

**Securizadora de Créditos Imobiliários  
Vert S.A**

**Demonstrações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Com relatório dos auditores independentes

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A

### Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

### Índice

Relatório da administração .....	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	5

### Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	10
Demonstrações do resultado.....	11
Demonstrações do resultado abrangente.....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	14
Demonstrações do valor adicionado .....	15
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras .....	16

SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A.  
Relatório da Administração

São Paulo, 20 de março de 2025

Em atendimento aos preceitos legais e estatutários, a administração da SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A. tem o prazer de submeter à apreciação de V.Sas. as informações contábeis da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A

Dados Gerais da Emissão

A Companhia registrou três emissões de debêntures nos últimos anos. A primeira ocorreu em 30 de julho de 2019, com valor total de R\$ 265.000 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), emitindo 265.000 (duzentos e sessenta e cinco mil) debêntures em uma série. Cada debênture foi emitida no valor unitário de R\$ 1 (mil reais) e distribuída com esforços restritos nos termos da Instrução CVM no 476. Todas as debêntures emitidas são simples, nominativas, escriturais e não conversíveis, com garantia real, sem a emissão de cautelas ou certificados.

A segunda emissão ocorreu em 23 de julho de 2020, com valor total de R\$ 486.000 (quatrocentos e oitenta e seis milhões de reais), em duas séries de R\$ 243.000 (duzentos e quarenta e três milhões de reais) cada uma. Foram emitidas 486.000 (quatrocentos e oitenta e seis mil) debêntures, no valor unitário de R\$ 1 (mil reais) cada uma, distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM no 476. Todas as debêntures emitidas são simples, nominativas, escriturais e não conversíveis, com garantia real, sem a emissão de cautelas ou certificados.

A terceira emissão ocorreu em 08 de fevereiro de 2021, com valor total de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), em duas séries de R\$ 75.000 (setenta e cinco milhões de reais) cada uma. Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures, no valor unitário de R\$ 1 (mil reais) cada uma, distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM no 476. Todas as debêntures emitidas são simples, nominativas, escriturais e não conversíveis, com garantia real, sem a emissão de cautelas ou certificados.

### Dados Gerais das Séries

Os juros remuneratórios das Debêntures da Primeira Série da Primeira Emissão serão calculados sobre o Valor Nominal Unitário e correspondem a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de um spread ou sobretaxa de 2,41% ao ano. Já as Debêntures da Primeira e Segunda Série da Segunda Emissão e da Terceira Emissão também terão juros remuneratórios calculados sobre o Valor Nominal Unitário e correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de um spread ou sobretaxa de 2,09% e 2,95% ao ano, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo total das debentures é apresentado da seguinte maneira:

	Preço Unitário (PU)	Quantidade	Saldo devedor
1ª Emissão	0,218	265.000	R\$ 57.801
2ª Emissão (1ª Série)	0,00	243.000	R\$ 0
2ª Emissão (2ª Série)	0,29622	243.000	R\$ 71.983
3ª Emissão (1ª Série)	1,00343	75.000	R\$ 75.257
3ª Emissão (2ª Série)	1,00343	75.000	R\$ 75.257

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A**  
São Paulo – SP

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação 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.

### **Ênfase**

#### **Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, o saldo de recebíveis da Companhia é de natureza imobiliária, originado a partir das 1ª, 2ª e 3ª emissões de debêntures. Devido à natureza desses recebíveis, os valores, quando efetivamente realizados, podem ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

## **Principais Assuntos de Auditoria (PAA)**

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Securitização de créditos financeiros**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4, a Companhia possui direitos creditórios provenientes de suas operações de securitização de créditos financeiros. A Companhia é responsável pela estruturação, emissão e colocação dessas operações, além de gerenciar os recebíveis e efetuar os pagamentos aos investidores. Dada a relevância dessa atividade para a Companhia e considerando a complexidade no reconhecimento, mensuração e adequação das transações relacionadas, este assunto foi considerado significativo em nossa auditoria.

