

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 com o Relatório dos Auditores Independentes

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021.

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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

Base para abstenção de opinião

Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da investida

Em 17 de julho de 2023, emitimos relatório de auditoria, com abstenção de opinião, sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia investida “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. – Em recuperação judicial”, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme descrito abaixo:

Auditoria das demonstrações financeiras da Companhia investida--Continuação

“Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

A Companhia incorreu em prejuízo de 75.806 mil em 31 de dezembro de 2022 (lucro de R\$ 68.864 mil em 2021), patrimônio líquido a descoberto de R\$ 1.186 mil, prejuízos acumulados de R\$ 67.601 mil, bem como apresenta passivo circulante individual e consolidado superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 516.064 mil e R\$ 427.472 mil. Adicionalmente, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2 – Recuperação Judicial, em 03 de maio de 2023, a Companhia, juntamente com suas controladas Arraial Resort Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Carneiros Resort Incorporações SPE Ltda., Gramado Hydros Incorporações SPE Ltda., Gramado BV Resort Incorporações SPE Ltda., Jardim Canela Incorporações Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A. e Tamandaré Resort Incorporações SPE Ltda. ajuizaram pedido de Recuperação Judicial (“RJ”) perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul do Estado do Rio Grande do Sul, nos termos da Lei nº 11.101/05. Em 22 de maio de 2023, foi deferido o processamento da recuperação judicial, conforme decisão da Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul do Estado do Rio Grande do Sul. A Companhia atualmente trabalha no seu plano de recuperação judicial com a discriminação dos meios de recuperação a serem empregados, demonstração da viabilidade econômica e laudos econômico-financeiros e de avaliação de bens e ativos da Companhia e suas controladas no prazo de 60 dias úteis, contudo, esse prazo foi estendido para 22 de julho de 2023. Considerando a situação patrimonial e financeira e que a Companhia e suas controladas estão ainda em fase de elaboração do plano de recuperação judicial e que a continuidade operacional dependerá da aprovação do referido plano em assembleia geral de credores, não é possível determinar no estágio atual qual será o desfecho deste assunto, seus impactos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como, concluirmos se o pressuposto de continuidade, base para a elaboração dessas demonstrações financeiras, é apropriado.

Baixa de terreno por desapropriação

Em junho de 2021 a Prefeitura do Município de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, de forma amigável, efetuou a desapropriação de imóvel de propriedade da Companhia, a qual recebeu pela desapropriação um terreno registrado contabilmente no montante de R\$ 12.250, contudo, a baixa do referido valor por desapropriação foi contabilizada somente no decorrer do exercício de 2022. Desta forma, o resultado do exercício se encontra subavaliado no referido montante.

Reconhecimento de confissão de dívida

No exercício de 2022, a Companhia reconheceu no passivo circulante uma dívida no montante de R\$ 10.600 mil, referente ao instrumento particular de confissão de dívida e dação em pagamento pactuado em fevereiro de 2018 junto ao credor. O referido instrumento estabelece a liquidação da dívida mediante a dação de unidades habitacionais futuras a serem entregues até 31 de dezembro de 2020, além de multa em caso de atraso. A referida dívida somente foi registrada durante o exercício de 2022, ou seja, fora do seu período de competência. Adicionalmente, devido ao atraso nas obras a Companhia deixou de reconhecer um complemento de provisão no montante de R\$ 6.700 mil (R\$ 3.050 mil referente ao exercício de 2021) totalizando a dívida em 31 de dezembro de 2022 em R\$ 17.300. Em decorrência do registro da dívida indevidamente no exercício de 2022, além da falta de contabilização do montante da multa incorrida o resultado do exercício se encontra subavaliado no montante líquido de R\$ 6.950 mil (R\$ 3.050 em 2021).”

Ênfases

Incerteza significativa quanto à capacidade de continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo incorreu em prejuízo no montante de 72.637 mil, patrimônio líquido (passivo a descoberto) de R\$ 226 mil, e capital circulante líquido negativo de R\$ 226 mil, decorrente da situação financeira e patrimonial da investida “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. – Em recuperação judicial” que apresentou prejuízo no exercício findo de 31 de dezembro de 2022 de 71.588 mil, acarretando desta forma na situação acima descrita. A continuidade do Fundo está condicionada a realização de novos aportes por parte de seus cotistas ou na melhora da capacidade financeira e operacional de sua investida.

Alienação fiduciária das ações detidas pelo Fundo

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui ações da companhia fechada “Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. – Em recuperação judicial”, as quais representam a totalidade do capital da Companhia Investida e que estão alienadas fiduciariamente em favor da empresa Forte Securitizadora S.A. para fins de garantia do pagamento das obrigações assumidas pela Companhia Investida no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – (CRI). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

A auditoria dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 12 de julho de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

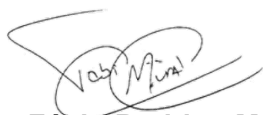
Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

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

São Paulo, 26 de julho de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

ATIVO	NOTAS	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Ativo circulante		1.058	(468,14)	12.896	11,39
Caixa e equivalentes de caixa		1.058	(468,14)	12.896	11,39
Disponibilidades	5 e 14.a	12	(5,31)	11	-
Operações compromissada	5	1.046	(462,83)	12.885	11,39
Ativo não circulante		-	-	100.402	88,74
Investimentos		-	-	100.402	88,74
Participações em coligadas e controladas	6	-	-	100.402	88,74
TOTAL DO ATIVO		1.058	(468,14)	113.298	100,13
PASSIVO					
Passivo circulante		1.284	(568,14)	159	0,13
Valores a pagar		1.284	(568,14)	159	0,13
Perdas com investimento	6	1.186	(524,79)	-	-
Taxa de gestão	11.a	62	(27,43)	114	0,10
Taxa de administração	11.a	16	(7,08)	28	0,02
Taxa de escrituração		2	(0,88)	2	-
Outros valores		18	(7,96)	15	0,01
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)		(226)	100,00	113.139	100,00
Capital social		96.126	(42.533,63)	96.126	84,96
Reserva de lucro		-	-	17.013	15,04
Prejuízos acumulados		(96.352)	42.633,63	-	-
TOTAL DO PASSIVO e do PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)		1.058	(468,14)	113.298	100,13

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

SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	NOTAS	31.12.2022	28.01.2021 a 31.12.2021
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		224	49
Resultado com operações compromissadas		224	49
Resultado com participações societárias		(71.588)	55.923
Resultado com equivalência patrimonial	6	(71.588)	55.923
Despesas		(1.273)	(1.577)
Despesa com taxa de gestão	11.a e 14	(871)	(1.021)
Despesa de taxa de administração	11.a e 14	(217)	(269)
Despesa com consultoria		(70)	(70)
Despesa com taxa de escrituração		(26)	(24)
Taxa de fiscalização CVM		(21)	(37)
Despesa com auditoria		(21)	(30)
Despesa com taxa de estruturação		-	(30)
Despesas de serviços técnicos especializados		-	(30)
Outras despesas operacionais		(47)	(66)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		(72.637)	54.395

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

SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

	Notas	Capital social	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo)		-	-	-	-
Integralização de cotas no período	12.a	96.286	-	-	96.286
Amortização de cotas	12.b	(160)	-	-	(160)
Resultado do período		-	-	54.395	54.395
Distribuição de dividendos no período	15	-	-	(37.382)	(37.382)
Reserva de lucro			17.013	(17.013)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		96.126	17.013	-	113.139
Resultado do exercício		-	-	(72.637)	(72.637)
Absorção da reserva de lucros			(17.013)	17.013	-
Distribuição de dividendos	15	-	-	(40.728)	(40.728)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Passivo a descoberto)		96.126	-	(96.352)	(226)

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

SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

	31.12.2022	28.01.2021 a 31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	(72.637)	54.395
Ajustes para conciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com equivalência patrimonial	71.588	(55.923)
Resultado líquido ajustado	(1.049)	(1.528)
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	(12)	28
Taxa de gestão a pagar	(52)	114
Taxa de escrituração a pagar	-	2
Perdas com investimento	1.186	-
Outros valores a pagar	3	14
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	76	(1.370)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos de investida	28.814	51.381
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	28.814	51.381
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralizações de cotas	-	427
Amortização de cotas	-	(160)
Distribuição de dividendos	(40.728)	(37.382)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(40.728)	(37.115)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.838)	12.896
No início do exercício/período	12.896	-
No final do exercício/período	1.058	12.896
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.838)	12.896

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional

O Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 29 de julho de 2020 e iniciou suas atividades em 28 de janeiro de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de ativos alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos.

Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) o pagamento da remuneração advinda da exploração dos ativos alvo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

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

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

A emissão das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas pela Administração do Fundo em 26 de julho de 2023.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

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

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de forma comparativa entre o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

d. Investimentos

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

4. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos
			anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	As Resoluções entrarão em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 578.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

5. Caixas e equivalentes de caixa

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

	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades ⁽¹⁾	12	11
Aplicações financeiras ⁽²⁾	1.046	12.885
Total	1.058	12.896

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

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

6. Investimentos

Movimentação dos investimentos ocorrida em 2022:

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

Movimentação dos investimentos ocorrida em 2021:

	Valor de Aquisição	Recebimento de Dividendos	Resultado com Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2021
Investimentos				
Gramado Parks S.A.	95.861	(51.382)	55.923	100.402

Em 28 de janeiro de 2021, o Fundo recebeu 95.861.601 ações da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. ("Gramado Parks") pelo valor de R\$ 95.861 mediante integralização de cotas.

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

O Fundo possui 100% da companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a empresa conta com mais de 15 mil contratos ativos (15 mil em 2021) e já comercializou um valor superior a R\$ 1,7 bilhão em valor geral de vendas (R\$1,7 bilhão em 2021). O investimento foi avaliado pelo método de equivalência patrimonial, considerando que o investimento tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de ativos direta ou indiretamente destinados a exploração de renda (propriedades para investimento).

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido da Gramado Parks S.A. estava negativo em (R\$ 1.186), ocorrendo o reconhecimento de perdas com investimento no passivo do Fundo. O resultado de equivalência patrimonial apurado foi de (R\$ 70.402).

A estrutura comercial é composta por um contrato de parceria com a Gramado Promoções e Vendas S.A. – parte relacionada à GPK que atua com exclusividade em praças definidas conjuntamente pelo prazo de 10 anos, sendo possível a renovação por igual período. As vendas ocorrem em um total de 17 pontos de vendas espalhadas em 7 cidades brasileiras, além das vendas online.

Demonstração de certos dados financeiros da empresa investida Gramado Parks Investimentos e Intermediação S.A. e do cálculo da equivalência patrimonial.

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

Dados da investida (ii)	31/12/2021
1. Total dos ativos	734.247
2. Total dos passivos	633.845
3. Total dos passivos e do patrimônio líquido	734.247
4. Total do patrimônio líquido (PL) - item 3 menos item 2 (*)	100.402
5. Percentual de participação do Fundo no PL dessa investida	100%
6. Valor do investimento equivalido no Fundo item 4 * pelo item 5	100.402

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

- (i) Saldos extraídos das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022, da investida Gramado Parks Investimentos e Intermediação S.A., acompanhadas do relatório de auditoria emitido por Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. datado de 15 de março de 2023 e reapresentadas em 17 de julho de 2023, pela própria Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., com o objetivo de aprimorar as informações apresentadas sobre a Recuperação Judicial (anteriormente denominada “Equilíbrio econômico e financeiro”). O relatório dos auditores independentes foi emitido com abstenção de opinião.
- (ii) Saldos extraídos das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2021, da investida Gramado Parks Investimentos e Intermediação S.A., acompanhadas do relatório de auditoria emitido por Ernst & Young datado de 25 de maio de 2022, sem ressalvas.

31 de dezembro de 2022:

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

31 de dezembro de 2021:

Descrição	Valor R\$
Dividendos 2020 (extraordinários)	15.548
(+) Resultado líquido de 2021 da investida	68.864
(-) Outras transações com não controladores	(27.393)
(-) Outros efeitos de equivalência patrimonial	(1.096)
Saldo final	55.923

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo.

As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis.

Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido.

Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos.

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores.

Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo.

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor, tampouco certeza de que o desempenho de cada ativo imobiliário acompanhe o desempenho médio do setor.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

9. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está representado por 96.286.020,69 (96.286.020,69 em 2021) cotas subscritas e integralizadas com valor unitário de R\$(0,0023) (R\$ 1,1750 em 2021).

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

<u>Exercício/período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Findo em 31.12.2022	(0,0023)	(100,20%)	86.633
De 28.01.2021 a 31.12.2021	1,1750	57,14%	111.290

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

11. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

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

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

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

(ii) A Taxa de Administração Específica será acrescida em R\$ 1,2 caso necessária a prestação de serviço como banco liquidante pelo administrador, e do valor fixo de R\$ 2 pelos serviços de escrituração, acrescido ainda na seguinte proporção por cotista:

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

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

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

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

	31.12.2022	28.01.2021 a 31.12.2021
Despesa		
Taxa de administração	(217)	(269)
Taxa de gestão	(871)	(1.021)
Total	(1.088)	(1.290)

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476/09 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições no regulamento, a qual será realizada e liderada diretamente pelo administrador, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da primeira emissão.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve integralização de novas cotas. No período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 96.286.020,70 cotas com valor de R\$ 1,00 (um real) cada, equivalentes ao montante de R\$ 96.286.

b. Amortizações e resgates de cotas

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas. No período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, houve amortização de cotas no montante de R\$160.

13. Legislação Tributária

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

14. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a Administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente é de R\$ 12 (R\$ 11 em 2021).

p

b) Companhia investida

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

15. Política de distribuição de resultados

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

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

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

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

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve distribuição de lucro caixa no valor de R\$ 40.728 (R\$ 37.382 em 2021).

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	31.12.2022	
	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+/-) Resultado com equivalência patrimonial	(71.588)	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(15)	(15)
Resultado líquido de imóveis para renda	(71.603)	(15)
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	30.000
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	30.000
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	-	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	251	254
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	251	254
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(1.088)	(1.152)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(85)	(117)
(-) Honorários de advogados	(70)	(70)
(+/-) Outras receitas/despesas	(42)	(39)
Total de outras receitas/despesas	(1.285)	(1.378)
Resultado contábil/financeiro líquido	(72.637)	28.861
Resultado financeiro líquido acumulado		28.861
95% do resultado financeiro líquido acumulado		27.418
Rendimentos declarados		28.700
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		(28.686)
(-) Rendimentos pagos referente ao exercício anterior		(12.042)
Total rendimentos pagos		(40.728)
Rendimento líquido a pagar remanescente		14
% do resultado financeiro líquido declarado		99,44%

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	De 28.01.2021 a 31.12.2021	
	Contábil	Financeiro
Ativos Imobiliários		
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	55.923	51.000
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	55.923	51.000
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	49	49
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	49	49
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(1.290)	(1.148)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(70)	(70)
(-) Auditoria independente	(30)	(17)
(-) Taxas, impostos e contribuições federais, estaduais e municipais e (CVM)	(37)	(37)
(+/-) Outras receitas/despesas	(150)	(147)
Total de outras receitas/despesas	(1.577)	(1.419)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	54.395	49.630
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição	54.395	49.630
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		(37.382)
(-) Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		(12.036)
Total distribuído		(49.418)
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		99,57%

16. Política de divulgação de informações

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

17. Demandas judiciais

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

18. Alterações estatutárias

No dia 04 de agosto de 2022, por meio de uma consulta formal, houve deliberação e aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

No dia 22 de abril de 2022, por meio de uma consulta formal, foi constatado que por insuficiência do quórum, não foram aprovadas as matérias abaixo:

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

-
- (i) Autorização para integralização de cotas no âmbito da 2ª emissão de cotas do Fundo, aprovada na assembleia geral de cotistas em 04 de janeiro de 2022, por meio de certificados de recebíveis imobiliários das 450ª (Série B I), 452ª (Série B II), 454ª (Série B III) e 456ª (Série B IV) da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A. ("CRI") pelo valor nominal unitário atualizado do respectivo CRI na data de integralização.

No dia 04 de janeiro de 2022 foi deliberado em assembleia as seguintes ordens:

- (i) a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo, exclusivamente no ambiente escritural, qual será objeto de oferta pública, em regime de melhores esforços, em conformidade com disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições no regulamento, cujas características principais seguem descritas no suplemento constante do "Anexo II" da ata, sendo que o preço de emissão por cota corresponderá a R\$ 8,19 por cota, com base no laudo de avaliação datado de 06 agosto de 2021, conforme definido abaixo, nos termos do artigo 30, parágrafo 1º do regulamento, sendo admitida a integralização em títulos e valores mobiliários;
- (ii) a aprovação da contratação da gestora, para atuar na coordenação da oferta e distribuição das cotas no âmbito da oferta, o qual fará jus ao recebimento de remuneração condizente com os custos da oferta; e
- (iii) a ratificação da nomeação e contratação, pelo Fundo, da JK Capital Consultoria e Assessoria Empresarial Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.327, conjunto 141, 14º andar, Vila Nova Conceição, CEP 22.640-102, inscrito no CNPJ sob o nº 14.702.590/0001, na qualidade de empresa especializada contratada para a elaboração do laudo de avaliação do patrimônio do Fundo.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

20. Eventos subsequentes

A Administradora tomou ciência que em 22/03/2023 foi emitida decisão no âmbito da Tutela Cautelar Antecedente nº 5001925-69.2023.8.21.010 (“Ação Cautelar”), proferida pela 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em favor da GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A. (“GPK”) e outras requerentes, em que foi determinada a mediação entre a Forte Securitizadora S.A. (“FORTESEC”) e as requerentes junto ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (“CEJUSC”), do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

A decisão judicial prevê a (i) suspensão da exigibilidade de todos e quaisquer créditos contra a GPK e as demais requerentes e suas empresas controladas, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, inclusive sobre execuções já ajuizadas; (ii) concessão de moratória pelo prazo de 30 (trinta) dias em relação aos créditos detidos pela FORTESEC em razão da instauração da mediação, limitado ao valor mensal descrito na inicial do processo, mediante comprovação posterior e imediata da destinação destes recursos, devendo ser vinculados aos motivos expostos na exordial (fluxo de caixa, pagamento de folha, estruturação do pedido de recuperação judicial) e sob fiscalização da Administração Judicial; (iii) concessão de moratória em relação aos créditos detidos pela FORTESEC, pelo prazo posterior e adicional de mais 30 dias, limitado ao valor mensal descrito na inicial, mediante depósito judicial pela requerida FORTESEC, cuja liberação em favor das requerentes dar-se-á mediante atendimento do disposto no item anterior, somado à demonstração (documental) da necessidade da utilização dos recursos pelo prazo adicional citado, também sob fiscalização da Administração Judicial; e (iv) determinação de que todo o ato administrativo que vise a alteração no controle diretivo das requerentes e suas subsidiárias seja submetido previamente a Juízo.

Em continuidade ao Fato Relevante publicado no dia 28 de março de 2023, a Administradora tomou ciência que, em 31 de março de 2023, foi proferida sentença declarando extinto o processo de Tutela Cautelar Antecedente nº 5001925-69.2023.8.21.0101/RS, da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado (“Ação Cautelar”), em decorrência do pedido da GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A. e demais requerentes. Não obstante, foi expedida intimação eletrônica às partes e demais interessados da Ação Cautelar acerca da decisão de extinção, havendo prazo para eventual recurso, nos termos do Código de Processo Civil vigente.

Em 02 de maio de 2023 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi aprovado a destituição da atual gestora do Fundo, a R Capital Asset Management Investimentos S.A., e a escolha de sua substituta, a partir da data de realização da Assembleia Geral, a saber, a Catalunya Gestão de Recursos Ltda.

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

Em 03 de maio de 2023 a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado que o ativo do Fundo, a Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. ("Ativo"), foi remarcado conforme as suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, demonstrações estas auditadas pela Baker Tilly Partners Auditores Independentes S.S. Em razão da referida remarcação, o Ativo apresentou variação negativa em seu valor contábil de 98,65%, o que resultou em impacto no valor patrimonial do Fundo.

Em 12 de julho de 2023 a Administradora por intermédio de carta de fato relevante informou aos seus cotistas e ao mercado em geral que ocorreu um impacto negativo no valor patrimonial do Fundo, com data base de 31 de dezembro de 2022, de 210,71% devido a um ajuste contábil de R\$ 1.186 realizado a fim de refletir corretamente o resultado da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., empresa que compõe o ativo do Fundo.

Em 14 de julho de 2023, foi enviada aos cotistas do Fundo a convocação da consulta formal para a Assembleia Geral, que contará com as seguintes matérias na Ordem do Dia:

(a) A substituição da atual gestora do Fundo, a Catalunya Gestão de Recursos Ltda., pela R Capital Asset Management Investimentos S.A.

(b) Aprovar a retirada de negociação das cotas do Fundo admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos termos do item 8.1.2. do Manual do Emissor da B3 e Parágrafo Único do Artigo 28 do Regulamento; e

(c) A alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações objeto das ordens do dia acima, que passará a vigor a partir de 01 de agosto de 2023 e autorizar a adoção, pela Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações ora aprovadas.

A Administradora apresentou proposta ("Proposta do Administrador"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("Assembleia Geral"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), que poderá ser respondida até as 23h59 do dia 30 de julho de 2023, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), observada a legislação vigente e as demais disposições do Regulamento.

Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 38.082.796/0001-41

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

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

21. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *