

31/março/2022

**À Securitizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A**

À atenção da Administradora e Investidores do Patrimônio Separado

**Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis nº**

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas. as demonstrações contábeis 31 de dezembro de 2021 e 2020 da Securitizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A., acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
Sócio

# Securitizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A.

Demonstrações contábeis acompanhada do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	13

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos acionistas e administradores da  
**Securizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A.**  
São Paulo SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Securizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A. em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Securizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

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 “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação a Companhia, 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.

## Principais assuntos de auditoria

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

## Receitas de serviços prestados

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a aquisição e a securitização de créditos financeiros. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação, emissão e a colocação das operações de securitização. Além disso, é responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos aos investidores. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas como informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria.

Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações contábeis da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos.

### Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) realização do entendimento dos controles internos por meio de inspeção das planilhas que efetuam a amortização e atualização dos direitos creditórios; (ii) verificação dos lastros por amostragem; (iii) recálculo dos ativos por amostragem de acordo com as premissas especificada em cada Termo de Cessão (iv) recálculo do passivo de emissão de acordo com os princípios constantes em Termo de Securitização (v) inspeção da liquidação financeir tanto das baixas dos recebíveis quanto das amortizações dos passivos de emissão.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para /planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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



## VERT-16 Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>ATIVO</b>		
Circulante		
Partes relacionadas		5
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>5</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>5</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)</b>		
Circulante		
Fornecedores a pagar	3	16
Impostos e contribuições a recolher		<u>1</u>
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>17</b>
<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		
Capital social	6	5
Prejuízos acumulados		(17)
<b>Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>(12)</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>5</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## VERT-16 Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros

### Demonstração do resultado para o período de 13 de setembro a 31 de dezembro de 2021

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

		<u>13.09 a 31.12.2021</u>
<b>Despesas operacionais</b>		
Despesas gerais e administrativas	7	(17)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		(17)
<b>Resultado financeiro</b>		-
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(17)
Imposto de renda e contribuição social correntes		-
<b>Resultado líquido do período</b>		(17)
Resultado por ação referente às ações ordinárias		(3,400)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis da Securitizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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

## 1. Contexto operacional

A Securitizadora de Créditos Imobiliários VERT S.A. (“Companhia”), sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a VERT Participações Ltda.

A Companhia tem como principais atividades: **(i)** a aquisição e a securitização dos créditos imobiliários devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings (“Fundo”) descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”); **(ii)** a emissão e a colocação, privada de qualquer título ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitando os trâmites da legislação e da regulamentação aplicável; **(iii)** a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos supracitados; e **(iv)** a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos.

Os créditos imobiliários são constituídos por contratos de compra e venda (“CVC”) de três shopping centers adquiridos pelo Fundo, que por sua vez são garantidos pelos direitos creditórios oriundos dos recebíveis de aluguel de lojistas e estacionamentos dos shoppings Capim Dourado e Londrina Norte, conforme abaixo:

1ª emissão:

	Localização	Valor nominal do CVC
Shopping Center Capim Dourado	Palmas/TO	153.204
Londrina Norte Shopping	Londrina/PR	67.609
Plaza Macaé	Macaé/RJ	44.106
<b>Total</b>		<b>264.919</b>

2ª emissão:

	Localização	Valor nominal do CVC
Edifício Diamond Tower	São Paulo/SP	486.000
<b>Total</b>		<b>486.000</b>

3ª emissão:

	Localização	Valor nominal do CVC
Edifício Rocha Verá	São Paulo/SP	150.000

## **2 Bases de preparação das informações contábeis**

### **2.1 Bases de apresentação**

#### **2.1.1. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e apresentadas em milhares de reais conforme a moeda funcional da Companhia (Real), as quais abrangem a legislação societária (contendo as alterações introduzidas pela Lei no 11.638 aprovada em 28 de dezembro de 2007), as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

#### **2.1.3. Bases de mensuração**

As demonstrações contábeis são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. A Companhia elabora suas demonstrações contábeis, exceto as demonstrações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência.

#### **2.1.4. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que a Companhia opera). Ao definir a moeda funcional da Companhia a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

#### **2.1.5 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

### **3 Principais práticas contábeis**

#### **3.1 Apuração do resultado**

As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

#### **3.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 (noventa) dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

#### **3.3 Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída a provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável, quando aplicável. Em 31 de Dezembro de 2021, a Companhia não apurou a necessidade de ajustes por recuperação de ativos.

#### **3.4 Provisões, ativos e passivos contingentes**

A Administração não possui provisões, ativos ou passivos contingentes, em 31 de dezembro de 2021.

### **4 Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto como demonstrado a seguir:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Banco conta movimento	335	4
Aplicações financeiras	5.293	633
<b>Total</b>	<b>5.628</b>	<b>637</b>

### **5. Empréstimos e recebíveis**

O saldo de empréstimos e recebíveis refere-se aos direitos creditórios adquiridos, elegíveis como lastro de operações de securitização de créditos financeiros, para fins da 1ª e 2ª emissões de debêntures da Companhia.

### Descrição das características dos direitos creditórios

O saldo de empréstimos e recebíveis refere-se aos direitos creditórios adquiridos, elegíveis como lastro de operações de securitização de créditos financeiros, para fins da 1ª e 2ª emissões de debêntures da Companhia.

### Composição dos recebíveis

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Carteira de crédito (a)	925.921	751.232
<b>Total</b>	<b>925.921</b>	<b>751.232</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>521.098</b>	<b>232</b>
<b>Ativo não circulante</b>	<b>404.823</b>	<b>751.000</b>

### Movimentação dos empréstimos e recebíveis

	Saldo em 31/12/2020	Aquisição de CCBs	Juros e encargos	Provisão para redução ao valor recuperável	Amortização		Saldo em 31/12/2021
					Principal	Juros e encargos	
Carteira CCBs	751.232	211.489	64.591	(-)	(101.391)	(-)	925.921
<b>Total</b>	<b>751.232</b>	<b>211.489</b>	<b>64.591</b>	<b>(-)</b>	<b>(101.391)</b>	<b>(-)</b>	<b>925.921</b>

### Composição dos recebíveis por faixa de vencimento

	Saldo
A vencer	925.921
Vencidos:	
De 0 a 30 dias	1.005
De 31 a 60 dias	126
De 61 a 90 dias	
De 91 a 180 dias	
De 181 a 360 dias	
Acima de 360 dias	924.790
Ativo Circulante	1.131
Ativo Não Circulante	924.790

Total

925.921

## **6. Obrigações Fiscais**

Em 31 de Dezembro de 2021, o saldo a pagar está representado por impostos e contribuições a recolher (IRRF, PIS/COFINS/CSLL), no valor de R\$ 11 (2020 – R\$ 3).

## **7. Debêntures**

### **7.1 Condições da Escritura**

A 1ª emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 01 de agosto de 2019, no valor total de R\$ 265.000 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), em uma série, emitindo 265.000 (duzentos e sessenta e cinco mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 (mil reais) cada uma, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476. Todas as debêntures são simples, nominativas, escriturais e não conversíveis, com garantia real, sem a emissão de cautelas ou certificados.

A 2ª emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 05 de agosto de 2020, no valor total de R\$ 486.000 (quatrocentos e oitenta e seis milhões de reais), em duas séries, sendo R\$ 243.000 (duzentos e quarenta e três milhões de reais) cada, emitindo 486.000 (quatrocentos e oitenta e seis mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 (mil reais) cada uma, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476. Todas as debêntures são simples, nominativas, escriturais e não conversíveis, com garantia real, sem a emissão de cautelas ou certificados.

**Remuneração da 1ª emissão** – As debêntures serão remuneradas a 136,51% da variação anual acumulada da taxa DI, de acordo com a redução aprovada em assembleia no dia 01/06/2020, com prazo de 36 meses e vencimento final em 30 de julho de 2022.

Os recursos da emissão são destinados integralmente à aquisição dos créditos imobiliários devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.

**Remuneração da 2ª emissão** - As Debêntures possuem juros remuneratórios que correspondem a 100% da taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,5% ao ano, de cada série. O cronograma de pagamentos é dividido em liquidação de juros e amortização do principal.

Os recursos da emissão são destinados integralmente à aquisição dos créditos imobiliários devidos pelo FII BTG Pactual Corporate Office, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.

### **Amortização**

A amortização terá início após o prazo de 12 meses para alocação, sendo o período transcorrido entre a data de emissão e a última data de integralização das Debêntures em: 21 de junho de 2019, na 1ª emissão; e 15 de setembro de 2020 para a 2ª emissão. A partir desta data, os pagamentos de ambas as séries deverão obedecer à seguinte lógica, respeitando a ordem de alocação a seguir:

- (a) pagamento das Despesas;
- (b) composição e recomposição, conforme o caso, do Fundo de Reserva;

- (c) pagamento de encargos moratórios referentes às Debêntures;
- (d) pagamento da Remuneração; e
- (e) aplicação em Investimentos Permitidos.

### **Garantias**

As Debêntures da 1ª Emissão são garantidas pela Alienação Fiduciária do Shopping Capim Dourado e Londrina Norte Shopping, junto com Alienação Fiduciária de Quotas do Shopping Osasco e Cessão Fiduciária das Ações do Shopping Plaza Macaé.

As Debêntures da 2ª Emissão são garantidas pela Cessão Fiduciária do Edifício Diamond Tower (Torre B) junto com a Alienação Fiduciária das 72 unidades autônomas.

### **Risco de crédito**

As Debêntures não possuem rating de risco de crédito com base em agências oficiais.

Composição das obrigações com Debêntures em 31 de dezembro de 2021 o saldo das debêntures soma:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Debêntures emitidas (i)	925.921	751.232
<b>Total</b>	<b>925.921</b>	<b>751.232</b>
Passivo circulante	521.098	232
Passivo não circulante	404.823	751.000

	<b>1ª Emissão</b>	<b>2ª Emissão</b>	<b>3ª Emissão</b>
<b>Saldo Integralizado 31.12.2020</b>	<b>265.000</b>	<b>486.000</b>	<b>150.000</b>
Integralização	-	-	-
<b>Saldo Integralizado 31.12.2021</b>	<b>265.000</b>	<b>486.000</b>	<b>150.000</b>
Juros Pagos em 2021	-15.507	-14.239	-9.839
Juros Incorridos 2021	15.633	38.378	10.495
<b>Saldo Final</b>	<b>265.126</b>	<b>510.139</b>	<b>150.656</b>

- (i) **Características das debêntures:** As Debêntures da 1º e 2º emissão assegurarão aos debenturistas um prêmio de reembolso correspondente ao montante líquido recebido pela Companhia a título de pagamento das CCBs vinculadas à emissão e existentes na carteira da Companhia na data do respectivo pagamento (“Prêmio”), descontados os valores pagos pela Companhia a título de amortização extraordinária obrigatória, calculado desde a data de emissão ou a data de pagamento de prêmio imediatamente anterior, e será pago ao final de cada período de apuração. O pagamento do prêmio condiciona-se à realização dos créditos decorrentes das CCBs cedidas à Companhia. Em 31 de Dezembro de 2021.

## **8. Patrimônio líquido**

### 8.1. Capital social

O capital social da Companhia subscrito é de R\$ 600,00 (seiscentos reais), representando 600 (seiscentas) ações ordinárias, das quais R\$ 60,00 (sessenta reais) foram integralizados até esta data e o restante será integralizado em até 2 (dois) anos contados a partir da data de constituição da Companhia. As participações estão apresentadas desta forma:

	Número de ações ordinárias	% de participação
VERT Participações Ltda.	599	99,99
VERT Créditos Ltda.	1	0,01
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>100,00</b>

### 8.2. Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como resultado da destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital. Não houve nenhuma constituição de reservas durante o período apresentado.

## 9. Receita operacional

	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional	64.591	21.633
	<b>64.591</b>	<b>21.633</b>

Em 31 de dezembro de 2021 a composição das receitas auferidas são compostas pelos juros de operações com debentures.

## 10. Custo dos serviços prestados

	31/12/2021	31/12/2020
Gestão de carteira	(868)	(255)
Agente fiduciários	(70)	(57)
Cetip	(4)	(1)
Escrituração de emissões	(63)	(69)
Tarifa Banco Liquidante	(323)	(158)
<b>Total</b>	<b>(1.328)</b>	<b>(540)</b>

## 11. Despesas operacionais por natureza

	31/12/2021	31/12/2020
Auditoria	-	(29)
Assessoria contábil	(64)	(39)
Anúncios e Publicações	(7)	(34)
Mensageiros	(1)	(1)
Despesa de Software	-	(1)
Cartórios	-	(1)
Impostos, taxas	(51)	(36)
<b>Total</b>	<b>(123)</b>	<b>(141)</b>
<b>Classificadas como</b>		
Gerais e administrativas	(72)	(105)
Despesas tributárias	(51)	(36)
	<b>(123)</b>	<b>(141)</b>

## 12. Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, deduzidos das despesas de juros com emissões e despesas financeiras incorridas no período de 31 de dezembro de 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aplicações financeiras	98	73
Remuneração dos debenturistas	1.360	610
Outras despesas financeiras	(7)	(2)
Juros Debentures	(64.591)	(21.633)
<b>Total</b>	<b>(63.140)</b>	<b>(20.952)</b>

## 13. Outros assuntos - Impactos do COVID-19

Em atendimento ao Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 da CVM, a Companhia analisou e não identificou quaisquer alterações significativas na operação. Os possíveis impactos econômicos esperados foram devidamente amenizados com intensificação de cobrança dos recebíveis, além de revisão dos cálculos de provisão para perdas que foram ajustados para que possam demonstrar os efeitos de inadimplência considerando os impactos do COVID-19 na elaboração das demonstrações contábeis. Ainda sob os possíveis efeitos da redução ao valor recuperável nas demonstrações contábeis, estes decorrem da perda estimada e incorrida por parte do devedor da operação, tendo sua contrapartida direta o valor presente das obrigações com investidores da securitização.

Assim, no contexto das operações de securitização, não há riscos de créditos que possam ser assumidos no âmbito da Companhia e conseqüentemente, sobre suas demonstrações contábeis.

A Administração revisou os possíveis impactos e concluiu que não existe ajustes ou considerações a serem realizadas nas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2021.

#### **14. Eventos subsequentes**

Não foram identificados possíveis fatos que possam ser reportados como eventos subsequentes.

#### **14. Aprovação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria e sua emissão foi autorizada em 31 de março de 2022.

\* \* \*