

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**(CNPJ: 16.695.922/0001-09)**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.**

Maringá – PR, 31 de março de 2025.

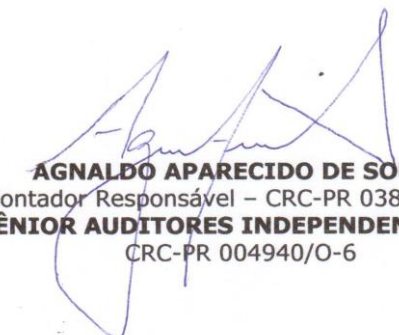
Aos  
Administradores e Cotistas do  
**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 48.964.604/0001-84**  
**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2024.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,



**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**  
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0  
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**  
CRC-PR 004940/O-6

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2024**

**Conteúdo**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8**

**Demonstração da posição financeira, 9**

**Demonstração do resultado do exercício, 10**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11**

**Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 29**

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos

Administradores e Cotistas do

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do **GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos 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 contábeis”. 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 (CFC), 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.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## **a) Mensuração das letras de crédito imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos do Fundo FII GRIFFIN estavam representados por letras de crédito imobiliário de natureza imobiliária, representando 95,65% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das letras de crédito imobiliário e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos foi considerada um principal assunto de auditoria.

## **b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

- (i) Análise dos extratos de custódia das letras de crédito imobiliário;
- (ii) Análise do confronto entre o extrato das letras de crédito imobiliário com a carteira do Fundo na data base;
- (iii) Análise do confronto entre o extrato das letras de crédito imobiliário com o balancete do Fundo na data base;
- (iv) Análise da variação e valorização das letras de crédito imobiliário;
- (v) Confirmação do saldo investido;
- (vi) Verificação da correta valorização do investimento;
- (vii) Avaliação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são apropriados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações financeiras comparativas**

Conforme nota explicativa nº 01, o Fundo iniciou suas atividades em 07 de março de 2023, motivo pelo qual as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2023, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

#### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas nas legislações da CVM, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis. Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluímos 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 significativa 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 contábeis 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

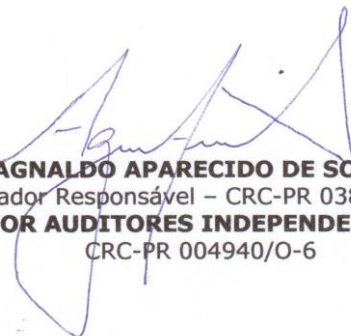
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais do exercício corrente e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não devesse ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Maringá – PR, 31 de março de 2025.



**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**  
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0  
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**  
CRC-PR 004940/O-6

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 48.964.604/0001-84**  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 48.964.604/0001-84

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Balanco Patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2024	% Sobre o PL	31/12/2023	% Sobre o PL
<b>Ativo circulante</b>	<b>1.218</b>	<b>100,00</b>	<b>1.083</b>	<b>100,09</b>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>1.217</b>	<b>99,92</b>	<b>1.078</b>	<b>99,63</b>
<b>Títulos privados de renda fixa (Nota 4)</b>	<b>1.165</b>	<b>95,65</b>	<b>1.069</b>	<b>98,80</b>
Letras de Crédito Imobiliário	1.165	95,65	1.069	98,80
<b>Cotas de fundos de investimento (Nota 4)</b>	<b>52</b>	<b>4,27</b>	<b>9</b>	<b>0,83</b>
ID RF LP FIC FI	51	4,19	-	-
FIRF ID Soberano	1	0,08	9	0,83
<b>Despesas antecipadas</b>	<b>1</b>	<b>0,08</b>	<b>5</b>	<b>0,46</b>
Taxa de Fiscalização CVM	1	0,08	1	0,09
Taxa de Administração	-	-	4	0,37
<b>Ativo não circulante</b>	<b>10</b>	<b>0,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Investimentos</b>	<b>10</b>	<b>0,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Participações em SPEs	10	0,82	-	-
<b>Total do ativo</b>	<b>1.228</b>	<b>100,82</b>	<b>1.083</b>	<b>100,09</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>10</b>	<b>0,82</b>	<b>1</b>	<b>0,09</b>
<b>Valores a pagar</b>	<b>10</b>	<b>0,82</b>	<b>1</b>	<b>0,09</b>
Taxa cetip	-	-	1	0,09
Participações em SPEs a pagar	10	0,82	-	-
<b>Total do passivo</b>	<b>10</b>	<b>0,82</b>	<b>1</b>	<b>0,09</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.218</b>	<b>100,00</b>	<b>1.082</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>1.228</b>	<b>100,82</b>	<b>1.083</b>	<b>100,09</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 48.964.604/0001-84**  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