Este tema foi considerado um principal assunto em nossa auditoria, pois trata-se da principal atividade da Companhia e os direitos creditórios provenientes das operações de securitização representam um saldo relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Verificação da documentação que comprova o lastro das operações;
- Testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios por amostragem;
- Recalculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente;
- Recalculo da provisão para perdas esperadas dos direitos creditórios conforme a política estabelecida pela Companhia;
- Revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes relativos ao exercício anterior;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o tema, incluídas na nota explicativa mencionada.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para o reconhecimento e mensuração dos recebíveis das atividades de securitização de créditos financeiros, assim como as divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### **Demonstração do Valor Adicionado (DVA)**

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A., cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 07 de março de 2024, sem modificação.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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, 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 financeiras 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.

### **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 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 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 financeiras, 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 financeiras.

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 20 de março de 2025.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muraio**  
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

### Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

<b>Ativos</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Passivos</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Ativos</b>				<b>Passivos</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	981	1.888	Impostos e contribuições a recolher		19	18
Adiantamento a fornecedores		2	60	Fornecedores		187	185
Recebíveis	4	280.297	916.814	Debêntures	5	280.298	916.814
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>281.280</b>	<b>918.762</b>	Fundo de Despesa	5	776	1.745
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>281.280</b>	<b>918.762</b>
				Debêntures	5	-	-
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	6	1	1
				Capital a integralizar		(1)	(1)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>281.280</b>	<b>918.762</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>281.280</b>	<b>918.762</b>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.



## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

### Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	7	(1.908)	(1.760)
Despesas tributárias	7	(36)	(60)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(1.944)</b>	<b>(1.820)</b>
Receitas financeiras	8	61.067	157.369
Despesas financeiras	8	(59.123)	(155.549)
<b>Receitas financeiras líquidas</b>		<b>1.944</b>	<b>1.820</b>
<b>Resultado por ação</b>			
Resultado por ação - básico (em R\$)		0,000	0,000

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.



## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado Líquido do Exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
Outros Resultados Abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.



## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>Capital social</u>	<u>Capital a Integralizar</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1	(1)	-
Resultado do exercício	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>-</u></b>
Resultado do exercício	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>-</u></b>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.



## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado do exercício	-	-
<b>Ajuste por:</b>		
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>		
Rendimentos sobre empréstimos e recebíveis	(58.798)	(155.382)
Juros sobre debêntures	58.797	155.382
Adiantamento a fornecedores	58	(60)
<b>(Redução) aumento nos passivos operacionais</b>		
Empréstimos e recebíveis	695.315	234.936
Fornecedores	2	4
Fundo de Despesa	(969)	1.450
Impostos e contribuições a recolher	1	(4)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<u>694.406</u>	<u>236.326</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>		
Recursos provenientes da emissão de debêntures		
Amortização debêntures	(636.011)	(153.292)
Pagamento de juros sobre debêntures	(59.302)	(81.644)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de Financiamento</b>	<u>(695.313)</u>	<u>(234.936)</u>
<b>Aumento/(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(907)</u>	<u>1.390</u>
Caixa e equivalente de caixas no início do exercício	1.888	498
Caixa e equivalente de caixas no fim do exercício	981	1.888
<b>Aumento/(Redução) líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(907)</u>	<u>1.390</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.



## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Receitas</b>		
Receita de serviços	-	-
	-----	-----
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.908)	(1.760)
	-----	-----
	(1.908)	(1.760)
	-----	-----
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(1.908)</b>	<b>(1.760)</b>
	-----	-----
<b>Valor adicionado líquido</b>	(1.908)	(1.760)
	-----	-----
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	61.067	157.369
	-----	-----
	61.067	157.369
	-----	-----
<b>Valor adicionado a distribuir</b>	<b><u>59.159</u></b>	<b><u>155.609</u></b>
	-----	-----
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	36	60
Despesas financeiras	59.123	155.549
	-----	-----
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<b><u>59.159</u></b>	<b><u>155.609</u></b>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **1. Contexto operacional**

A Securizadora 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.

#### **1.1 Data de Início das Emissões**

A 1ª Emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 30 de julho de 2019, no valor total de R\$ 265.000, em uma série, emitindo 265.000 (duzentos e sessenta e cinco mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 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 23 de julho de 2020, no valor total de R\$ 486.000, em duas séries, sendo R\$ 243.000 cada, emitindo 486.000 (quatrocentos e oitenta e seis mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 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 3ª Emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 08 de fevereiro de 2021, no valor total de R\$ 150.000, em duas séries, sendo R\$ 75.000 cada, emitindo 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 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.

