

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 30.871.716/0001-25

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2022

Ref.: Relatório nº 23AGJ-004-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	12

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

Ao Administrador e aos Cotistas do

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 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, se houver, dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Bases para opinião com ressalvas” as Demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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).

Bases para opinião com ressalvas

Ausência de demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimentos em ações de companhia fechada da Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda., no montante de R\$ 24.248 mil, o equivalente a 21,44% de seu Patrimônio Líquido. Até a data de emissão de nosso relatório de auditoria, não recebemos as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida, bem como não foi possível efetuar procedimentos alternativos de auditoria para os respectivos investimentos. Desta forma não foi possível avaliar se os saldos contábeis das companhias investidas se encontram livres distorções materiais, assim como seus eventuais efeitos, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

Ausência de recebimento de circularização de advogado

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo efetuou o processo de confirmação externa sobre 100% de seus assessores jurídicos. Até a data de emissão de nosso relatório de auditoria, não obtivemos 33% das respostas às cartas de confirmações externas (circularização) enviadas aos assessores jurídicos do Fundo, relativo às probabilidades de perdas das suas contingências de natureza trabalhista, tributária e cível em 31 de dezembro de 2022. Consequentemente, não foi possível avaliar se existem contingências passíveis de divulgação, ou de provisão, nas demonstrações financeiras do Fundo.

Ausência de matrículas de imóveis detidos pelo Fundo

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 8.1 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimentos em propriedades para investimento no montante de R\$ 87.771 mil, o equivalente a 77,57% de seu Patrimônio Líquido. Até a emissão dessas demonstrações contábeis não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria para validação da existência das matrículas dos imóveis SP/Code Paulista unidades 1.804 e 1.904 no montante de R\$ 2.788 mil, o equivalente a 2,47% do seu Patrimônio Líquido comprovando a alienação fiduciária ao Fundo. Desta forma, não foi possível determinar o efeito de eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis 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 ressalvas.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Com exceção do assunto descrito na seção “Bases para opinião com ressalvas” não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administradora sobre as Demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das Demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das Demonstrações 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 administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas Demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das Demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as Demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das Demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025

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



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		61	0,05%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		706	0,62%	502	0,60%
		767	0,67%	503	0,60%
Direitos a receber					
Imóveis dado em comodato		735	0,65%	735	0,87%
Outros valores a receber		106	0,10%	67	0,08%
		841	0,75%	802	0,95%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	7	24.248	21,44%	24.248	28,85%
		24.248	21,44%	24.248	28,85%
Investimento					
Propriedades para investimento	8				
Imóveis acabados		34.602	30,60%	29.302	34,86%
Imóveis em construção		43.248	38,25%	39.818	47,38%
Ajuste de avaliação ao valor justo		9.861	8,72%	(9.181)	-10,92%
		87.711	77,57%	59.939	71,32%
Total do ativo		113.567	100,43%	85.492	101,72%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Taxa de administração	13	17	0,02%	14	0,02%
Auditoria e custódia		17	0,02%	16	0,02%
Consultoria e assessoria		162	0,13%	155	0,18%
Provisões e contas a pagar		59	0,05%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	5	237	0,21%	1.261	1,50%
		492	0,43%	1.446	1,72%
Total do passivo		492	0,43%	1.446	1,72%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		111.422	98,53%	97.950	116,54%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(185)	(0,16%)	(185)	-0,22%
Lucros (prejuízos) acumulados		1.838	1,63%	(13.719)	-16,32%
Total do patrimônio líquido	11	113.075	100,00%	84.046	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		113.567	100,43%	85.492	101,72%

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

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Notas explicativas	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para investimentos			
Receitas de aluguéis	6	-	189
		<u>-</u>	<u>189</u>
Propriedades para investimentos			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	19.042	806
Prejuízo com baixas de investimento		-	(15)
		<u>19.042</u>	<u>791</u>
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	5	(353)	(242)
		<u>(353)</u>	<u>(242)</u>
Despesas de propriedades para investimentos			
Despesas de tributos municipais e federais		(367)	(170)
Despesas de condomínio		(263)	(17)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(11)	(6)
		<u>(641)</u>	<u>(193)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimentos		<u>18.048</u>	<u>545</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado ajuste a valor justo (ajustes de práticas)	7	-	(914)
		<u>-</u>	<u>(914)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>18.048</u>	<u>(369)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		55	37
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(12)	(8)
		<u>43</u>	<u>29</u>
Receitas (despesas) operacionais	15		
Despesa de consultoria		(1.898)	(1.291)
Taxa de administração	13	(179)	(162)
Despesas de auditoria e custódia		(38)	(22)
Taxa de fiscalização da CVM		(20)	(14)
Outras receitas (despesas) operacionais		(399)	(335)
		<u>(2.534)</u>	<u>(1.824)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>15.557</u>	<u>(2.164)</u>
Quantidades de cotas em circulação		<u>113.073,62</u>	<u>97.950,00</u>
Resultado por cota - R\$		<u>137,58</u>	<u>(22,09)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>1.000,01</u>	<u>858,05</u>

