

# Vert Companhia Securitizadora

Demonstrações contábeis acompanhada do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

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

T +55 11 3886-5100

Aos acionistas e administradores da  
**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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Vert Companhia Securitizadora em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

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

## Receitas de serviços prestados

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) denominados “recebíveis”, lastreados em créditos imobiliários e do Agronegócio. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação de operações de securitização, atrelando os recebíveis aos correspondentes CRIs e CRAs. Além disso, é a responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações junto aos agentes fiduciários, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas como informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria

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

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

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) verificação dos lastros por amostragem; (ii) recálculo dos ativos por amostragem de acordo com as premissas especificada em cada Termo de Securitização; (iii) recálculo dos valores a receber oriundos da securitização de recebíveis; e (iv) inspeção da liquidação financeira e das baixas dos recebíveis.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para registro das receitas operacionais estão adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

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

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

## Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejar procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

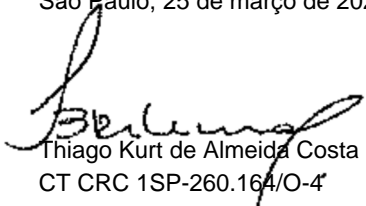
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de março de 2020



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

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

# Vert Companhia Securitizadora

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

### ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	868	2.016
Impostos a recuperar	5	39	21
Sócios, administradores e pessoas ligadas	6 e 20	43	1
Clientes		18	
Despesas antecipadas	-	3	3
Outras contas a receber	7	199	32
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>1.170</u>	<u>2.073</u>
<b>Ativo não circulante</b>			
Imobilizado	8	946	521
Intangível	9	34	53
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>980</u>	<u>574</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>2.150</u>	<u>2.647</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Vert Companhia Securitizadora

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	10	25	12
Impostos e contribuições a recolher	12	44	133
Passivo de arrendamento	11	260	-
Dividendos a pagar	13.2	81	296
Outras obrigações	-	79	1
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>489</u>	<u>442</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Passivo de arrendamento	11	<u>135</u>	<u>-</u>
<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>135</u>	<u>-</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	13.1	1.200	1.200
Reserva legal	-	81	65
Reserva de lucros à disposição da assembléia geral		245	940
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>1.526</u>	<u>2.205</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>2.150</u>	<u>2.647</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Vert Companhia Securitizadora

## Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Receita líquida</b>	14	4.112	2.991
Custo dos serviços prestados	15	(1.002)	(19)
<b>Lucro bruto</b>		<u>3.110</u>	<u>2.972</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	16	(1.933)	(1.053)
Despesas tributárias	16	(78)	(67)
Depreciação/amortização	16	(590)	(165)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>509</u>	<u>1.687</u>
<b>Resultado financeiro</b>	17	(31)	41
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>478</u>	<u>1.728</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	18	(136)	(482)
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>342</u>	<u>1.246</u>
Resultado por ação referente às ações ordinárias	19	3,4200	12,4600
Resultado por ação referente às ações preferenciais	19	3,7616	13,7045

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



# Vert Companhia Securitizadora

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Notas	Reservas de lucros			Total do patrimônio líquido	
		Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral		Lucros acumulados
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		1.200	3	39	-	1.242
Renúncia de dividendos	12.2	-	-	13	-	13
Resultado do exercício	-	-	-	-	1.246	1.246
Constituição de reservas	12.2	-	62	888	(950)	-
Dividendo mínimo obrigatório	12.2	-	-	-	(296)	(296)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		1.200	65	940	-	2.205
Dividendos distribuídos	13.2	-	-	(940)	-	(940)
Resultado do exercício	-	-	-	-	342	342
Constituição de reservas	13.2	-	16	245	(261)	-
Dividendo mínimo obrigatório	13.2	-	-	-	(81)	(81)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		1.200	81	245	-	1.526

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Vert Companhia Securitizadora

## Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultado líquido do exercício	342	1.246
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do período</b>	<u>342</u>	<u>1.246</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Vert Companhia Securitizadora

## Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Resultado líquido do período		342	1.246
<b>Ajustes por:</b>			
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	-	-
Depreciação e amortização	8 e 9	590	165
Perda na baixa de imobilizados		5	9
Despesas financeiras		50	-
Perda com venda de imobilizado	-		
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>			
Clientes	-	(18)	-
Impostos a recuperar	5	(18)	-
Sócios, administradores e pessoas ligadas	6	(42)	4
Adiantamento a fornecedores	-	-	1
Despesas Antecipadas	-	-	(3)
Outras contas a receber	7	(167)	288
<b>(Redução) aumento nos passivos operacionais</b>			
Fornecedores	10	13	9
Impostos e contribuições a recolher	12	36	120
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	-	-	-
Sócios, administradores e pessoas ligadas	6	-	(8)
Outras obrigações	-	78	(3)
<b>Fluxo de caixa consumido pelas atividades operacionais</b>		<b>869</b>	<b>1.828</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos no período		(127)	-
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais</b>		<b>742</b>	<b>1.828</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de imobilizado	8	(196)	(129)
Recebimento venda imobilizado	-	-	24
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>		<b>(196)</b>	<b>(105)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de capital	12	-	-
Aquisição (pagamento) de empréstimos	-	-	-
Dividendos pagos	13.2	(1.236)	-
Empréstimos e Financiamentos			
Pagamentos do passivo de arrendamento	11	(458)	-
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento</b>		<b>(1.694)</b>	<b>-</b>
<b>Redução líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.148)</b>	<b>1.723</b>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	2.016	293
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do período	4	868	2.016
<b>Redução líquida do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.148)</b>	<b>1.723</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Vert Companhia Securitizadora

## Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Receitas</b>			
Receita de serviços	14	4.551	3.311
Outras receitas	16	2	41
		----- 4.553	----- 3.352
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>			
Custo dos serviços prestados	15	(1.003)	(19)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	-	(971)	(1.046)
		----- (1.974)	----- (1.065)
<b>Valor adicionado bruto</b>		----- 2.579	----- 2.287
Depreciação e amortização	8 e 9	(590)	(165)
<b>Valor adicionado líquido</b>		----- 1.989	----- 2.122
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>			
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	17	25	42
		----- 25	----- 42
<b>Valor adicionado a distribuir</b>		----- <u>2.014</u>	----- <u>2.164</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>			
Remuneração com pessoal	16	955	34
Outros benefícios com pessoal	16	8	12
Impostos, taxas e contribuições	-	653	871
Despesas financeiras	17	56	1
Dividendos	-	81	296
Resultado disponível para alocação	-	261	950
<b>Valor adicionado distribuído</b>		----- <u>2.014</u>	----- <u>2.164</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Vert Companhia Securitizadora (“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 informações contábeis intermediárias estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

#### **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. A Companhia elabora suas demonstrações contábeis, exceto as informações 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 em 31 de dezembro de 2019 são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e moeda 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 estão 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

Os 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 períodos 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
Contrato de arrendamento	Até 36 meses (**)
Benfeitoria em imóveis de terceiros	Até 03 anos ou 36 meses (*)

(\*) A vida útil remanescente das benfeitorias em imóveis de terceiros é determinada de forma a depreciar os gastos incorridos em tais benfeitorias com base nas respectivas vidas úteis dos ativos adquiridos ou o prazo remanescente do contrato de aluguel, entre os dois o menor.

(\*\*) Os prazos de depreciação dos contratos de arrendamento variam em função das respectivas datas de término.

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.

### **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. Reconhecimento de receitas**

A receita da Companhia é composta pela *comissão* de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e e dos serviços prestados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio.

As receitas são reconhecidas de acordo com a NBC TG 47 – Receita com contratos de clientes, adotada pela Companhia em 1 de janeiro de 2018, estabelecendo um modelo de cinco etapas para determinar a mensuração da receita e quando e como ela será reconhecida, onde:

- A receita de estruturação é reconhecida quando a prestação de serviços de estruturação das emissões é finalizada e a operação efetivada;
- A Receita com gestão dos recebíveis é reconhecida mensalmente conforme a prestação de serviços é realizada.



### **3.8. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

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.

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos e passivos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações contábeis e os usados para fins de tributação.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

### **3.9. Lucro ou prejuízo por ação**

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

### **3.10. 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.

### **3.11. 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).

### 3.12. Novas normas, alterações e interpretações

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

#### 3.12.1. Novas normas adotadas durante o exercício de 2019

- **IFRS 16/CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil:** Estabeleceu 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 ficaram substancialmente mantidos. O IFRS 16 substitui a IAS 17 – Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações, no Brasil essas alterações serão tratadas como revisão 02 do CPC 06.

