

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de
Investimento Imobiliário Vereda - FII)

CNPJ nº 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262GN-008-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 294.020 mil, o equivalente a 86,41% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos comparativo direito de dados de mercado e de capitalização da renda; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 01 de abril de 2026

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



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador 1RJ-109.628/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII)
CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	50.294	14,78	42.717	13,69
Caixa e equivalentes de caixa	4.463	1,31	1.994	0,64
Disponibilidades	130	0,04	8	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	-	6	-
Depósitos bancários - outros bancos	124	0,04	2	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4.333	1,27	1.986	0,64
Letras do Tesouro Nacional	4.333	1,27	1.986	0,64
Ativos de natureza imobiliária	42.499	12	38.259	12
Cotas de Fundo Imobiliário	42.499	12,49	38.259	12,27
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	42.499	12,49	38.259	12,27
Outros valores e bens	3.332	0,98	2.464	0,78
Outros valores a receber	3.332	0,98	2.464	0,78
Aluguéis a receber	3.005	0,88	2.907	0,93
(-) PDD Aluguéis	(547)	(0,16)	(547)	(0,18)
Outros créditos	874	0,26	104	0,03
Não circulante	294.020	86,41	271.601	87,13
Ativos de natureza imobiliária	294.020	86,41	271.601	87,13
Imóveis	294.020	86,41	271.601	87,13
Imóveis mantidos para renda	294.020	86,41	271.601	87,13
Total do ativo	344.314	101,19	314.318	100,84
Passivo				
Circulante	4.053	1,19	2.604	0,84
Valores a pagar	4.053	1,19	2.604	0,84
Imposto de renda	381	0,11	-	-
Dividendos a distribuir	3.339	0,98	2.141	0,69
Serviços de auditoria	26	0,01	26	0,01
Taxa de escrituração	-	-	2	-
Outras obrigações diversas	230	0,07	230	0,07
Taxa de administração (*)	49	0,01	205	0,07
Taxa de gestão (*)	28	0,01	-	-
Total do passivo	4.053	1,19	2.604	0,84
Patrimônio líquido	340.261	100,00	311.714	100,00
Capital Social	89.618	26,34	87.183	27,97
Lucros acumulados	250.643	73,66	224.531	72,03
Total do passivo e do patrimônio líquido	344.314	101,19	314.318	100,84

(*) Operações com partes relacionadas

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII)
CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	57.549	52.543
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	56.999	51.696
Receita de dividendos	454	-
Receita de alugueis	30.034	27.855
Resultado com cotas de fundos imobiliários	4.099	9.760
Resultado com propriedades para investimento	22.412	14.081
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	489	324
Resultado com operações compromissadas	489	324
<u>Outras receitas operacionais</u>	61	523
Reversão de PDD	61	523
Despesas	(8.773)	(10.709)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	(2.799)	(4.748)
Manutenção e conservação de imóveis	(1.661)	(3.132)
Despesas condominiais	(1.128)	(934)
Despesas tributárias	(10)	(682)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	(2.516)	(3.032)
Auditoria e custódia	(80)	(80)
Assessoria técnica	(1.428)	(1.097)
Consultoria jurídica	(239)	(366)
Serviços de avaliação	(44)	(103)
Comissões e corretagens	(725)	(1.386)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	(1.960)	(1.932)
Administração	(1.821)	(1.932)
Gestão	(139)	-
<u>Demais despesas</u>	(1.498)	(997)
Despesas com cartório	(626)	(1)
Publicações e correspondências	(749)	(828)
Taxa de fiscalização CVM	(41)	(116)
Taxa B3	(2)	(28)
Taxa ANBIMA	(5)	(4)
Outras despesas	(75)	(20)
Resultado líquido no exercício	48.776	41.834

