



## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 43.619.174/0001-40**

**(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

### **Demonstrações financeiras**

Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com Relatório dos Auditores Independentes

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

### Demonstrações financeiras

Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....3

### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras .....	10

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

### Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Granbrava 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 período de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, pois, devido a relevância do assunto descrito 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 financeiras.

### Base para abstenção de opinião

#### **Auditoria das demonstrações financeiras da investida Incorporadora Praia Brava SPE S.A.**

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo possui investimento na Incorporadora Praia Brava SPE S.A. no montante de R\$ 11.956 mil, cujas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 17 de março de 2025, sem modificação de opinião, contendo a ênfase descrita a seguir:

#### ***“Investimento avaliado por equivalência patrimonial***

*Não chegou ao nosso conhecimento que os demonstrativos contábeis da coligada tenham sido revisados por auditoria independente. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto”*

Vale ressaltar que a ênfase apresentada não quantifica o montante reconhecido de equivalência patrimonial, se tratando dessa forma de uma limitação de escopo não quantificada, e diante desse contexto não conseguimos até o presente momento obter evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre o referido montante. Portanto, ficamos impossibilitados de avaliar possíveis efeitos de distorções não detectadas (se houver) sobre as demonstrações financeiras e a necessidade de melhores divulgações sobre o referido montante em notas explicativas.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram por nós examinadas, onde emitimos relatório datado de 28 de março de 2024, com abstenção de opinião, decorrente do mesmo assunto apresentado no parágrafo “Base para abstenção de opinião” desse relatório.

### **Auditoria dos valores correspondentes ao período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo)**

A demonstrações financeiras relativas ao período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) foram por nós examinadas, onde emitimos relatório datado de 14 de fevereiro de 2025, com abstenção de opinião, decorrente do mesmo assunto apresentado no parágrafo “Base para abstenção de opinião” desse relatório.

### **Principais Assuntos de Auditoria (PAA)**

Além do assunto descrito no parágrafo “Base para abstenção de opinião”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

### **Responsabilidade da Administração e da governança 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 a Fundos de Investimento 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 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 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 governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**


Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**


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, 28 de março de 2025

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**  
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



**Leonardo Boiani Antoniazzi**  
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

## Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.619.174/0001-40

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

### Balanço Patrimonial Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2024	% sobre o PL	31/12/2023	% sobre o PL
<b>Circulante</b>				
<b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>	<b>107</b>	<b>0,84%</b>	<b>118</b>	<b>1,36%</b>
Disponibilidades	1	0,01%	1	0,01%
Cotas de fundos de renda fixa	106	0,83%	117	1,35%
<b>Não Circulante</b>				
<b>Investimentos (Nota 5)</b>	<b>12.706</b>	<b>99,39%</b>	<b>8.569</b>	<b>99,17%</b>
Sociedade de propósito específico (SPEs)	12.706	99,39%	8.569	99,17%
<b>Total do ativo</b>	<b>12.813</b>	<b>100,23%</b>	<b>8.687</b>	<b>100,53%</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>30</b>	<b>0,24%</b>	<b>46</b>	<b>0,53%</b>
Taxa de administração e gestão (Nota 13.a)	15	0,12%	17	0,20%
Auditoria e custódia	15	0,12%	28	0,32%
Consultoria e assessoria	-	0,00%	1	0,01%
Subscrição de capital a integralizar	-	0,00%	-	0,00%
<b>Total do passivo</b>	<b>30</b>	<b>0,24%</b>	<b>46</b>	<b>0,53%</b>
<b>Patrimônio líquido (Nota 8.a)</b>	<b>12.783</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.641</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas (Nota 8.a)	18.750	146,68%	13.450	155,65%
Prejuízos acumulados	(5.967)	(46,68%)	(4.809)	(55,65%)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>12.813</b>	<b>100,24%</b>	<b>8.687</b>	<b>100,53%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.619.174/0001-40

