

# Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

## CNPJ nº 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor  
independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253RS-036-PB-RM1



# Índice

|                                                                                                                | <b>Página</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                             | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                        | 8             |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis<br>para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 | 12            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
São Paulo – SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos que possam decorrer do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião com ressalva

### Limitações de escopo na auditoria da investida do Fundo

Conforme Nota Explicativa no 5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento na companhia de capital fechado “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.” (“Companhia Investida”), avaliado ao valor justo no montante de R\$ 16.155 mil, equivalente a 100,25% do seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras da Companhia Investida foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 31 de março de 2025, com ressalva acerca do seguinte assunto:

(i) Obrigações por rescisões contratuais: Em 31 de dezembro de 2024, a companhia investida do Fundo possuía contabilizado na rubrica “Obrigações por rescisões contratuais”, no passivo circulante, o montante de R\$ 232.171 mil. A administração da investida do Fundo estava em processo de elaboração e aprimoramento de seus controles para a adequada valorização e contabilização dos respectivos saldos. Não foi possível mensurar ou avaliar se tal assunto poderia ou não impactar algumas das premissas e informações utilizadas para cálculo do valor justo pela administração do Fundo. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se algum, sobre as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em virtude da citada limitação.

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

## Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional

As demonstrações financeiras da Companhia Investida, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria, emitido em 31 de março de 2025, continha parágrafo de Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional. Adicionalmente, o Fundo vem apresentando prejuízos acumulados e apresentou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, prejuízos operacionais e capital circulante negativo. Essas condições indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida relevante quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, sendo essa condicionada à realização de novos aportes por parte de seus cotistas ou na melhora da capacidade financeira e operacional da Companhia Investida. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Ênfases

### Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ações da companhia fechada “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.” (investida do Fundo), as quais representam a totalidade do capital da companhia investida e que estão alienadas fiduciariamente em favor da empresa Forte Securitizadora S.A. para fins de garantia do pagamento das obrigações assumidas pela companhia investida no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Recuperação judicial da Companhia Investida**

Conforme Nota Explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento na companhia de capital fechado “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.” (“Companhia Investida”). Em 03 de maio de 2023, a Companhia Investida e suas controladas ajuizaram pedido de Recuperação Judicial (RJ) perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul, tendo o pedido deferido em 22 de maio de 2023. Em 08 de abril de 2024 o plano de recuperação apresentado pela Investida do Fundo foi aprovado pelos credores e homologado em 30 de outubro de 2024 perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Transações com partes relacionadas**

Conforme Nota Explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento na companhia de capital fechado “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.” (“Companhia Investida”). Em 31 de dezembro de 2024, a Investida do Fundo, realiza operações de empréstimos em forma de mútuos com sócios pessoas físicas e empresas relacionadas, tendo como objetivo a manutenção de recursos para suas atividades operacionais. As referidas operações não são remuneradas, bem como não possuem prazo de vencimento negociado entre as partes. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas**

Conforme Nota Explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento na companhia de capital fechado “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.” (“Companhia Investida”). Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Investida do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia da Investida quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentado para fins de comparação, foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 07 de fevereiro de 2025 com ressalvas sobre a Companhia investida, relacionado aos seguintes assuntos: (i) Rubrica de Fornecedores e (ii) Obrigações por rescisões contratuais, bem como parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e paragrafo de ênfase acerca dos seguintes assuntos: (i) Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo, (ii) Plano de recuperação judicial e (iii) reemissão do relatório do auditor independente. A ressalva referente ao item (i) descrito anteriormente foi endereçado pela administração durante o presente exercício, sem impacto nas demonstrações contábeis correntes da investida e do Fundo.

## Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo 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.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 financeiras 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 deve 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.

São Paulo, 24 de outubro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira  
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ: 38.082.796/0001-41  
  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                                                      | Notas | 2024   |                              | 2023   |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|------------------------------|--------|------------------------------|
|                                                                                                      |       | Valor  | % sobre o patrimônio líquido | Valor  | % sobre o patrimônio líquido |
| Ativo                                                                                                |       |        |                              |        |                              |
| Circulante                                                                                           |       | 32     | 0,20                         | 437    | 0,83                         |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                                        |       | 29     | 0,18                         | 437    | 0,83                         |
| Disponibilidades                                                                                     |       | -      | -                            | 5      | 0,01                         |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)                                                       |       | -      | -                            | 5      | 0,01                         |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez                                                              |       | -      | -                            | 432    | 0,82                         |
| Letras do Tesouro Nacional                                                                           |       | -      | -                            | 432    | 0,82                         |
| Cotas de fundos de investimento                                                                      |       | 29     | 0,18                         | -      | -                            |
| Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas Dde Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI | 4     | 29     | 0,18                         | -      | -                            |
| Outros valores e bens                                                                                |       | 3      | 0,02                         | -      | -                            |
| Outros valores a receber                                                                             |       | 3      | 0,02                         | -      | -                            |
| Outros créditos                                                                                      |       | 3      | 0,02                         | -      | -                            |
| Não circulante                                                                                       |       | 16.155 | 100,25                       | 52.352 | 99,33                        |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                                                           |       | 16.155 | 100,25                       | 52.352 | 99,33                        |
| Investimentos em SPE                                                                                 |       | 16.155 | 100,25                       | 52.352 | 99,33                        |
| Participações Societárias                                                                            | 5     | 16.155 | 100,25                       | 52.352 | 99,33                        |
| Total do ativo                                                                                       |       | 16.187 | 100,45                       | 52.789 | 100,16                       |
| Passivo                                                                                              |       |        |                              |        |                              |
| Circulante                                                                                           |       | 73     | 0,45                         | 85     | 0,16                         |
| Valores a pagar                                                                                      |       | 73     | 0,45                         | 85     | 0,16                         |
| Taxa de gestão (*)                                                                                   | 13    | 44     | 0,27                         | 16     | 0,03                         |
| Taxa de administração (*)                                                                            | 13    | 16     | 0,10                         | 15     | 0,03                         |
| Serviços de auditoria                                                                                |       | 10     | 0,06                         | -      | 0,03                         |
| Taxa de escrituração (*)                                                                             | 13    | 2      | 0,01                         | 2      | -                            |
| Outros valores                                                                                       |       | -      | -                            | 52     | 0,10                         |
| Imposto de renda                                                                                     |       | 1      | 0,01                         | -      | -                            |
| Total do passivo                                                                                     |       | 73     | 0,45                         | 85     | 0,16                         |
| Patrimônio líquido                                                                                   |       | 16.114 | 100,00                       | 52.704 | 100,00                       |
| Total do passivo e do patrimônio líquido                                                             |       | 16.187 | 100,45                       | 52.789 | 100,16                       |

(\*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

| Composição do resultado do exercício                    | Notas | 2024            | 2023<br>(reapresentado) |
|---------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| <b>Resultados</b>                                       |       | <b>(36.135)</b> | <b>53.603</b>           |
| <u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>     |       | <u>(36.197)</u> | <u>53.538</u>           |
| Ajuste a valor justo                                    | 6     | (36.197)        | 52.352                  |
| Reversão de provisão para perdas                        |       | -               | 1.186                   |
| <u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u> |       | <u>17</u>       | <u>65</u>               |
| Resultado com operações compromissadas                  | 4     | 14              | 65                      |
| Cotas de Fundos de investimento                         | 4     | 3               | -                       |
| <u>Outras receitas operacionais</u>                     |       | <u>45</u>       | <u>-</u>                |
| Outras rendas operacionais                              |       | 45              | -                       |
| <b>Despesas</b>                                         |       | <b>(455)</b>    | <b>(673)</b>            |
| <u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>     |       | <u>(71)</u>     | <u>(93)</u>             |
| Escrituração                                            |       | (28)            | (27)                    |
| Serviços de avaliação                                   |       | (24)            | (9)                     |
| Auditoria e custódia                                    |       | (19)            | (57)                    |
| <u>Despesas da Administração e Gestão</u>               |       | <u>(373)</u>    | <u>(538)</u>            |
| Administração                                           | 13    | (187)           | (187)                   |
| Gestão                                                  | 13    | (186)           | (351)                   |
| <u>Demais despesas</u>                                  |       | <u>(11)</u>     | <u>(42)</u>             |
| Taxa de fiscalização CVM                                |       | (10)            | (40)                    |
| Taxa ANBIMA                                             |       | (1)             | -                       |
| Outras despesas                                         |       | -               | (2)                     |
| <b>Resultado líquido no exercício</b>                   |       | <b>(36.590)</b> | <b>52.930</b>           |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

|                                                  | Notas | Capital Social | Prejuízos acumulados | Patrimônio líquido total |
|--------------------------------------------------|-------|----------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)</b> |       | <b>96.126</b>  | <b>(96.352)</b>      | <b>(226)</b>             |
| (+) Resultado líquido do exercício               | 13    | -              | 52.930               | 52.930                   |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                 |       | <b>96.126</b>  | <b>(43.422)</b>      | <b>52.704</b>            |
| (+) Resultado líquido do exercício               | 13    | -              | (36.590)             | (36.590)                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>                 |       | <b>96.126</b>  | <b>(80.012)</b>      | <b>16.114</b>            |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

|                                                                          | <b>Notas</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                        |              |                 |               |
| Resultado líquido do exercício                                           | <b>13</b>    | <b>(36.590)</b> | <b>52.930</b> |
| <b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b> |              |                 |               |
| (-) Ajuste a valor justo                                                 | <b>6</b>     | 36.197          | (52.352)      |
| (-) Resultado com reversão para perdas                                   |              | -               | (1.186)       |
| <b>Resultado líquido ajustado</b>                                        |              | <b>(393)</b>    | <b>(608)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de operacionais</b>                     |              |                 |               |
| (-) Outros créditos                                                      |              | (3)             | -             |
| (-) Taxa de administração a pagar                                        | <b>13</b>    | 1               | (1)           |
| (-) Taxa de gestão de pagar                                              | <b>13</b>    | 28              | (46)          |
| (-) Outros valores a pagar                                               |              | -               | 34            |
| (+) Aumento em prov. Pagtos a efetuar                                    | <b>13</b>    | (41)            | -             |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                |              | <b>(408)</b>    | <b>(621)</b>  |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                         |              | <b>(408)</b>    | <b>(621)</b>  |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                     |              | 437             | 1.058         |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                      |              | 29              | 437           |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                         |              | <b>(408)</b>    | <b>(621)</b>  |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras**

# **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 29 de julho de 2020 e iniciou suas atividades em 28 de janeiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme disposto no regulamento vigente.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos vigente. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) o pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos Ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela R Capital Asset Management Investimentos S.A. (“Gestora”).

### **2. Base para 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 pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

#### **a) Moeda Funcional**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua (“moeda funcional”), o real.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### **b) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de outubro de 2025, que autorizou sua divulgação.

### **3. Principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras são provenientes das normas da CVM, especialmente a Resolução nº 175/22. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

#### **a) Reconhecimento de receitas e despesas**

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

#### **b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### **c) Caixa e equivalente de caixa**

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

##### **(i) Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

##### **(ii) Cotas de fundos de investimentos**

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

##### **(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

#### **d) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

##### **(i) Títulos e valores mobiliários**

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados 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.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### (ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ajuste a valor justo". Caso a Administradora não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

#### e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

| Ativos - sem vencimento             | Valor unitário | 2024             |             |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------|
|                                     |                | Quantidade       | Valor Justo |
| Cotas de fundos de investimento (*) | 1,16716660     | 24.660,03        | 29          |
| <b>Total</b>                        |                | <b>24.660,03</b> | <b>29</b>   |

(\*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

#### • Beyond Soberano Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo Investido”)

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração.

Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), doravante denominados “Cotistas”.

O Fundo tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

O Fundo Investido teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

| Ativos - sem vencimento                      | 2023           |            |             |
|----------------------------------------------|----------------|------------|-------------|
|                                              | Valor unitário | Quantidade | Valor Justo |
| Disponibilidades                             | -              | -          | 5           |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (**) | 822,94586      | 525        | 432         |
| <b>Total</b>                                 |                | <b>525</b> | <b>437</b>  |

(\*\*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

#### 5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

##### • Gramado Parks S.A.

Em 28 de janeiro de 2021, o Fundo recebeu 100.000.000 ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. (“Gramado Parks” ou “Companhia”) pelo valor de R\$ 95.861 mediante integralização de cotas.

A mensuração do valor justo das ações, para fins de integralização de cotas, foi efetuada com base em laudo de avaliação realizado pela empresa JK Capital Consultoria e Assessoria Empresarial Ltda. (“JK Capital”). A Gramado Parks tem sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul e tem como objetivo a incorporação de empreendimentos imobiliários.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

A JK Capital foi contratada pela Gramado Parks para elaborar um relatório de avaliação econômico-financeira, baseado exclusivamente no método de fluxo de caixa descontado nas unidades de negócio Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.

O Fundo possui 100% (cem por cento) da Companhia.

A estrutura comercial é composta por um contrato de parceria com a Gramado Promoções e Vendas S.A. – parte relacionada à Gramado Parks que atua com exclusividade em praças definidas conjuntamente pelo prazo de 10 anos, sendo possível a renovação por igual período. As vendas ocorrem em mais de 10 pontos de vendas espalhadas em 5 cidades brasileiras, além das vendas online.

Em 21 de junho de 2021, foi celebrado o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, por meio do qual foi alienado fiduciariamente as 100.000.000 (cem milhões) de ações, representativas de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Gramado Parks S.A. (“Ações”); e todas e quaisquer outras Ações que porventura, a partir da data celebrada, forem atribuídas ao Fundo, representativas do capital social da Gramado Parks S.A., seja qual for o motivo ou origem (“Novas Ações” e, em conjunto com as Ações, as “Ações Alienadas Fiduciariamente”), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações (“Direitos”). Tal alienação fiduciária se deu como forma de garantia atrelada a captação de recursos para fazer frente a despesas relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo da Gramado Parks S.A., conforme descritos no instrumento particular.

No dia 20 de outubro de 2025, foi realizada Assembleia Especial para deliberações a respeito das debêntures GPK Série A e Série B e GPK II, emitidas pela Gramado Parks em agosto de 2020 e julho de 2021, respectivamente.

A Assembleia aprovou a concessão de carência à GPK no pagamento das obrigações relacionadas à amortização e remuneração das debêntures previstas para o período de agosto de 2025 e julho de 2026, além da modificação do vencimento dessas debêntures para julho de 2030. Ainda, ficou aprovada a destituição da REAG e imediata contratação da QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda como agente fiduciário dos instrumentos financeiros.

A última demonstração financeira da Gramado Parks foi auditada pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que emitiu relatório de auditoria em 31 de março de 2025 com a seguinte ressalva e parágrafos de ênfases:

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

---

*“Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras”*

#### **Obrigações por rescisões contratuais**

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 15, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui contabilizado na rubrica, Obrigações por rescisões contratuais, no passivo circulante, o montante de R\$ 232.171, para quais a administração estava em processo de elaboração e aprimoramento de seus controles para a adequada valorização e contabilização dos respectivos saldos. Consequente, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, nos assegurar sobre a razoabilidade deste saldo, bem como outros possíveis ajustes que possam impactar as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data.”

*Ênfase*

#### **Recuperação Judicial**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2 às demonstrações financeiras, em 03 de maio de 2023 a Companhia e suas controladas, relacionadas na Nota Explicativa nº 2.6.1, ajuizaram pedido de Recuperação Judicial (RJ) perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul do Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da Lei nº 11.101/05, tendo o pedido deferido em 22 de maio de 2023.

Em 08 de abril de 2024, o plano de recuperação apresentado pela Companhia foi aprovado pelos credores e homologado em 30 de outubro de 2024 perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS.

#### **Transações com partes relacionadas**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 17, a Companhia realiza operações de empréstimos em forma de mútuos com os sócios pessoas físicas e empresas relacionadas, tendo como objetivo o suprimento de recursos para a manutenção de suas atividades operacionais. As referidas operações não são remuneradas, bem como não possuem prazo de vencimento negociado entre as partes. Caso estas operações fossem realizadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### **Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas**

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.7.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia Inv foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhada com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. “

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Avaliação a valor justo

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art 2º, os FIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nessa instrução.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FI, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

O Fundo aplica os artigos 5º ao 7º da instrução CVM nº 516/11 para adotar a avaliação pelo valor justo. Essa política está em conformidade com a regulamentação que exige que fundo que buscam rentabilidade por meio da renda de imóveis avaliem seus ativos dessa forma.

A B2R Capital foi contratada pelo Fundo como empresa especializada responsável por elaborar um Laudo de avaliação econômico-financeiro da Companhia Investida.

Para determinação do valor econômico da participação da Gramado Parks S.A. foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado, à uma taxa de desconto correspondente a 19,10% ao ano (18,70% em 2023). O valor econômico da participação de 100% do Fundo na Companhia Investida foi estimado em R\$ 16.155 (R\$ 52.352 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos:

| Investimentos      | Saldo em<br>31/12/2023 | Ajuste a valor<br>justo | Saldo em<br>31/12/2024 |
|--------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Gramado Parks S.A. | 52.352                 | (36.197)                | 16.155                 |

  

| Investimentos      | Saldo em<br>31/12/2022 | Ajuste a valor<br>justo | Saldo em<br>31/12/2023 |
|--------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Gramado Parks S.A. | -                      | 52.352                  | 52.352                 |

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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:

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

**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 estiverem baseadas 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

#### Ativos

##### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa

Participações societárias

**Total do ativo:**

| Nível 1   | Nível 2 | Nível 3 | Total         |
|-----------|---------|---------|---------------|
| 29        | -       | -       | <b>29</b>     |
| -         | -       | 16.155  | <b>16.155</b> |
| <b>29</b> | -       | -       | <b>16.184</b> |

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 16.114, representado pelo montante de 96.286.020,6900 cotas pelo valor unitário de R\$ 0,16735466 cada. (R\$ 52.704 em 2023, representado pelo montante de 96.286.020,6900 cotas, pelo valor unitário de R\$ 0,54737100 cada).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

| Exercício                                 | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|-------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 0,1674        | (69,43)           | 49.472                   |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 | 0,5474        | 23.900,00%        | 21.228                   |

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

| Data     | Patrimônio | Valor da | Rentabilidade |           |
|----------|------------|----------|---------------|-----------|
|          | Líquido    | cota     | Mensal        | Acumulada |
| 31/12/23 | 52.704.175 | 0,5474   | -             | -         |
| 31/01/24 | 52.667.108 | 0,5470   | (0,07)        | (0,07)    |
| 29/02/24 | 52.631.110 | 0,5466   | (0,07)        | (0,14)    |
| 31/03/24 | 52.582.579 | 0,5461   | (0,09)        | (0,23)    |
| 30/04/24 | 52.545.107 | 0,5457   | (0,07)        | (0,30)    |
| 31/05/24 | 52.558.197 | 0,5459   | 0,02          | (0,28)    |
| 30/06/24 | 52.524.275 | 0,5455   | (0,06)        | (0,34)    |
| 31/07/24 | 52.490.169 | 0,5451   | (0,06)        | (0,41)    |
| 31/08/24 | 52.448.272 | 0,5447   | (0,08)        | (0,49)    |
| 30/09/24 | 52.384.892 | 0,5441   | (0,12)        | (0,61)    |
| 31/10/24 | 52.368.153 | 0,5439   | (0,03)        | (0,64)    |
| 30/11/24 | 52.350.915 | 0,5437   | (0,03)        | (0,67)    |
| 31/12/24 | 16.113.914 | 0,1674   | (69,22)       | (69,43)   |

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**Risco relacionados à realização de operações com derivativos:** realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

## **11. Emissão, resgate e amortização de cotas**

### **a) Emissão, subscrição e integralização**

Desde que previamente aprovado pela assembleia geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

No âmbito da primeira emissão, serão emitidas até 96.286.020,70 Cotas de série única, totalizando até R\$96.286.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 160/20 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições no regulamento, a qual será realizada e liderada diretamente pela administradora, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da primeira emissão.

No âmbito da primeira emissão, o valor unitário das cotas será R\$ 1,00 (um real) por cota.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve emissão de novas cotas.

### **b) Resgate de cotas e amortizações**

O Fundo entrará em liquidação somente por deliberação da assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos ativos imobiliários a terceiros interessados. Não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### **c) Negociação das cotas**

As cotas do Fundo, poderão ser registradas e negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

### **12. Prestação de serviços e custódia**

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela R Capital Asset Management Investimentos Ltda. (“Gestora”).
- c)** As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### **13. Remuneração da administração**

#### **• Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, o Fundo está sujeito à taxa de administração anual fixa do patrimônio líquido do Fundo de forma escalonada e vinculada às faixas sobre o patrimônio líquido estabelecidas nos termos do regulamento, observado o mínimo mensal de R\$ 31 (trinta e um mil reais) a qual remunera a administradora e a gestora, e não inclui a remuneração do prestador de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo previstos no regulamento, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação em vigor.

A taxa de administração é composta pela taxa de administração específica, pela taxa gestão e pela remuneração dos serviços de escrituração e de eventual contratação de banco liquidante, que observarão os seguintes valores:

- (i)** Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração e controladoria, o Fundo pagará diretamente a administradora a remuneração fixa de 0,25% (vinte e cinco décimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 14 (quatorze mil reais). A taxa de administração específica será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento.

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

- (ii) A taxa de administração específica será acrescida em R\$ 1,2 (um mil e duzentos reais) caso seja necessário a prestação de serviço como banco liquidante pela Administradora, e do valor fixo de R\$ 2 (dois mil reais) pelos serviços de escrituração, acrescido ainda na seguinte proporção por cotista:

| VALOR INCREMENTAL POR COTISTA |        |                   |
|-------------------------------|--------|-------------------|
| DE                            | ATÉ    | VALOR POR COTISTA |
| 0                             | 2.000  | R\$ 1,40          |
| 2.000                         | 10.000 | R\$ 0,95          |
| 10.000                        | >      | R\$ 0,40          |

- (iii) Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente à gestora remuneração sobre o patrimônio líquido do Fundo representante da diferença entre a taxa de administração constante na tabela abaixo e a taxa de administração específica, observado o mínimo mensal de R\$ 15.

| Menor entre Valor Contábil do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração (a.a.) |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Até R\$ 250.000.000,00                                                       | 1,25%                        |
| Montante acima de R\$ 250.000.000,01 até R\$500.000.000,00                   | 1,15%                        |
| Montante acima de R\$ 500.000.000,01 até R\$750.000.000,00                   | 1,05%                        |
| Montante acima de R\$ 750.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00                 | 0,95%                        |
| Montante acima de R\$ 1.000.000.000,00                                       | 0,85%                        |

Os valores mínimos da taxa de administração supramencionada deverão ser corrigidos anualmente pela variação mensal positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de responsabilidade do administrador ou da gestora podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 187 (R\$ 187 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 186 (R\$ 351 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ 28 (R\$ 27 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Escrituração” na demonstração do resultado.

#### • Taxa de *performance*

Conforme disposto no regulamento vigente, não há cobrança de taxa de performance.

## SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### • Demais taxas

Não há cobrança de taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quanto da emissão de cotas pelo Fundo, com o fim de remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder, e compensar as despesas pela emissão de cotas.

## 14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor:                | R Capital Asset Management Investimentos S.A.              |
| Custódia:              | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria:            | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 44. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 16. A despesa registrada nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

## 15. Tributação

### 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 nº 1.585/15.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

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, 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;
- (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.

#### **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, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. 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;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 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%.

## **16. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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 da Administradora, 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve distribuição de lucro caixa.

| Demonstrações dos resultados distribuídos                                       | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                                           |       |       |
| (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento               | -     | (10)  |
| <b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>                                  | -     | (10)  |
| <b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>                       |       |       |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras                              | 17    | 65    |
| <b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b> | 17    | 65    |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                                 |       |       |
| (-) Taxa de administração e gestão                                              | (345) | (584) |
| (-) Auditoria independente                                                      | -     | (34)  |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)                          | (28)  | (29)  |
| (-) Despesas com avaliações obrigatórias                                        | (24)  | -     |
| (+/-) Outras receitas/despesas                                                  | (28)  | (27)  |
| <b>Total de outras receitas/despesas</b>                                        | (425) | (674) |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                                             | (408) | (619) |
| <b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>                                   | (408) | (619) |
| <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>                            | (388) | (588) |

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

#### **17. Política de divulgação de informações**

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - a) As demonstrações financeiras;
  - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

#### **18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

#### **19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

#### **20. Alterações estatutárias**

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024.

#### **21. Eventos subsequentes**

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024, conforme descrito na nota explicativa nº 5, em Assembleia Especial de Credores, foi aprovada reperfilamento do pagamento das debentures GPK I e GPK II com novo vencimento para julho de 2030.

## **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 38.082.796/0001-41

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **22. Outros assuntos**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

\* \* \*

**Eric Hayashida**

Diretor responsável

**Karen Miyazaki**

Contadora CRC – SP-262221/O-1