A adoção do CPC 06 (R2) impactou o contrato de aluguel do escritório da matriz, situado em São Paulo - SP. O contrato possui vigência de 3 anos, desta forma, os impactos contabilizados 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 houve impactos relevantes no resultado da Companhia.

Conforme facultado pelo CPC 06 (R2), a Companhia optou por aplicar o pronunciamento retrospectivamente, com efeito cumulativo de inicialmente utilizar o pronunciamento reconhecido na data de aplicação inicial.

Desta forma, o arrendatário não deve reapresentar as informações comparativas. Em vez disso, o arrendatário deve reconhecer o efeito cumulativo de aplicar inicialmente este pronunciamento como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados (ou outro componente do patrimônio líquido, conforme apropriado) na data da aplicação inicial.

Portanto, a Companhia reconheceu o ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para o arrendamento anteriormente classificado como arrendamento operacional, utilizando o CPC 06 (IAS 17), com base no seu valor contábil como se o pronunciamento tivesse sido aplicado desde a data de início, mas descontado, utilizando a taxa incremental sobre empréstimo do arrendatário na data da aplicação inicial. Demonstramos abaixo o efeito da adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) na data de 1º de janeiro de 2019, com base nos critérios mencionados anteriormente:

	<b>Saldo original em 01/01/2019</b>	<b>Ajustes de adoção CPC 06 (R2)</b>	<b>Saldo ajustado em 01/01/2019</b>
<b>Ativo circulante</b>			
Total do ativo circulante	2.073	-	2.073
<b>Ativo não circulante</b>			
Imobilizado	521	556	1.077
Intangível	53	-	53
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>574</b>	<b>556</b>	<b>1.130</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.647</b>	<b>556</b>	<b>3.203</b>
<b>Passivo circulante</b>			
Passivo de arrendamento	-	491	491
Outros passivos circulantes	442	-	442
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>442</b>	<b>491</b>	<b>933</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Passivo de arrendamento	-	65	65
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.205</b>	<b>-</b>	<b>2.205</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.647</b>	<b>556</b>	<b>3.203</b>

### 3.12.2. IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

Na data de autorização destas informações contábeis intermediárias, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

IFRS 17	Contratos de Seguros
Alterações à IFRS 9	Características de Pagamento Antecipado com Compensação Negativa
Alterações à IAS 28	Investimentos de Longo Prazo em Coligadas e Joint Ventures
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2015-2017	Alterações à IFRS 3 – Combinações de Negócios, IFRS 11 – Negócios em Conjunto, IAS 12 – Impostos sobre a renda e IAS 23 – Custos de Empréstimos
Alterações ao IAS 19 – Plano de Benefícios Definidos	Alteração, Redução ou Liquidação de Plano
IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture
IFRIC 23	Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A Administração da Companhia não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações contábeis em períodos futuros.

### 3.13. Instrução CVM no 600 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários

Essa instrução, dentre outras disposições, visou 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 já nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 dezembro de 2018 a informação suplementar das demonstrações contábeis fiduciárias, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas até 30 de setembro de 2018, uma vez que as demonstrações de cada patrimônio separado da securitizadora serão, com o advento do 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 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de relatório 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:

<b>Série CRA/CRI</b>	<b>Data de encerramento do exercício</b>
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
11a Emissão/ 2a série CRA – ECTP	30/jun
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
12a Emissão/ 1ª, 2ª e 3ª série CRA - SYNT	31/dez
18ª Emissão/ 1ª Série CRA – Tereos II DI	30/jun
18ª Emissão/ 2ª Série CRA – Tereos II IPCA	30/jun
19ª Emissão/ 1ª Série CRA- Copagril	31/mar
20ª Emissão/ 1ª Série CRA – Ipiranga II DI	30/set
20ª Emissão/ 2ª Série CRA – Ipiranga II IPCA	30/set
3ª Emissão/ 1ª Série CRI – Embraed	30/jun
5ª Emissão/ 1ª 2ª e 3ª Série CRI – Creditas	30/set
6ª Emissão/ 1ª Série CRI – Bresco	30/jun
22ª Emissão/1ª Série CRA – Tereos III	30/set
27ª Emissão/1ª Série CRA – Itamarati	31/dez
21º Emissão/1ª Série CRA – VAMOS	30/jun
4ª Emissão/1ª Série CRI – Drogasil	30/jun
24ª Emissão/1ª Série CRA – SMT III	30/set

