 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

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente no Imóvel, 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.

Risco de patrimônio líquido negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade no regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência da Classe, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar a Classe e os cotistas de forma adversa e material.

Risco de execução de garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas ao Imóvel incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Risco no uso de derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das cotas.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, a Classe e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco do setor imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas da Classe.

Risco de sinistro

Considerando a o investimento no Imóvel, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

Considerando o investimento no Imóvel e nos termos da regulamentação aplicável, este poderá ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o Imóvel seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos cotistas.

Risco da propriedade de cotas

A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos da carteira. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

9. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe realizar operações com instrumentos financeiros derivativos.

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido.

O Fundo será de Classe Única. As cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está representado por 10,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1.530.626,877000, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 15.306.

11. 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 29/01/2024 a 31/12/2024	1.530.526,88%	1.530.626,877000	7.634
Em 29/01/2024 (*)	-	100,000000	-

(*) Data de início da classe de cotas.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

12. 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 acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

A qualidade de cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

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

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 10,0000000 cotas no montante de R\$ 1.

b) Amortizações e resgates de cotas

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas no regulamento

A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas.

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate ou amortização de cotas.

13. 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.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Conforme Ata da Assembleia Geral dos Cotistas, realizada em 28 de março de 2024, Cotistas do Fundo e os representantes do Administrador do Fundo, deliberam e aprovaram:

(i) A não distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado referente aos rendimentos auferidos no exercício corrente do Fundo do 1º semestre de 2024, aos Cotistas do Fundo, nos termos do relatório apresentado pelo Administrador ao Cotista e ao Gestor do Fundo.

(ii) Nos mesmos termos do ponto (i) acima, deliberar pela não distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) referente aos rendimentos auferidos nos exercícios semestrais futuros do Fundo, por prazo indeterminado, ou até que seja convocada uma nova assembleia definindo a nova regra de distribuição do Fundo.

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 a Classe não distribuiu dividendos.

	De 29/01/2024 a 31/12/2024
Propriedades para investimento	25.964
(+) Receita de Aluguel	25.964
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários:	(6.440)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(6.440)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	50
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	50
Outras receitas/despesas	(379)
(-) Taxa de administração e gestão	(331)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(3)
(+/-) Outras receitas/despesas	(45)
Resultado financeiro líquido	19.195
Resultado distribuído	-

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não efetuou distribuição de resultados em função da destinação dos recursos para a liquidação de obrigações assumidas, relacionadas as aquisições dos imóveis.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

14. 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
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.

Os títulos privados são escriturais, e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome da Classe, mantida na instituição financeira emissora ou em sistemas de registro autorizados pelo Banco Central do Brasil.

15. Encargos da Classe

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia é devida uma taxa de administração equivalente a 0,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo de R\$ 12,500.

Pelos serviços de gestão da Classe, é devido à gestora uma taxa de gestão equivalente a 0,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo de R\$ 12,500.

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

As taxas são reajustadas anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

A taxa de custódia da Classe está englobada na taxa de administração.

A taxa de distribuição da Classe está englobada na Taxa de administração.

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

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

No período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 234 e R\$ 123, respectivamente.

b) Encargos debitado na Classe

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

Despesas	De 29/01/2024 a 31/12/2024	
	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	(234)	3,06%
Taxa de gestão	(123)	1,61%
Despesas do sistema financeiro	(17)	0,22%
Taxa de fiscalização CVM	(2)	0,03%
Demais despesas	(28)	0,37%
Total	(404)	5,29%

16. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a 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.

17. Legislação Tributária

a) Tratamento tributário da Classe

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).

**SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59**

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

b) Lei 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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.

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.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FIL"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

18. Alterações estatutárias

Em 19 de agosto de 2024 por meio da Assembleia Geral de Cotistas foi aprovado rescisão contratual e substituição do prestador de serviços de gestão a Classe 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

19. 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.

SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.372.824/0001-59

(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

Período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

20. 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

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos da Classe descritos na nota explicativa nº 15, a Classe possui as seguintes transações com partes relacionadas:

Administração Fundos investidos

A Classe possui aplicações no ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, o qual é administrado pela ID Corretora de títulos e valores mobiliários S.A.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

23. Diretor e Contador

David Rosset
Diretor

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

* * *