



Green Rock – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.871.716/0001-25

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de maio de 2023 e de
2022

com Relatório dos Auditores Independentes

Green Rock – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.871.716/0001-25

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de maio de 2023 e de 2022

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Green Rock – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.871.716/0001-25

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

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Green Rock – Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para abstenção de opinião

Ausência de demonstrações financeiras auditadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Até o encerramento de nossas análises, as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins comparativos, estão em processo de auditoria por outros auditores independentes, nos impossibilitando de obter evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre as referidas notas explicativas e demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Base para abstenção de opinião--Continuação

Investimento em ações da companhia fechada Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda. – ausência de demonstrações financeiras auditadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o Fundo mantém investimento na companhia fechada Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda. no montante de R\$ 24.248 mil, equivalente a 17,89% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos exames e consequente emissão desse relatório, não nos foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas da referida empresa, impossibilitando nossa conclusão quanto ao laudo de avaliação econômico e financeiro para apuração do valor justo do investimento. Diante desse contexto, não conseguimos obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião e concluir sobre possíveis efeitos nas demonstrações financeiras.

Propriedades para investimento

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 8, o Fundo mantém investimento em propriedades para investimento no montante de R\$ 107.670 mil, equivalente a 79,42% do seu patrimônio líquido. Até a emissão do deste relatório o laudo de avaliação apresentada está em processo de revisão e por esse motivo não conseguimos até o presente momento concluir quanto a adequação do referido montante.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Além dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de opinião”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicado em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

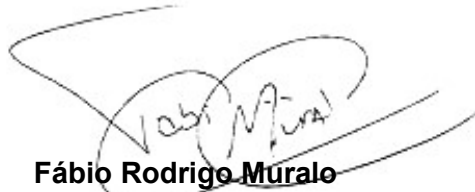
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 27 de março de 2024

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



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



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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.871.716/0001-25
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	-	0,00%	61	0,05%
Cotas de fundo de renda fixa	4	2.673	1,97%	706	0,62%
Aluguéis a receber		610	0,45%	-	0,00%
		3.283	2,42%	767	0,67%
Direitos a receber					
Imóveis dado em comodato		735	0,54%	735	0,65%
Outros valores a receber		106	0,08%	106	0,10%
		841	0,62%	841	0,75%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	7	24.248	17,89%	24.248	21,44%
		24.248	17,89%	24.248	21,44%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		36.351	26,81%	34.602	30,60%
Imóveis em construção		43.609	32,17%	43.248	38,25%
Ajuste de avaliação ao valor justo		27.710	20,44%	9.861	8,72%
	8	107.670	79,42%	87.711	77,57%
Total do ativo		136.042	100,35%	113.567	100,43%
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração	20	17	0,01%	17	0,02%
Auditoria e custódia		16	0,01%	17	0,02%
Consultoria e assessoria	20	195	0,14%	162	0,13%
Provisões e contas a pagar		4	0,00%	59	0,05%
Obrigações por aquisição de imóveis	5	237	0,17%	237	0,21%
		469	0,35%	492	0,43%
Total do passivo		469	0,35%	492	0,43%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		113.222	83,51%	111.422	98,53%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.182)	(0,87%)	(185)	(0,16%)
Lucros acumulados		23.533	17,36%	1.838	1,63%
Total do patrimônio líquido	11	135.573	100,00%	113.075	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		136.042	100,35%	113.567	100,43%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:30.871.716/0001-25
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6	6.835	-
		6.835	-
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	17.849	19.042
		17.849	19.042
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	5	-	(353)
		-	(353)
Despesas de propriedades para Investimento			
Reversão/(despesas) de tributos municipais e federais		15	(367)
Despesas de condomínio		(42)	(263)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(25)	(11)
		(52)	(641)
Resultado líquido de propriedades para investimento		24.632	18.048
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		158	55
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(36)	(12)
	4	122	43
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	15	(2.526)	(1.898)
Taxa de administração	13, 15 e 20	(205)	(179)
Despesas de auditoria e custódia	15	(85)	(38)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(20)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(223)	(399)
		(3.059)	(2.534)
Lucro líquido do exercício		21.695	15.557
Quantidade de cotas em circulação		114.841,65	113.073,62
Lucro por cota - R\$		188,91	137,58
Valor patrimonial da cota - R\$		1.180,52	1.000,01