---

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 48.964.604/0001-84

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração do Resultado**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 7 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

---

<b>Demonstração do resultado</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>De 07/03/2023 a 31/12/2023</b>
<b>Estoques (Nota 5)</b>	<b>-</b>	<b>84</b>
Receita na venda de imóveis	-	2.084
(-) Custo da unidade vendida	-	(2.000)
<b>Outros ativos financeiros (Nota 4)</b>	<b>114</b>	<b>76</b>
Resultado com Letras de Crédito Imobiliário	110	69
Resultado com cotas de fundos	4	7
<b>Outras receitas</b>	<b>50</b>	<b>3</b>
Reversão de despesas	-	3
Outras receitas operacionais	50	-
<b>Demais despesas (Nota 13.b)</b>	<b>(28)</b>	<b>(11)</b>
Taxa Cetip	(12)	(4)
Taxa de custódia ou auditoria	(8)	-
Taxa de administração	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(3)
Taxa Anbima	-	(4)
Outras despesas	(1)	-
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>	<b>136</b>	<b>152</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 48.964.604/0001-84**  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

---

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 48.964.604/0001-84

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 7 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

---

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 7 de março de 2023</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização inicial de cotas	930	-	930
Resultado líquido do período	-	152	152
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<u><b>930</b></u>	<u><b>152</b></u>	<u><b>1.082</b></u>
Integralização inicial de cotas	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	136	136
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<u><b>930</b></u>	<u><b>288</b></u>	<u><b>1.218</b></u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 48.964.604/0001-84**  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 48.964.604/0001-84

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 7 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>De 07/03/2023 a 31/12/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício/período	<u>136</u>	<u>152</u>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b>		
(-) Receita com venda de imóveis	-	(2.084)
(+) Custo da unidade vendida	-	2.000
(-) Resultado com letras de crédito imobiliário	110	(69)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	4	(7)
<b>Resultado ajustado</b>	<u>250</u>	<u>(8)</u>
<b>Varição de ativos/passivos</b>		
Recebimento com venda de imóveis	-	84
Letras de crédito imobiliário	(206)	(1.000)
Fundo de investimento renda fixa	(47)	(2)
Despesas antecipadas	4	(5)
Taxa Cetip	(1)	1
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<u>-</u>	<u>(930)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Emissão de cotas	-	930
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>-</u>	<u>930</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	-	-
<b>Varição no caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

## **1. Contexto operacional**

O Griffin Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 22 de dezembro de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 07 de março de 2023.

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

O Fundo tem por objeto o investimento preponderantemente na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis de qualquer natureza, inclusive por meio de participação em sociedades imobiliárias e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas.

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no regulamento, o Fundo terá por política básica realizar investimentos em ativos alvo, objetivando, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas negociações dos imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar;

(ii) auferir rendimentos dos imóveis que vier a adquirir enquanto o ativo alvo fizer parte do patrimônio do Fundo;

(iii) a estratégia de investimentos do Fundo comportará o investimento preponderantemente em imóveis construídos, com potencial de saída com ganho de capital;

(iv) as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de aplicações financeiras serão realizadas pelo gestor, observadas as atribuições definidas no regulamento e na regulamentação específica da CVM;

(v) observadas as disposições do regulamento e da regulamentação aplicável, o administrador delegará ao gestor os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do Fundo, bem como a realização de aplicações financeiras independentemente de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas; e

(vi) o Fundo deterá imóveis, direitos reais sobre imóveis e, excepcionalmente, participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias.

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

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2025 que autorizou sua divulgação.

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

### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### **b) Títulos e valores mobiliários**

A administração classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria: "títulos e valores mobiliários para negociação".

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são registrados inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

#### **Títulos privados de renda fixa**

Os títulos privados prefixados e pós-fixados são atualizados pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão. A avaliação do valor justo dos títulos privados de renda fixa é realizada pela taxa prefixada de mercado, acrescida do *spread*. Os ganhos e perdas apurados são reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado com letras de crédito imobiliário".

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

**Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos de investimento”.

**c) Estoques**

**Imóveis destinados à venda**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

**d) Ações de companhias fechadas**

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Ajuste ao valor justo”.