Série CRA/CRI	Data de encerramento do exercício
28ª Emissão/ 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries CRA – ROTAM	31/dez
26ª Emissão/ 1ª Série CRA – Klabin DI	31/dez
26ª Emissão/ 2ª Série CRA – Klabin IPCA	31/dez
25ª Emissão/ 1ª Série CRA – Cerradinho	31/dez
29ª Emissão/ 1ª Série CRA – Moinho	31/mar
7ª Emissão/ 1ª Série CRI – MRV	30/set
31ª Emissão/ 1ª Série CRA – ECTP II	30/jun
30ª Emissão/ 1ª Série CRA – Klabin II	31/mar
35ª Emissão/ 1ª Série CRA – Itamarati II	30/set
40ª Emissão/ 1ª Série CRA – Alvorada	30/jun
8ª Emissão/ 1ª Série CRI – BR Malls	31/mar
9ª Emissão/ 1ª Série CRI – Kinea	31/mar
10ª Emissão/ 1ª Série CRI – Bresco / John Deere	30/jun
11ª Emissão/ 1ª Série CRI – Bresco / Azul	30/jun
13ª Emissão/ 1ª Série CRI – You Inc	31/mar
13ª Emissão/ 2ª Série CRI – You Inc	31/mar
1ª Emissão/ 1ª Série CRA – BRF DI	31/dez
1ª Emissão/ 2ª Série CRA – BRF IPCA	31/dez
6ª Emissão/ 1ª, 2ª e 3ª Série CRA – Nufarm	31/dez
8ª Emissão/ 1ª, 2ª e 3ª Série CRA – Nufarm	31/dez
10ª Emissão/ 1ª Série CRA – Limagrain	31/dez
17ª Emissão/ 1ª Série CRA – Belagricola	31/dez
39ª Emissão/ 1ª Série CRA – Bayer	30/set
42ª Emissão/ 1ª Série CRA – Bem Alimentos	30/set
12ª Emissão/ 1ª Série CRI – Group One	30/set

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019, 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos - conta corrente	9	10
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	859	2.006
	<b>868</b>	<b>2.016</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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de impostos a recuperar referem-se substancialmente a saldo negativo com imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) de exercícios anteriores e outros impostos a compensar sobre faturamento. Os créditos serão compensados no próximo exercício. A composição dos impostos a recuperar é como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo negativo - IRPJ	20	10
Saldo negativo - CSLL	11	3
Outros impostos a compensar	8	8
	<b>39</b>	<b>21</b>

## 6. Sócios, administradores e pessoas ligadas

Os saldos a receber com sócios, administradores e pessoas ligadas referem-se a (i) despesas de sócios e outras empresas do mesmo grupo econômico, que foram pagas pela Companhia e (ii) saldos a receber relacionados ao compartilhamento de despesas com ocupação, as quais serão posteriormente reembolsadas. A Administração entende que estes saldos devem ser recuperados até o encerramento do próximo exercício.

	31/12/2019	31/12/2018
Vert Créditos Ltda (ativo)	5	-
Vert Consultoria e Assessoria Financeira Ltda. (ativo)	26	1
Vert Gestora Recurso Financeiras Ltda (ativo)	7	-
Vert Participações Ltda (ativo)	5	-
Vert Fintech (ativo)	1	-
	<b>43</b>	<b>1</b>

## 7. Outras contas a receber

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de outras contas a receber está relacionado a gastos reembolsáveis pelo pagamento de despesas dos patrimônios separados no montante de R\$ 199 (R\$ 32 em 31 de dezembro de 2018). A Administração da Companhia entende que estes valores serão reembolsados substancialmente durante o primeiro semestre de 2020, tendo em vista a perspectiva de liquidações de operações em fase de estruturação.

## 8. Imobilizado

	% - Taxa anual de depreciação	31/12/2019			31/12/2018
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10%	199	(36)	163	107
Máquinas e equipamentos	10%	19	(4)	15	9
Equipamentos de informática	20%	273	(120)	153	151
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	211	(175)	36	128
Instalações	10%	144	(31)	113	126
Imobilizado em Andamento	(*)	60	-	60	-
Contrato de arrendamento (**)	(**)	804	(398)	406	-
		<b>1.650</b>	<b>(764)</b>	<b>946</b>	<b>521</b>

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

		% - Taxa anual de depreciação	31/12/2018	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2019
Móveis e utensílios		10%	107	73	-	(17)	163
Máquinas e equipamentos	e	10%	9	8	-	(2)	15
Equipamentos de informática	de	20%	151	55	-	(53)	153
Benfeitorias em imóveis de terceiros		(*)	128	-	(5)	(87)	36
Instalações		10%	126	-	-	(13)	113
Imobilizado em Andamento	em		-	60	-	-	60
Contrato de arrendamento	de	(**)	-	804	-	(398)	406
			521	1.000	(5)	(570)	946

(\*) A taxa anual de depreciação das benfeitorias conforme descrito na nota explicativa 3.3

(\*\*) Conforme descrito na nota explicativa 3.11.1, a Companhia adotou o pronunciamento CPC 06 (R2) na data de 1º de janeiro de 2019. O valor correspondente ao direito de uso do imóvel locado, com contrapartida registrada como Passivo de arrendamento. O contrato de aluguel possui vigência até 30 de junho de 2020, desta forma, o saldo em 31 de dezembro de 2019 será amortizado no prazo de 12 meses. Tendo em vista o crescimento da Companhia, a Administração entende não ser possível afirmar que a renovação deste contrato de locação deverá ocorrer na data de encerramento.

## 9. Intangível

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

	% - Taxa anual de amortização	Custo	Amortização acumulada	Saldo total em 31/12/2019	Saldo total em 31/12/2018
Licenças de uso de software	20%	94	(60)	34	53
		94	(60)	34	53
	% - Taxa anual de amortização	31/12/2018	Adições	Amortização	31/12/2019
Licenças de uso de software	20%	53	-	(19)	34
		53	-	(19)	34

## 10. Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo refere-se basicamente a montantes a pagar para prestadores de serviços e outras contas a pagar no montante de R\$ 25 (R\$ 12 em 31 de dezembro de 2018), detalhado conforme abaixo:

	31/12/2019	31/12/2018
Compra de imobilizado a prazo	10	11
Prestadores de serviços profissionais	10	1
Outros fornecedores	5	-
	<b>25</b>	<b>12</b>

## 11. Passivo de arrendamento

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, a Companhia adotou o pronunciamento CPC 06 (R2), vigente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo do passivo de arrendamento é conforme segue:

Modalidade	Vencimento	Encargos a.a. (%)	31/12/2019		Total
			Circulante	Não circulante	
Contratos de aluguel:					
Conjuntos 71, 72, 73 e 74	junho/2020	11,49%	188	-	188
Conjunto 23	setembro/2022	11,49%	72	135	207
			<b>260</b>	<b>135</b>	<b>395</b>

**Taxa de juros incremental do contrato de aluguel:** a Companhia considerou a taxa de juros necessária para adquirir um ativo com característica e valor similares ao do imóvel alugado, através de simulações de taxas de juros junto a agentes financeiros. Após as análises da Administração, a taxa real de desconto foi determinada em 11,49% a.a. e corresponde à taxa de financiamento imobiliário da data de adoção inicial do CPC 06 (R2).

A movimentação do passivo de arrendamento para o período está demonstrada a seguir:

Modalidade	Saldo em 01/01/2019 (adoção inicial)	Adições	Amortizações	31/12/2019	
				Juros provisionados	Saldo em 31/12/2019
Contratos de aluguel:					
Conjuntos 71, 72, 73 e 74	556	29	(439)	42	188
Conjunto 23	-	219	(19)	7	207
	<b>556</b>	<b>248</b>	<b>(458)</b>	<b>49</b>	<b>395</b>

O cronograma de amortização está demonstrado abaixo, por ano de vencimento:

	2020	2021	2022	TOTAL
Contratos de aluguel				
Conjuntos 71, 71, 73 e 74	188	-	-	188
Conjunto 23	74	73	60	207
	<b>262</b>	<b>73</b>	<b>60</b>	<b>395</b>



## 12. Impostos a recolher

	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ a recolher	-	73
CSLL a recolher	-	26
Outros	44	34
	<b>44</b>	<b>133</b>

## 13. Patrimônio líquido

### 13.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$1.200 e está dividido em 100.000 ações ordinárias e 11 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, 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.

