

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Relatório da Administração	10
----------------------------	----

Notas Explicativas	14
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	37
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	38
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	41
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	42
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	43
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2018</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	100.000
Preferenciais	11
<b>Total</b>	<b>100.011</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2018</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2017</b>
1	Ativo Total	2.647	1.283
1.01	Ativo Circulante	2.073	640
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.016	293
1.01.03	Contas a Receber	33	325
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	33	325
1.01.03.02.01	Sócios, Administradores e Pessoas Ligadas	1	5
1.01.03.02.02	Outras Contas a Receber	32	320
1.01.06	Tributos a Recuperar	21	21
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21	21
1.01.07	Despesas Antecipadas	3	1
1.01.07.01	Adiantamento a Fornecedores	0	1
1.01.07.03	Despesas Antecipadas	3	0
1.02	Ativo Não Circulante	574	643
1.02.03	Imobilizado	521	581
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	521	581
1.02.04	Intangível	53	62
1.02.04.01	Intangíveis	53	62

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2018</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2017</b>
2	Passivo Total	2.647	1.283
2.01	Passivo Circulante	442	41
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1	1
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1	1
2.01.02	Fornecedores	12	3
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12	3
2.01.03	Obrigações Fiscais	133	13
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	105	3
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	99	0
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	6	3
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	28	10
2.01.05	Outras Obrigações	296	24
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	8
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	8
2.01.05.02	Outros	296	16
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	296	13
2.01.05.02.04	Adiantamentos a Clientes	0	3
2.03	Patrimônio Líquido	2.205	1.242
2.03.01	Capital Social Realizado	1.200	1.200
2.03.04	Reservas de Lucros	1.005	42
2.03.04.01	Reserva Legal	65	3
2.03.04.10	Reserva de Lucros	940	39

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.991	1.637
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19	-18
3.03	Resultado Bruto	2.972	1.619
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.285	-1.045
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.285	-1.045
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-1.053	-890
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-67	-67
3.04.02.03	Depreciação/Amortização	-165	-88
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.687	574
3.06	Resultado Financeiro	41	18
3.06.01	Receitas Financeiras	42	29
3.06.02	Despesas Financeiras	-1	-11
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.728	592
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-482	-117
3.08.01	Corrente	-482	-117
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.246	475
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.246	475
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	12,46000	4,75000
3.99.01.02	PN	13,70400	5,22400

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	1.246	475
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.246	475

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.828	314
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.420	563
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Exercício	1.246	475
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	165	88
6.01.01.03	Perda Venda Imobilizado	9	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	408	-249
6.01.02.03	Adiantamento a Fornecedores	1	8
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	-3	0
6.01.02.06	Sócios, administradores e pessoas ligadas	-4	59
6.01.02.07	Imposto a Recuperar	0	-17
6.01.02.11	Fornecedores	9	1
6.01.02.12	Impostos e Contribuições a Recolher	120	12
6.01.02.13	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	0	1
6.01.02.14	Outras Obrigações	-3	3
6.01.02.15	Gastos Reembolsáveis	288	-316
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-105	-474
6.02.01	Aquisição de Imobilizado e Intangível	-129	-474
6.02.02	Rcebimento Venda Imobilizado	24	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-310
6.03.01	Aquisição de Novos Empréstimos	0	-400
6.03.03	Integralização de capital	0	90
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.723	-470
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	293	763
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.016	293

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.200	0	42	0	0	1.242
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.200	0	42	0	0	1.242
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-296	0	-296
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-296	0	-296
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	13	1.246	0	1.259
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.246	0	1.246
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	13	0	0	13
5.05.02.06	Transferência e Reversões de Reservas	0	0	13	0	0	13
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	950	-950	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	888	-888	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	62	-62	0	0
5.07	Saldos Finais	1.200	0	1.005	0	0	2.205



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.110	0	0	-420	0	690
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.110	0	0	-420	0	690
5.04	Transações de Capital com os Sócios	90	0	0	-13	0	77
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13	0	-13
5.04.08	Integralização de Capital	90	0	0	0	0	90
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	475	0	475
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	475	0	475
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	42	-42	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	39	-39	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	3	-3	0	0
5.07	Saldos Finais	1.200	0	42	0	0	1.242

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
7.01	Receitas	3.352	1.813
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.311	1.813
7.01.02	Outras Receitas	41	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.065	-614
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-19	-18
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.046	-596
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.287	1.199
7.04	Retenções	-165	-88
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-165	-88
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.122	1.111
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	42	29
7.06.02	Receitas Financeiras	42	29
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.164	1.140
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.164	1.140
7.08.01	Pessoal	46	293
7.08.01.01	Remuneração Direta	34	240
7.08.01.02	Benefícios	12	53
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	871	361
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1	11
7.08.03.03	Outras	1	11
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	1	11
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.246	475
7.08.04.02	Dividendos	296	13
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	950	462

**Relatório da Administração**

São Paulo, 30 de janeiro de 2019.

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** ("Companhia"), relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, bem como o Parecer do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis.

**1. Contexto Organizacional**

A Companhia foi constituída em 24 de maio de 2016, com capital social de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que foi totalmente subscrito e integralizado. Em 22 de agosto foram emitidas 11 (onze) ações preferenciais ao preço de emissão de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por ação preferencial, tendo o capital social da Companhia aumentado para R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), sendo que as ações preferenciais foram totalmente subscritas e integralizadas. . Em 5 de outubro de 2018, a VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda., comprou a totalidade de ações preferenciais detidas pelo CVCIB Holdings (Delaware), LLC. O atual capital social é dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, todas nominativas, divididas entre os acionistas da seguinte forma:

<b>Acionista</b>	<b>ON</b>	<b>%</b>	<b>PN</b>	<b>%</b>
Martha de Sá Pessôa	1	0,001%	-	-
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001%	-	-
VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda	99.998	99,998%	11	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100.000</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

+ 55 (11) 3385 1800

Rua Cardeal  
Arcoverde, 2365  
7º andar | Pinheiros  
São Paulo | SP  
05407 003

## Relatório da Administração



A Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária de 22 de agosto de 2016, elegeu a Sra. Adriana Maria Mammocci para composição do Conselho de Administração, que substituiu a Sra. Victoria de Sá, que renunciou ao cargo de Conselheira do Conselho de Administração. Na mesma data, foi criado o cargo de Diretora de Compliance, sendo que o Conselho de Administração elegeu como Diretora para o cargo a Sra. Victoria de Sá. O mandato do conselho de administração e da diretoria findará na Assembleia Geral Ordinária realizada no ano de 2019.

As atividades da Companhia são gerenciadas pela Diretoria, composta atualmente por 03 (três) membros. A Diretoria é responsável pela aprovação das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, cujos termos e condições de cada emissão são aprovadas individualmente conforme constam nas atas de reuniões de diretoria.

### **2. Situação sobre as condições econômicas da Companhia**

No exercício social relativo a 2018, a Companhia apurou lucro líquido no valor total de R\$ 1.246.000,00 (um milhão duzentos quarenta e seis mil reais), resultado direto do aumento da participação da Companhia em emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, bem como de receitas recorrentes advindas da administração das emissões já efetuadas nos anos de 2016 e 2017, que ainda não foram resgatadas.

O incremento no lucro líquido está relacionado ao escalonamento da quantidade de emissões e manutenção da estrutura atual, gerando maior eficiência de custos.

#### **2.1. Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos**

Com relação ao resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva legal, apurou os dividendos mínimos obrigatórios e deduziu valores necessários à compensação dos prejuízos acumulados de ano anterior.

+55 (11) 3385 1800

Rua Cardeal  
Arcoverde, 2365  
7º andar | Pinheiros  
São Paulo | SP  
05407 003

## Relatório da Administração



A administração da Companhia não prevê um incremento de despesas no ano de 2019, de forma que a distribuição de dividendos é recomendada, não sendo necessária outras reservas do que as já legalmente previstas.

### 2.2. Emissão de dívida

Não foram emitidas nem adquiridas quaisquer debêntures e/ou quaisquer outros títulos de dívida pela Companhia.

### 3. Investimentos em sociedades coligadas e/ou controladas

A Companhia não possui participação em nenhuma outra sociedade. Neste sentido, não houve investimentos em sociedades coligadas e/ou controladas.

### 4. Projetos desenvolvidos

A Companhia realizou sete emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e três emissões de certificados de recebíveis imobiliários que somam um total de R\$ 2.526.199.000,00 (dois bilhões, quinhentos e vinte e seis milhões e cento e noventa e nove mil reais) emitidos. Todas as emissões foram ofertas públicas com a constituição e regime fiduciário

### 5. Informações sobre a prestação, pelo auditor independente ou por partes a ele relacionadas, de qualquer serviço que não seja de auditoria externa

A Companhia não contratou o auditor independente, ou por parte a ele relacionada, para a prestação de qualquer serviço que não seja o serviço de auditoria externa, não havendo, portanto, a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes.

### 6. Considerações finais e perspectivas

No ano de 2018, a Companhia manteve seu crescimento de novas emissões, ampliando os ativos sob sua gestão, o que permitiu a Companhia ter um aumento em suas receitas, tanto esporádicas, cobradas a cada emissão, quanto recorrentes, cobradas periodicamente, de forma a incrementar ainda mais o lucro líquido no ano de 2018. A Companhia vem continuamente investindo na automatização dos procedimentos relacionados à administração de suas operações, o que permitiu um ganho de volume sem o incremento de custos, trazendo maior eficiência à Companhia.

+ 55 (11) 3385 1800

Rua Cardeal  
Arcoverde, 2365  
7º andar | Pinheiros  
São Paulo | SP  
05407 003

## Relatório da Administração



Do ponto de vista de recursos humanos, a Companhia manteve os programas de treinamento alinhados às atividades e demandas da Companhia.

Para o ano de 2019, a Companhia pretende continuar realizando emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários no mercado de capitais, de forma a ganhar volume e conseguir aumentar sua receita recorrente e esporádica.

+55 (11) 3385 1800

Rua Cardeal  
Arcoverde, 2365  
7º andar | Pinheiros  
São Paulo | SP  
05407 003

[www.vert-capital.com](http://www.vert-capital.com)

30/janeiro/2019

**À: Vert Companhia Securitizadora**

At.: Srs. Acionistas e Administradores

**Ref.: Relatório do auditor independente nº REL-0047/2018**

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas., as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 da Vert Companhia Securitizadora, acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,

Régis Eduardo Baptista dos Santos  
Sócio



## Vert Companhia Securitizadora

Demonstrações contábeis acompanhadas  
do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2018



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018	15

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.  
Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 |  
12º andar | Edifício Berrini One | Itaim Bibi |  
São Paulo | SP | Brasil  
T +55 11 3886.5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Vert Companhia Securitizadora**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Vert Companhia Securitizadora (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela 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 Vert Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 estas normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Principais assuntos de auditoria**

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

**Receitas de serviços prestados****Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 13, a receita da Companhia é oriunda de honorários de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), do Agronegócio (CRAs) e da prestação de serviços de administração dos patrimônios separados correspondentes das emissões desses certificados.

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

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e revisão dos contratos e das liquidações financeiras referentes às emissões ocorridas durante o exercício de 2018, que geraram receita com honorários de emissão e, a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs e CRAs. Adicionalmente, e como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de revisão analítica da receita de administração mensal por emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações com emissões Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as receitas reconhecidas pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações 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 do auditor 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 estes 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 da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 30 de janeiro de 2019

Régis Eduardo Baptista dos Santos  
CT CRC 1SP-255.954/O-0

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

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Vert Companhia Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma Companhia registrada como companhia aberta na categoria “B” junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 02399-0, com o registro concedido em 25 de agosto de 2016, e cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a Vert Consultoria e Assessoria Financeira Ltda.

A Companhia tem como principais atividades: a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio: **(i)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário; **(ii)** a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”) e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; **(iii)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades; **(iv)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando à digitação de títulos em sistema do mercado do balcão; e Administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; **(v)** a realização de operações em mercados de derivativos com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos.

## **2. Bases de preparação das demonstrações contábeis**

### **2.1. Bases de apresentação**

#### **2.1.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM.

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

#### **2.1.2. Bases de mensuração**

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

#### **2.1.3. Moeda funcional**

As informações contábeis são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que a Companhia opera). Ao definir a moeda funcional da Companhia a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações contábeis de 31 de dezembro de 2018 são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia. 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**

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

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



### 3. Principais práticas contábeis

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. 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. Imobilizado

São reconhecidos pelo valor de custo de aquisição, deduzidos da depreciação ou perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

A depreciação é reconhecida no resultado da Companhia tendo como base o método linear com relação às vidas úteis que são estimadas de cada parte de um item do imobilizado.

As vidas úteis estimadas para os exercícios corrente e comparativo são as seguintes:

Equipamentos de informática	05 anos ou 60 meses
Móveis, utensílios e central telefônica	10 anos ou 120 meses
Instalações	10 anos ou 120 meses
Benfeitoria em imóveis de terceiros	03 anos ou 36 meses

A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados a cada encerramento de exercício e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

A Administração avalia a cada encerramento de exercício social se há indicação de que um ativo pode ser não recuperável, ou seja, quando o seu valor contábil excede o seu valor recuperável, e se aplicável o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente.

- (i) Para benfeitorias em imóveis de terceiros, a amortização é calculada considerando-se o menor prazo entre o prazo do contrato de locação ou o tempo de vida útil dos bens.

### **3.4. Intangível**

Os ativos intangíveis que são adquiridos separadamente e são mensurados pelo valor de custo de aquisição no momento de seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao seu valor de custo de aquisição subtraindo-se a amortização acumulada e perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

A vida útil dos ativos intangíveis adquiridos foi avaliada pela Companhia e definidas pelo prazo de vida estabelecido em 05 anos ou 60 meses.

### **3.5. Outros ativos e passivos**

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

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

### **3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes**

A Administração não possui ativos ou passivos contingentes, que levassem a Companhia à necessidade da constituição de qualquer provisão.

### **3.7. Imposto de renda e contribuição social**

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$ 240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

### **3.8. Lucro por ação**

O lucro por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício.

### **3.9. Demonstração do valor adicionado (DVA)**

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas, como parte de suas demonstrações contábeis.

A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – demonstração do valor adicionado.

### **3.10. 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).

### **3.11. Novas normas, alterações e interpretações**

O *International Accounting Standards Board* (IASB) publicou ou alterou os seguintes pronunciamentos, orientações ou interpretações contábeis:

#### **3.11.1. Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018**

- **IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros (novo pronunciamento)**

Introduziu novos requerimentos de classificação, mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substituiu a orientação no IAS 39. As principais alterações que o IFRS 9 trouxe são: **(i)** novos critérios de classificação de ativos financeiros; **(ii)** novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e **(iii)** flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 48 nas suas demonstrações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 9.

- **IFRS 15/CPC 47 – Receita com contratos de clientes (novo pronunciamento)**

Estabelece um único modelo contendo cinco passos a ser utilizado pelas entidades na contabilização das receitas resultantes de contratos com clientes. Segundo a IFRS 15/CPC47, as receitas são reconhecidas ao valor que reflete a contraprestação à qual uma entidade espera ter direito em troca da transferência de bens ou serviços a um cliente. A nova norma substituiu a IAS 18/CPC 30 (R1) – Receitas, IAS 11/CPC 17(R1) – Contratos de construção e correspondentes interpretações.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 47 nas suas demonstrações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 15.

- **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, a Companhia deixou de apresentar nestas demonstrações contábeis a informação suplementar das demonstrações contábeis fiduciárias, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas até 30 de setembro de 2019, uma vez que as demonstrações de cada patrimônio separado da securitizadora serão, agora com o advento deste novo normativo da CVM feitas de forma individualizada em documento apartado destas notas explicativas.

As demonstrações individuais de cada patrimônio separado da securitizadora serão disponibilizadas ao público na página da Companhia 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 04 meses (120 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de parecer do auditor independente.

Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano, dessa forma, a Companhia determinou as seguintes datas de encerramento do exercício de cada patrimônio separado da securitizadora:

Série CRA/CRI	Data de encerramento do exercício
1a Emissão/ 1a série CRA - BRF DI	31/dez
1a Emissão/ 2a série CRA - BRF IPCA	31/dez
2a Emissão/ 1a série CRA - SCHF	31/mar
5a Emissão/ 1a série CRA - SMT DI	31/mar
5a Emissão/ 2a série CRA - SMT IPCA	31/mar
4a Emissão/ 1a série CRA - Guarani	31/mar
1a Emissão/ 1a série CRI - CMFR	31/mar
10a Emissão/ 1a série CRA - LMGR	31/dez
10a Emissão/ 2a série CRA - LMGR	31/dez
11a Emissão/ 1a série CRA - ECTP	30/jun
11a Emissão/ 2a série CRA - ECTP	30/jun
6a Emissão/ 1a série CRA - NUF I	31/dez
6a Emissão/ 2a série CRA - NUF I	31/dez
6a Emissão/ 3a série CRA - NUF I	31/dez
8a Emissão/ 1a série CRA - NUF II	31/dez
8a Emissão/ 2a série CRA - NUF II	31/dez
8a Emissão/ 3a série CRA - NUF II	31/dez
2a Emissão/ 1a série CRI - RIBEIRA	30/jun
14a Emissão/ 1a série CRA - Ipiranga DI	30/jun
14a Emissão/ 2a série CRA - Ipiranga IPCA	30/jun
13a Emissão/ 1a série CRA - Agroterenas	30/set
13a Emissão/ 2a série CRA - Agroterenas	30/set
15a Emissão/ 1a série CRA - SMT II DI	30/set
15a Emissão/ 2a série CRA - SMT II IPCA	30/set
16a Emissão/ 1a série CRA - SPBC	30/set
12a Emissão/ 1a série CRA - SYNT	31/dez
12a Emissão/ 2a série CRA - SYNT	31/dez
12a Emissão/ 3a série CRA - SYNT	31/dez
18ª Emissão/ 1ª Série CRA - Tereos	30/jun
18ª Emissão/ 2ª Série CRA - Tereos	30/jun
19ª Emissão/ 1ª Série CRA - Copagril	31/mar
20ª Emissão/ 1ª Série CRA - Ipiranga II	31/dez
20ª Emissão/ 2ª Série CRA - Ipiranga II	31/dez
3ª Emissão/ 1ª Série CRI - Embraed	30/jun
5ª Emissão/ 1ª Série CRI - Credits	30/set
5ª Emissão/ 2ª Série CRI - Credits	30/set
22ª Emissão/ 1ª Série CRA - Tereos	30/jun
6ª Emissão/ 1ª Série CRI - Bresco	30/jun

### 3.11.2. Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019

- IFRS 16/CPC 06(R2) – *Leasing*: Estabelece novos padrões de contabilização de arrendamento mercantil. Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações contábeis dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 substitui a IAS 17 – Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações, no Brasil essas alterações serão tratadas como revisão do CPC 06.

O principal contrato no escopo da IFRS 16 trata-se do contrato de aluguel do escritório da matriz, situado em São Paulo - SP. O contrato possui vigência de 3 anos, desta forma, os impactos esperados a partir de 1º de janeiro de 2019 são: **(i)** reconhecimento do ativo de direito de uso no ativo não circulante; e **(ii)** reconhecimento passivo de arrendamento segregado entre circulante e não circulante. Não há expectativa de impactos relevantes no resultado da Companhia.

A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2018, 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Bancos - conta corrente	10	10
Aplicações financeiras de liquidez imediata <b>(i)</b>	2.006	283
	<b>2.016</b>	<b>293</b>

- (i)** O montante é composto por: **(a)** aplicações financeiras automáticas (Aplic Aut Mais), com liquidez imediata, realizadas junto ao Itaú Unibanco S.A., não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento, portanto, são consideradas como equivalentes de caixa; e **(b)** aplicações financeiras em certificados de depósito bancário que possuem liquidez imediata e taxa de remuneração de 92% do CDI.

## 5. Impostos a recuperar

O saldo em 31 de dezembro de 2018 refere-se basicamente a saldo negativo de IRPJ e CSLL, conforme a seguir demonstrado:

	31/12/2018	31/12/2017
IRRF sobre aplicação financeira	-	1
IRRF sobre faturamento	-	5
CSLL sobre faturamento	-	3
IRPJ estimativa	-	4
Saldo negativo - IRPJ	10	-
Saldo negativo - CSLL	3	-
Outros impostos a compensar	8	8
	<b>21</b>	<b>21</b>

## 6. Sócios, administradores e pessoas ligadas

Os saldos a receber com sócios, administradores e pessoas ligadas referem-se a despesas de sócios e outras empresas do mesmo grupo econômico, que foram pagas pela Companhia e serão posteriormente reembolsadas.

	31/12/2018	31/12/2017
Outros (ativo)	1	5
Martha de Sá (passivo)	-	(1)
Vert Assessoria Financeira Ltda. (passivo)	-	(7)

## 7. Outras contas a receber

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de outras contas a receber está relacionado a gastos reembolsáveis pelo pagamento de despesas dos patrimônios separados no montante de R\$ 32 (R\$ 320 em 31 de dezembro de 2017).

## 8. Imobilizado

	% - Taxa anual de depreciação	31/12/2018			31/12/2017
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10%	127	(20)	<b>107</b>	<b>115</b>
Máquinas e equipamentos	10%	11	(2)	<b>9</b>	<b>10</b>
Equipamentos de informática	20%	218	(67)	<b>151</b>	<b>124</b>
Benf. em imóveis de terceiros	33%	241	(113)	<b>128</b>	<b>174</b>
Instalações	10%	146	(20)	<b>126</b>	<b>118</b>
Imobilizado em andamento		-	-	-	<b>40</b>
		<b>743</b>	<b>(222)</b>	<b>521</b>	<b>581</b>

## Notas Explicativas



A movimentação do imobilizado para o exercício está demonstrada a seguir:

	% - Taxa anual de depreciação	31/12/2017	Adições	Baixas	Transf.	Depreciação	31/12/2018
Móveis e utensílios	10%	115	34	(28)	-	(14)	107
Máquinas e equipamentos	10%	10	-	-	-	(1)	9
Equipamentos de informática	20%	124	62	-	-	(35)	151
Benf. em imóveis de terceiros	33%	174	-	(3)	40	(83)	128
Instalações	10%	118	25	(2)	-	(15)	126
Imobilizado em andamento	10%	40	-	-	(40)	-	-
		581	121	(33)	-	(148)	521

### 9. Intangível

	% - Taxa anual de depreciação	31/12/2018			31/12/2017
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Licenças de uso de software	20%	94	(41)	53	62
		94	(41)	53	62

A movimentação do intangível para o exercício está demonstrada a seguir:

	% - Taxa anual de depreciação	31/12/2017	Adições	Amortização	31/12/2018
Licenças de uso de software	20%	62	8	(17)	53
		62	8	(17)	53

### 10. Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo se refere basicamente a montantes a pagar para prestadores de serviços e outras contas a pagar no montante de R\$ 12 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2017).

### 11. Impostos a recolher

	31/12/2018	31/12/2017
IRPJ a recolher	73	-
CSLL a recolher	26	-
Outros	34	13
	133	13



## 12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia, emitido em 24 de maio de 2016, era de R\$ 100, representando 100.000 ações ordinárias, dos quais R\$ 10 foram integralizados na fase pré-operacional e R\$ 90 foram integralizados em 29 de setembro de 2017. Em 22 de agosto de 2016, foram emitidas 11 ações preferenciais ao preço de emissão de R\$ 100 cada, tendo o capital social da Companhia aumentado para R\$ 1.200 totalmente subscrito e integralizado. Em 05 de outubro de 2018 foi celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações entre CVCIB Holdings (Delaware) LLC, companhia estrangeira com sede em 2711 Centerville Road, Suite 400, na Cidade de Wilmington, 19808, no condado de New Castle, Estado de Delaware, Estados Unidos da América (“Vendedora”) e VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF (“Compradora”), por meio do qual a Compradora adquiriu da Vendedora a totalidade das ações preferenciais de emissão da Companhia, quais sejam, 11 ações preferenciais, pelo valor de R\$ 1.100.000,00. Desta forma, em 31 de dezembro de 2018, o capital social está dividido em 100.000 ações ordinárias e 11 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal e distribuído entre os acionistas da seguinte forma:

	ON	%	PN	%
Martha de Sá Pessoa	1	0,001%	-	-
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001%	-	-
Vert Consultoria e Assessoria Financeira Ltda.	99.998	99,998%	11	100,00%
<b>Total</b>	<b>100.000</b>	<b>100,000%</b>	<b>11</b>	<b>100,00%</b>

Cada ação ordinária confere ao seu detentor o direito a um voto nas Assembleias Gerais. As ações preferenciais não terão direito a voto e possuem as seguintes características:

**(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 ações ordinárias para cada ação preferencial.

### 12.1 Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do Art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2018 a reserva legal totaliza R\$ 65.

### 12.2 Dividendos

A distribuição do lucro líquido da Companhia é realizada da seguinte forma: **(a)** absorção do saldo de prejuízos acumulados **(b)** 5% para a constituição de reserva legal; **(c)** 25% do saldo destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(d)** o saldo, se houver, após as destinações mencionadas anteriormente, será transferido para a reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral e terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Conforme deliberação em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2018, o saldo de dividendos de R\$ 13, constituído no exercício de 2017, foi destinado a reserva especial, tendo havido a renúncia dos acionistas no recebimento deste montante, tendo em vista a visão de que a situação financeira da companhia era incompatível com referida distribuição.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo destinado como dividendos obrigatórios é de R\$ 296, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Lucro líquido do exercício de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil</b>	<b>1.246</b>	<b>475</b>
Absorção de prejuízos acumulados	-	(420)
Reserva legal - 5%	(62)	(3)
<b>Base de cálculo dos dividendos</b>	<b>1.184</b>	<b>52</b>
<b>Dividendos mínimos obrigatórios – 25%</b>	<b>296</b>	<b>13</b>
Dividendos declarados	(296)	(13)

### 13. Receita operacional líquida

As receitas operacionais líquidas são compostas por:

	01/01/2018 a 31/12/2018	01/01/2017 a 31/12/2017
Serviços prestados	3.311	1.813
PIS, COFINS e ISS	(320)	(176)
	<b>2.991</b>	<b>1.637</b>

A receita da Companhia é oriunda de honorários de emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA) e da prestação de serviços de administração dos patrimônios separados correspondentes das emissões desses certificados.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia é responsável pela administração de 22 emissões.

### 14. Custo dos serviços prestados

	01/01/2018 a 31/12/2018	01/01/2017 a 31/12/2017
Taxas CVM	(19)	(18)
	<b>(19)</b>	<b>(18)</b>

## 15. (Despesas) receitas operacionais por natureza

	01/01/2018- 31/12/2018	01/01/2017- 31/12/2017
Pró-labore e encargos sociais	(47)	(293)
Anúncios e publicações	(51)	(42)
Publicidade e propaganda	(9)	(44)
Auditoria	(76)	(72)
Assessoria contábil	(95)	(40)
Honorários advocatícios	(3)	-
Impostos e taxas diversas	(67)	(67)
Depreciação e amortização	(165)	(88)
Locação de equipamento	(19)	(1)
Manutenção de equipamentos	(16)	(9)
Cartórios	(5)	(3)
Manutenção de escritório	(564)	(224)
Material escritório/consumo	(37)	(24)
Refeições e lanches	(6)	(4)
Despesa com software	(13)	-
Manutenção do imobilizado	(9)	-
Manutenção de sistemas	(16)	-
Associação de classe	(16)	(1)
Consultoria em marketing	(12)	-
Serviços prestados por terceiros	(16)	(45)
Outras gerais e administrativas	(43)	(88)
	<b>(1.285)</b>	<b>(1.045)</b>
<b>Classificadas como</b>		
Gerais e administrativas	(1.053)	(890)
Despesas tributárias	(67)	(67)
Depreciação e amortização	(165)	(88)
	<b>(1.285)</b>	<b>(1.045)</b>

## 16. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto pelas receitas auferidas exclusivamente por aplicações financeiras e reduzidos das despesas financeiras, conforme demonstrado a seguir:

	01/01/2018- 31/12/2018	01/01/2017- 31/12/2017
Receitas de aplicações financeiras	42	29
Despesas financeiras diversas	(1)	(11)
	<b>41</b>	<b>18</b>

## 17. Imposto de renda e contribuição social

### 17.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) – correntes

	01/01/2018 a 31/12/2018	01/01/2017 a 31/12/2017
<b>Despesas correntes</b>		
CSLL	(134)	(37)
IRPJ	(348)	(80)
	<b>(482)</b>	<b>(117)</b>

## 17.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	01/01/2018 a 31/12/2018	01/01/2017 a 31/12/2017
<b>Lucro (prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL</b>	<b>1.728</b>	<b>592</b>
Despesas gerais indedutíveis	3	-
(-) Compensações de prejuízos fiscais	(242)	(178)
<b>Resultado tributável</b>	<b>1.489</b>	<b>354</b>
34% do lucro real	(506)	(120)
Benefício adicional do IRPJ 10% 240 mil	24	3
<b>Total IRPJ/ CSLL</b>	<b>(482)</b>	<b>(117)</b>

## 18. Resultado por ação

	01/01/2018 a 31/12/2018	01/01/2017 a 31/12/2017
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	1.246	475
Quantidade média ponderada de ações preferencias utilizada na apuração do lucro	11	11
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro	100.000	100.000
<b>Lucro por ação atribuível aos acionistas ordinários</b>	<b>12,4600</b>	<b>4,7500</b>
<b>Lucro por ação atribuível aos acionistas preferenciais</b>	<b>13,7045</b>	<b>5,2244</b>

## 19. Transações com partes relacionadas

A Companhia possui saldos ativos e passivos com partes relacionadas, conforme demonstrado a seguir:

Saldos ativos e (passivos)	31/12/2018	31/12/2017
Outros (Nota nº 6)	1	5
Martha de Sá (Nota nº 6)	-	(1)
Vert Assessoria Financeira Ltda. (Nota nº 6)	-	(7)

A Companhia incorreu no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, despesas com *pró-labore* de sócios e encargos sociais no montante de R\$ 46.

A remuneração que contempla a diretoria executiva da Companhia, que se refere à remuneração fixa, foi estabelecida na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2018, englobando, além da remuneração direta, os respectivos encargos legais.

## 20. Eventos subsequentes

Em 11 de janeiro de 2019, o conselho de administração, nos termos do artigo 204 da Lei nº 6.404/76 e no artigo nº 33 de seu estatuto social, foi deliberada a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$ 940.

## 21. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria e sua emissão foi autorizada em 30 de janeiro de 2019.

## **Notas Explicativas**

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

Não há outras informações que a Companhia entenda relevantes que não tenham sido fornecidas nos itens anteriores.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos

Acionistas e Administradores da

Vert Companhia Securitizadora

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Vert Companhia Securitizadora (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela 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 Vert Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 estas normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Receitas de serviços prestados

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota Explicativa no 13, a receita da Companhia é oriunda de honorários de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), do Agronegócio (CRAs) e da prestação de serviços de administração dos patrimônios separados correspondentes das emissões desses certificados.

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

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e revisão dos contratos e das liquidações financeiras referentes às emissões ocorridas durante o exercício de 2018, que geraram receita com honorários de emissão e, a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs e CRAs. Adicionalmente, e como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de revisão analítica da receita de administração mensal por emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações com emissões Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as receitas reconhecidas pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações 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 do auditor 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 estes 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 da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, consi



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, 30 de janeiro de 2019

Régis Eduardo Baptista dos Santos

CT CRC 1SP-255.954/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

Não foi instalado o Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Os diretores abaixo qualificados declaram que:

Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras apresentadas.

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello

Diretora Presidente

Martha de Sá Pessoa

Diretora de Relações com Investidores

Victoria de Sá

Diretora de Compliance

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Os diretores abaixo qualificados declaram que:

Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes.

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello

Diretora Presidente

Martha de Sá Pessoa

Diretora de Relações com Investidores

Victoria de Sá

Diretora de Compliance