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:30.871.716/0001-25
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		97.950	(185)	(13.719)	84.046
Cotas de investimentos integralizadas	12	13.472	-	-	13.472
Resultado do exercício		-	-	15.557	15.557
Saldos em 31 de dezembro de 2022		111.422	(185)	1.838	113.075
Cotas de investimentos integralizadas	12	1.800	-	-	1.800
Resultado do exercício		-	-	21.695	21.695
Distribuição de rendimentos	16	-	(997)	-	(997)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		113.222	(185)	23.533	135.573

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:30.871.716/0001-25
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	6.225	-
Rendimentos de cotas renda fixa	122	43
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(2.493)	(1.891)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(205)	(176)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(86)	(37)
Pagamento de despesas de condomínio	(38)	(263)
Reversão/(pagamento) de tributos municipais e federais	15	(367)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(20)
Pagamento de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(25)	(11)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(282)	(379)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.213	(3.101)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de terrenos em edificações	(1.650)	(6.677)
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	(460)	(3.430)
Caixa líquido das atividades de investimento	(2.110)	(10.107)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	1.800	13.472
Rendimentos pagos	(997)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	803	13.472
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.906	264
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	767	503
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.673	767
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.906	264

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

1. Contexto operacional

O **Green Rock – Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 14 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 29 de outubro de 2018.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM nº 516 e 472), consubstanciadas pela Instrução CVM 175/22, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2024.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.3. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas; e
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação;
- 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");

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- 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; e
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

3.5. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administradora do Fundo.

A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas acima apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo"; e
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

3.9. Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A. e aplicações financeiras, conforme representado a seguir:

Em 31 de dezembro de 2023	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Cotas de fundo de investimento			
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	2.673	1,97%
		2.673	1,97%
Em 31 de dezembro de 2022	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Conta corrente (*)			
Conta corrente - Itaú Unibanco S.A.	Itaú Unibanco	61	0,05%
Cotas de fundo de investimento	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	706	0,62%
		706	0,62%

(*) O Fundo também possui conta livre movimento com a Administradora, com saldo zero em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de investimento classificados com “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do fundo será impactada pelos custos e despesas do fundo, inclusive taxa de administração.

As demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de outubro de 2023, foram devidamente auditadas com emissão do relatório do auditor independente emitido em 19 de janeiro de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas líquidas no montante de R\$ 122 (R\$ 43 em 2022), cujo saldo foi registrado na rubrica de “Receita de cotas de fundos de renda fixa”.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

5. Obrigações por aquisição de propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os valores representados na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis” referem-se a um terreno e uma edificação inscrita sob matrícula nº 85.919 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Estela com numeração 165, no 9º sub. Vila Mariana.

Em 19 de setembro de 2019 o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de venda e compra e outros pactos, objetivando a aquisição do imóvel situado na Rua Stela, 165, medindo 7,00m de frente por 30m de fundo, pelo valor de R\$ 2.520, sendo pago o sinal e princípio de pagamento o valor de R\$ 252, permanecendo um saldo a pagar no valor de R\$ 2.268 a ser pago pelo Fundo, quando as documentações faltantes forem entregues pelo vendedor.

A edificação possui as seguintes características:

- I. Vaga de garagem na parte frontal;
- II. 1 Sala de espera;
- III. 1 Corredor;
- IV. 3 Salas;
- V. 2 BWC; e
- VI. 1 Copa/cozinha.