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.

### 13.2 Dividendos distribuídos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia efetuou a distribuição de dividendos relativos ao lucro apurado no exercício de 2018 e em exercícios anteriores, conforme aprovado pela diretoria em 31 de janeiro de 2019 e ratificado pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2019. Demonstramos abaixo a abertura dos dividendos distribuídos no período:

	Ano base	Valor distribuído
Dividendo mínimo obrigatório – provisionado em 31/12/2018	2018	296
Dividendo adicional ao mínimo obrigatório	2018	888
Dividendo relativo ao lucro de exercícios anteriores	2017	52
<b>Total distribuído</b>		<b>1.236</b>

#### 14. Receita operacional líquida

As receitas operacionais líquidas são compostas por:

	31/12/2019	31/12/2018
Serviços prestados	4.551	3.311
PIS, COFINS e ISS	(439)	(320)
	<b>4.112</b>	<b>2.991</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 2019, a Companhia é responsável pela administração de 39 emissões (22 emissões em 31 de dezembro de 2018).

#### 15. Custo dos serviços prestados

	31/12/2019	31/12/2018
Taxas CVM	(18)	(19)
Serviços profissionais utilizados nas operações	(984)	-
	<b>(1.002)</b>	<b>(19)</b>

#### 16. (Despesas) receitas operacionais por natureza

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Pessoal e encargos sociais	(968)	(53)
Consultoria, assessoria e auditoria	(628)	(280)
Depreciação e amortização	(590)	(166)
Despesas com escritório	(443)	(715)
Viagens, estadias e deslocamentos	(65)	(8)
Associações de classe	(72)	(16)
Despesa com software	(33)	(4)
Manutenção e Conservação	(40)	(9)
Publicidade e propaganda	(27)	(14)
Rateio de despesas	323	-
Outros	(58)	(20)
	<b>(2.601)</b>	<b>(1.285)</b>
<b>Classificadas como</b>		
Gerais e administrativas	(1.933)	(1.053)
Despesas tributárias	(78)	(67)
Depreciação e amortização	(590)	(165)
	<b>(2.601)</b>	<b>(1.285)</b>

## 17. Resultado financeiro

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

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aplicações financeiras	25	42
Despesas financeiras diversas	(56)	(1)
	<b>(31)</b>	<b>41</b>

## 18. Imposto de renda e contribuição social

### 18.1. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - corrente e diferido

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Lucro/Prejuízo antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL</b>	<b>478</b>	<b>1.728</b>
Despesas de depreciação do contrato de arrendamento	398	-
Despesas financeiras	56	-
Outras despesas (receitas) indedutíveis	(4)	3
(-) Exclusão aluguel	(459)	-
(-) Compensações de Prejuízos Fiscais	-	(242)
<b>Lucro/Prejuízo fiscal do período</b>	<b>470</b>	<b>1.489</b>
IRPJ e CSLL correntes à alíquota vigente – 34%	(160)	(506)
Benefício adicional do IRPJ 10% 240 mil	24	24
<b>Total IRPJ / CSLL</b>	<b>(136)</b>	<b>(482)</b>
<u>Reconhecidos na demonstração do resultado:</u>		
Corrente	(136)	(482)
Diferido	-	-

## 19. Resultado por ação

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado do período atribuível aos acionistas	342	1.246
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>Resultado por ação atribuível aos acionistas ordinários</b>	<b>3,4200</b>	<b>12,4600</b>
<b>Resultado por ação atribuível aos acionistas preferenciais</b>	<b>3,7616</b>	<b>13,7045</b>

## 20. Transações e saldos com partes relacionadas

A Companhia possui saldos ativos e passivos e transações com partes relacionadas, relativos substancialmente ao rateio de despesas comuns entre as empresas, conforme demonstrado a seguir:

Saldos ativos e (passivos)	31/12/2019	31/12/2018
Vert Créditos Ltda (Nota nº 6)	5	-
Vert Consultoria e Assessoria Financeira Ltda. (Nota nº 6)	26	1
Vert Gestora Recurso Financeiras Ltda (Nota nº 6)	7	-
Vert Participações Ltda (Nota nº 6)	5	-
Vert Fintech (Nota nº 6)	1	-
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>1</b>

Transações – receitas e (despesas)	31/12/2019	31/12/2018
Vert Créditos Ltda.	5	-
Vert Consultoria e Assessoria Financeira Ltda. (*)	1.665	-
Vert Gestora Recursos Financeiros Ltda.	7	-
Vert Fintech Ltda.	1	-
Vert Participações Ltda.	5	-
<b>Total</b>	<b>1.683</b>	<b>-</b>

(\*) Do montante líquido total de R\$1.665 de despesas com a empresa Vert Consultoria e Assessoria Financeira Ltda., R\$984 estão registrados na rubrica “Serviços profissionais utilizados nas operações”, R\$947 registrados na rubrica “Pessoal e encargos sociais” e a receita de (R\$266) registrada como “Reembolso por rateio de despesas administrativas”.

A Companhia incorreu no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, despesas com *pró-labore* de sócios e encargos sociais no montante de R\$ 44.

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 2019, englobando, além da remuneração direta, os respectivos encargos legais.

## 21. Transações que não afetam o caixa

Demonstramos abaixo as adições ao imobilizado, reconciliadas em função das adições que não afetam caixa:

	31/12/2019	31/12/2018
Total de adições ao imobilizado – nota	1.000	-
Transações que não afetam o caixa:		
Contratos de arrendamento – nota 11	(804)	-
Compra de imobilizado a prazo – nota 10	(10)	-
	<b>(814)</b>	<b>-</b>
<b>Aquisição de imobilizado conforme demonstração dos fluxos de caixa</b>	<b>196</b>	<b>129</b>

## **22. Eventos subsequentes**

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus trará para os negócios da Companhia e seus respectivos reflexos nas demonstrações contábeis.

A Companhia esclarece que, conforme o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, com as atuais informações e dados a respeito do Coronavírus e o impacto em suas operações, não há como atestar neste momento que efeitos relevantes podem impactar suas Demonstrações Contábeis.

Entretanto, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e avaliará, de acordo com a evolução do mesmo, a necessidade de divulgação de fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados no seu formulário de referência.

## **23. Aprovação das informações contábeis intermediárias**

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria e sua emissão foi autorizada em 30 de março de 2020.

\* \* \*



São Paulo, 25 de março de 2020.

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 findo em 31 de dezembro de 2019, bem como o Relatório 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:

Acionista	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100.000</b>	<b>100,000%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

+ 55 (11) 3385 1800

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



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 2020.

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**

Durante o exercício de 2019, a Companhia apurou lucro líquido no valor total de R\$ 342 mil (trezentos e quarenta e dois mil reais), um resultado menor que o exercício de 2018, ocasionado pelo aumento dos custos e despesas operacionais tendo em vista o maior número de emissões administradas mensalmente, decorrente do alto volume de emissões ocorridas durante os últimos 12 meses.

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

Tendo em vista o lucro apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia constituiu reserva legal e destacou o valor dos dividendos mínimos obrigatórios, no montante de R\$ 81 mil (oitenta e um mil reais).

### **2.2. Emissão de dívida**

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

+ 55 (11) 3385 1800

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



### **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**

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia realizou 16 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e 8 emissões de certificados de recebíveis imobiliários. 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**

Durante o exercício de 2019, a Companhia cumpriu com a estimativa 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 2019. 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.

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 2020, 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



**Victória de Sá**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 44.939.079-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 397.787.928-60, com endereço comercial na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Diretora de Compliance e Diretora de Relações com os Investidores; e **Filipe Possa Ferreira**, brasileiro, casado, economista, portador do RG 34.922.125-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 327.205.188-08, com endereço comercial na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor Presidente da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Companhia"), declaram em atendimento ao art. 25, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 480/09, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes; e (ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia com data base 31 de dezembro de 2019.

FILIFE POSSA  
FERREIRA:32  
720518808

Assinado de forma  
digital por FILIFE POSSA  
FERREIRA:32720518808  
Dados: 2020.03.30  
19:00:12 -03'00'

VICTORI  
A DE SA

Assinado de  
forma digital por  
VICTORIA DE SA  
Dados: 2020.03.30  
20:03:44 -03'00'

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**