#### **1.2 Sumário das Operações**

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.

#### **1.3 Derivativos e Riscos Envolvidos**

A Emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **1.4 Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o período**

Para assegurar o adimplemento dos Direitos Creditórios e, conseqüentemente, o cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora nos termos da Escritura, especialmente em relação ao pagamento integral e pontual do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, Encargos Moratórios, comissões, multas, tributos, tarifas, outros encargos, judiciais ou não, honorários advocatícios e outros acréscimos e despesas ("Obrigações Garantidas"), é constituída:

- i) pela Emissora a cessão fiduciária de todos os Direitos Creditórios, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária");
- ii) pela Vert Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.082.638/0001-80 e a Vert Créditos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.038.631/0001-19 (em conjunto "Acionistas") a alienação fiduciária da totalidade das ações de Emissão da Emissora ("Ações Emissora"), bem como a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos dessas Ações, garantia essa a ser compartilhada com os titulares das debêntures da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia com Condição Suspensiva" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Emissora"), celebrado entre os Acionistas, a Emissora e o Agente Fiduciário ("Alienação Fiduciária de Ações da Emissora");
- iii) pelo Fundo, a alienação fiduciária de 40% (quarenta por cento) das quotas de Emissão da Cedente, bem como a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos dessas quotas, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças com Condição Suspensiva" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente"), a ser celebrado entre a Emissora, o Fundo e o Agente Fiduciário ("Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente"); e
- iv) pela Cedente a alienação fiduciária de 40% (quarenta por cento) da fração ideal das Unidades Autônomas, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a ser celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário, a Cedente e o Fundo ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 1.5 Riscos

O investimento nas Debêntures envolve uma série de riscos que devem ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora quanto as próprias Debêntures objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão destas na Escritura, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, as Debêntures e à estrutura jurídica da presente Emissão:

#### a) Risco de crédito da Emissora

Conforme o objeto social da Companhia, ela tem como objetivo realizar operações de securitização de créditos imobiliários. Nesse sentido, a Companhia não tem patrimônio suficiente para honrar com as obrigações constantes da Escritura. O pagamento das Debêntures está condicionado ao recebimento pela Emissora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios. Isso pode resultar no inadimplemento das Debêntures. Adicionalmente, ainda que receba os Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, a Emissora pode enfrentar problemas operacionais para efetivar o recebimento de tais créditos e o efetivo pagamento das Debêntures. Isso pode resultar no inadimplemento das Debêntures.

#### b) Risco relacionado à excussão de garantias

Adicionalmente, a obrigação de pagamento da Emissora se limita ao montante que venha a receber em decorrência dos Direitos Creditórios, bem como da excussão das garantias, incluindo da Alienação Fiduciária de Imóvel. Caso os Direitos Creditórios e as garantias não sejam suficientes para pagar integralmente as Debêntures a Emissora não é responsável pelo pagamento do saldo devedor das Debêntures, ocasião em que o titular das Debêntures pode receber menos do que foi inicialmente investido.

#### c) Risco operacional da Emissora

Adicionalmente, ainda que receba os Direitos Creditórios, a Emissora pode enfrentar problemas operacionais para efetivar o recebimento de tais créditos e o efetivo pagamento das Debêntures. Isso poderá resultar no inadimplemento das Debêntures.

#### d) Risco setorial da Emissora

A Emissora atua no segmento de securitização imobiliária. Qualquer evento que prejudique esse mercado pode prejudicar os seus negócios o que pode prejudicar a equipe que faz a administração do recebimento dos Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e o respectivo pagamento das Debêntures. Isso pode prejudicar os Titulares das Debêntures.

#### e) Verificação da capacidade da Emissora de honrar suas obrigações.

O Agente Fiduciário não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Emissora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Emissora podem comprometer a capacidade da Emissora de cumprir com o fluxo de pagamentos das Debêntures.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### *f) Riscos de insuficiência da garantia*

No caso de inadimplemento das Debêntures por parte da Emissora, o Agente Fiduciário tem que iniciar o procedimento de execução judicial da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária. Não há como assegurar que a Emissora, quando executada, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente as Debêntures. Caso isso ocorra os Debenturistas poderão ser afetados.

### *g) Risco em função da dispensa de registro.*

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos documentos da Oferta Restrita não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

### *h) Risco de vencimento antecipado das debêntures.*

No caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora pode não ser capaz de realizar a amortização das Debêntures, e, com isso, a Emissora não terá recursos suficientes para pagar os investidores, o que poderá afetar negativamente os debenturistas.

### *i) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral de debenturistas.*

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de debenturistas são aprovadas por quóruns qualificados. Os debenturistas que detenham pequena quantidade de debentures, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada das Debêntures. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do debenturista em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os debenturistas que se sintam prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

### *j) Risco de adoção da taxa DI para cálculo da remuneração.*

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração das Debêntures. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, pode (i) ampliar o descasamento entre os juros das Debêntures e da Remuneração; e/ou (ii) conceder aos debenturistas juros remuneratórios inferiores ao atual previsto na Escritura, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **2. Bases de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais**

#### **2.1 Autorização**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com a Resolução CVM nº 194/2023 da Comissão de Valores Mobiliários, atendendo aos propósitos específicos dessa resolução.

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

A Emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 20 de março de 2025.

#### **2.2 Bases de apresentação**

As presentes demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são apresentadas em real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas pode incluir entre outros a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas pode resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

#### **2.3 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.

#### **2.4 Imposto de renda e contribuição social**

A provisão para imposto de renda é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. A Companhia não constituiu créditos tributários, estes serão reconhecidos somente quando houver perspectiva consistente de sua realização.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **2.5 Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, como por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### **2.6 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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 incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

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

A Administração não possui provisões, ativos ou passivos contingentes, em 31 de dezembro de 2024.

### **2.8 Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo, ou mantido a custo amortizado.

#### **a) Classificação e mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado. A classificação e a mensuração subsequente de ativos financeiros dependem do modelo de negócio no qual são administrados e das características de seus fluxos de caixa. Custo amortizado: é o valor pelo qual o ativo financeiro é mensurado no reconhecimento inicial, mais atualizações efetuadas utilizando o método de juros efetivos, menos a amortização do principal e juros, ajustado para qualquer provisão para perda de crédito esperada. Estão classificados nesta categoria os créditos a receber e outros ativos. Valor justo: é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração. Estão classificados nesta categoria os Caixas e Equivalentes de Caixa.

#### **b) Classificação e mensuração dos passivos financeiros**

Os passivos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e subsequentemente mensurados a valor justo ou mantidos ao custo amortizado. Os seguintes passivos financeiros são classificados ao Custo Amortizado: Fornecedores e obrigações por Emissão de títulos - Debêntures.

### **2.9 Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC)**

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 2.10 Demonstração do Valor adicionado (DVA)

A demonstração do valor adicionado (DVA) é elaborada e apresentada conforme de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 09 “Demonstração do Valor Adicionado”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### 2.11 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável anual para contribuição social, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do período.

### 2.12 Resultado por ação

As práticas contábeis, para divulgação do resultado por ação, para fins contábeis, demonstram a importância da divulgação em que as companhias divulguem o lucro ou prejuízo líquido do exercício e seu valor por ação do capital social, ou seja, o cálculo do lucro básico e diluído por ação. Neste sentido, é importante destacar que as sociedades anônimas, devem aplicar os conceitos estabelecidos pela IAS 33 (CPC 41) na divulgação do resultado por ação.

### 2.13 Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras	O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novos.	01/01/2027
IFRS 19, subsidiária sem responsabilidades públicas: Divulgações	Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS	01/01/2027
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações financeiras Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.	A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações financeiras separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.	01/01/2025
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.	01/01/2025

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.13 Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC--Continuação

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em exercícios futuros.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Bancos conta corrente	7	107
Aplicações financeiras	974	1.781
<b>Total</b>	<b>981</b>	<b>1.888</b>

As aplicações financeiras são automáticas e em certificados de depósito bancário que possuem liquidez imediata e taxa de remuneração de 100% do CDI.

### 4. Recebíveis

O saldo de recebíveis refere-se aos direitos creditórios adquiridos, elegíveis como lastro de operações de securitização de créditos financeiros originados, para fins da 1ª, 2ª e 3ª emissões de debêntures da Companhia.

#### 4.1 Descrição das características dos direitos creditórios

##### a) Primeira Emissão

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures são destinados integralmente para a aquisição dos créditos imobiliários devidos pelo Fundo descritos na Escritura de Emissão, oriundos do: (a) "Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças", celebrado, entre outros, pelo Fundo e pela Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima fechada com endereço na Avenida Borges de Medeiros, 633 – 1º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.741.778/0001-63, na qualidade de sucessor da Capim Dourado Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Avenida JK, quadra 107 Norte, esquina com NS 05, S/N, na Cidade de Palmas, no Estado do Tocantins, CEP 77001-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.086.013/0001-08;

(b) "Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças", celebrado, entre outros, pelo Fundo e pela Alvear Participações S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.195.007/0001-02; e (c) Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças", celebrado, entre outros, pelo Fundo e pela BR Malls Participações S.A., companhia aberta com endereço na Avenida Borges de Medeiros, 633 – 1º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.977.745/0001-91.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **4. Recebíveis--Continuação**

#### *b) Segunda Emissão*

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures são destinados integralmente para a aquisição dos créditos imobiliários oriundos do “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças”, celebrado pelo Fundo, pela Multiplan Greenfield Iv Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 02, Sala 501 - parte, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.998.490/0001-09, pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 02, Sala 501, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.816.890/0001-53 e pela Emissora.

#### *c) Terceira Emissão*

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures são destinados integralmente para a aquisição da fração de 40% (quarenta por cento) da totalidade dos direitos creditórios oriundos das locações (presentes e futuras) das unidades autônomas que representam a totalidade das Torres A e B (Marble e Ebony) do empreendimento imobiliário denominado “Rochaverá Corporate Towers”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscritas nas matrículas nºs 200.976 até 201.107, 214.456 até 214.457 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, os quais incluem os créditos imobiliários oriundos dos contratos de locação e os direitos creditórios das futuras locações das Unidades Autônomas, incluindo, inclusive, mas sem limitação os valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Locação e nas futuras locações das Unidades Autônomas. Os Direitos Creditórios são de titularidade da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 4º andar, Itaim, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.416.417/0001-04 (“Cedente”).

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 4. Recebíveis--Continuação

#### 4.2 Garantias

##### a) Primeira Emissão

Tipo de garantia	Empresa	CNPJ	Percentual	Valor
Alienação Fiduciária Imóvel Capim Dourado	Fundo de Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings	33.046.142/0001-49	100%	R\$ 153.204
Alienação Fiduciária Imóvel Londrina Norte	Fundo de Investimento Imobiliário Btg Pactual Shoppings	33.046.142/0001-49	100%	R\$ 67.690
Alienação Fiduciária de Quotas	B SETE Participações. S.A.	69.992.836/0001-65	61.970 (ordinárias) 123.938 (preferenciais)	R\$ 128.141
Alienação Fiduciária de Quotas	L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	08.668.676/0001-60	100% do capital social	R\$ 51.251
Alienação Fiduciária de Quotas	Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.	33.824.597/0001-48	100% do capital social	R\$ 1

##### b) Segunda Emissão

Tipo de garantia	Empresa	CNPJ	Percentual	Valor
Alienação Fiduciária de Imóvel	FII BTG Pactual Corporate Office Fund	08.924.783/0001-01	100%	R\$ 688.000

##### c) Terceira Emissão

Tipo de garantia	Empresa	CNPJ	Percentual	Valor
Alienação Fiduciária de Imóvel	Shaula Empreendimentos e Participações Ltda.	09.416.417/0001-04	100%	R\$ 502.000

#### 4.3 Composição dos recebíveis

	31/12/2024	31/12/2023
Carteira de crédito 1ª Emissão	57.801	137.693
Carteira de crédito 2ª Emissão	71.981	628.610
Carteira de crédito 3ª Emissão	150.515	150.511
<b>Total</b>	<b>280.297</b>	<b>916.814</b>

Sobre o Valor da carteira de crédito da Primeira Emissão e Segunda Emissão incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de spread ou sobretaxa de 2,95% (dois inteiros e nove décimos e cinco centésimos) ao ano.

Sobre o Valor da carteira de crédito da Terceira Emissão incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de spread ou sobretaxa de 3,53% (três inteiros e cinco décimos e três centésimos) ao ano.

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 4.4 Movimentação dos recebíveis

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	Total
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>276.219</b>	<b>569.372</b>	<b>150.777</b>	<b>996.368</b>
(+) Aquisição	19.303	12.111	1.293	32.707
(-) Amortização	(199.317)	(43.375)	(24.951)	(267.643)
(+) Juros	41.488	90.502	23.392	155.382
<b>(=) Saldo em 31/12/2023</b>	<b>137.693</b>	<b>628.610</b>	<b>150.511</b>	<b>916.814</b>
(+) Aquisição	15.915	27.361	6.082	49.358
(-) Amortização	(107.320)	(611.251)	(26.102)	(744.673)
(+) Juros	11.513	27.261	20.024	58.798
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>57.801</b>	<b>71.981</b>	<b>150.515</b>	<b>280.297</b>

### 4.5 Composição dos recebíveis por faixa de vencimento

Direitos creditórios a vencer 31/12/2024	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Até 30 dias	31	77	150.514
de 61 a 90 dias	-	71.904	-
de 121 a 150 dias	57.770	-	-
<b>Total dos direitos creditórios</b>	<b>57.801</b>	<b>71.981</b>	<b>150.514</b>

### 4.6 Redução ao valor recuperável dos empréstimos e recebíveis

Os ativos financeiros são avaliados frequentemente para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

### 4.7 Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado do Companhia, o pagamento dos valores devidos e a rentabilidade dos investidores

Durante o exercício não ocorreram eventos de pré-pagamento.

### 4.8 Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

Não há aquisição substancial de riscos e benefícios da carteira. A aquisição substancial de riscos e benefícios da carteira, ocorrem por parte dos titulares de cada série, seguindo a subordinação prevista no instrumento de escritura da Emissão, conforme aplicável.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **5. Debêntures**

#### **5.1 Condições da escritura**

A 1ª Emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 30 de julho de 2019, no valor total de R\$ 265.000, em uma série, emitindo 265.000 (duzentos e sessenta e cinco mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 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 23 de julho de 2020, no valor total de R\$ 486.000, em duas séries, sendo R\$ 243.000 cada, emitindo 486.000 (quatrocentos e oitenta e seis mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 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 3ª Emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 08 de fevereiro de 2021, no valor total de R\$ 150.000, em duas séries, sendo R\$ 75.000 cada, emitindo 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures no âmbito da Emissão, no valor unitário de R\$1 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 Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A. não contempla a inclusão de covenants em suas operações de securitização.

#### **5.2 Remuneração**

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série da Primeira Emissão incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de spread ou sobretaxa de 2,95% (dois inteiros e nove décimos e cinco centésimos) ao ano.

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e Segunda Série da Segunda Emissão incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de spread ou sobretaxa de 2,95% (dois inteiros e nove décimos e cinco centésimos) ao ano.

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e Segunda Série da Terceira Emissão incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de spread ou sobretaxa de 3,53% (três inteiros e cinco décimos e três centésimos) ao ano.

#### **5.3 Cronograma de pagamentos**

Os pagamentos de Remuneração são realizados pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, mensalmente, encerrando-se na Data de Vencimento.

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 5.4 Principais direitos políticos inerentes de cada classe de certificado

Os titulares das Debentures podem, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de debenturistas convocada de acordo com a disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares das Debentures ("Assembleia Geral de Debenturistas"). As Assembleias Gerais de Debenturistas devem ser realizadas de forma presencial, podendo ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio, desde que assim permitido pela legislação aplicável.

Aplica-se a Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, as disposições da Lei das Sociedades por Ações aplicáveis as assembleias gerais de acionistas. Assim, nos termos do artigo 124, §40 da Lei das Sociedades par Ações, é considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem a totalidade dos Debenturistas.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, não houve deliberações.

### 5.5 Movimentação das obrigações com Debêntures

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	Total
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>276.219</b>	<b>569.373</b>	<b>150.776</b>	<b>996.368</b>
(+) Juros Incorridos	41.488	90.502	23.392	155.382
(-) Amortização	(153.292)	-	-	(153.292)
(-) Juros Pagos	(26.722)	(31.264)	(23.658)	(81.644)
<b>(=) Saldo em 31/12/2023</b>	<b>137.693</b>	<b>628.611</b>	<b>150.510</b>	<b>916.814</b>
(+) Juros Incorridos	11.513	27.261	20.023	58.797
(-) Amortização	(80.000)	(556.011)	-	(636.011)
(-) Juros Pagos	(11.405)	(27.878)	(20.019)	(59.302)
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>57.801</b>	<b>71.983</b>	<b>150.514</b>	<b>280.298</b>

### 5.6 Composição das debentures por faixa de vencimento

Debêntures	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Até 30 dias	31	77	150.514
de 61 a 90 dias	-	71.906	-
de 121 a 150 dias	57.770	-	-
<b>Total dos direitos creditórios</b>	<b>57.801</b>	<b>71.983</b>	<b>150.514</b>

Recomposição fundo de despesas	31/12/2024	31/12/2023
(=) Saldo inicial	1.745	295
(+) Recomposição fundos de despesas	1.128	197
(-) Excesso de lastro	(236)	2.840
(-) Prêmio	(1.861)	(1.587)
<b>(=) Total</b>	<b>776</b>	<b>1.745</b>

## 6. Patrimônio líquido

### 6.1 Capital social

O capital social da Companhia subscrito é de R\$ 600 (seiscentos reais), representando 600 (seiscentas) ações ordinárias, das quais R\$ 60 (sessenta reais) foram integralizados até 31 de dezembro de 2024.

### 6.2 Reserva legal

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

## Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### 6.3 Resultados de exercício

Os resultados de exercício obtidos constituirão reservas até seus limites legais, conforme item 7.2, ou serão convertidos em ações ordinárias no Capital Social quando acima dos limites possíveis de constituição de reservas.

## 7. Despesas e receitas operacionais

As despesas a seguir são derivadas da manutenção das atividades da empresa, para fins de gerenciamento das operações, conforme previsto na escritura.

	31/12/2024	31/12/2023
Auditoria e Assessoria contábil	(98)	(46)
Gestão de carteira	(1.311)	(1.214)
Agente fiduciários	(368)	(245)
Cetip	(123)	(193)
Escrituração de emissões	(3)	(58)
Tarifa Banco Liquidante	(6)	(4)
Impostos, taxas	(36)	(60)
<b>Total</b>	<b>(1.945)</b>	<b>(1.820)</b>
<b>Classificadas como</b>		
Gerais e administrativas	<b>(1.908)</b>	(1.760)
Despesas tributárias	<b>(36)</b>	(60)
<b>Total</b>	<b>(1.944)</b>	<b>(1.820)</b>

## 8. 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 nos exercícios de 2024 e de 2023.

### 8.1. Receitas financeiras

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aplicações financeiras	430	400
Juros carteira de crédito	58.798	155.382
Remuneração dos debenturistas	1.839	1.587
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>61.067</b>	<b>157.369</b>

### 8.2. Despesas financeiras

	31/12/2024	31/12/2023
Outras despesas financeiras	(326)	(167)
Juros debentures	(58.797)	(155.382)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(59.123)</b>	<b>(155.549)</b>

## 9. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento e nem registrou em 31 de dezembro de 2024 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

## 10. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas no período findo em 31 de dezembro de 2024.

## **Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

### **11. Classificação de risco**

Não houve a contratação de agência classificadora de risco para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

### **12. Relação com auditores**

A empresa de auditoria independente por nos contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da auditoria externa.

### **13. Eventos subsequentes**

Não ocorreu nenhum evento subsequente até a data de Emissão das demonstrações financeiras que requeressem divulgação.