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	77.003	200.211	277.214
(+) Cotas emitidas	10.180	-	10.180
(-) Dividendos distribuídos	-	(17.514)	(17.514)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	41.834	41.834
Em 31 de dezembro de 2024	87.183	224.531	311.714
(+) Cotas emitidas	2.435	-	2.435
(-) Dividendos distribuídos	-	(22.664)	(22.664)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	48.776	48.776
Em 31 de dezembro de 2025	89.618	250.643	340.261

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	48.776	41.834
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(4.099)	(9.760)
(-) Resultado com propriedades para investimento	(22.412)	(14.081)
(-) Receita de aluguéis	(30.034)	(2.907)
(-) Reversão de PDD	-	(523)
Resultado líquido ajustado	<u>(7.769)</u>	<u>14.563</u>
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(141)	(11.286)
(-) Aluguéis a receber	30.027	3.511
(-) Outros valores e bens	(868)	(86)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	251	(372)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>29.269</u>	<u>(8.233)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	2.435	10.180
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(21.466)	(15.373)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(19.031)</u>	<u>(5.193)</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>2.469</u>	<u>1.137</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.994	857
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.463	1.994
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>2.469</u>	<u>1.137</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII) (“Fundo”) foi constituído em 04 de janeiro de 2007 e iniciou suas atividades em 31 de maio de 2007, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos Cotistas, rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Imobiliários, e principalmente através da obtenção de renda decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em moeda corrente nacional (real), aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do exercício na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado com propriedades para investimento”.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

h) Ativos e passivos contingentes

Passivos contingentes: Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

j) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	130
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	680,08602888	6.371	4.333
Total		6.371	4.463

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	8
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	683,54569363	2.905	1.986
Total		2.905	1.994

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme balanço patrimonial.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	6.371	42.499	-

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	220.984	38.259	-

• **Fundo de Investimento Imobiliário Quintas**

O Fundo de Investimento imobiliário Quintas foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 13 de março de 2017 e iniciou suas operações em 22 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, quando assim determinada pela assembleia de cotistas ou pela instituição da administradora, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo exclusivamente a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, por meio da

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo, e por meio da obtenção de renda decorrente da exploração dos ativos propriedade para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos Imobiliário no montante de R\$ 4.099 (R\$ 9.760 em 2024).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2024	2024
Portal Auto Shopping (a)	61.980	51.109
Imóvel comercial (Benjamim Jacob) (b)	6.640	6.492
Condomínio de galpões (Sindi Invest.) (c)	225.400	214.000
Total	294.020	271.601

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil (“Avaliadora”), estabelecida na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4 - 12º andar, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 31 dezembro de 2025 e 2024.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – Portal Auto Shopping

Prédio comercial de nºs 237,245,255,271,281 e 289 da Rua Magnólia, e nºs 1894, 1900, 1918 e 1926 da Avenida Dom Pedro II, e nºs 480, 488, 494, 502, 508, 516, 522, 530, 536, 542, 550, 556, 564, 570, 578, 584 e 592 da Rua Sabinópolis da cidade de Belo Horizonte em Minas Gerais, objeto da matrícula nº 130.658 e 130.659. O Imóvel possui um total de área construída de 22.884 m² com uma área de terreno de 6.278 m² e uma área locável de 12.597,49 m².

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do imóvel é de R\$ 61.980 (R\$ 51.109 em 2024)

(b) – Imóvel comercial (Benjamim Jacob)

Trata-se de um prédio comercial, ocupado pelo Supermercados BH, distribuído em 03 pisos: Térreo (loja e caixas), Superior (área administrativa, depósito, câmara de resfriamento e congelamento) e Subsolo (estacionamento, vestiários, refeitório, banheiros, área técnica, gerador e casa de máquinas). O Imóvel cuja matrícula é 112.702 possui um total de área construída de 1.568,75 m² com uma área de terreno de 796,50 m². O Imóvel encontra-se 100% locado.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo do imóvel é de R\$ 6.640 (R\$ 6.492 em 2024)

(c) – Imóvel Condomínio de Galpões (Sind Invest)