Em decorrência do descumprimento contratual do vendedor não ter apresentado a totalidade dos documentos do imóvel e pelo fato que a Consultora Green Rock, identificou a existência de penhora gravado à matrícula do imóvel, resultantes dos autos da ação cumprimento de sentença, movida por credores, situação que inviabilizou a aquisição do imóvel nos termos negociados no contrato de compra e venda, a operação foi rescindida, conforme mencionado na nota explicativa 26.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, não foram apropriadas despesas financeiras (R\$ 353 em 2022), decorrente a atualização monetária da compra de propriedades para investimentos adquiridos a prazo, sendo que o saldo da obrigação a pagar é de R\$ 237 (R\$ 237 em 2022).

As movimentações ocorridas na rubrica “Obrigações de imóveis a pagar” no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão apresentadas no quadro abaixo:

	Valor contábil 31/12/2022	Despesas financeiras	Pagamentos de amortizações e juros	Valor contábil 31/12/2023
Obrigações de imóveis a pagar	237	-	-	237
Total	237	-	-	237

As movimentações ocorridas na rubrica “Obrigações de imóveis a pagar” no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estão apresentadas no quadro abaixo:

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Valor contábil 31/12/2021	Despesas financeiras	Pagamentos de amortizações e juros	Valor contábil 31/12/2022
Obrigações de móveis a pagar	1.261	353	(1.377)	237
Total	1.261	353	(1.377)	237

6. Aluguéis a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresentou uma receita de R\$ 6.835 referentes a aluguéis apropriadas no durante o exercício (não houve recebimento de receitas de aluguéis em 2022).

7. Ações em companhia fechada

Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda.

A Sociedade tem por objeto: (i) a incorporação de imóveis próprios; (ii) a administração, locação, compra e venda de bens próprios, móveis e/ou imóveis; e (iii) a participação em negócios, associações, empreendimentos em geral, inclusive como sócia e/ou acionista em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras.

O capital social, totalmente subscrito e integralizado em bens e dinheiro, é de R\$ 14.457 dividido em 14.516.616 (quatorze milhões, quatrocentas e cinquenta e seis mil, seiscentas e dezesseis) cotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real), sendo o Fundo detentor de 100% destas cotas.

Atos societários

Conforme contrato de compra e venda de cotas e outras avenças celebrado em 3 de maio de 2021, o Fundo adquiriu a totalidade das ações do capital social da Sociedade, sendo 14.456.616 (quatorze milhões, quatrocentas e cinquenta e seis mil, seiscentas e dezesseis) de cotas, pelo valor de R\$ 25.400, integralmente pagos no dia 4 de maio de 2021.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não recebeu dividendos da Companhia.

A seguir está apresentado as movimentações ocorridas em 2023 e 2022, referente aos investimentos em ações de companhia de capital fechado:

Movimentação do saldo

Green Rock Administração de Bens e Participação Ltda	Saldo em 31/12/2022	Aquisição de ações	Equivalência patrimonial	Ajuste a valor justo	Dividendos	Valor contábil em 31/12/2023
Investimentos	14.582	-	-	-	-	14.582
Ágio	9.666	-	-	-	-	9.666
Total	24.248	-	-	-	-	24.248

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Green Rock Administração de Bens e Participação Ltda	Saldo em 31/12/2021	Aquisição de ações	Equivalência patrimonial	Ajuste a valor justo	Dividendos	Valor contábil em 31/12/2022
Investimentos	14.582	-	-	-	-	14.582
Ágio	9.666	-	-	-	-	9.666
Total	24.248	-	-	-	-	24.248

Conforme ata de reunião de sócios realizada em 28 de dezembro de 2021, os cotistas deliberaram sem quaisquer restrições ou ressalvas, a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 238, com base aos lucros acumulados apurados no balanço patrimonial em 30 de outubro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021, as ações da Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda, foram atualizadas pelo método de equivalência patrimonial, na qual foi apurada uma receita por equivalência de R\$ 273 e considerando essência econômica dos investimentos das propriedades para investimentos detidos pela Companhia, foi acrescido ao valor das ações, a desvalorização a valor justo dos imóveis de sua investida no montante de R\$ 1.964, conforme os critérios contábeis definidos pela Instrução CVM nº 516/2011.