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

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2020</u>		<u>46.550</u>	<u>(185)</u>	<u>(11.555)</u>	<u>34.810</u>
Cotas de investimentos integralizadas	12	51.400			51.400
Resultado do exercício				(2.164)	(2.164)
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2021</u>	11	<u>97.950</u>	<u>(185)</u>	<u>(13.719)</u>	<u>84.046</u>
Cotas de investimentos integralizadas	12	13.472			13.472
Resultado do exercício				15.557	15.557
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2022</u>	11	<u>111.422</u>	<u>(185)</u>	<u>1.838</u>	<u>113.075</u>

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	-	189
Rendimentos de cotas renda fixa	43	29
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(1.891)	(1.136)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(176)	(162)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(37)	(47)
Pagamento de despesas de condomínio	(263)	(17)
Pagamento de tributos municipais e federais	(367)	(170)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(14)
Pagamento de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(11)	(6)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(379)	(131)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.101)	(1.465)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(25.400)
Recebimento de dividendos	-	238
Obrigações por aquisição de imóveis	(5.300)	(24.518)
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	(3.430)	-
Pagamento de amortizações e juros sobre compra de imóveis a prazo	(1.377)	(41)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(10.107)	(49.721)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos de integralizações de cotas	13.472	51.400
Caixa líquido das atividades de financiamentos	13.472	51.400
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	264	214
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	503	289
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	767	503
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	264	214

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

O **Green Rock – Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 14 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 29 de outubro de 2018.

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

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

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

2. Base para a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de fevereiro de 2025.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.3. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado");
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele; e
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Ações de companhia fechada

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3.5. Propriedades para investimentos

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

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

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

3.9. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM nº 472, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em títulos de renda fixa e/ou cotas de fundos de investimento financeiro.

As cotas de fundos de investimentos são consideradas equivalentes de caixa e estão classificados para negociação.

3.10. Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta "Disponibilidades" está representado por depósitos a vista em conta corrente no Bancos Itaú Unibanco S/A. e aplicações financeiras, conforme representado a seguir:

Em 31 de dezembro de 2022	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A. (*)	BRL DTVM	-	0,00%
Itaú Unibanco S.A.	Itaú Unibanco	61	0,05%
Cotas de fundo de investimento			
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	706	0,62%
Total		767	0,67%
Em 31 de dezembro de 2021	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A. (*)	BRL DTVM	-	0,00%
Itaú Unibanco S.A.	Itaú Unibanco	1	0,00%
Cotas de fundo de investimento		Valor de mercado	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i)	Itaú Unibanco	502	0,60%
Total		503	0,60%

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(*) O Fundo também possui conta livre movimento com a Administradora, com saldo zero em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

As demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022, foram devidamente auditadas com emissão do relatório do auditor independente emitido em 20 de janeiro de 2023, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas líquidas no montante de R\$ 43 (R\$ 29 em 2021).

5. Obrigações por aquisição de propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores representados na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis” referem-se a um terreno e uma edificação inscrita sob matrícula nº 85.919 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Estela com numeração 165, no 9º sub. Vila Mariana.

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

A edificação possui as seguintes características:

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas despesas financeiras no montante de R\$ 353 (R\$ 242 em 2021), decorrente a atualização monetária da compra de propriedades para investimentos adquiridos a prazo, sendo que o saldo da obrigação a pagar é de R\$ 237 (R\$ 1.261 em 2021).

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

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

As movimentações ocorridas na rubrica "Obrigações de imóveis a pagar" no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estão apresentadas no quadro abaixo:

	Valor contábil 31/12/2020	Distrato de compras	Despesas financeiras	Pagamentos de amortizações e juros	Valor contábil 31/12/2021
Obrigações de móveis a pagar	3.328	(2.268)	242	(41)	1.261
Total	3.328	(2.268)	242	(41)	1.261

6. Aluguéis a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve recebimento de receitas de aluguéis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentou uma receita de R\$ 189 referentes a aluguéis apropriadas no durante o exercício.

7. Ações em companhia fechada

Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda.

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

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

Atos societários

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não recebeu dividendos da Companhia. O Fundo recebeu o valor de R\$ 238 a título de dividendos da Companhia em 29 de dezembro de 2021.

A seguir está apresentado as movimentações ocorridas em 2022 e 2021, referente aos investimentos em ações de companhia de capital fechado:

As movimentações societárias nos exercícios 2022 e 2021 foram:

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

Green Rock Administração de Bens e Participação Ltda	Saldo em 31/12/2020	Aquisição de ações	Ajuste a valor justo	Dividendos	Valor contábil em 31/12/2021
Investimentos	-	25.400	(914)	(238)	24.248
Total	-	25.400	(914)	(238)	24.248

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

Em 31 de dezembro de 2021, as ações da Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda, foram atualizadas pelo método de equivalência patrimonial, na qual foi apurada uma despesa por equivalência de R\$ 238 e considerando essência econômica dos investimentos das propriedades para investimentos detidos pela Companhia, foi acrescido ao valor das ações, a desvalorização a valor justo dos imóveis de sua investida no montante de R\$ 914, conforme os critérios contábeis definidos pela Instrução CVM nº 516/2011.

Os valores justos das ações de companhia fechada foram determinados com base laudo de avaliação elaborado pela Consultoria Compass Avaliações Imobiliárias, que realizou a avaliação dos imóveis pelo método comparativo direto de dados de mercado, com grau de fundamentação, grau II e grau de precisão grau III, sendo que, para alguns projetos foram deduzidos os valores de edificações, visto que serão demolidos para os desenvolvimentos de novos projetos.

Em 31 de dezembro de 2022, as principais contas do balanço patrimonial (saldos não auditados) da Companhia são:

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	31/12/2022
Ativo circulante	
Disponibilidade	R\$ 1.044
Direitos realizáveis a curto prazo	R\$ 7
	R\$ 1.051
Ativos não circulantes	
Empréstimos com partes relacionadas	R\$ 5.149
Propriedades para investimentos	R\$ 7.874
Imobilizado	R\$ 1.208
Ativos intangíveis	-R\$ 19
	R\$ 14.212
Total dos ativos	R\$ 15.263
Passivos circulante	
Fornecedores	R\$ 4
Obrigações tributárias	R\$ 23
	R\$ 27
Patrimônio líquido	R\$ 15.236

8. Propriedades para investimento

8.1. Descrição dos imóveis

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As movimentações ocorridas com imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

Imóveis	Tipo	Saldo em 31/12/2020	Investimentos / custos incrementais	Comodato	Distrato	Resultado distrato	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2021
Rua Correia Dias nº 114,132,136	Em construção	18.631	23.751	-	-	-	(258)	42.124
Rua Correia Dias nº 112	Em construção	3.924	4	-	-	-	272	4.200
Rua Correia Dias nº 90	Em construção	3.404	4	-	-	-	65	3.473
Rua Estela nº 134	Em construção	3.956	16	-	-	-	71	4.043
Rua Estela nº 164 e 172	Em construção	3.325	4	-	-	-	86	3.415
SP/CODE Paulista - Unidade 1.804	Em construção	1.055	4	-	-	-	279	1.338
SP/CODE Paulista - Unidade 1.904	Em construção	1.055	-	-	-	-	291	1.346
Rua Stela, 165	Adiantamento	2.520	-	-	(2.268)	(252)	-	-
Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.14	Acabado	-	735	(735) (*)	-	-	-	-
Total		37.870	24.518	(735)	(2.268)	(252)	806	59.939

Rua Correia Dias, 114, 132 e 136

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

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

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

Rua Correia Dias, 112

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Rua Correia Dias, 90

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

O terreno é utilizado atualmente como um estacionamento.

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

Rua Estela, 134

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

O terreno é utilizado atualmente como um estacionamento.