O imóvel é formado por 4 Galpões e um Prédio Administrativo, além de construções de apoio, área externa de estacionamento e área reservada a expansão. O Imóvel possui um total de área construída de 54.09,24 m² com uma área de terreno de 113.628,68 m². O imóvel cujo objeto de matrículas são 192.405, 192.406, 192.407, 192.508, 192.409, 192.410, 192.411 está localizado na Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1400, Rua 9 – Lote20, 1ª e Chácaras 02 – Quadra 2 e 10.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo do imóvel é de R\$ 225.400 (R\$ 214.000 em 2024)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6.2 Movimentação

Apresentamos a movimentação com Imóveis no exercício de 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Imóvel	Posição em 2024	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 2025
Imóveis acabados	271.601	7	22.412	294.020

Imóvel	Posição em 2023	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 2024
Imóveis acabados	257.520	-	14.081	271.601

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 30.034 (R\$ 27.855 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

Em 31 de dezembro de 2025 constam, na carteira do Fundo, provisões para perdas no valor de R\$ 547 (R\$ 547 em 2024) referente aluguéis.

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundo Imobiliário		42.499	-	42.499
Aplicações interfinanceiras de liquidez	-	4.333	-	4.333
Imóveis	-	-	294.020	294.020
Total do ativo:	46.832	-	294.020	340.852

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 340.261, representado pelo montante de 639.156,0821607 cotas pelo valor unitário de R\$ 532,359874242 cada. (Em 2024, R\$ 311.714, representado pelo montante de 634.212,8775 cotas pelo valor unitário de R\$ 491,4980 cada).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)*	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	532,3599	15,53%	317.663
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	491,4980	8,56%	297.381

*o cálculo da rentabilidade da cota desconsidera os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das Cotas, ou as regras para cálculo e fixação deste preço, levando em consideração o valor patrimonial atualizado das Cotas em circulação, observado o disposto no artigo 19 do Regulamento, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou a sua cotação no mercado, se houver, dentre outros aspectos que entenderem relevantes.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, Os Cotistas, na proporção do número de Cotas que possuírem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 3 (três) dias, para a subscrição da nova emissão. A subscrição das Cotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, após a total subscrição da emissão anterior, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro de distribuição pública de Cotas pela CVM. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 2.435, representado por 4.943 cotas (R\$ 10.180 representado por 21.926 cotas em 2024).

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização e resgates.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código VERE11. Não houve negociação de cotas em bolsa de valores no exercício.

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 60 (sessenta mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 1.821 (R\$ 1.932 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 139 (R\$ 0 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa de R\$ 60 (sessenta mil reais) com base em Patrimônio Líquido do Fundo. O pagamento será realizado mensal. A taxa de escrituração está inclusa na taxa de administração.

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve despesa com demais taxas.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Reag Hieron Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2026, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 49. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 28. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 15.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	29.782	25.641
(-) Despesas com manutenção e conservação de propriedade para investimento	(1.674)	-
(+) Receitas com cotas de fundo de investimento imobiliário	471	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(1.490)	(1.689)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	27.089	23.943
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	1.666	324
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.666	324
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(2.090)	(1.878)
(-) Consultoria especializada	(681)	(1.035)
(-) Auditoria independente	(27)	(17)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(94)	(314)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(1.452)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(244)	(366)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(14)	(103)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(626)	(1)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1.081)	(815)
Total de outras receitas/despesas	(4.857)	(5.981)
Resultado financeiro líquido	23.898	18.284
Resultado financeiro líquido acumulado	23.898	18.284
95% do resultado financeiro líquido acumulado	22.703	17.370
Rendimentos declarados	22.664	17.383
Rendimento líquido a pagar em exercício subsequente	3.339	2.141
% de distribuição sobre o resultado financeiro	99,83%	95%

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA – FII)**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

O instrumento particular realizado em 23 de junho de 2025, deliberou pela alteração do regulamento do Fundo, adaptando aos termos da ICVM nº 175/22, no qual, em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII Responsabilidade Limitada.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1