

Patrimônio Separado
da Série 1 da décima
sexta emissão -
Código IF Nº
20A0934859

**Demonstrações financeiras em
31 de março de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultado	8
Demonstrações do fluxo de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da Série 1 da décima sexta emissão - Código IF N° 20A0934859

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1 da décima sexta emissão - Código IF N° 20A0934859 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Vert Companhia Securitizadora ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2021, foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2009 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

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 "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, 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 – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2009, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3.10 e 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pela Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • avaliação do histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação de garantias; • avaliação dos cálculos matemáticos; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2021.

Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3.4 e 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de março de 2021 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2021.

Outros assuntos - Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 21 de janeiro à 31 de março de 2020, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 23 de junho de 2020, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2009, 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 da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

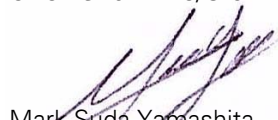
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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, 25 de Junho de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Mark Suda Yamashita
Contador CRC SP-271754/O-9

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Certificados de Recebíveis do Imobiliário da 1ª Série da 16ª Emissão – Kinea Vera Cruz

Balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e 2020

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

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Caixa e equivalentes de caixa	6	107	183	Outra obrigações	9	107	329
Direitos Creditórios	7	54	-	Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	8.a	54	-
Total do ativo circulante		161	183	Total do passivo circulante		161	329
Realizável a longo prazo				Exigível ao longo prazo			
Direitos Creditórios	7	30.000	30.215	Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	8.a	30.000	30.069
Total do ativo não circulante		30.000	30.215	Total do passivo não circulante		30.000	30.069
TOTAL DO ATIVO		30.161	30.398	TOTAL DO PASSIVO		30.161	30.398

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

16ª Emissão 1ª série -Kinea Vera Cruz

Demonstrativos do Resultado do Exercício

Exercício findo em 31 de março de 2021 e período de 21 de janeiro à 31 de março de 2020

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

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	31/03/2021	20/01/2020 à 31/03/2020
RECEITA DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO	11	1.242	308
CUSTO FINANCEIRO	11	(1.242)	(308)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		-	-
RESULTADO DO PERÍODO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

16ª Emissão 1ª série -Kinea Vera Cruz

Demonstrativos dos fluxos de Caixa Método Direto

Exercício findo em 31 de março de 2021 e período de 21 de janeiro à 31 de março de 2020

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

	31/03/2021	20/01/2020 à 31/03/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Pagamentos custos e despesas	(91)	(111)
Rendimentos	4	2
Fundo Reserva	-	1
Taxas e impostos	(2)	(1)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(89)	(109)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de recebíveis imobiliários	-	(29.717)
Devolução de Recebimento de Excedente	(1.916)	(285)
Recebimento Carteira	3.186	533
Caixa líquido aplicado das atividades de investimentos	1.270	(29.469)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	-	30.000
Juros pagos	(1.257)	(239)
Caixa líquido aplicado das atividades de financiamentos	(1.257)	29.761
AUMENTO/ (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(76)	183
AUMENTO/ (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(76)	183
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	183	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO PERÍODO	107	183

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo 31 de março de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

Em 20 de janeiro de 2020 foi emitida a 1ª série da 16ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da VERT Companhia Securitizadora (“Companhia”), cujo a cessão onerosa dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI da Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário, emissão da VERA CRUZ II DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, representada pela Cédula de Crédito Imobiliário, emitida em 20 de janeiro de 2020 pela Companhia nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural” (“CCI”), vinculada como lastro dos CRI. Foram emitidos 30.000 (trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais). O valor nominal dos créditos que lastreiam o CRI na data base de 31 de março de 2021 é de R\$ 30.054 (trinta milhões e cinquenta e quatro mil reais) e o valor da aquisição foi de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais). A emissão é formada por uma série, que possui vencimento em 17 de janeiro de 2035.

a) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios;

A estrutura da emissão não conta com revolvência.

b) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos; e

O Patrimônio Separado não utilizou derivativos.

c) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício;

Foram constituídas as seguintes garantias no âmbito do CRI: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis; (iii) fiança; e (iv) fundo de reserva.

2. Bases de preparação das demonstrações financeiras

2.1. Bases de apresentação

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a instrução nº 600 da Comissão de Valores Mobiliários e atendem os propósitos específicos da referida instrução.

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

A emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2021 foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 25 de junho de 2021.

2.1.2. Bases de mensuração

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

2.1.3. Moeda funcional

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Administradora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis de 31 de março de 2021 são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2021 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 480/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial.

Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

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

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3 Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado

Compreendem as aplicações financeiras registrados pela Companhia na qualidade de Administradora do Patrimônio Separado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

São classificados como mantidos para negociação, se forem: (i) adquiridos ou incorridos principalmente para a finalidade de venda ou de recompra em prazo muito curto; (ii) no reconhecimento inicial é parte de carteira de instrumentos financeiros identificados que são gerenciados em conjunto e para os quais existe evidência de modelo real recente de tomada de lucros a curto prazo; ou (iii) derivativo (exceto no caso de derivativo que seja contrato de garantia financeira ou um instrumento de hedge designado e eficaz); e/ou (iv) no momento do reconhecimento inicial ele é designado pelo valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.

3.4. Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3.5 Passivos financeiros

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3.8 Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

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

3.9 Instrução CVM nº 600 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários

Essa instrução, dentre outras disposições, visa regulamentar e padronizar a divulgação das demonstrações contábeis relacionadas a securitização de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários, cuja vigência iniciou-se 90 dias a partir da publicação da Instrução, que ocorreu em 1º de agosto de 2018.

Em decorrência dessa nova Instrução, o Patrimônio Separado deixou de apresentar nestas demonstrações contábeis da Securitizadora, como informação suplementar das demonstrações contábeis fiduciárias, como vinham sendo apresentadas até 30 de setembro de 2018. Com a entrada em vigor desta regulamentação, os Patrimônios Separados serão apresentados individualizada em demonstração contábil específica.

As demonstrações individuais de cada Patrimônio Separado da Securitizadora serão disponibilizadas ao público na página da Administradora do Patrimônio Separado disponível na rede mundial de computadores (<http://www.vert-capital.com>) e entregues à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada Patrimônio Separado, acompanhadas do relatório do auditor independente.

3.10. Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída a provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável, quando aplicável. Em 31 de março de 2021, a Companhia realizou a análise da carteira avaliando os recebimentos do período para apurar com exatidão quanto à adequação do saldo contabilizado em redução ao valor recuperável de ativos.

4. Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia, VERT Companhia Securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, inscrita no CPNJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, no período, não contratou e nem teve serviços prestados pela empresa KPMG Auditores Independentes relacionados a este Patrimônio Separado por ele administrado, que não o serviço de exame de suas demonstrações contábeis. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos.

5. Classificação de Risco

Patrimônio Separado não contratou agência classificadora de risco para a emissão.

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de março de 2021, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir

	31/03/2021	31/03/2020
Conta Corrente (i)	1	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata (ii)	106	183
Total	107	183

i) O montante é composto por: Conta Corrente junto ao Banco Bradesco S.A., de livre movimentação e resgate a qualquer momento; (ii) (a) aplicações financeiras automáticas (CDB Fácil), com liquidez imediata que podem ser resgatadas a qualquer momento, portanto, são consideradas como equivalentes de caixa; e conforme CPC 46, a aplicação financeira em questão é considerada nível 1 devido ao seu alto nível de liquidez.

7. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

a) descrição dos direitos certificados de recebíveis imobiliários adquiridos;

Os direitos creditórios imobiliários são compostos pela CCB-I que por sua vez é representada pela CCI.

A Locatária Vera Cruz concordou em constituir em favor da Emissora, se e quando existirem, a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de eventuais contratos de sublocação firmados pela Locatária Vera Cruz com terceiros envolvendo, total ou parcialmente, o Imóvel, de acordo com a minuta de contrato.

b) Composição dos recebíveis

Em 31 de março de 2021 o saldo a seguir representa:

	31/03/2021	31/03/2020
Saldo inicial	30.215	-
(+) Aquisição de lastro		29.717
(-) Recebimento de lastro	(3.186)	(239)
(+) Juros incorridos	1.242	308
(+) Repasse fundo de despesas	(133)	283
(+) Devolução de excedente de lastro	1.915	146
Total	30.054	30.215

c) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas;

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de março de 2021 está representada abaixo

	31/03/2021	31/03/2020
Direitos Creditórios a Vencer		Total
0 a 30 dias	54	-
Acima de 360 dias	30.000	30.215
Total	30.054	30.215

d) Garantias relacionadas aos diretos creditórios

A CCI Vera Cruz não possui garantia real.

e) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da lei 9.514/97.

f) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos;

A responsabilidade da Securitizadora pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclui a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e a adoção dos procedimentos necessários para a execução de eventuais garantias envolvidas.

g) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores; e

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação.

h) Antecipações

Não ocorreram antecipações no exercício.

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 por parte do patrimônio separado. A aquisição substancial de riscos e benefícios da carteira, ocorrem por parte dos titulares de cada série do CRI, seguindo a subordinação prevista no Termo de Securitização, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não conta com subordinação de séries, não havendo retenção substancial de riscos e benefícios.

i) Redução ao valor recuperável

Não há redução ao valor recuperável a ser aplicado na data base auditada

8. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

a) Valores relativos a série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações;

Características da Emissão

Emissão	16ª
Série	1ª
Remuneração	DI + 1,95% a.a.
Data de Emissão	20/01/2020
Vencimento	17/01/2035

P.U.	31/03/2021
Quantidade emitida nº de CRI's	30.000
P.U.	1,0018
Saldo Devedor	30.054

Movimentação CRI	31/03/2021	31/03/2020
Saldo Inicial	30.069	-
(+) Captações – Integralização	-	30.000
(+) Juros provisionados	1.242	308
(-) Juros pagos	(1.257)	(239)
Saldo Final	30.054	30.069

#	Data De Pagamento	Pagamento Dos Juros Remuneratórios	Pagamento Do Valor Nominal Unitário	% Do Saldo Do Valor Nominal Unitário
1	18/02/2020	SIM	NÃO	0,00%
2	17/03/2020	SIM	NÃO	0,00%
3	17/04/2020	SIM	NÃO	0,00%
4	19/05/2020	SIM	NÃO	0,00%
5	17/06/2020	SIM	NÃO	0,00%
6	16/07/2020	SIM	NÃO	0,00%
7	18/08/2020	SIM	NÃO	0,00%
8	17/09/2020	SIM	NÃO	0,00%
9	19/10/2020	SIM	NÃO	0,00%
10	18/11/2020	SIM	NÃO	0,00%
11	16/12/2020	SIM	NÃO	0,00%
12	19/01/2021	SIM	NÃO	0,00%
13	18/02/2021	SIM	NÃO	0,00%
14	16/03/2021	SIM	NÃO	0,00%
15	19/04/2021	SIM	NÃO	0,00%
16	18/05/2021	SIM	NÃO	0,00%
17	17/06/2021	SIM	NÃO	0,00%
18	16/07/2021	SIM	NÃO	0,00%
19	17/08/2021	SIM	NÃO	0,00%
20	17/09/2021	SIM	NÃO	0,00%
21	19/10/2021	SIM	NÃO	0,00%
22	18/11/2021	SIM	NÃO	0,00%
23	16/12/2021	SIM	NÃO	0,00%
24	18/01/2022	SIM	NÃO	0,00%
25	16/02/2022	SIM	NÃO	0,00%
26	17/03/2022	SIM	NÃO	0,00%
27	19/04/2022	SIM	NÃO	0,00%
28	17/05/2022	SIM	NÃO	0,00%
29	17/06/2022	SIM	NÃO	0,00%

30	18/07/2022	SIM	NÃO	0,00%
31	16/08/2022	SIM	NÃO	0,00%
32	19/09/2022	SIM	NÃO	0,00%
33	19/10/2022	SIM	NÃO	0,00%
34	18/11/2022	SIM	NÃO	0,00%
35	16/12/2022	SIM	NÃO	0,00%
36	17/01/2023	SIM	NÃO	0,00%
37	16/02/2023	SIM	SIM	0,30%
38	16/03/2023	SIM	SIM	0,39%
39	19/04/2023	SIM	SIM	0,27%
40	17/05/2023	SIM	SIM	0,33%
41	19/06/2023	SIM	SIM	0,33%
42	18/07/2023	SIM	SIM	0,27%
43	16/08/2023	SIM	SIM	0,27%
44	19/09/2023	SIM	SIM	0,30%
45	18/10/2023	SIM	SIM	0,30%
46	20/11/2023	SIM	SIM	0,37%
47	18/12/2023	SIM	SIM	0,27%
48	17/01/2024	SIM	SIM	0,34%
49	20/02/2024	SIM	SIM	0,40%
50	18/03/2024	SIM	SIM	0,34%
51	16/04/2024	SIM	SIM	0,31%
52	17/05/2024	SIM	SIM	0,41%
53	18/06/2024	SIM	SIM	0,31%
54	16/07/2024	SIM	SIM	0,31%
55	16/08/2024	SIM	SIM	0,35%
56	17/09/2024	SIM	SIM	0,29%
57	16/10/2024	SIM	SIM	0,35%
58	19/11/2024	SIM	SIM	0,35%
59	17/12/2024	SIM	SIM	0,32%
60	17/01/2025	SIM	SIM	0,46%
61	18/02/2025	SIM	SIM	0,34%
62	20/03/2025	SIM	SIM	0,50%
63	16/04/2025	SIM	SIM	0,41%
64	19/05/2025	SIM	SIM	0,48%
65	17/06/2025	SIM	SIM	0,38%
66	16/07/2025	SIM	SIM	0,42%
67	18/08/2025	SIM	SIM	0,39%
68	16/09/2025	SIM	SIM	0,36%
69	16/10/2025	SIM	SIM	0,46%
70	18/11/2025	SIM	SIM	0,37%
71	16/12/2025	SIM	SIM	0,40%
72	19/01/2026	SIM	SIM	0,54%
73	19/02/2026	SIM	SIM	0,48%