**e) 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).

**f) Demonstração dos fluxos de caixa**

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 48.964.604/0001-84

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

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

**3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas**

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

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

**4. Títulos e valores mobiliários**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a composição das aplicações do Fundo em títulos e valores mobiliários está assim representada:

31/12/2024			
Títulos e valores mobiliários	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b><u>Títulos privados de renda fixa</u></b>			
Letras de crédito imobiliário (a)	1.100	1.166	Até 1 ano
<b><u>Cotas de fundos de investimento</u></b>			
ID RF LP FIC FI (b)	43,231350	51	Sem vencimento
FIRF ID Soberano (c)	0,423373	1	Sem vencimento
31/12/2023			
Títulos e valores mobiliários	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b><u>Títulos privados de renda fixa</u></b>			
Letras de crédito imobiliário (a)	1	1.069	Até 1 ano
<b><u>Cotas de fundos de investimento</u></b>			
FIRF ID Soberano (b)	8,110161	9	Sem vencimento

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

- 
- a) As letras de créditos imobiliários possuem um benchmark de 95% do CDI e o vencimento é em 28 de maio de 2025.
- b) **O ID Renda Fixa Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento** (“ID RF Longo Prazo”), foi constituído em 05 de abril de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 1º de julho 2023. O ID RF Longo Prazo 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 Longo Prazo aplicará seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, especialmente cotas de Fundos de Investimento (FIs), que apresentem uma carteira composta, isolada ou cumulativamente, por títulos públicos federais ou privados, de baixo risco de crédito, prefixados ou pós-fixados, e operações compromissadas, bem como se utilizem de operações com derivativos, devendo, adicionalmente, manter, no mínimo, 80% de seu patrimônio líquido relacionado à variação da taxa de juros doméstica, a índices de preços, ou ambos e podendo aplicar, todo o restante em outros ativos permitidos, especialmente Classes Sênior de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundos de Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIC FIDC). Estratégias que impliquem em risco de moeda estrangeira, risco de renda variável ou alavancagem não serão admitidas. O ID RF Longo Prazo é destinado a investidores em geral que conhecem, entendem e aceitam os riscos descritos no regulamento.
- c) **O ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo** (“ID Soberano”), foi constituído em 31 de março de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 04 de abril de 2023. O ID Soberano tem por objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observando os parâmetros definidos em sua política de investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou receitas com títulos privados de renda fixa e cotas de fundos no valor de R\$ 110 e R\$ 4, respectivamente.

No período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo apropriou receitas com títulos privados de renda fixa e cotas de fundos no valor de R\$ 69 e R\$ 7, respectivamente.

## **5. Estoque**

### **a) Venda de estoques**

Em 07 de fevereiro de 2023 o Fundo exerceu sua opção de compra de um imóvel, inscrito sob a matrícula nº 9651 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE, sendo pago o valor integral nesta mesma data de R\$ 2.000. Em 14 de fevereiro o Fundo realizou a venda do imóvel, pelo preço de R\$ 2.083, sendo pago integralmente pelo comprador no ato da lavratura da escritura pública que transferirá o imóvel ao comprador.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

No período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.084, referente a receita da venda do imóvel, e um montante de R\$ 2.000, referente ao custo do imóvel vendido, totalizando um resultado de R\$ 84.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não teve receita com vendas de imóveis.

## **6. Ações de companhias fechadas**

A composição da carteira do Fundo aplicada em ações de companhias fechadas está assim representada:

<u>Ações de companhias fechadas</u>	<u>Qtde</u>	<u>Valor de mercado 31/12/2024</u>
Griffin Ltda.	1	10.000
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>10.000</b>

Em 23 de outubro de 2024 o Fundo adquiriu 100% de participação na sociedade empresária Griffin Ltda. no valor de R\$ 10.

O Fundo é sócio único da sociedade, cujo capital social é de R\$ 10, dividido em 10.000 cotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

A participação está registrada na rubrica “Investimentos – Participações em SPEs”. O pagamento pela integralização não havia sido realizado até 31 de dezembro de 2024. A provisão está registrada na rubrica “Valores a pagar - Participações em SPEs a pagar”

## **7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a) Tipos de risco**

#### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:**

O Fundo 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

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 do Fundo.

**Risco de crédito:**

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

**Risco do Fundo ser genérico:**

O Fundo não possui um ativo imobiliário 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.

**Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo:**

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, 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 pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

**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% 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% das cotas emitidas pelo Fundo, 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 pelo Fundo 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 pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

**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 o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre arrendados ou alienados.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

**Risco da administração dos imóveis por terceiros:**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por 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 do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**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.

**Riscos ambientais:**

– Por se tratar de investimentos em bens imóveis localizados em áreas rurais, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenização e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que poderão afetar a rentabilidade do Fundo.

**Risco de desapropriação:**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

**Risco de sinistro:**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo.

**Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis:**

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

**Propriedade das cotas e não dos imóveis:**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

**Risco em função da dispensa de registro:**

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, 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.

**b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

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

**8. Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

## **9. Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cota.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 611,920029 (611,920029 em 2023) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1.990,855721 (1.769,021799 em 2023), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 1.218 (R\$ 1.082 em 2023).