O valor justo das propriedades para investimentos foram determinadas com base laudo de avaliação elaborado pela Consultoria Compass Avaliações Imobiliárias, que realizou a avaliação dos imóveis pelo método comparativo direto de dados de mercado, com grau de fundamentação, grau II e grau de precisão grau III, sendo que, para alguns projetos foram deduzidos os valores de edificações, visto que serão demolidos para os desenvolvimentos de novos projetos.

8. Propriedades para investimento

8.1. Descrição dos imóveis

Rua Correia Dias, 114, 132 e 136

O imóvel em questão está inscrito sob Matrícula nº 125.176 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com as numerações 114, 132 e 136, inserido no bairro da Vila Mariana. O empreendimento se resume em um imóvel comercial em fase final de construção, e será composto por 12 pavimentos, sendo 4 subsolos, térreo e 7 andares, os pavimentos subsolos são compostos por vagas de garagem. O terreno tem área total de 1.110,60 m², e a área construída total até momento é de 8.403,28 m².

O imóvel foi adquirido pelo Fundo em 14 de janeiro de 2019 pelo valor de R\$ 8.836 e encontra-se 100% quitado, conforme a escritura pública definitiva de venda e compra de imóvel urbano, registrada no 14º Tabelião de Notas Comarca – São Paulo.

Conforme contrato particular de contratação de locação de bem imóvel (sob a modalidade *built to suit*) e outras avenças, celebrado em 19 de novembro de 2019, que teve como objetivo a construção de uma unidade laboratorial pelo Fundo, por intermédio de uma construtora, de acordo com as especificações da locatária e com as características e dimensões previstas na documentação técnica ("construção"), de um prédio com área total de 7.998,82m² com data de conclusão em outubro de 2021. O imóvel tem como finalidade a utilização locatária não residencial, sendo que o prazo contratual de locação é de 15 anos, contados da data da assinatura do termo de entrega e aceitação da construção.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Rua Correia Dias, 112

O terreno em questão está inscrito sob matrícula nº 58.860 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com a numeração 112, no bairro da Vila Mariana. Trata-se de um terreno atualmente utilizado como canteiro de obras do imóvel vizinho, nº 114, citado acima, e possui guarita na parte frontal e pequena edícula nos fundos com 377m² de área total.

O imóvel foi adquirido pelo Fundo em 25 de julho de 2019 pelo valor de R\$ 5.400 e encontra-se 100% quitado, conforme a escritura pública definitiva de venda e compra de imóvel urbano, registrada no 14º Tabelião de Notas Comarca – São Paulo.

Rua Correia Dias, 90

O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 118.838 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com a numeração 90, no bairro da Vila Mariana com área total de 306 m².

O terreno é utilizado atualmente como um estacionamento.

O imóvel foi adquirido pelo Fundo em 7 de junho de 2019 pelo valor R\$ 3.700 e encontra-se 100% quitado, conforme a escritura pública definitiva de venda e compra de imóvel urbano, registrada no 14º Tabelião de Notas Comarca – São Paulo.

Rua Estela, 134

O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 40.802 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Estela com numeração 134, no bairro da Vila Mariana com área total de 360 m².

O terreno é utilizado atualmente como um estacionamento.

O preço da aquisição é de R\$ 6.016 e foram pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 316 em 31 de março de 2020, cuja quitação, ora ratificam, ou seja, na data da celebração do citado instrumento particular de compra e venda; e
- b) R\$ 5.700 distribuídos igualmente entre os 5 vendedores.