74	17/03/2026	SIM	SIM	0,52%
75	17/04/2026	SIM	SIM	0,53%
76	19/05/2026	SIM	SIM	0,53%
77	17/06/2026	SIM	SIM	0,47%
78	16/07/2026	SIM	SIM	0,54%
79	18/08/2026	SIM	SIM	0,45%
80	17/09/2026	SIM	SIM	0,52%
81	19/10/2026	SIM	SIM	0,56%
82	18/11/2026	SIM	SIM	0,50%
83	16/12/2026	SIM	SIM	0,53%
84	19/01/2027	SIM	SIM	0,62%
85	18/02/2027	SIM	SIM	0,59%
86	16/03/2027	SIM	SIM	0,63%
87	16/04/2027	SIM	SIM	0,64%
88	18/05/2027	SIM	SIM	0,61%
89	16/06/2027	SIM	SIM	0,62%
90	16/07/2027	SIM	SIM	0,63%
91	17/08/2027	SIM	SIM	0,57%
92	17/09/2027	SIM	SIM	0,67%
93	19/10/2027	SIM	SIM	0,65%
94	18/11/2027	SIM	SIM	0,66%
95	16/12/2027	SIM	SIM	0,70%
96	18/01/2028	SIM	SIM	0,65%
97	16/02/2028	SIM	SIM	0,70%
98	16/03/2028	SIM	SIM	0,84%
99	19/04/2028	SIM	SIM	0,72%
100	17/05/2028	SIM	SIM	0,80%
101	19/06/2028	SIM	SIM	0,81%
102	18/07/2028	SIM	SIM	0,75%
103	16/08/2028	SIM	SIM	0,76%
104	19/09/2028	SIM	SIM	0,81%
105	18/10/2028	SIM	SIM	0,82%
106	20/11/2028	SIM	SIM	0,90%
107	18/12/2028	SIM	SIM	0,81%
108	17/01/2029	SIM	SIM	0,91%
109	20/02/2029	SIM	SIM	1,00%
110	16/03/2029	SIM	SIM	0,98%
111	17/04/2029	SIM	SIM	0,92%
112	17/05/2029	SIM	SIM	1,01%
113	18/06/2029	SIM	SIM	0,99%
114	17/07/2029	SIM	SIM	0,97%
115	16/08/2029	SIM	SIM	1,02%
116	19/09/2029	SIM	SIM	1,01%
117	17/10/2029	SIM	SIM	1,06%

118	20/11/2029	SIM	SIM	1,15%
119	18/12/2029	SIM	SIM	1,06%
120	17/01/2030	SIM	SIM	1,22%
121	18/02/2030	SIM	SIM	1,17%
122	20/03/2030	SIM	SIM	1,33%
123	16/04/2030	SIM	SIM	1,22%
124	17/05/2030	SIM	SIM	1,35%
125	18/06/2030	SIM	SIM	1,23%
126	16/07/2030	SIM	SIM	1,33%
127	16/08/2030	SIM	SIM	1,36%
128	17/09/2030	SIM	SIM	1,31%
129	16/10/2030	SIM	SIM	1,41%
130	19/11/2030	SIM	SIM	1,44%
131	17/12/2030	SIM	SIM	1,44%
132	17/01/2031	SIM	SIM	1,65%
133	18/02/2031	SIM	SIM	1,55%
134	18/03/2031	SIM	SIM	1,77%
135	17/04/2031	SIM	SIM	1,70%
136	19/05/2031	SIM	SIM	1,81%
137	18/06/2031	SIM	SIM	1,75%
138	16/07/2031	SIM	SIM	1,83%
139	18/08/2031	SIM	SIM	1,84%
140	16/09/2031	SIM	SIM	1,86%
141	16/10/2031	SIM	SIM	2,02%
142	18/11/2031	SIM	SIM	1,96%
143	16/12/2031	SIM	SIM	2,05%
144	19/01/2032	SIM	SIM	2,32%
145	19/02/2032	SIM	SIM	2,32%
146	16/03/2032	SIM	SIM	2,39%
147	16/04/2032	SIM	SIM	2,51%
148	18/05/2032	SIM	SIM	2,55%
149	16/06/2032	SIM	SIM	2,64%
150	16/07/2032	SIM	SIM	2,73%
151	17/08/2032	SIM	SIM	2,75%
152	17/09/2032	SIM	SIM	2,96%
153	19/10/2032	SIM	SIM	3,04%
154	18/11/2032	SIM	SIM	3,16%
155	16/12/2032	SIM	SIM	3,32%
156	18/01/2033	SIM	SIM	3,50%
157	16/02/2033	SIM	SIM	3,69%
158	17/03/2033	SIM	SIM	4,01%
159	19/04/2033	SIM	SIM	4,09%
160	17/05/2033	SIM	SIM	4,30%
161	17/06/2033	SIM	SIM	4,56%

162	18/07/2033	SIM	SIM	4,74%
163	16/08/2033	SIM	SIM	4,98%
164	19/09/2033	SIM	SIM	5,39%
165	19/10/2033	SIM	SIM	5,70%
166	18/11/2033	SIM	SIM	6,13%
167	16/12/2033	SIM	SIM	6,54%
168	17/01/2034	SIM	SIM	7,25%
169	16/02/2034	SIM	SIM	7,96%
170	16/03/2034	SIM	SIM	8,82%
171	19/04/2034	SIM	SIM	9,59%
172	17/05/2034	SIM	SIM	10,77%
173	19/06/2034	SIM	SIM	12,15%
174	18/07/2034	SIM	SIM	13,86%
175	16/08/2034	SIM	SIM	16,22%
176	19/09/2034	SIM	SIM	19,55%
177	18/10/2034	SIM	SIM	24,49%
178	20/11/2034	SIM	SIM	32,75%
179	18/12/2034	SIM	SIM	48,92%
180	17/01/2035	SIM	SIM	100,00%

b) principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado;

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleias Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

9. Outras obrigações

Em 31 de março de 2021 o saldo de outras obrigações refere-se ao fundo de despesas no montante R\$ 106. O saldo de fundo de despesas conforme firmado em Termo Securitização é mantido para honrar despesas ordinárias e extraordinárias inerentes ao patrimônio separado. Tendo em vista que o saldo desse fundo é composto por recursos da devedora, essas despesas não impactam o resultado. Para o exercício findo em 31 de março de 2021 e o período de 16 de setembro de 2019 à 31 de março de 2020, os valores que afetaram o fundo despesas seguem abaixo:

Descrição	31/03/2021	31/03/2020
Custos Operacionais	(86)	(110)
Gestão de Carteiras	(42)	(6)
Agente Fiduciários	(19)	(19)
Consultoria	(6)	(11)
Escrituração de Emissões	(6)	(3)
Contabilidade	(6)	(1)
Custódia	(3)	(4)
Taxas CVM/B3	(2)	(10)
IR/IOF Aplicação Financeira e Tarifa Bancária	(2)	(1)
Outros Tributos	(2)	(1)
Receitas e Despesas Operacionais	(2)	1
Tarifa Banco Liquidante	(1)	-
Rendimento de Aplicação Financeira	4	2
Comissão de Escrituração	-	(55)
Outras Despesas	-	-
Total	(173)	(218)

10. Demandas Judiciais

O patrimônio separado não contém demandas judiciais.

11. Resultado Operacional

O resultado é composto pelas receitas auferidas pelos recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no exercício findo em 31 de março de 2021.

Em virtude do Ofício Circular nº2/2019/CVM/SIN/SNC, emitido em maio de 2019, as despesas incorridas na operação devem afetar diretamente o patrimônio, dessa forma o patrimônio líquido e o resultado do período são iguais a zero, sendo os valores de despesas e resultado financeiro apresentados na Demonstração do Resultado para fins informativos.

	31/03/2021	31/03/2020
Receita de Operação de Crédito	1.242	308
Custo Financeiro	(1.242)	(308)
Total	-	-

12. Eventos Subsequentes

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