

Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório da administração sobre as demonstrações contábeis	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	5
Demonstrações contábeis	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	16

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

São Paulo, XX de fevereiro de 2023

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 2022. Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A

São Paulo, ___ de fevereiro de 2023

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 2,95% 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 2,95% e 3,53% ao ano, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo total das debentures é apresentado da seguinte maneira:

	Preço Unitário (PU)	Quantidade	Saldo devedor
1ª Emissão	1,042	265.000	R\$ 276.219
2ª Emissão (1ª Série)	1,217	243.000	R\$ 295.569
2ª Emissão (2ª Série)	1,124	243.000	R\$ 273.094
3ª Emissão (1ª Série)	1,005	75.000	R\$ 75.388
3ª Emissão (2ª Série)	1,005	75.000	R\$ 75.388

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos acionistas e administradores da
Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A. em 31 de dezembro de 2022 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 Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A. em 31 de dezembro de 2022, 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.

Ocorrência, valorização, existência e exatidão dos recebíveis que servem de lastro para as transações de créditos financeiros

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 a 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 a principal atividade da companhia, além de ser uma 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 conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram mas não se limitaram: **(i)** conciliação contábil da carteira em sua totalidade; **(ii)** recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade; **(iii)** validação da existência por meio da verificação do contrato por amostragem; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros do direito creditório por amostragem; **(v)** recálculo da provisão para perdas esperadas dos direitos creditórios conforme política estabelecida pela Companhia; **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis.

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 da Companhia.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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; e
- 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, 10 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9



Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	498	5.628
Adiantamento a fornecedores		-	9
Empréstimos e recebíveis	4	921.368	521.098
Total do ativo circulante		921.866	526.735
Empréstimos e recebíveis	4	75.000	404.823
Total do ativo não circulante		75.000	404.823
Total do ativo		996.866	931.558

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Passivo circulante			
Fornecedores		181	16
Impostos e contribuições a recolher		22	11
Debêntures	5	921.368	521.098
Fundo de Despesa		295	5.610
Total do passivo circulante		921.866	526.735
Debêntures	5	75.000	404.823
Total do passivo não circulante		75.000	404.823
Patrimônio líquido			
Capital social	6	1	1
Capital a integralizar	6	(1)	(1)
Total do patrimônio líquido		-	-
Total do passivo e patrimônio líquido		996.866	931.558

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Demonstração do resultado Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro básico por ação)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	7	(1.935)	(1.400)
Despesas tributárias	7	(95)	(51)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(2.030)	(1.451)
Receitas financeiras	8	146.956	66.049
Despesas financeiras	8	(144.926)	(64.598)
Resultado financeiro		2.030	1.451
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-
Lucro / Prejuízo líquido do exercício		-	-
Resultado por ação referente às ações ordinárias (em R\$)		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado líquido do exercício	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

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

	Capital social	Capital a Integralizar	Reserva Legal	Reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 dezembro de 2020	1	(1)	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2021	1	(1)	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2022	1	(1)	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado do exercício		-	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais			
Rendimento sobre empréstimos e recebíveis	4	(144.906)	-
Juros sobre as debêntures	5	144.906	-
Impostos a recuperar			
Adiantamento a fornecedores		9	(9)
Outras contas a pagar		-	
(Redução) aumento nos passivos operacionais			
Empréstimos e recebíveis	4	74.459	(174.689)
Fornecedores		165	16
Fundo de Despesa		(5.315)	
Impostos e contribuições a recolher		11	8
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		69.329	(174.674)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento			
Amortização de juros sobre debêntures	5	(74.459)	
Recursos provenientes da emissão de debêntures			179.665
Caixa líquido gerado nas atividades de Financiamento		(74.459)	179.665
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa			
		(5.130)	4.991
Caixa e equivalente de caixas no início do exercício	3	5.628	637
Caixa e equivalente de caixas no fim do exercício	3	498	5.628
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(5.130)	4.991

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Securizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A.

Demonstração do Valor Adicionado (DVA) Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Insumos adquiridos de terceiros			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	7	(1.935)	(1.400)
		<u>(1.935)</u>	<u>(1.400)</u>
Valor adicionado bruto		<u>(1.935)</u>	<u>(1.400)</u>
Depreciação e amortização		-	-
Valor adicionado líquido		<u>(1.935)</u>	<u>(1.400)</u>
Valor adicionado recebido em transferência			
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	8	146.956	66.049
		<u>146.956</u>	<u>66.049</u>
Valor adicionado a distribuir		<u><u>145.021</u></u>	<u><u>64.649</u></u>
Distribuição do valor adicionado			
Impostos, taxas e contribuições	7	95	51
Despesas financeiras	8	144.926	64.598
Resultado do exercício		-	-
Valor adicionado distribuído		<u><u>145.021</u></u>	<u><u>64.649</u></u>
		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(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 (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 23 de julho 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.

A 3ª emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 08 de fevereiro de 2021, no valor total de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), em duas séries, sendo R\$ 75.000 (setenta e cinco milhões de reais) cada, emitindo 150.000 (cento e cinquenta 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.

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.

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:

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

- 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").

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 poderá resultar no inadimplemento das Debêntures.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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 debêntures, 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.

2. BASES DE PREPARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 Autorização

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a instrução nº 60/21 e 476/09 da Comissão de Valores Mobiliários e atendem os propósitos específicos da referida instrução.

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

A emissão das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 10 de março de 2023.

2.2 Bases de apresentação

As presentes demonstrações contábeis 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 Board (IASB).

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

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. 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 contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As demonstrações contábeis 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.

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 2022.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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).

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 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

a) Resolução CVM 60 de 23 de dezembro de 2021.

Dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e que revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018. Entrada em vigor determinada para 2 de maio de 2022 e prazo de adaptação de 180 (cento e oitenta) dias subsequentes. A alteração não altera as obrigações trazidas pela CVM 476, mantendo-se o rol de atribuições e deveres à Companhia. Todas as alterações necessárias se iniciaram com a entrada em vigor e serão realizadas dentro do prazo disponível na Resolução.

2.12 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.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

2.13 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.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2022	31/12/2021
Bancos conta corrente	115	335
Aplicações financeiras	383	5.293
Total	498	5.628

As aplicações financeiras são automáticas e em certificados de depósito bancário que possuem liquidez imediata e taxa de remuneração de 100% do CDI. Conforme CPC 46, a aplicação financeira em questão é considerada nível 1 devido ao seu alto nível de liquidez.

4. 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 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 contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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”).

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

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Carteira de crédito 1ª Emissão	276.219	265.126
Carteira de crédito 2ª Emissão	569.372	510.139
Carteira de crédito 3ª Emissão	150.777	150.656
Total	996.368	925.921

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.

4.4 Movimentação dos empréstimos e recebíveis

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	Total
Saldo inicial 31/12/2020	265.027	486.205	-	751.232
(+) Aquisição	16.554	33.037	161.898	211.489
(-) Amortização	(32.061)	(47.277)	(22.053)	(101.391)
(+) Juros	15.606	38.173	10.812	64.591
(=) Saldo Final 31/12/2021	265.126	510.138	150.657	925.921
(+) Aquisição	13.184	19.484	1.869	34.537
(-) Amortização	(43.197)	(41.225)	(24.574)	(108.996)
(+) Juros	41.106	80.975	22.825	144.906
Saldo final	276.219	569.372	150.777	996.368

4.5 Composição dos recebíveis por faixa de vencimento

Direitos Creditórios a vencer	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Até 30 dias	-	709	777
de 31 a 60 dias	-	-	75.000
de 61 a 90 dias	-	-	-
de 91 a 120 dias	-	-	-
de 121 a 150 dias	-	-	-
de 151 a 180 dias	-	-	-
de 181 a 360 dias	276.219	568.663	-
Acima de 360 dias	-	-	75.000
Total dos direitos creditórios	276.219	569.372	150.777
Saldo curto prazo	276.219	569.372	75.777
Saldo longo prazo	-	-	75.000

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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 (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 23 de julho 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.

A 3ª emissão de debêntures da Companhia foi registrada no dia 08 de fevereiro de 2021, no valor total de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), em duas séries, sendo R\$ 75.000 (setenta e cinco milhões de reais) cada, emitindo 150.000 (cento e cinquenta 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.

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.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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.

Aplicar-se-á 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, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem a totalidade dos Debenturistas.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022, não houve deliberações.

5.5 Movimentação das obrigações com Debêntures

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	Total
Saldo inicial 31/12/2020	265.000	486.000	-	751.000
(+) Integralização	-	-	150.000	150.000
(+) Juros Incorridos	15.633	38.378	10.495	64.506
(-) Juros Pagos	(15.507)	(14.239)	(9.839)	(39.585)
(=) Saldo Final 31/12/2021	265.126	510.139	150.656	925.921
(+) Juros Incorridos	41.106	80.975	22.825	144.906
(-) Juros Pagos	(30.013)	(21.741)	(22.705)	(74.459)
Saldo final	276.219	569.373	150.776	996.368

5.6 Composição das debentures por faixa de vencimento

Debêntures	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Até 30 dias		709	777
de 31 a 60 dias			75.000
de 61 a 90 dias			
de 91 a 120 dias			
de 121 a 150 dias			
de 151 a 180 dias			
de 181 a 360 dias	276.219	568.663	
Acima de 360 dias			75.000
Total dos direitos creditórios	276.219	569.372	150.777
Saldo curto prazo	276.219	569.372	75.777
Saldo longo prazo	-	-	75.000

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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 2022.

6.2 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.

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 abaixo são derivadas da manutenção das atividades da empresa, para fins de gerenciamento das operações, conforme previsto na escritura.

	31/12/2022	31/12/2021
Auditoria	(98)	-
Assessoria contábil	(100)	(64)
Anúncios e Publicações	-	(7)
Honorários Advocatícios	(194)	-
Mensageiros	-	(1)
Gestão de carteira	(1.064)	(868)
Agente fiduciários	(72)	(70)
Cetip	-	(4)
Assembleia	(3)	-
Escrituração de emissões	(75)	(63)
Tarifa Banco Liquidante	(329)	(323)
Impostos, taxas	(95)	(51)
Total	(2.030)	(1.451)
Classificadas como		
Gerais e administrativas	(1.935)	(1400)
Despesas tributárias	(95)	(51)
Total	(2.030)	(1.451)

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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 2022 e 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aplicações financeiras	161	98
Juros Carteira de Crédito	144.906	64.591
Remuneração dos debenturistas	1.889	1.360
Outras despesas financeiras	(20)	(7)
Juros Debentures	(144.906)	(64.591)
Resultado Financeiro Líquido	(2.030)	(1.451)
Classificados como:		
Receitas Financeiras	146.956	66.049
Despesas Financeiras	(144.926)	(64.598)
Resultado Financeiro Líquido	2.030	1.451

9. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Companhia não tem conhecimento e nem registrou em 31 de dezembro de 2022 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 2022.

11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não houve a contratação de agência classificadora de risco para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

12. OUTROS ASSUNTOS

a) Impactos da 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 da 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.

Securizadora De Créditos Imobiliários Vert S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

A Administração revisou os possíveis impactos e concluiu que não existe ajustes ou considerações a serem realizadas nas informações contábeis findas em 31 de dezembro de 2022.

13.RELAÇÃO COM AUDITORES

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

14.EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreu nenhum evento subsequente até a data de emissão das demonstrações contábeis que requeressem divulgação.