Rua Estela, 146

O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 10.559 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Estela com numeração 146, no bairro da Vila Mariana com área total de 300 m².

O terreno trata-se de imóvel comercial

O preço da aquisição é de R\$ 5.300 e foram pagos da seguinte forma:

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

O imóvel foi adquirido em 16 de dezembro de 2022 pelo Fundo pelo preço total de R\$ 5.300 e encontra-se 100% quitado, conforme a escritura pública definitiva de venda e compra de imóvel urbano, registrada no 14º Tabelião de Notas Comarca – São Paulo.

Rua Estela, 164

O terreno em questão está inscrito sob matrícula nº 112.751 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na rua Estela com numeração 164, no 9º sub. Vila Mariana. Conforme consta na matrícula, o imóvel é composto por 02 prédios, com terreno de 10,00 m de frente e 30,00 m de fundos, totalizando 300,00 m².

Rua Estela nº 164: imóvel composto por 3 pavimentos sendo pavimento térreo, pavimento superior e subsolo;

O terreno localizado na Rua Estela, nº 164, tem como origem para uso residencial, foi adaptado para utilização comercial devido à transformação urbana da cidade e valorização da região onde estão localizados. Atualmente o terreno está desocupado.

O imóvel foi adquirido em 20 de dezembro de 2018 pelo Fundo pelo preço total de R\$ 3.540 e encontra-se 100% quitado, conforme a escritura pública definitiva de venda e compra de imóvel urbano, registrada no 14º Tabelião de Notas Comarca – São Paulo.

Imóvel SP/CODE Paulista - Unidades 1.804 e 1.904

Os imóveis em questão encontram-se localizado na Rua Correia Dias, número 93, adquiridos pelo Fundo em 10 de dezembro de 2019.

Os imóveis são dois apartamentos inseridos no Condomínio SP/Code Paulista - Unidades nº 1.804 e 1.904, inseridos no 18º e 19º andar, respectivamente, registrados sob as matrículas nº 125.515, atualmente o empreendimento está em fase de construção, e é composto por torre única com uso misto, possuindo unidades de salas comerciais, lojas, *studios* e apartamentos.

O empreendimento completo será composto por 2 subsolos, pavimento térreo, 23 pavimentos tipo. É servido por 3 elevadores sendo 2 sociais e 1 de serviço. Possuirá área de lazer no 23º andar composta por salão de festas, lavanderia, piscina, sala de jogos, brinquedoteca e academia. Internamente possui as seguintes dependências internas: ampla sala de estar para 2 ambientes, varanda gourmet, 2 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço. A unidade possui direito a 1 vaga de garagem e 1 depósito.

O Setor Comercial possuirá 3 lojas comerciais no térreo e no 1º andar do edifício e 31 salas comerciais, sendo 5 por andar, no 1º andar e 13 por andar do 2º e 3º andar. O Setor Residencial possuirá 171 apartamentos, sendo 9 por andar do 4º ao 22º andar.

O empreendimento encontra-se em obras na data base do Fundo, com entrega prevista para dezembro de 2022.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

a) Forma de pagamento – Unidade 1.804

O preço de aquisição da unidade autônoma é R\$ 1.055, preço este certo e ajustado, que será quitado a prazo, na seguinte forma:

- (i) R\$ 50 a título de sinal e princípio de pagamento efetuado em 10 de dezembro de 2019;
- (ii) R\$ 110 em parcela única, vencendo-se em 1 de fevereiro de 2020;
- (iii) R\$ 45 em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1,5, vencendo a primeira em 15 de março de 2020, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (iv) R\$ 350 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de abril de 2020;
- (v) R\$ 500 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de setembro de 2022; e
- (vi) R\$ 0,1 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de janeiro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a pagar com obrigação por aquisição de imóveis é R\$ 118 (R\$ 512 em 2021).

b) Forma de pagamento – Unidade 1.904

O preço de aquisição da unidade autônoma é R\$ 1.055, preço este certo e ajustado, que será quitado a prazo, na seguinte forma:

- (i) R\$ 50 a título de sinal e princípio de pagamento efetuado em 10 de dezembro de 2019;
- (ii) R\$ 110 em parcela única, vencendo-se em 1 de fevereiro de 2020;
- (iii) R\$ 45 em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1,5, vencendo a primeira em 15 de março de 2020, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (iv) R\$ 350 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de abril de 2020;
- (v) R\$ 500 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de setembro de 2022; e
- (vi) R\$ 0,01 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de janeiro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a pagar com obrigação por aquisição de imóveis é R\$ 118 (R\$ 512 em 2021).

Rua Cubatão, 595

Em 20 de janeiro de 2023, o Fundo adquiriu o Imóvel da Rua Cubatão, nº 595 – São Paulo/SP Vila Mariana, o terreno possui 112,53m², área construída de 142,40m², o valor da transação foi de R\$ 1.650, pago à vista nesta data.

Imóvel Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.14

O imóvel é objeto da matrícula nº 116.283 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, foi adquirido pelo Fundo em abril de 2022, pelo montante de R\$ 735 e encontra-se em comodato comercial, de acordo com os preceitos contidos no artigos 579 e seguintes do Código Civil, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 01 de junho de 2021, e está registrado no balanço patrimonial na rubrica “Direitos a receber /imóveis dado em comodato”.

As movimentações ocorridas com imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Tipo	Saldo em 31/12/2022	Aquisição	Investimentos / custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2023
Rua Correia Dias nº 114,132,136	Em construção	64.221	-	361	13.606	78.188
Rua Correia Dias nº 112	Terreno	4.260	-	-	4.541	8.801
Rua Correia Dias nº 90	Terreno	3.549	-	-	-	3.549
Rua Estela nº 134	Terreno	4.104	-	-	529	4.633
Rua Estela nº 146	Acabado	5.300	-	25	(1.401)	3.924
Rua Estela nº 164	Terreno	3.489	-	-	435	3.924
SP/CODE Paulista - Unidade 1.804	Em construção	1.393	-	-	106	1.499
SP/CODE Paulista - Unidade 1.904	Em construção	1.395	-	-	105	1.500
Rua Cubatão, 595	Acabado	-	1.650	74	(72)	1.652
Total		87.711	1.650	460	17.849	107.670

As movimentações ocorridas com imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas a seguir:

Imóveis	Tipo	Saldo em 31/12/2021	Aquisição	Investimentos / custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2022
Rua Correia Dias nº 114,132,136	Em construção	42.124	-	3.430	18.667	64.221
Rua Correia Dias nº 112	Terreno	4.200	-	-	60	4.260
Rua Correia Dias nº 90	Terreno	3.473	-	-	76	3.549
Rua Estela nº 134	Terreno	4.043	-	-	61	4.104
Rua Estela nº 146	Acabado	-	5.300	-	-	5.300
Rua Estela nº 164	Terreno	3.415	-	-	74	3.489
SP/CODE Paulista - Unidade 1.804	Em construção	1.338	-	-	55	1.393
SP/CODE Paulista - Unidade 1.904	Em construção	1.346	-	-	49	1.395
Total		59.939	5.300	3.430	19.042	87.711

8.2. Avaliação a valor justo

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os imóveis foram avaliados pela Compass Avaliações Imobiliárias, consultoria independente com 20 anos de avaliações de bens de capital, construção civil e consultoria, com mais de 400 estudos de viabilidades de empreendimentos executados em todo o Brasil, com base a metodologia de avaliação foi o comparativo de dados de mercado, possui equipe formada e altamente qualificada na sua sede, composta por arquitetos, engenheiros, agrônomos, economistas, contadores e advogados, todos com experiência relevante na área. Para que os valores pesquisados sejam comparáveis aos imóveis avaliados, torna-se necessária a homogeneização levando em conta as características próprias deles, segundo critérios técnicos específicos. No processo avaliatório em tela, os fatores a serem aplicados para a homogeneização estão descritos a seguir:

- Fator fonte:** desconta 10% dos valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar;
- Fator localização:** leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização;

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- c) Fator concentração de área: a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor;
- d) Fator múltiplas frentes: relaciona o número de frentes do imóvel, sendo que se de esquina ou com mais frentes o mesmo é mais valorizado; e
- e) Fator zoneamento: relaciona o zoneamento do avaliando com os comparativos. Sendo que quando maior a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento, maior o valor do imóvel.

Para o imóvel localizado na Rua Correia Dias, nº 114, 132 e 136, Paraíso, São Paulo -SP, o avaliador utilizou-se do método comparativo direto de dados de mercado pelo tratamento por fatores evolutivos, grau de fundamentação I e grau de precisão III, para fins de avaliação de *impairment* dos projetos. A Administração não identificou necessidade de reconhecimento de provisão para ele.

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

10. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no seu regulamento:

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 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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou 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 imobiliários 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 nº 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico: o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis- alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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.

Risco tributário: a Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas 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% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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.

Riscos de derivativos: o Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obtém proteção suficiente para evitar perdas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que 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 locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderiam 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.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

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 utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão 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 despesas extraordinárias: o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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 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 espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome 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 os mesmos 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 nº 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.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 114.842 cotas (113.074 em 2022), totalmente integralizadas cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1.180,52 (R\$ 1.000,01 em 2022).

12. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão de cotas

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

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de até R\$ 300.000, divididos em 300.000 (trezentas mil) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos em seu regulamento.

Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Subscrição e integralização

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da cota

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve a integralização de 1.768,03 novas cotas escriturais e nominativas, no montante de R\$ 1.800, (2022 - 15.123,62 cotas, representada pelo montante de R\$ 13.472).

Resgate de cotas

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo, não são negociadas em mercado organizado administrado pela B3.

13. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,135% (cento e trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 13,5, valor este que é atualizado anualmente, a contar da data da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O primeiro pagamento da taxa de administração é proporcional ao número de dias efetivamente decorridos entre a data da primeira integralização e o último dia do mês a que se referir o pagamento.

A remuneração prevista acima é provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 205 (R\$ 179 em 2022).

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Patrimônio líquido médio	118.173	88.468
Valor unitário da cota	1.180,52	1.000,01
Rentabilidade do Fundo %	18,05%	16,54%

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

15. Encargos do Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas a seguir e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Despesa de consultoria	2.526	2,14%	1.898	2,15%
Taxa de administração	205	0,17%	179	0,20%
Despesas de auditoria e custódia	85	0,07%	38	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	20	0,02%
Outras despesas operacionais	223*	0,19%	399*	0,45%
Total	3.059	2,59%	2.534	2,86%

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com serviços advocatícios foi de R\$ 227 (R\$ 380 em 2022)

Patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 118.173 (R\$ 88.468 em 2022).

16. Distribuição de rendimentos

O administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Farão jus aos rendimentos descritos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo,

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis-alvo e/ou outros ativos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 997 (não distribuiu rendimentos em 2022), conforme abaixo demonstrado:

Rendimentos	2023
Resultado do exercício	21.695
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(17.849)
Aluguéis a receber	(610)
Ajuste para compensação de cotas	12.208
Outros (despesas) operacionais	38
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	15.482
Rendimentos retidos no exercício	(14.485)
Rendimentos apropriados	997
Rendimentos líquidos pagos no exercício	997
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(14.485)
% do resultado do exercício distribuído nos termos da lei 8668/93	6,44%

17. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos a incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

18. Gestão, custódia, tesouraria, controladoria, distribuição de cotas

O serviço de consultoria imobiliária é prestado pela Green Rock Gestão Imobiliária Ltda.

O serviço de gestão é prestado pelo administrador do Fundo.

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do Fundo.

19. Divulgação de informações

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

20. Demonstrativo a valor justo

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

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

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

Nível 3: Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

O Fundo apresenta os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Posição financeira em 31/12/2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.673	-	2.673
Ações de companhias fechadas	-	-	24.248	24.248
Propriedades para investimento	-	-	107.670	107.670
Total do ativo	-	2.673	131.918	134.591

Posição financeira em 31/12/2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	706	-	706
Ações de companhias fechadas	-	-	24.248	24.248
Propriedades para investimento	-	-	87.711	87.711
Total do ativo	-	706	111.959	112.665

21. Demandas judiciais

Não houve registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

22. Partes Relacionadas

Compreendem transações com partes relacionadas registradas no Fundo durante o exercício:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	205	179
Taxa de consultoria	Green Rock Gestão Imobiliária Ltda	Consultoria	2.526	1.898
Total			2.731	2.077

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	17	17
Taxa de consultoria	Green Rock Gestão Imobiliária Ltda	Consultoria	195	162
Total			212	179

23. Alterações estatutárias

Em 20 de janeiro de 2023, o Fundo adquiriu o Imóvel da Rua Cubatão, nº 595 – São Paulo/SP Vila Mariana, o terreno possui 112,53m², área construída de 142,40m², o valor da transação foi de R\$ 1.650, pago à vista nesta data.

Em 29 de março de 2023 foi assinado o termo de entrega de chaves e imissão na posse condomínio SP/CODE Paulista, unidade autônoma: 1904 – Residencial, tendo em vista a conclusão da obra do empreendimento conforme habite-se expedida pela Prefeitura de São Paulo sob no nº 2022-81226-00, emitido em 01/09/2022.

Em 21 de abril de 2023, a Administradora apresentou ao vendedor do imóvel Rua Estela, 165, a notificação extrajudicial de rescisão unilateral, restituição de valores, uma vez que o outorgante não havia cumprido com as obrigações contratuais, deixando de apresentar a totalidade dos documentos no prazo estabelecido contratualmente, além do fato que a Consultora Green Rock,

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

identificou a existência de penhora gravado à matrícula do imóvel, resultantes dos autos da ação cumprimento de sentença, movida por credores, situação que inviabilizou a aquisição do imóvel nos termos negociados no contrato de compra e venda.

Em 19 de maio 2023, foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Green Rock – FII, para a atualização dos dados cadastrais do Administrador, que alterou a sua sede para a Rua Alves Guimarães, 1212, Pinheiros, São Paulo – SP.

Conforme ata da assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 9 de dezembro de 2022, os cotistas do Fundo aprovaram, sem qualquer ressalva ou restrição, as demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social em 31 de dezembro de 2018.

Conforme ata da assembleia geral de cotista, realizada em 7 de julho de 2022, os cotistas do Fundo aprovou a 3ª emissão de cotas do Fundo, na qual foram aprovadas a emitidas de até 11.5183,000 cotas, totalizando de R\$ 100.000, as quais conferem a seus titulares os mesmos direitos políticos, econômicos e patrimoniais das demais cotas do Fundo. As cotas da 3ª emissão foram destinadas exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM nº 539.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 8 de abril de 2022, os cotistas aprovaram sem ressalva ou restrição, a autorização para que o Administrador se contrate em nome do Fundo seguro patrimonial do imóvel localizado na Rua Correia Dias, 136, Paraíso, São Paulo, oferecido pela Seguros Sura S.A.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, e alterações posteriores (Resolução CVM nº 181 de 28/03/2023, Resolução CVM nº 184 de 31/05/2023 e Resolução CVM nº 187, de 27/09/2023) a qual 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. As Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instrução CVM nº 472.

26. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC 1SP-214.011/O-5

Danilo Christóforo Barbieri
Diretor Responsável