

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:

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

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:

Série CRA/CRI	Data encerramento de exercício
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
21ª Emissão/1ª Série CRA – VAMOS	30/jun
4ª Emissão/1ª Série CRI – Drogasil	30/jun

Série CRA/CRI	Data encerramento exercício	de do
24ª Emissão/1ª Série CRA – SMT III	30/set	
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
	868	2.016

- (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
	39	21

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	-
	43	1

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	-
		1.650	(764)	946	521

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	10%	9	8	-	(2)	15
Equipamentos de informática	20%	151	55	-	(53)	153
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	128	-	(5)	(87)	36
Instalações	10%	126	-	-	(13)	113
Imobilizado em Andamento		-	60	-	-	60
Contrato de arrendamento	(**)	-	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

	% - 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

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

	% - 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	-
	25	12

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:

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

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:

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

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

	262	73	60	395
--	-----	----	----	-----

12. Impostos a recolher

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

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%
Total	100.000	100,000%	11	100,00%

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
Total distribuído		1.236

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)
	4.112	2.991

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)	-
	(1.002)	(19)

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)
	(2.601)	(1.285)
Classificadas como		
Gerais e administrativas	(1.933)	(1.053)
Despesas tributárias	(78)	(67)
Depreciação e amortização	(590)	(165)
	(2.601)	(1.285)

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)
	(31)	41

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
Lucro/Prejuízo antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	478	1.728
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)
Lucro/Prejuízo fiscal do período	470	1.489
IRPJ e CSLL correntes à alíquota vigente – 34%	(160)	(506)
Benefício adicional do IRPJ 10% 240 mil	24	24
Total IRPJ / CSLL	(136)	(482)
<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
Resultado por ação atribuível aos acionistas ordinários	3,4200	12,4600
Resultado por ação atribuível aos acionistas preferenciais	3,7616	13,7045

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	-
Total	44	1

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	-
Total	1.683	-

(*) 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)	-
	(814)	-
Aquisição de imobilizado conforme demonstração dos fluxos de caixa	196	129

22. Eventos subsequentes

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“OFÍCIO CIRCULAR/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.

* * *