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

### Demonstrações do Resultado

Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 09/11/2024 a 31/12/2024	De 01/01/2024 a 08/11/2024	31/12/2023
<b>Composição do resultado</b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>750</b>	<b>(1.713)</b>	<b>(2.863)</b>
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 5)	750	(1.713)	(2.863)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<b>750</b>	<b>(1.713)</b>	<b>(2.863)</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>5</b>
Receitas de cotas de fundos de renda fixa (Nota 4)	3	72	6
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	29	(29)	(1)
<b>Resultado líquido de atividades não imobiliárias</b>	<b>3</b>	<b>72</b>	<b>5</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(55)</b>	<b>(215)</b>	<b>(226)</b>
Taxa de administração e gestão (Nota 13.a)	(25)	(173)	(192)
Despesa de consultoria	-	(15)	(13)
Despesas de auditoria e custódia	-	(14)	(13)
Outras despesas operacionais	(29)	(7)	(1)
Taxa de fiscalização da CVM	(1)	(6)	(7)
<b>Resultado líquido do exercício / períodos</b>	<b>727</b>	<b>(1.885)</b>	<b>(3.084)</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>	<b>18.968</b>	<b>18.968</b>	<b>13.668</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>	<b>38,33</b>	<b>(99,38)</b>	<b>(225,637)</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>	<b>673,92906</b>	<b>635,60110</b>	<b>632,21</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.619.174/0001-40

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

### Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>13.250</b>	<b>(1.725)</b>	<b>11.525</b>
Integralização de cotas no exercício (Nota 10.a)	200	-	200
Resultado do exercício	-	(3.084)	(3.084)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>13.450</b>	<b>(4.809)</b>	<b>8.641</b>
Integralização de cotas no período (Nota 10.a)	5.300	-	5.300
Resultado do período	-	(1.885)	(1.885)
<b>Saldos em 08 de novembro de 2024</b>	<b>18.750</b>	<b>(6.694)</b>	<b>12.056</b>
Integralização de cotas no período (Nota 10.a)	-	-	-
Resultado do período	-	727	727
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>18.750</b>	<b>(5.967)</b>	<b>12.783</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.619.174/0001-40

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa - método direto

Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 09/11/2024 a 31/12/2024	De 01/01/2024 a 08/11/2024	31/12/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(15)	(185)	(190)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(16)	(11)	(20)
Pagamento de outras despesas	(28)	(1)	-
Pagamento de despesas Anbima	(1)	(1)	(1)
Rendimento de renda fixa	3	72	6
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(1)	(6)	(7)
Pagamento de despesas de consultoria	(6)	(15)	(13)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	29	(29)	(1)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(35)</b>	<b>(176)</b>	<b>(226)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de ações de companhias fechadas	(600)	(4.500)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(600)</b>	<b>(4.500)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Cotas integralizadas	-	5.300	200
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>5.300</b>	<b>200</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(635)</b>	<b>624</b>	<b>(26)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	742	118	144
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	107	742	118
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(635)</b>	<b>624</b>	<b>(26)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo, Classe ou Classe Única)** é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pela Instrução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 14 de setembro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 17 de dezembro de 2021.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, é considerado como um Fundo de Classe única ("Classe").

A Classe de cotas única é uma Classe de cotas fechada, com prazo de duração indeterminado e destina-se a exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

A Classe de cotas única deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo e da Classe de cotas única previstas neste anexo descritivo e no regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - Preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pela Classe de cotas única ; e

II – A compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

Poderão constar do patrimônio da Classe de cotas única:

I – Ativos Imobiliários e/ou os Imóveis Alvo; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas à Classe de cotas única;

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe de cotas única, sendo que, o exercício do direito de voto da Classe de cotas única nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas à Classe de cotas única ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a Classe e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g) letras hipotecárias;

h) letras de crédito imobiliário; e

i) letras imobiliárias garantidas.

Os investimentos da Classe não são garantidos pela Administradora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

## **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 31 de dezembro de 2024 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22.

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Em 11 de novembro de 2024, os cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023;

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e

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 março de 2025.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis materiais**

#### **3.1 Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **3.2 Caixa e equivalente de caixa**

O caixa e equivalente 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, três meses ou menos.

#### **3.3 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 investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos.

#### **3.4 cotas de Sociedades de Propósito Específico “SPE”**

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **3.5 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### **3.6 Instrumentos financeiros**

#### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

##### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: caixa e equivalentes de caixas

### **3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.8 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

## Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.619.174/0001-40

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais.

As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.6 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### 3.10 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o saldo de "Caixa e equivalentes de caixa" está representando por depósito bancário a vista e aplicações financeiras, compostas conforme quadro a seguir:

31/12/2024			
Conta corrente	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	BRL Trust DTVM S.A.	1	0,01%
<b>Cotas de fundos</b>			
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	106	0,88%
<b>Total</b>		<b>107</b>	<b>0,89%</b>

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>31/12/2023</b>			
<b>Conta corrente</b>	<b>Administradora</b>	<b>Saldo Contábil</b>	<b>% sobre PL</b>
BRL Trust DTVM S.A.	BRL Trust DTVM S.A.	1	0,01%
<b>Cotas de fundos</b>			
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	117	1,35%
<b>Total</b>		<b>118</b>	<b>1,36%</b>

(a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates da Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No período de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 3 registradas sob a rubrica "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

No período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data da transferência da Administração do Fundo) foram apropriadas receitas no montante de R\$ 72 registradas sob a rubrica "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 6 registradas sob a rubrica "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

**5. Participação em Sociedades Propósito Específico (SPEs)**

A Incorporadora Praia Brava SPE S.A. (Incorporadora), que tem por objeto social o propósito específico e exclusivo de construir, incorporar, vender uma edificação sobre os lotes urbanos nº 14.785, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área de 9.739,0416 m²; nº 14.370 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área de 9.739,416 m²; e nº 28.926 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área de 4.869,708 m², com a frente para a Rua José Medeiros Vieira, situados na cidade de Itajaí/SC, na Praia Brava ("Empreendimento GranBrava"). A Companhia tem ainda como objeto social a compra e venda de bens imóveis próprios.



**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia será extinta quando o Empreendimento GranBrava estiver concluído e averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e todos os imóveis forem vendidos e transferidos a seus respectivos proprietários, quando não mais existir nenhum passivo de natureza trabalhista, nem compromissos com fornecedores, instituições financeiras, subscritores e nenhum valor a receber.

Em 10 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária da Incorporadora Praia Brava SPE S/A, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor total de R\$ 5.100 mediante a emissão de 5.100.000,00 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, a serem integralizadas até data de 31/07/2024, e, a alteração do caput do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia.

Em 21 de junho de 2024 na sede da Incorporadora Praia Brava Spe S.A. s Acionistas aprovaram, por unanimidade, e sem quaisquer ressalvas as seguintes ordens: (a) a criação, pela Companhia, das Ações Preferenciais Nominativas, sem valor nominal; (b) criação de uma nova classe de ações ordinárias da Companhia, denominada Ações Ordinárias Classe A, nominativas, sem valor nominal, passando a existir duas classes distintas de ações ordinárias de emissão da Companhia, a saber: as Ações Ordinárias, já existentes na presente data, e as Ações Ordinárias Classe A; (c) O ingresso de novos acionista; (d) O aumento do capital social da Companhia, no valor total de R\$ 1.030 mediante a emissão de: 35.875 ações preferenciais nominativas e sem valor nominal e de 71.980 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal passando o capital social de R\$18.020 para R\$19.050; e (e) A conversão de 18.000 ações ordinárias de titularidade do Acionista Granbrava Fundo se Investimento Imobiliário em 18.000 ações ordinária Classe A.

Em 31 de dezembro de 2024 com a reorganização societária da investida a Classe passou a ser detentora de 14,30% das cotas da investida.

Em 31 de dezembro de 2023 a Classe detinha 100% das cotas da investida.

**Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos financeiros da Incorporadora Praia Brava SPE S.A., referentes a 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

<b>Incorporadora Praia Brava</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Ativo Circulante	3.806	10.340
Ativo Não Circulante	12.937	9
Passivo Circulante	17	15
Passivo Não Circulante	3.279	1.765
Capital social subscrito	19.050	12.920
Capital social a integralizar	(72)	-
Lucros/Prejuízos acumulados	(5.531)	(4.351)

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As movimentações ocorridas dentro da Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão representadas no quadro abaixo:

31/12/2024						
Empresas	Quantidades de ações	Participação no capital social	Valor em 31/12/2023	Investimentos	Ajuste de equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2024
Incorporadora Praia Brava	18.000	94,48%	8.569	5.100	(963)	12.706
<b>Total</b>	<b>18.000</b>		<b>8.569</b>	<b>5.100</b>	<b>(963)</b>	<b>12.706</b>

31/12/2023						
Empresas	Quantidades de ações	Participação no capital social	Valor em 31/12/2022	Investimentos	Ajuste de equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2023
Incorporadora Praia Brava	12.900	100,00%	11.432	-	(2.863)	8.569
<b>Total</b>	<b>12.900</b>		<b>11.432</b>	<b>-</b>	<b>(2.863)</b>	<b>8.569</b>

**6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira da Classe de cotas única e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados em Regulamento:

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

**(ii) Risco de Crédito** – Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos Ativos Imobiliários, Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**(iii) Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão da Classe serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

**(iv) Risco da Classe ser genérico** - a Classe não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(v) Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª Emissão da Classe** - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª Emissão da Classe, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**(vi) Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**(vii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(viii) Risco de concentração da carteira da Classe** – a Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**(ix) Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação a Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**(x) Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**(xi) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe.

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(xii) Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**(xiii) Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**(xiv) Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

**(xv) Riscos de despesas extraordinárias** – a Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**(xvi) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador da Classe não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(xvii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

**(xviii) Propriedade das cotas e não dos imóveis** – a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os ativos da Classe. os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

**(xix) Risco em Função da Dispensa de Registro:** as ofertas que venham a ser distribuída nos termos das dispensas previstas pela resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(xx) Risco de patrimônio negativo:** na medida em que o valor do patrimônio líquido seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe de cotas única, a insolvência poderá ser requerida judicialmente (i) por quaisquer credores da Classe de cotas única, (ii) por deliberação da assembleia geral, nos termos do regulamento e deste anexo descritivo, ou (iii) pela CVM. Os prestadores de serviços essenciais, especialmente a administradora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pela Classe de cotas única, tampouco por eventual patrimônio líquido negativo decorrente dos investimentos realizados pela Classe de cotas única. caso (a) referidas inovações legais sejam alteradas; ou (b) a Classe de cotas única seja colocada em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais ao fundo para fazer frente ao patrimônio líquido negativo, em valor superior ao valor das cotas por ele detidas.

**(xxi) Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

## Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.619.174/0001-40

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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 da Classe de cotas única.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos para os períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

### 8. Patrimônio Líquido

#### a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está composto de 673,929064215221 cotas com valor unitário de R\$ 673,929064215221 cada, totalizando R\$ 12.783

Em 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo), o patrimônio do Fundo está composto de 18.967,87 cotas com valor de R\$ 635,62 (seiscentos e trinta e cinco reais e sessenta e dois centavos) cada, totalizando o montante de R\$ 12.056.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Classe está composto de 632,229326 cotas com valor unitário de R\$ 632,229326 cada, totalizando R\$ 8.641.

### 9. Evolução da cota e rentabilidade

No período de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 6,03 % (negativa em 26,12% em 2023).

<u>Exercícios/períodos</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
09/11/2024 a 31/12/2024	673,929064215221	6,03%	12.067
01/01/2024 a 08/11/2024	635 635,61997543	0,54%	11.561.
Exercício findo em 31/12/2023	632,22932608	26,12%	11.596

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



**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **10. Emissões, amortizações e resgate de cotas**

### **a) Emissões e integralizações de cotas**

Na emissão de cotas Classe de cotas única deve ser utilizado o valor da cota da Classe de cotas única em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe de cotas única.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas da Classe de cotas única definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

É permitida a integralização em bens e direitos.

Durante o período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) o Fundo integralizou 5.300 cotas, totalizando o montante de R\$ 5.300.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Classe integralizou 200 cotas no montante de R\$ 200.

### **b) Amortização e resgate de cotas**

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Nos períodos de 09 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização e/ou resgate de cotas.

### **c) Negociação de cotas**

As cotas da Classe de cotas única podem ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **11. Política de distribuição dos resultados**

A Classe única deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º dia útil, podendo o saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo, em aplicações financeiras ou para composição ou recomposição da reserva de contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Nos períodos de 09 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve distribuição de resultados.

### **12. Serviços de tesouraria, custódia escrituração e gestão**

Administração:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Positiva Investimentos Ltda.
Custódia:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração de cotas:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

### **13. Encargos da Classe**

#### **a) Taxa de administração e gestão**

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, a Classe pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10,5 (dez mil e quinhentos reais) valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01/11/2024, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista acima, deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Pela gestão da carteira, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, a Classe pagará ao Gestor uma Taxa de gestão, equivalente a R\$ 4,5 (quatro mil e quinhentos reais) ao mês, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01/11/2024, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pela Classe.

Nos períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) houve despesa com taxa de administração e gestão no montante de R\$ 198 (R\$ 192 em 2023).

### **14. Alterações estatutárias**

Em 31 de outubro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a substituição da atual administradora, pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, no fechamento do dia 08 de novembro de 2024 (“data de transferência”), e a substituição da atual gestora, para a Positiva Investimentos Ltda que também passará a vigorar a partir da data de transferência.

Em 16 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a 2ª emissão de cotas do Fundo destinada exclusivamente ao único cotista do Fundo, possuindo as seguintes características:

- (i) Quantidade máxima de cotas: 100 (cem mil) novas cotas;
- (ii) Quantidade mínima de cotas: 100 (cem) novas cotas;
- (iii) Valor máximo: R\$ 100.000 (cem milhões de reais);
- (iv) Valor mínimo: R\$ 100 (cem mil reais)
- (v) Preço unitário: R\$ 1.000 (mil reais) (“Valor da Cota”).

No dia 15 de julho de 2024 foi deliberado e aprovado por meio de assembleia geral de cotistas a substituição do gestor do Fundo pela Antharus Gestora De Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.080.408/0001-02, com vigência a partir de 03 de fevereiro de 2025.

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**15. Demonstrativo ao Valor Justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11. A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo para os períodos de 09 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	106	-	106
<b>Total do ativo</b>	<u>-</u>	<u>106</u>	<u>-</u>	<u>106</u>
<b>Em 08 de novembro de 2024</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	742	-	742
<b>Total do ativo</b>	<u>-</u>	<u>742</u>	<u>-</u>	<u>742</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	117	-	117
<b>Total do ativo</b>	<u>-</u>	<u>117</u>	<u>-</u>	<u>117</u>

## **Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **16. Divulgação de informações**

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

### **17. Legislação tributária**

#### **Da carteira do Fundo**

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

#### **Dos cotistas do Fundo**

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

**Isenção de IR para pessoas físicas:** os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

**Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal:** os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

#### **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:

**Granbrava Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.619.174/0001-40

**Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Períodos de 09 de novembro de 2024 (data de início no novo Administrador) a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 08 de novembro de 2024 (data de transferência da Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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 Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF

## **18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Informamos que a Administradora, no exercício, 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.

## **19. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

## **20. Partes relacionadas**

Adicionalmente às despesas mencionadas na nota explicativa nº 13 a Classe não realizou operações com partes relacionadas.

## **21. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes que exijam divulgação nas notas explicativas.

## **22. Diretor e contador**

Edilberto Pereira  
Diretor

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