



Green Rock Fundo de Investimento  
Imobiliário Responsabilidade Limitada  
CNPJ: 30.871.716/0001-25

Relatório dos Auditores Independentes sobre às  
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

RT 252/2025

## **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

### **Índice**

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Relatório do auditor independente sobre às demonstrações financeiras ..... | 1 |
|----------------------------------------------------------------------------|---|

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Demonstração da posição financeira .....              | 6  |
| Demonstração do resultado .....                       | 7  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....  | 8  |
| Demonstração dos fluxos de caixa.....                 | 9  |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... | 10 |

## Relatório dos Auditores Independentes sobre às Demonstrações Financeiras

Aos  
Cotistas e Administrador do  
**Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo - SP

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos que possam decorrer das limitações mencionadas no item da seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e de seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento em ações da empresa **Green Rock Administração de Bens e Participação Ltda.** (“Companhia Investida”) no montante de R\$ 24.248, que representava 16,82% do Patrimônio Líquido do Fundo. Até a data de emissão de nosso relatório de auditoria não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da Companhia Investida.

A Administração não mensurou e não reconheceu o valor justo das ações da Companhia Investida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, consequentemente, não foi possível assegurar que o saldo está livre de distorções relevantes.

Conforme a Nota Explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu como Ações em Companhia Fechada R\$ 24.248. Durante nossa análise, constatamos que o laudo de avaliação elaborado para mensurar o valor justo da Companhia apresenta um valor de R\$ 21.676. Em 31 de dezembro de 2024, a Administração do Fundo não reconheceu nas demonstrações financeiras a desvalorização do ativo no montante de R\$ 2.572.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento em imóveis e terrenos, no montante de R\$ 114.083. Em nossos exames constatamos que o valor apresentado no laudo de avaliação a valor justo está menor em R\$ 2.320 em relação ao mensurado e reconhecido no balanço patrimonial naquela data,

consequentemente como não houve o ajuste em 31 de dezembro de 2024, o montante apresentado como propriedade para investimento está a maior naquela.

O relatório do auditor independente referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi emitido com abstenção de opinião, consequentemente, não foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para assegurar que o saldo de aberto das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está livre de distorções relevantes.

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 e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Desta forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu nas demonstrações financeiras ativos classificados como propriedades para investimento, no valor de R\$ 114.083, correspondente a 79,15% do seu patrimônio líquido. Esses investimentos são mensurados por seu valor justo, obtido através de laudo de avaliação econômico e financeira, elaborado por avaliador independente. O cálculo do valor justo envolve, dentre outros, dados e premissas relevantes, além do uso significativo de julgamentos. Devido à relevância desses investimentos e de sua mensuração, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

Entendimento das políticas e metodologias utilizadas pela Administradora do Fundo;

- Análise das propriedades desses investimentos por meio do confronto com informações externas disponibilizadas pela Administradora;
- Inspecionamos os laudos de avaliação elaborados pelo avaliador, utilizados como base para mensuração do valor justo;
- Através dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação pelo método comparativo;
- Através dos nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para apuração e registro destas propriedades são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 27 de março de 2024, com abstenção.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 manterem 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 a administração do Fundo 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

**RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>% PL</b>    | <b>31/12/2023</b> | <b>% PL</b>    |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |                   |                |
| Disponibilidades                             | 4           | 1                 | 0,00%          | -                 | 0,00%          |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | 4           | 970               | 0,67%          | 2.673             | 1,97%          |
| Aluguéis a receber                           | 6           | 637               | 0,44%          | 610               | 0,45%          |
|                                              |             | <b>1.608</b>      | <b>1,11%</b>   | <b>3.283</b>      | <b>2,42%</b>   |
| <b>Direitos a receber</b>                    |             |                   |                |                   |                |
| Imóveis dado em comodato                     |             | 735               | 0,51%          | 735               | 0,54%          |
| Outros valores a receber                     |             | 4.075             | 2,83%          | 106               | 0,08%          |
|                                              |             | <b>4.810</b>      | <b>3,34%</b>   | <b>841</b>        | <b>0,62%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                        |             |                   |                |                   |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>             |             |                   |                |                   |                |
| <b>Aplicações Financeiras</b>                |             |                   |                |                   |                |
| <b>De natureza imobiliária</b>               |             |                   |                |                   |                |
| Ações de companhias fechadas                 | 7           | 24.248            | 16,82%         | 24.248            | 17,89%         |
|                                              |             | <b>24.248</b>     | <b>16,82%</b>  | <b>24.248</b>     | <b>17,89%</b>  |
| <b>Investimento</b>                          |             |                   |                |                   |                |
| <b>Propriedades para Investimento</b>        |             |                   |                |                   |                |
| Imóveis acabados                             |             | 84.319            | 58,50%         | 36.351            | 26,81%         |
| Imóveis em construção                        |             | -                 | 0,00%          | 43.609            | 32,17%         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo           |             | 29.764            | 20,65%         | 27.710            | 20,44%         |
|                                              | 8           | <b>114.083</b>    | <b>79,15%</b>  | <b>107.670</b>    | <b>79,42%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |             | <b>144.749</b>    | <b>100,42%</b> | <b>136.042</b>    | <b>100,35%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |             |                   |                |                   |                |
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |                   |                |
| Taxa de administração                        | 20          | 18                | 0,01%          | 17                | 0,01%          |
| Auditoria e custódia                         |             | 24                | 0,02%          | 16                | 0,01%          |
| Consultoria e assessoria                     | 20          | 236               | 0,16%          | 195               | 0,14%          |
| Provisões e contas a pagar                   |             | 3                 | 0,00%          | 4                 | 0,00%          |
| Obrigações por aquisição de imóveis          | 5           | 339               | 0,23%          | 237               | 0,17%          |
|                                              |             | <b>620</b>        | <b>0,42%</b>   | <b>469</b>        | <b>0,35%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |             | <b>620</b>        | <b>0,42%</b>   | <b>469</b>        | <b>0,35%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |             |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                         |             | 117.222           | 81,34%         | 113.222           | 83,51%         |
| Distribuição de rendimentos a cotistas       |             | (3.295)           | (2,29%)        | (1.182)           | (0,87%)        |
| Lucros acumulados                            |             | 30.202            | 20,95%         | 23.533            | 17,36%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           | 11          | <b>144.129</b>    | <b>100,00%</b> | <b>135.573</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>144.749</b>    | <b>100,42%</b> | <b>136.042</b>    | <b>100,35%</b> |

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 2024 e de 2023**

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

|                                                                                      | <b>Nota</b>        | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>                                    |                    |                   |                   |
| Receitas de aluguéis                                                                 | <b>6</b>           | 7.856             | 6.835             |
|                                                                                      |                    | <b>7.856</b>      | <b>6.835</b>      |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                                |                    |                   |                   |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                              | <b>8</b>           | 2.055             | 17.849            |
|                                                                                      |                    | <b>2.055</b>      | <b>17.849</b>     |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>                                    |                    |                   |                   |
| Reversão/(despesas) de tributos municipais e federais                                |                    | (178)             | 15                |
| Despesas de condomínio                                                               |                    | (51)              | (42)              |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis                             |                    | -                 | (25)              |
| Reversão de despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis |                    | 237               | -                 |
|                                                                                      |                    | <b>8</b>          | <b>(52)</b>       |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                           |                    | <b>9.919</b>      | <b>24.632</b>     |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                  |                    | <b>9.919</b>      | <b>24.632</b>     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                     |                    |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                             |                    | 195               | 158               |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                               |                    | (44)              | (36)              |
|                                                                                      | <b>4</b>           | <b>151</b>        | <b>122</b>        |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                              |                    |                   |                   |
| Despesa de consultoria                                                               | <b>15</b>          | (2.809)           | (2.526)           |
| Taxa de administração                                                                | <b>13, 15 e 20</b> | (211)             | (205)             |
| Despesas de auditoria e custódia                                                     | <b>15</b>          | (48)              | (85)              |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                          | <b>15</b>          | (20)              | (20)              |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                              | <b>15</b>          | (313)             | (223)             |
|                                                                                      |                    | <b>(3.401)</b>    | <b>(3.059)</b>    |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                    |                    | <b>6.669</b>      | <b>21.695</b>     |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                                             |                    | <b>118.182,93</b> | <b>114.841,65</b> |
| <b>Lucro por cota - R\$</b>                                                          |                    | <b>56,43</b>      | <b>188,91</b>     |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                                               |                    | <b>1.219,54</b>   | <b>1.180,52</b>   |

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 2024 e 2023**

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

|                                         | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Distribuição de<br/>rendimentos</b> | <b>Lucros acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|-----------------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> |             | <b>111.422</b>                  | <b>(185)</b>                           | <b>1.838</b>             | <b>113.075</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas   | <b>12</b>   | 1.800                           | -                                      | -                        | 1.800          |
| Resultado do exercício                  |             | -                               | -                                      | 21.695                   | 21.695         |
| Distribuição de rendimentos             | <b>16</b>   | -                               | (997)                                  | -                        | (997)          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |             | <b>113.222</b>                  | <b>(1.182)</b>                         | <b>23.533</b>            | <b>135.573</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas   | <b>12</b>   | 4.000                           | -                                      | -                        | 4.000          |
| Resultado do exercício                  |             | -                               | -                                      | 6.669                    | 6.669          |
| Distribuição de rendimentos             | <b>16</b>   | -                               | (2.113)                                | -                        | (2.113)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> |             | <b>117.222</b>                  | <b>(3.295)</b>                         | <b>30.202</b>            | <b>144.129</b> |

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 2024 e 2023**

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

|                                                            | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>          |                   |                   |
| Recebimento de receitas de aluguéis                        | 7.829             | 6.225             |
| Rendimentos de cotas renda fixa                            | 151               | 122               |
| Pagamento de despesas de consultoria e assessoria          | (2.768)           | (2.493)           |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão    | (210)             | (205)             |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia              | (40)              | (86)              |
| Pagamento de despesas de condomínio                        | (51)              | (38)              |
| Reversão/(pagamento) de tributos municipais e federais     | (178)             | 15                |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                   | (20)              | (20)              |
| Pagamento de reparos, manutenção e conservação de imóveis  | -                 | (25)              |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais              | (4.283)           | (282)             |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>           | <b>430</b>        | <b>3.213</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>       |                   |                   |
| Aquisição de terrenos em edificações                       | (3.939)           | (1.650)           |
| Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda   | (80)              | (460)             |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>        | <b>(4.019)</b>    | <b>(2.110)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>      |                   |                   |
| Recebimentos de integralizações de cotas                   | 4.000             | 1.800             |
| Rendimentos pagos                                          | (2.113)           | (997)             |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>       | <b>1.887</b>      | <b>803</b>        |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   | <b>(1.702)</b>    | <b>1.906</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b> | <b>2.673</b>      | <b>767</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>    | <b>971</b>        | <b>2.673</b>      |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   | <b>(1.702)</b>    | <b>1.906</b>      |

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 2024 e de 2023**

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

---

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

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

### **2. Base para a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

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

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março 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 2024 e de 2023**

*(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 2024 e de 2023**

*(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;
- 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.

# **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 2024 e de 2023**

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

---

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.

### **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.

# **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 2024 e de 2023**

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

---

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:

- 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

# 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 2024 e de 2023

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

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. Lucro por cota

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A. e aplicações financeiras, conforme representado a seguir:

| Em 31 de dezembro de 2024              | Administrador | Saldo contábil | % sobre PL   |
|----------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| <b>Cotas de fundo de investimento</b>  |               |                |              |
| FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i) | Itaú Unibanco | 970            | 0,67%        |
|                                        |               | <b>970</b>     | <b>0,67%</b> |

| Em 31 de dezembro de 2023              | Administrador | Saldo contábil | % sobre PL   |
|----------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| <b>Cotas de fundo de investimento</b>  |               |                |              |
| FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP (i) | Itaú Unibanco | 2.673          | 1,97%        |
|                                        |               | <b>2.673</b>   | <b>1,97%</b> |

(\*) O Fundo também possui conta livre movimento com a Administrado, com saldo de R\$ 1 em 31 de dezembro de 2024 (saldo zero em 31 de dezembro de 2023).

(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 2024, foram devidamente auditadas com emissão do relatório do auditor independente emitido em 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

## 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 2024 e de 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas líquidas no montante de R\$ 151 (R\$ 122 em 2023), cujo saldo foi registrado na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

#### 5. Obrigações por aquisição de propriedades para investimentos

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

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

A edificação possui as seguintes características:

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

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

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas reversões de despesas financeiras no valor de R\$ 237 (não foram apropriadas despesas financeiras em 2023), decorrente a atualização monetária da compra de propriedades para investimentos adquiridos a prazo, sendo que o saldo da obrigação a pagar é de R\$ 237 (R\$ 237 em 2023).

As movimentações ocorridas na rubrica “Obrigações de imóveis a pagar” no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão apresentadas no quadro abaixo:

|                               | Valor contábil<br>31/12/2023 | Despesas<br>financeiras | Aquisição de<br>imóveis | Pagamentos de<br>amortizações e<br>juros | Valor contábil<br>31/12/2024 |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| Obrigações de imóveis a pagar | 237                          | (237)                   | 706                     | (367)                                    | 339                          |
| <b>Total</b>                  | <b>237</b>                   | <b>(237)</b>            | <b>706</b>              | <b>(367)</b>                             | <b>339</b>                   |

# 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 2024 e de 2023

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

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

|                              | Valor contábil<br>31/12/2022 | Despesas<br>financeiras | Pagamentos de<br>amortizações e juros | Valor contábil<br>31/12/2023 |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Obrigações de móveis a pagar | 237                          | -                       | -                                     | 237                          |
| <b>Total</b>                 | <b>237</b>                   | <b>-</b>                | <b>-</b>                              | <b>237</b>                   |

### 6. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui uma provisão referente aos aluguéis a receber no valor de R\$ 637 (R\$ 610 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou uma receita de R\$ 7.856 referentes a aluguéis apropriadas no durante o exercício (R\$ 6.835 em 2023).

### 7. Ações em companhia fechada

#### Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda.

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

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

#### Atos societários

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não recebeu dividendos da Companhia.

# 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 2024 e de 2023

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

A seguir está apresentado as movimentações ocorridas em 2024 e 2023, referente aos investimentos em ações de companhia de capital fechado:

### Movimentação do saldo

| Green Rock Administração de Bens e Participação Ltda | Saldo em 31/12/2023 | Aquisição de ações | Equivalência patrimonial | Ajuste a valor justo | Dividendos | Valor contábil em 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|------------|------------------------------|
| Investimentos                                        | 14.582              | -                  | -                        | -                    | -          | 14.582                       |
| Ágio                                                 | 9.666               | -                  | -                        | -                    | -          | 9.666                        |
| <b>Total</b>                                         | <b>24.248</b>       | -                  | -                        | -                    | -          | <b>24.248</b>                |

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

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

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

O valor justo das propriedades para investimentos foi determinado com base no laudo de avaliação elaborado pela Consultoria Compass Avaliações Imobiliárias. A avaliação dos imóveis foi realizada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com grau de fundamentação II e grau de precisão III. Importante destacar que, para alguns projetos, foram deduzidos os valores das edificações existentes, uma vez que estas serão demolidas para o desenvolvimento de novos projetos. Esse procedimento visa refletir adequadamente o valor de mercado das propriedades, considerando as características específicas de cada ativo e os planos de desenvolvimento da holding.

## 8. Propriedades para investimento

### 8.1. Descrição dos imóveis

#### Rua Correia Dias, 114, 132 e 136

O imóvel em questão está inscrito sob Matrícula nº 125.176 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com as numerações 114, 132 e 136, inserido no bairro da Vila Mariana. O empreendimento se resume em um imóvel comercial em fase final de construção, e será composto por 12 pavimentos, sendo 4 subsolos, térreo e 7 andares, os

## **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 2024 e de 2023**

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

---

pavimentos subsolos são compostos por vagas de garagem. O terreno tem área total de 1.110,60 m<sup>2</sup>, e a área construída total até momento é de 8.403,28 m<sup>2</sup>.

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 7.998,82m<sup>2</sup> 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 377m<sup>2</sup> de área total.

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

#### **Rua Correia Dias, 90**

O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 118.838 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com a numeração 90, no bairro da Vila Mariana com área total de 306 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

O terreno é utilizado atualmente como um estacionamento.

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

## **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ: 30.871.716/0001-25)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra 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.

#### **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

## **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 2024 e de 2023**

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

---

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:

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

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

#### **b) Forma de pagamento – Unidade 1.904**

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

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

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

#### **Rua Cubatão, 595**

Em 20 de janeiro de 2023, o Fundo adquiriu o Imóvel da Rua Cubatão, nº 595 – São Paulo/SP Vila Mariana, o terreno possui 112,53m², área construída de 142,40m², o valor da transação foi de

## **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 2024 e de 2023**

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

---

R\$ 1.650, pago à vista nesta data.

#### **Imóvel Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.14**

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

#### **Rua Cubatão, 609**

Em 11 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu o Imóvel da 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. O valor da transação foi de R\$ 2.100, pago à vista nesta data.

#### **Rua Cubatão, 629**

Em 27 de junho de 2024, o Fundo adquiriu o Imóvel da Rua Cubatão, nº 629 no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula no 62.226 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo/SP. O valor da transação foi de R\$ 1.500, pago à vista nesta data.

#### **Imóvel Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.84**

Em 11 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu a sala no 84, localizada no 8º andar, do Edifício In Offices Paraíso, situado na Rua Maria Figueiredo, no 595, no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, com área real privativa de 46,740 m², a área real comum de 46,683 m², e a área real total de 93,423 m². O valor da transação foi de R\$ 678 que será pago em 06 parcelas, mensais e consecutivas, no valor de R\$ 113 cada, sendo a primeira parcela paga no ato da celebração da Escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final 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 2024 e de 2023

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

As movimentações ocorridas com imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

| Imóveis                          | Tipo          | Saldo em 31/12/2023 | Aquisição    | Investimentos / custos incrementais | Ajuste ao valor justo | Saldo em 31/12/2024 |
|----------------------------------|---------------|---------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Rua Correia Dias nº 114,132,136  | Em construção | 78.188              | -            | -                                   | 2.040                 | 80.228              |
| Rua Correia Dias nº 112          | Terreno       | 8.801               | -            | -                                   | 73                    | 8.874               |
| Rua Correia Dias nº 90           | Terreno       | 3.549               | -            | -                                   | (334)                 | 3.215               |
| Rua Estela nº 134                | Terreno       | 4.633               | -            | -                                   | 36                    | 4.669               |
| Rua Estela nº 146                | Acabado       | 3.924               | -            | -                                   | 31                    | 3.955               |
| Rua Estela nº 164                | Terreno       | 3.924               | -            | -                                   | 42                    | 3.966               |
| SP/CODE Paulista - Unidade 1.804 | Em construção | 1.499               | -            | -                                   | 33                    | 1.532               |
| SP/CODE Paulista - Unidade 1.904 | Em construção | 1.500               | -            | 1                                   | 33                    | 1.534               |
| Rua Cubatão, 595                 | Acabado       | 1.652               | -            | -                                   | 46                    | 1.698               |
| Rua Cubatão, 609                 | Acabado       | -                   | 2.100        | 12                                  | 18                    | 2.130               |
| Rua Maria Figueiredo, 5          | Acabado       | -                   | 678          | 10                                  | -                     | 688                 |
| Terreno Cubatão, 629             | Terreno       | -                   | 1.500        | 57                                  | 37                    | 1.594               |
| <b>Total</b>                     |               | <b>107.670</b>      | <b>4.278</b> | <b>80</b>                           | <b>2.055</b>          | <b>114.083</b>      |

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

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

#### 8.2. Avaliação a valor justo

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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 2024 e de 2023

*(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.

Para o imóvel localizado na Rua Correia Dias, nº 114, 132 e 136, Paraíso, São Paulo -SP, o avaliador utilizou-se do método utilizou o método de fluxo de caixa descontado.

### 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 2024 e 2023.

### 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

# 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 2024 e de 2023

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

---

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 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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

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

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

# 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 2024 e de 2023

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

---

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.

**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,

# 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 2024 e de 2023

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

---

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.

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

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

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

**Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:** propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a

# 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 2024 e de 2023

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

---

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.

**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 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 118.183 cotas (114.842 em 2023), totalmente integralizadas cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1.219,54 (R\$ 1.180,52 em 2023).

### 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.

# **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 2024 e de 2023**

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

---

### **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 2024 houve a integralização de 3.341,28 novas cotas escriturais e nominativas, no montante de R\$ 4.000, (2023 - 1.768,03 cotas, representada pelo montante de R\$ 1.800).

### **Resgate de cotas**

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

### **Negociação de cotas**

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

## **13. Taxa de administração**

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

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

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

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 211 (R\$ 205 em 2023).

# 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 2024 e de 2023

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

### 14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

| Descrição                | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------|------------|------------|
| Patrimônio líquido médio | 136.480    | 118.173    |
| Valor unitário da cota   | 1.219,54   | 1.180,52   |
| Rentabilidade do Fundo % | 3,31%      | 18,05%     |

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

### 15. Encargos do Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram registradas as seguintes despesas administrativas elencadas a seguir e sua representatividade em relação a patrimônio líquido médio do Fundo.

| Encargos debitados ao Fundo      | 31/12/2024   |              | 31/12/2023   |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | Valores      | % PL Médio   | Valores      | % PL Médio   |
| Despesa de consultoria           | 2.809        | 2,06%        | 2.526        | 2,14%        |
| Taxa de administração            | 211          | 0,15%        | 205          | 0,17%        |
| Despesas de auditoria e custódia | 48           | 0,04%        | 85           | 0,07%        |
| Taxa de fiscalização da CVM      | 20           | 0,01%        | 20           | 0,02%        |
| Outras despesas operacionais     | 313*         | 0,23%        | 223*         | 0,19%        |
| <b>Total</b>                     | <b>3.401</b> | <b>2,49%</b> | <b>3.059</b> | <b>2,59%</b> |

(\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a despesa com serviços advocatícios foi de R\$ 308 (R\$ 227 em 2023)

Patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 136.480 (R\$ 118.173 em 2023).

### 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.

# 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 2024 e de 2023

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

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 2.113 (R\$ 997 em 2023), conforme abaixo demonstrado:

| <b>Rendimentos</b>                                                                      | <b>2024</b>  | <b>2023</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Resultado do exercício                                                                  | 6.669        | 21.695        |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                 | (2.055)      | (17.849)      |
| Aluguéis a receber                                                                      | (27)         | (610)         |
| Ajuste para compensação de cotas                                                        | -            | 12.208        |
| Outros (despesas) operacionais                                                          | (189)        | 38            |
| <b>Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b> | <b>4.398</b> | <b>15.482</b> |
| Rendimentos retidos no exercício                                                        | (2.285)      | (14.485)      |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                          | <b>2.113</b> | <b>997</b>    |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                          | <b>2.113</b> | <b>997</b>    |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                              | (2.285)      | (14.485)      |
| % do resultado do exercício distribuído nos termos da lei 8668/93                       | 48,04%       | 6,44%         |

## 17. Tributação

### Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

# **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ: 30.871.716/0001-25)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

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

---

### **Dos cotistas do Fundo**

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, 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, 100 (2023: 100) cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.
- (ii) Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

### **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.

# 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 2024 e de 2023

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

**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 31/12/2024 | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total          |
|----------------------------------|---------|---------|---------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa    | -       | 970     | -       | 970            |
| Ações de companhias fechadas     | -       | -       | 24.248  | 24.248         |
| Propriedades para investimento   | -       | -       | 114.083 | 114.083        |
| <b>Total do ativo</b>            | -       |         |         | <b>139.301</b> |

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

## 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 | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                | Administradora | 211          | 205          |
| Taxa de consultoria   | Green Rock Gestão Imobiliária Ltda | Consultoria    | 2.809        | 2.526        |
| <b>Total</b>          |                                    |                | <b>3.020</b> | <b>2.731</b> |

| Valores a pagar       | Instituição                        | Relacionamento | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                | Administradora | 18         | 17         |
| Taxa de consultoria   | Green Rock Gestão Imobiliária Ltda | Consultoria    | 236        | 195        |
| <b>Total</b>          |                                    |                | <b>254</b> | <b>212</b> |

## 23. Alterações estatutárias

Em 11 de novembro de 2024, foi aprovada a 4ª emissão de cotas do Fundo, totalizando R\$ 30.000, com valor unitário inicial de R\$ 1.197,15, podendo sofrer ajustes na data de integralização. As cotas serão destinadas a um único investidor profissional, conforme definido pela Resolução CVM nº 30.

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

# **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 2024 e de 2023**

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

---

R\$ 1.650, pago à vista nesta data.

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

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

### **24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S 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 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos

# 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 2024 e de 2023

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

de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário a Lei RFB 14.754/23, a mudança refere-se exclusivamente a alteração do número de cotistas necessários para que haja a isenção do imposto de renda na distribuição de rendimentos, para as pessoas físicas, passando de 50 cotistas para 100 (cem) cotistas, permanecendo inalteradas as demais condições previstas na Lei RFB 15.585/2015.

| Resolução                                       | Emitida por                           | Descrição                                                                                                                                                     | Vigência                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 | Comissão de Valores Mobiliários (CVM) | Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos. | Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472. |
| Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023    |                                       | Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.                                                                                                     |                                                                                                                                               |
| Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023     |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |
| Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023 |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |
| Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024    |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |

## 26. Eventos subsequentes

Em 24 de janeiro de 2025, foi realizada a adaptação integral do regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175, desmembrando-o em parte geral e anexo. As principais alterações incluíram a criação da classe única de cotas com responsabilidade limitada, a adaptação das responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais e a possibilidade de constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Resolução CVM nº 200.

Em 25 de fevereiro de 2025, foi aprovada a transferência da prestação de serviços de administração do Fundo, da atual Administradora, para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a transferência da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, da atual Gestora para a BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.

Em fevereiro de 2025 o Fundo realizou a aquisição dos seguintes imóveis: (a) Imóvel localizado na rua Correia Dias nº100; (b) imóvel localizado na Rua Maria Figueiredo, nº595 – Sala 74; (c) imóvel integrado ao Condomínio Op Art Ibirapuera, situado na Avenida Professor Ascendino Reis nº 965. O valor desembolsado pelo Fundo para a aquisição dos imóveis foi de R\$ 14.470.

\*\*\*\*\*

**Luiz Carlos Altemari**  
Contador - CRC 1SP16561-7

**Marcelo Vieira Francisco**  
Diretor Responsável