

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 financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 242QM-045-PB-RM2



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Aos Cotistas e a Administração 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 2023 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 dos assuntos descritos na seção intitulada “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 2023, 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 6, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimento na companhia de capital fechado “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.”. (“Investida do Fundo”), avaliado ao valor justo no montante de R\$ 52.352 mil, equivalente a 99,33% do seu patrimônio líquido. As demonstrações financeiras da companhia investida foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 16 de agosto de 2024, com ressalvas acerca dos seguintes assuntos:

Parágrafos de ressalvas na investida do Fundo:

(i) Rubrica de Fornecedores: Em 31 de dezembro de 2023, a companhia investida do Fundo mantinha contabilizado na rubrica Fornecedores, no passivo circulante, o montante de R\$ 169.665 mil, dos quais o montante de R\$ 12.416 mil 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.

(ii) Obrigações por rescisões contratuais: Em 31 de dezembro de 2013, a companhia investida do Fundo possui contabilizado na rubrica “Obrigações por rescisões contratuais”, no passivo circulante, o montante de R\$ 216.987 mil, dos quais o montante de R\$ 119.070 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.

Dessa forma, considerando os assuntos descritos acima, não foi possível determinar sobre a necessidade de eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

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.

Ênfase

Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo

Conforme descrito na Nota Explicativa no 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 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.

Investida do Fundo – Plano de recuperação judicial e Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2023 a Investida do Fundo incorreu em prejuízo no montante de R\$ 392.883 mil, decorrente de sua situação financeira e patrimonial. Em 3 de maio de 2023, a Investida do Fundo 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. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Investida do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reemissão do relatório do auditor independente

Em 04 de setembro de 2024, emitimos relatório de auditoria com ressalvas sobre as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As ressalvas eram referentes basicamente à saldos iniciais de 1º janeiro de 2023 (31 de dezembro de 2022), registrados a valores justos, que haviam sido ajustados de forma retrospectiva, em desacordo com as práticas contábeis, que requerem que quando há a reclassificação dos ativos imobiliários para propriedades para investimento, que o ajuste seja efetuado de forma prospectiva e, devido a tal fato, as demonstrações financeiras nesta prática contábil não haviam sido auditadas por nós ou por outro auditor independente, bem como havia ressalvas sobre limitações de escopo de determinados passivos da investida do Fundo. A Administração do Fundo reemitiu, representadas nesta data, as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, adotando a nova prática contábil de valor justo, de forma prospectiva, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Como os saldos originalmente apresentados antes da mudança da prática contábil de 31 de dezembro de 2022 haviam sido examinados por outro auditor independente, nossa ressalva relacionada ao assunto de saldos iniciais não auditados a valor justo foi, então, endereçada. Assim, havíamos ficado limitados em obter e avaliar evidências de auditoria apropriadas e suficientes devido à alteração de prática contábil sobre os saldos iniciais de custo para valores justos.

Com a reapresentação dos saldos iniciais e saldos de 2023, anteriormente emitidos, a modificação relacionada especificamente com o referido assunto (contida em nossa opinião anteriormente emitida) não é mais necessária e, portanto, nossa nova opinião constante do presente relatório (exceto pelos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”) não contém qualquer modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Com exceção dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, 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 2022, apresentado para fins de comparação, foram auditados por outro auditor independentes, que emitiram relatório datado de 26 de julho de 2023, com abstenção de opinião, acerca dos seguintes assuntos: **(i)** Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da companhia investida “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.” (Investida do Fundo), assunto este endereçado no presente exercício, e tratado como parágrafo de incerteza da Investida do Fundo; **(ii)** ressalvas sobre baixa de terreno no valor de R\$ 12 mil reconhecido fora do período de competência de 2021, sem impacto nas demonstrações do Fundo ou da Investida do Fundo em 2023; **(iii)** ressalva por reconhecimento de dívida de R\$ 17,3 mil de exercícios anteriores e encargos não reconhecidos em 2022, no montante de R\$ 6,9 mil, assuntos sem impacto nas demonstrações da Investida do Fundo ou Fundo em 2023; e parágrafo de ênfase acerca dos seguintes assuntos: **(ii)** Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo e **(iii)** Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo.

Responsabilidade da administração 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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e
- 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.

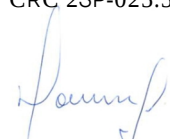
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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, 07 de fevereiro 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 nº 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	31.12.2023	% do PL	31.12.2022 (Reapresentado)	% do PL
Ativo circulante		437	0,83	1.058	(468,14)
Caixa e equivalentes de caixa		437	0,83	1.058	(468,14)
Disponibilidades	4 e 14.a	5	0,01	12	(5,31)
Operações compromissada	4	432	0,82	1.046	(462,83)
Ativo não circulante		52.352	99,33	-	-
Participações em coligadas e controladas		52.352	99,33	-	-
Gramado Parks S.A.	6	52.352	99,33	-	-
Total do ativo		<u>52.789</u>	<u>100,16</u>	<u>1.058</u>	<u>(468,14)</u>
Passivo					
Passivo circulante		85	0,16	1.284	(568,14)
Valores a pagar		85	0,16	1.284	(568,14)
Perdas com investimento		-	-	1.186	(524,79)
Taxa de gestão	11.a	16	0,03	62	(27,43)
Taxa de administração	11.a	15	0,03	16	(7,08)
Taxa de escrituração		2	-	2	(0,88)
Outros valores		52	0,10	18	(7,96)
Patrimônio líquido		52.704	100,00	(226)	100,00
Capital social		96.126	182,39	96.126	(42.533,63)
Prejuízos acumulados		(43.422)	(82,39)	(96.352)	42.633,63
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>52.789</u>	<u>100,16</u>	<u>1.058</u>	<u>(468,14)</u>

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

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 do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado do exercício	Notas	31.12.2023 (Reapresentado)	31.12.2022 (Reapresentado)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		65	224
Resultado com operações compromissadas		65	224
Resultado com participações societárias		53.538	(71.588)
Resultado com valor justo	6	52.352	-
Reversão de provisão para perdas		1.186	-
Resultado com equivalência patrimonial		-	(71.588)
Despesas		(673)	(1.273)
Despesa com taxa de gestão	11.a e 14	(351)	(871)
Despesa de taxa de administração	11.a e 14	(187)	(217)
Despesa com consultoria		(9)	(70)
Despesa com taxa de escrituração		(27)	(26)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(21)
Despesa com auditoria e custódia		(57)	(21)
Outras despesas operacionais		(2)	(47)
Resultado líquido do exercício		52.930	(72.637)

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

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 das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital social	Reserva de lucro	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021		96.126	17.013	-	113.139
Resultado do exercício	11		-	(72.637)	(72.637)
Absorção da reserva de lucro	11		(17.013)	17.013	-
Distribuição de dividendos		-	-	(40.728)	(40.728)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)		96.126	-	(96.352)	(226)
Resultado do exercício (reapresentado)		-	-	52.930	52.930
Saldo em 31 de dezembro de 2023		96.126	-	(43.422)	52.704

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

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 dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023 (Reapresentado)	31.12.2022 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	52.930	(72.637)
Ajustes para conciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com equivalência patrimonial	-	71.588
Resultado com valor justo	(52.352)	-
Resultado com reversão para perdas	(1.186)	-
Resultado líquido ajustado	(608)	(1.049)
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	(1)	(12)
Taxa de gestão a pagar	(46)	(52)
Perdas com investimento	-	1.186
Outros valores a pagar	34	3
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(621)	76
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos da investida	-	28.814
Caixa líquido proveniente nas atividades de investimento	-	28.814
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de dividendos	-	(40.728)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	(40.728)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(621)	(11.838)
No início do exercício	1.058	12.896
No final do exercício	437	1.058
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(621)	(11.838)

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, 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.

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 ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, 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 consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

A emissão das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023, foram aprovadas pela Administração do Fundo em 04 de setembro de 2024.

A reemissão das demonstrações financeiras foi aprovada em 07 de fevereiro de 2025.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de forma comparativa entre o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

2.1. Reapresentação das demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão sendo reapresentadas pela Administradora em decorrência da retificação da política contábil para mensuração do ativo Gramado Parks S.A., pelo Método de Equivalência Patrimonial, anteriormente apresentado pelo Valor Justo. Tal alteração tem como propósito a conformidade com o Pronunciamento Técnico 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”, item 36 e em conformidade com a instrução CVM 516/11, artigo 15, onde é orientado que a mudança na estimativa contábil deve ser reconhecida de forma prospectiva no correspondente item do ativo, passivo ou do patrimônio líquido no período em que houve a mudança.

A alteração de mensuração no exercício de 2023 decorre de uma maior representatividade das rendas auferidas via locação de unidades autônomas, anteriormente representada por receita de vendas, de modo que se torna aplicável a mensuração conforme o Pronunciamento Técnico 28 “Propriedades para investimento”.

Em observação ao Pronunciamento Técnico 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro” estamos apresentando abaixo, os ajustes que foram realizados para adequada apresentação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e dos saldos comparativos de 31 de dezembro de 2022:

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reapresentações de 31 de dezembro de 2022:

Balço patrimonial				
Em 31 de dezembro de 2022				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
ATIVO	NOTAS	31.12.2022 (antes do ajuste)	Ajustes	31.12.2022 (reapresentado)
Ativo circulante		1.058	-	1.058
Caixa e equivalentes de caixa		1.058	-	1.058
Disponibilidades	4 e 14.a	12	-	12
Operações compromissada	4	1.046	-	1.046
Ativo não circulante		590.441	(590.441)	-
Investimentos		590.441	(590.441)	-
Participações em coligadas e controladas	6	590.441	(590.441)	-
TOTAL DO ATIVO		591.499	(590.441)	1.058
PASSIVO				
Passivo circulante		98	1.186	1.284
Valores a pagar		98	1.186	1.284
Perdas com investimento	6	-	1.186	1.186
Taxa de gestão	11.a	62	-	62
Taxa de administração	11.a	16	-	16
Taxa de escrituração		2	-	2
Outros valores		18	-	18
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		591.401	(591.627)	(226)
Capital social		96.126	-	96.126
Prejuízos acumulados		495.275	(591.627)	(96.352)
TOTAL DO PASSIVO e do PATRIMÔNIO LÍQUIDO		591.499	(590.441)	1.058

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações do resultado				
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)				
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	NOTAS	31.12.2022 (antes do ajuste)	Ajustes	31.12.2022 (reapresentado)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		224	-	224
Resultado com operações compromissadas		224	-	224
Resultado com participações societárias		520.039	(591.627)	(71.588)
Resultado com valor justo	5	490.039	(490.039)	-
Resultado com equivalência patrimonial		-	(71.588)	(71.588)
Dividendos recebidos		30.000,00	(30.000)	-
Despesas		(1.273)	-	(1.273)
Despesa com taxa de gestão	11.a e 14	(871)	-	(871)
Despesa de taxa de administração	11.a e 14	(217)	-	(217)
Despesa com consultoria		(70)	-	(70)
Despesa com taxa de escrituração		(26)	-	(26)
Taxa de fiscalização CVM		(21)	-	(21)
Despesa com auditoria e custódia		(21)	-	(21)
Outras despesas operacionais		(47)	-	(47)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		518.990	(591.627)	(72.637)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido					
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)					
	Notas	Capital social	Reserva de lucro	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (antes do ajuste)		96.126	17.013	-	113.139
Resultado do exercício	11	-	-	518.990	518.990
Reserva de lucro	11	-	(17.013)	17.013	-
Distribuição de dividendos		-	-	(40.728)	(40.728)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (antes do ajuste)		96.126	-	495.275	591.401
Ajuste					
Resultado do exercício	11	-	-	(591.627)	(591.627)
Reserva de lucro	11	-	-	-	-
Distribuição de dividendos		-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (após ajuste)		96.126	17.013	-	113.139
Resultado do exercício	11	-	-	(72.637)	(72.637)
Reserva de lucro	11	-	(17.013)	17.013	-
Distribuição de dividendos		-	-	(40.728)	(40.728)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (após ajuste)		96.126	-	(96.352)	(226)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto			
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)			
	31.12.2022 (antes do ajuste)	Ajustes	31.12.2022 (após o ajuste)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício	518.990	(591.627)	(72.637)
Ajustes para conciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Resultado com equivalência patrimonial	-	71.588	71.588
Resultado com valor justo	(490.039)	490.039	-
Resultado líquido ajustado	28.951	(30.000)	(1.049)
Variação de passivos			
Taxa de administração a pagar	(12)	-	(12)
Taxa de gestão a pagar	(52)	-	(52)
Taxa de escrituração a pagar	-	-	-
Outros valores a pagar	3	-	3
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	28.890	(30.000)	(1.110)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Dividendos recebidos de investida	-	28.814	28.814
Perdas com investimento	-	1.186	1.186
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	-	30.000	30.000
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de dividendos	(40.728)	-	(40.728)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(40.728)	-	(40.728)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.838)	-	(11.838)
No início do exercício	12.896	-	12.896
No final do exercício	1.058	-	1.058
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.838)	-	(11.838)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reapresentações de 31 de dezembro de 2023:

Demonstrações do resultado

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31.12.2023 (antes do ajuste)	Ajustes	31.12.2023 (Reapresentado)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	65	-	65
Resultado com operações compromissadas	65	-	65
Resultado com participações societárias	(538.089)	591.627	53.538
Resultado com valor justo	(538.089)	590.441	52.352
Reversão de provisão para perdas	-	1.186	1.186
Resultado com equivalência patrimonial	-	-	-
Despesas	(673)	-	(673)
Despesa com taxa de gestão	(351)	-	(351)
Despesa de taxa de administração	(187)	-	(187)
Despesa com consultoria	(9)	-	(9)
Despesa com taxa de escrituração	(27)	-	(27)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	-	(40)
Despesa com auditoria e custódia	(57)	-	(57)
Despesa com taxa de estruturação	-	-	-
Despesas de serviços técnicos especializados	-	-	-
Outras despesas operacionais	(2)	-	(2)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(538.697)	591.627	52.930

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital social	Reserva de lucro	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (antes do ajuste)		96.126	-	495.275	591.401
Resultado do exercício		-	-	(538.697)	(538.697)
Reserva de lucro		-	-	-	-
Distribuição de dividendos	14	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (antes do ajuste)		96.126	-	(43.422)	52.704
Ajustes					
Resultado do exercício		-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)		96.126	-	(96.352)	(226)
Resultado do exercício (reapresentado)		-	-	52.930	52.930
Reserva de lucro		-	-	-	-
Distribuição de dividendos	14	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		96.126	-	(43.422)	52.704

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023 (antes do ajuste)	Ajustes	31.12.2023 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício	(538.697)	591.627	52.930
Ajustes para conciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Resultado com equivalência patrimonial	538.089	(538.089)	-
Resultado com valor justo	-	(52.352)	(52.352)
Resultado com reversão para perdas	-	(1.186)	(1.186)
Resultado líquido ajustado	(608)	-	(608)
Variação de passivos			
Taxa de administração a pagar	(1)	-	(1)
Taxa de gestão a pagar	(46)	-	(46)
Perdas com investimento	-	-	-
Outros valores a pagar	34	-	34
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(621)	-	(621)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(621)	-	(621)
No início do exercício	1.058	-	1.058
No final do exercício	437	-	437
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(621)	-	(621)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

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

d. Investimentos

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 “Resultado com valor justo”. Caso o Administrador 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.

Até 31 de dezembro de 2022 os investimentos em SPEs eram registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tinham natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se tratava de propriedades para investimento. Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas eram reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	As Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a atual Instrução CVM 578.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

5. Caixas e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	5	12
Aplicações financeiras ⁽²⁾	432	1.046
Total	437	1.058

⁽¹⁾ as disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ as aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

6. Investimentos

- 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") pelo valor de R\$ 95.861 mediante integralização de cotas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 das unidades de negócio Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.

O Fundo possui 100% da companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a empresa já comercializou um valor superior a R\$ 2 bilhões em valor geral de vendas.

A estrutura comercial é composta por um contrato de parceria com a Gramado Promoções e Vendas S.A. – parte relacionada à GPK 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Avaliação a valor justo

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII 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 nesta instrução.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FII, 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 fundos 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 corresponde a 18,70% ao ano (17,50% em 2022). O valor econômico da participação de 100% do Fundo na Companhia Investida foi estimado em R\$ 52.352.

A alteração de mensuração no exercício de 2023 decorre de uma maior representatividade das rendas auferidas via locação de unidades autônomas, anteriormente representada por receita de vendas, de modo que se torna aplicável a mensuração conforme o Pronunciamento Técnico 28 "Propriedades para investimento".

Equivalência Patrimonial (exercício 2022)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o investimento foi avaliado pelo método de equivalência patrimonial, considerando que o investimento tinha a natureza de incorporação para venda e que não se tratava de ativos direta ou indiretamente destinados a exploração de renda (propriedades para investimento).

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido da Gramado Parks S.A. estava negativo em (R\$ 1.186), ocorrendo o reconhecimento de perdas com investimento no passivo do Fundo. O resultado de equivalência patrimonial apurado foi de (R\$ 71.588).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Segue abaixo a demonstração de certos dados financeiros da empresa investida Gramado Parks Investimentos e Intermediação S.A. e do cálculo da equivalência patrimonial.

Dados da investida (i)	31/12/2022
1. Total dos ativos	763.994
2. Total dos passivos	765.180
3. Total dos passivos e do patrimônio líquido	763.994
4. Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto) - item 3 menos item 2 (*)	(1.186)
5. Percentual de participação do Fundo no PL da investida	100%
6. Valor da perda em investimentos, equivalido no Fundo item 4 * pelo item 5	(1.186)

- (i) Saldos extraídos das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022, da investida Gramado Parks Investimentos e Intermediação S.A., acompanhadas do relatório de auditoria emitido por Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. datado de 15 de março de 2023 e reapresentadas em 17 de julho de 2023, pela própria Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., com o objetivo de aprimorar as informações apresentadas sobre a Recuperação Judicial (anteriormente denominada “Equilíbrio econômico e financeiro”). O relatório dos auditores independentes foi emitido com abstenção de opinião.

31 de dezembro de 2022:

Descrição	Valor R\$
(+) Resultado líquido de 2022 da investida	(75.806)
(-) Outras transações com não controladores	4.218
Saldo final	(71.588)

Movimentação dos investimentos

Apresentamos abaixo a movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2023:

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

2022					
Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Obrigações por integralização	Saldo em 31/12/2022 (reapresentado)
Gramado Parks S.A.	100.402	(30.000)	(71.588)	1.186	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Riscos macroeconômicos e regulatórios:

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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições (ii) (iii) macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições.

Macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos atrelados aos Ativos

A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Ativos.

Risco de crédito

Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no Mercado Secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o cotista 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 poderão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão negociar suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição ou aquisição.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, a negociação de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro da oferta de tais cotas perante a CVM. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Liquidez poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos

Apesar de a carteira do Fundo ser composta pelos ativos alvo, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos cotistas a propriedade direta sobre tais Ativos Alvo. (x) Risco de concentração da carteira do Fundo: A carteira de investimentos do Fundo poderá estar concentrada 100% (cem por cento) em Ativos Alvo de apenas uma companhia investida, o que torna maior a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de (a) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição da participação do cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos cotistas

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da Distribuição de Rendimentos aos cotistas uma vez que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos Ativos Alvo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Nos termos da Lei nº 8.668/93, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a 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. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no Mercado Secundário, não existe garantia que o Fundo manterá as características previstas nos incisos acima. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no investimento dos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Riscos associados aos investimentos

Riscos relacionados às companhias investidas

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. O Fundo poderá alocar seus recursos em ativos alvo. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas; (ii) solvência das Companhias Investidas; e (iii) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das cotas e, consequentemente, prejudicar os cotistas. Não obstante a diligência e o cuidado da Gestora, os proventos podem vir a se frustrar em razão da insolvência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, falência, mau desempenho operacional das Companhias Investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Ainda, o Fundo influenciará a definição da política estratégica e a gestão das Companhias Investidas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Desta forma, caso determinada companhia investida tenha sua falência decretada e/ou caso venha requerer a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da companhia investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da companhia investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor de suas cotas.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos investimentos em empreendimentos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários 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) que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo 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 venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos e condições externas

O valor dos Ativos está sujeito 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 e a expectativa de retorno dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos cotistas. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade

A Assembleia Geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Risco de conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros Riscos

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável.

Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo comitê de crédito da administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	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.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As ações da companhia investida são controladas pelo livro de ações que fica em posse da companhia investida.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, sendo de uma única classe.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido está representado por 96.286.020,69 (96.286.020,69 em 2022) cotas subscritas e integralizadas com valor unitário de R\$0,547371 (R\$6,1421 em 2022).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade cota	Patrimônio líquido médio
Findo em 31.12.2023	0,5474	23.900,00%	21.228
Findo em 31.12.2022 (reapresentado)	(0,0023)	(100,20%)	86.633

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

11. Encargos do Fundo

a. 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 a qual remunera o administrador 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 ao administrador a remuneração fixa de 0,25% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 14. A taxa de administração específica será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento;

(ii) A Taxa de Administração Específica será acrescida em R\$ 1,2 caso necessária a prestação de serviço como banco liquidante pelo administrador, e do valor fixo de R\$ 2 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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

O Fundo não possui taxa de performance ou 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.

Despesa	31.12.2023	31.12.2022
Taxa de administração	(187)	(217)
Taxa de gestão	(351)	(871)
Total	(538)	(1.088)

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 pelo administrador, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve integralização de novas cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

13. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação da cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a Administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente é de R\$ 5 (R\$ 12 em 2022).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Companhia investida

Conforme informado na Nota Explicativa nº 6, a investida do Fundo ("GPK") tem como objeto a incorporação de empreendimentos imobiliários. Para a promoção das vendas de tais empreendimentos, foi contratada a Gramado Promoções e Vendas S.A. ("GPV"). GPK e GPV são consideradas partes relacionadas e ambas possuem alguns dirigentes em comum.

15. Política de distribuição de resultados

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

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

O Fundo poderá, a critério 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.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de lucro caixa (R\$ 40.728 em 2022).

	2023	2022
Ativos Imobiliários		
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(10)	(15)
Resultado líquido de imóveis para renda	(10)	(15)
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	30.000
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	30.000
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	65	254
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	65	254
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(584)	(1.152)
(-) Auditoria independente	(34)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(29)	(117)
(-) Honorários de advogados	-	(70)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2023	2022
Ativos Imobiliários	(27)	(39)
(+/-) Outras receitas/despesas	(674)	(1.378)
Total de outras receitas/despesas	(619)	28.861
Resultado contábil anual líquido	(619)	28.861
Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre		
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	(619)	28.861
95% do resultado financeiro líquido acumulado	(588)	27.418
Rendimentos declarados	-	28.700
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-	(28.686)
(-) Rendimentos pagos referente ao exercício anterior	-	(12.042)
Total rendimentos pagos	-	(40.728)
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	14
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	0,00%	99,44%

16. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17. Demandas judiciais

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

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no período, não contratou serviços dos Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Eventos subsequentes

Em 03 de maio de 2023, a GPK juntamente com suas controladas, 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, o qual foi deferido em 22 de maio de 2023.

Em 04 de maio de 2023, as recuperandas peticionaram informando que a mediação restou frustrada e solicitando a inclusão de outras empresas do grupo no processo de recuperação judicial. Tal pedido foi deferido parcialmente, postergada a análise de mérito para após a manifestação da Fortesec.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 13 de maio de 2023, foi deferido efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento 51286125520238217000, determinando a exclusão dos créditos decorrentes de cessão fiduciária do processo, bem como permitindo a excussão das garantias relacionadas.

Em 22 de maio de 2023, conforme requerido pelas recuperandas em emenda ao pedido inicial, foi deferida a inclusão das outras empresas relacionadas à GPK no polo ativo da Recuperação Judicial.

Encerrada a fase administrativa de verificação de créditos, foi apresentado relatório pela Administração Judicial com a análise de habilitações e divergências, bem como a lista de credores do art. 7º, § 2º da Lei 11.101/2005. A seguir, foi publicado o edital contendo a relação de credores do art. 7º, § 2º e aviso do plano de recuperação judicial do art. 53, parágrafo único da mesma Lei.

Em 25 de março 2024, o TJRS proferiu decisão em sede de Agravo de Instrumento determinando a exclusão de SPEs e outras entidades com patrimônio de afetação, bem como, créditos garantidos por alienação fiduciária da Recuperação Judicial. Tais credores não tiveram direito de voto na assembleia geral de credores que foi realizada em 08 de abril 2024.

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

Em atenção ao inciso IV, do Art. 3º, da Recomendação nº 110 do CNJ, informa-se que a Assembleia Geral de Credores foi transmitida ao vivo, por meio do Youtube, sendo que a gravação se encontra disponível para acesso dos interessados no link: <https://www.youtube.com/watch?v=3gWf1RtGO5Y>

Conforme ata de assembleia do dia 20 de fevereiro de 2024 e com presença de 96,34% dos titulares do CRI do empreendimento Bela Vita, houve a concessão de carência à Cedente no pagamento das parcelas de Amortização Programada dos CRI, vincendas entre os meses de janeiro de 2024 (inclusive) e dezembro de 2024(inclusive); e alteração da Data de Vencimento Final dos CRI, que passará a ser de 22 de julho de 2030.

Nesta mesma data também aconteceu a concessão de carência do CRI relacionado ao empreendimento Buona Vita. A carência refere-se as parcelas cindendas entre os meses de janeiro de 2024(inclusive) e dezembro de 2024(inclusive) e data de vencimento final deste CRI para 22 de julho de 2030.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1

* * *