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

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

Rua Estela, 146

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

O terreno trata-se de imóvel comercial

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Rua Estela, 164

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

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

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

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

Imóvel SP/CODE Paulista - Unidades 1.804 e 1.904

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

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

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

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

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

a) Forma de pagamento – Unidade 1.804

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (i) R\$ 50 a título de sinal e princípio de pagamento efetuado em 10 de dezembro de 2019;
 - (ii) R\$ 110 em parcela única, vencendo-se em 1 de fevereiro de 2020;
 - (iii) R\$ 45 em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1,5, vencendo a primeira em 15 de março de 2020, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;
 - (iv) R\$ 350 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de abril de 2020;
 - (v) R\$ 500 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de setembro de 2022; e
 - (vi) R\$ 0,1 em 1 (uma) parcela única a vencer em 1 de janeiro de 2023.
- Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a pagar com obrigação por aquisição de imóveis é R\$ 118 (R\$ 512 em 2021).

b) Forma de pagamento – Unidade 1.904

O preço de aquisição da unidade autônoma é R\$ 1.055, sendo, R\$ 50, a título de sinal e princípio de pagamento efetuado em 10 de dezembro de 2019, e o restante a prazo, conforme determinado no contrato de compra e venda.

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

Imóvel Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.74

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

O referido imóvel encontra-se acabado e sem gravames. O imóvel objeto da matrícula nº 116283, foi adquirido pelo fundo por R\$ 735 em 2022 e encontra-se em comodato comercial, nos termos do Código Civil, pelo prazo de 24 meses, a partir de 1 de junho de 2021, e está registrado no balanço patrimonial do Fundo na rubrica “Direitos a receber/imóveis dado em comodato”.

Avaliação a valor justo

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- a) **Fator fonte:** desconta 10% dos valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar;
- b) **Fator localização:** leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização;
- c) **Fator concentração de área:** a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor;
- d) **Fator múltiplas frentes:** relaciona o número de frentes do imóvel, sendo que se de esquina ou com mais frentes o mesmo é mais valorizado; e
- e) **Fator zoneamento:** relaciona o zoneamento do avaliando com os comparativos. Sendo que quando maior a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento, maior o valor do imóvel.

Propriedades para investimentos - imóveis	Grau de fundamentação	Grau de Precisão	Metodologia	Fator fonte	Fator Idade / Conservação
Rua Correia Dias nº 114,132,136	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	
Rua Correia Dias nº 112	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	
Rua Correia Dias nº 90	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	
Rua Estela nº 134	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	
Rua Estela nº 146	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	
Rua Estela nº 164	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	
SP/CODE Paulista - Unidade 1.804	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	Método Ross Heideck
SP/CODE Paulista - Unidade 1.904	Grau II	Grau III	Comparativo de dados de mercado	10%	Método Ross Heideck

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo: caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: a Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros: considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderia ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Risco de desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

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

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Risco em função da dispensa de registro: as ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 113.074 cotas (97.950 em 2021), totalmente integralizadas cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1.000,01 (R\$ 858,04 em 2021).

12. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão de cotas

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

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

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

Subscrição e integralização

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve a integralização de 15.123,62 novas cotas escriturais e nominativas, no montante de R\$ 13.472, (2021 - 51.400,000 cotas, representada pelo montante de R\$ 51.400).

Resgate de cotas

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Negociação de cotas

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

13. Taxa de administração

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

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

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

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de 179 (R\$ 162 em 2021).

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Patrimônio líquido médio	88.468	64.266
Valor unitário da cota	1.000,01	858,05
Rentabilidade do Fundo %	16,54%	(2,51%)

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

15. Encargos do Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas a seguir e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Despesa de consultoria	1.898	2,15%	1.291	2,02%
Taxa de administração e gestão	179	0,20%	162	0,25%
Despesas de auditoria e custódia	38	0,04%	22	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	14	0,02%
Outras despesas operacionais	399*	0,45%	335	0,52%
Total	2.534	2,86%	1.824	2,84%

(*) A despesa com serviços advocatícios foi de R\$ 380 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 88.468 (R\$ 64.266 em 2021).

16. Distribuição de rendimentos

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

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

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

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

O Fundo não distribuiu rendimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, uma vez que não apurou lucro caixa, conforme demonstrado abaixo:

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido contábil	15.557	(2.164)
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa		
<i>Fair value</i> sobre propriedades de investimentos	(19.042)	(806)
Despesas não pagas no período	255	185
Despesas pagas referente a períodos anteriores	(185)	(54)
Lucro líquido contábil ajustado ao regime caixa	(3.415)	(2.839)
Valor distribuído	-	-
Resultado acumulado não distribuído	-	-
Valores a distribuir aprovados pela Administração	-	-
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	-	-
(%) do lucro líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	0,00%	0,00%

17. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos a incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

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

Sobre a carteira do Fundo

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

O serviço de gestão é prestado pelo administrador do Fundo.