## **10. 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:

<b>Exercício/período</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>
31/12/2024	1.990,86	12,54%	1.146
De 07/03 (*) a 31/12/2023	1.769,02	76,90%	828

(\*) Data de início do Fundo.

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

## **11. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

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

O administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de até 5.000 cotas, no valor de R\$ 1 cada, no montante de até R\$ 5.000, em série única observada a eventual possibilidade de lote adicional.

As cotas da 1ª emissão poderão ser objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e das disposições do regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo.

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

Na 1ª emissão de cotas do Fundo não será permitida a integralização de cotas do Fundo em bens e direitos. As cotas da 1ª emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, junto à B3 ou à instituição escrituradora, na data a ser informada pela

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

referida instituição, a ser contratada para realizar a escrituração das cotas, observados os termos previstos no respectivo boletim de subscrição.

Encerrado o processo de distribuição da 1ª emissão autorizada no artigo 15 do regulamento, o administrador poderá, considerada a recomendação do gestor, realizar novas emissões de cotas, desde que não ultrapasse o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 100.000, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de novas cotas.

No período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, houve emissão de 611,920029 cotas no montante de R\$ 930.

**b) Amortizações e resgates de cotas**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. A amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema Fundos.Net. conforme o caso, com antecedência mínima de 5 dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou saída dos investidores.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve resgate e amortização de cotas.

**c) Negociação de cotas**

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no regulamento, exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.

**12. Política de distribuição de resultados**

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de resultados.

**13. Custódia e tesouraria**

**a) Prestadores de serviços ao Fundo**

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.
Tesouraria:	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.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 48.964.604/0001-84

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

**b) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A.

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

**14. Encargos do fundo****a) Taxa de administração e gestão**

O Fundo pagará ao administrador, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração global de 0,10% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitada a remuneração mínima mensal de R\$ 0,5 e dividida entre os prestadores de serviços conforme abaixo:

(i) Pela prestação de serviços de administração, dever-se-á considerar o valor fixo mensal de R\$ 100,00 (cem reais);

(ii) Pela prestação de serviços de escrituração e distribuição dever-se-á considerar o valor fixo mensal de R\$ 100,00 (cem reais);

(iii) Pela prestação de serviços de custódia e controladoria dever-se-á considerar, o valor fixo mensal de R\$ 100,00 (cem reais);

(iv) Pela prestação de serviços de gestão, dever-se-á considerar 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitada a remuneração mínimo mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais);

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

Não haverá taxa de performance no Fundo.

No período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve despesas com taxa de administração.

**b) Encargos debitado ao Fundo**

Os encargos debitados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 1.146 (no período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 828) foram os seguintes:

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2024		De 07/03/2023 a 31/12/2023	
	Valor (R\$/mil)	(%) PL médio	Valor (R\$/mil)	(%) PL médio
Taxa Cetip	12	1,05%	4	0,48%
Taxa de custódia ou auditoria	8	0,70%	-	-
Taxa de administração	4	0,35%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	3	0,26%	3	0,36%
Taxa Anbima	-	0,00%	4	0,48%
Outras despesas	1	0,09%	-	-
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>2,44%</b>	<b>11</b>	<b>1,33%</b>

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

**15. Deliberações em assembleias**

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 26 de junho de 2024, foi aprovada a seguinte demanda:

- (i) A rescisão contratual e substituição do prestador de serviços de gestão ao Fundo a partir da abertura de 1º de julho de 2024, da ID Gestora e Administradora de Recursos Ltda. para Gestora de Recursos ID – Grid Ltda.

**16. Política de divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) As demonstrações contábeis;
  - b) O relatório do administrador;
  - c) O relatório do auditor independente; e
  - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;

**17. Legislação tributária**

**a) Tratamento tributário do Fundo**

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 31 de dezembro e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

**b) Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

**c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

**18. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

A administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa.

**19. Demandas judiciais**

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

**20. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

**Fundos investidos**

O Fundo possui aplicações no FIRF ID Soberano e no ID RF Longo prazo, os quais são administrados pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**21. Eventos subsequentes**

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 6 de janeiro de 2025, foi aprovado:

- (i) As alterações no regulamento do Fundo, entre elas a alteração no artigo 49 do regulamento do Fundo, sobre o encerramento do exercício social do Fundo, que passou a ser findo no último dia de dezembro de cada ano.

**GRIFFIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 48.964.604/0001-84**

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

**CNPJ: 16.695.922/0001-09**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 07 de março de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023**

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

---

**Diretor e contador**

David Rosset

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*