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

19. Divulgação de informações

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

20. Demonstrativo a valor justo

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

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

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

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

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Posição financeira em 31/12/2021	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	502	-	502
Ações de companhias fechadas		-	24.248	24.248
Propriedades para investimento	-	-	59.939	59.939
Total do ativo	-	502	84.187	84.689

21. Demandas judiciais

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

22. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	179	162
Taxa de consultoria	Green Rock Gestão Imobiliária Ltda	Consultoria	1.898	1.291
Total			2.077	1.453

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	17	14
Taxa de consultoria	Green Rock Gestão Imobiliária Ltda	Consultoria	162	155
Total			179	169

23. Alterações estatutárias

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

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

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

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, e alterações posteriores (Resolução CVM nº 181 de 28/03/2023, Resolução CVM nº 184 de 31/05/2023 e Resolução CVM nº 187, de 27/09/2023) a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instrução CVM nº 472.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754, que alterou a tributação de aplicações em fundos de investimentos no país, onde foi alterado o número mínimo de cotistas para que um fundo imobiliário ou fiagro, gozem da isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos, passando de 50 (cinquenta) para 100 (cem).

26. Eventos subsequentes

Conforme escritura pública de compra e venda de imóveis, datado em 10 de fevereiro de 2025, o Fundo adquiriu imóveis, integrado ao Condomínio "OP ART IBIRAPUERA", situado na Avenida Professor Ascendino Reis nº 965, esquina com a Rua Agostinho Rodrigues Filho, Indianópolis, 24º Subdistrito, município de São Paulo, estado de São Paulo ("Empreendimento"), conforme descritos e caracterizados na seguintes matrículas, todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), nº 244.541: "sala nº 4A,; 244.542: "sala nº 4b; 244.543: "sala; 244.543: "sala nº 4c; 244.544: "sala nº 4d; 244.545: "sala nº 4e; 244.546: "sala nº 4f; 244.547: "sala nº 5a,; 244.548: "sala nº 5b,; 244.549: "sala nº 5c,; 244.550: "sala nº 5d,; 244.551: "sala nº 5e,; 244.552: "sala nº 5f,; 244.552: "sala nº 5f,; 244.554: "sala nº 6b, 244.555: "sala nº 6c; 244.556: "sala nº 6d,; 244.557: "sala nº 6e; 244.558: "sala nº 6f, *elo preço total, certo e fixo de R\$ 8.000, sendo, R\$ 2.000, pago a vista e o restante será pago em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.000.*

Conforme escritura pública de compra e venda de imóveis, datado em 21 de novembro de 2024, o Fundo adquiriu prédio e seu terreno, localizado na Rua Correa Dias, nº 100, no 9º Subdistrito, Vila Mariana na Cidade de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 1.767 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo/SP, que no seu todo mede: 8,80 m de frente por 17,00 m da frente aos fundos, encerrando a área de 150,00 m²; confrontando pela frente com a rua, por um lado com o prédio nº 90 de Gregório Carnielli, por outro lado com o prédio nº 112 de Basílio Bertolami, e nos fundos com o mesmo Gregório Carpinelli, com inscrição Municipal nº 037.007.0007-5, pelo valor de compra de R\$ 3.750.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 30.871.716/0001-25)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Conforme escritura pública de compra e venda de imóveis, datada em 10 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu um imóvel e seu terreno, à Rua Cubatão nº 609, no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula nº 1.588 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo/SP, com inscrição Municipal nº 037.007.0038-5, preço total certo e ajustado de R\$2.100.

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

Conforme fato relevante divulgado em 07 de março de 2023, foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda, com sede na Av. Avenida Nove de Julho, Nº. 3228, conjunto 604, Jardim Paulista, São Paulo – SP, inscrita sob o CNPJ/MF nº 37.668.744/0001-99 (“Operação”) e, tendo sido cumpridas igualmente todas as demais condições precedentes, a Operação foi concluída.

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

Em 21 de abril de 2023, a Administradora apresentou ao vendedor do imóvel Rua Estela, 165, a notificação extrajudicial de rescisão unilateral, restituição de valores, uma vez que o outorgante não havia cumprido com as obrigações contratuais, deixando de apresentar a totalidade dos documentos no prazo estabelecido contratualmente, além do fato que a Consultora Green Rock, identificou a existência de penhora gravado à matrícula do imóvel, resultantes dos autos da ação cumprimento de sentença, movida por credores, situação que inviabilizou a aquisição do imóvel nos termos negociados no contrato de compra e venda.

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

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

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável