

**Fundo de Investimento Imobiliário Vereda –
FII**

CNPJ: 08.693.497/0001-82

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**

Demonstrações contábeis em 31 de
dezembro de 2020 e períodos de
01 de janeiro de 2019 a 12 de
novembro de 2019 (data de
transferência da Administração) e
13 de novembro de 2019 a 31 de
dezembro de 2019

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido	6
Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII (“Fundo”), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII em 31 de dezembro de 2020 o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 516/11 da 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 financeiras”. 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, 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

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 financeiras”. 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, 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.

Propriedades para Investimentos

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos imobiliários, bem como por meio da obtenção de renda decorrente da exploração destes ativos.

Por se tratar de Fundo de investimento imobiliário, na avaliação de sua posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e do resultado de suas operações, aplicamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Verificamos que o Administrador do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento, ao menos uma vez ao ano, sendo utilizado o método comparativo de dados de mercado, avaliamos as premissas utilizadas pelo avaliador externo e o laudo divulgado. Os nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº7; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 489/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 489/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria

em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também à administração 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.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8


FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

Balancos Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2020	% do PL	31/12/2019	% do PL	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2020	% do PL	31/12/2019	% do PL
Ativo circulante		17.165	9,97	14.487	9,03	Passivo circulante		1.390	0,80	1.225	0,76
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		11.980	6,96	9.948	6,20	Passivos financeiros de natureza não imobiliária		1.390	0,80	1.225	0,76
Caixa e equivalentes de caixa						Taxa de Administração a Pagar	10	119	0,07	93	0,06
Disponibilidades		4	-	5	-	Taxa de Gestão a Pagar		67	0,04	-	
Títulos e valores mobiliários						Auditoria e Custódia		21	0,01	19	0,01
Cotas de fundos						Impostos a pagar		2	-	111	0,07
Fundo de Investimento Renda Fixa	4	11.976	6,96	9.943	6,20	Credores Diversos		-	-	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.185	3,01	4.539	2,83	Outros Valores a Pagar		246	0,14	231	0,14
Cotas de fundos						Rendimentos a Distribuir		935	0,54	771	0,48
Fundo de Investimento Imobiliário	5	3.600	2,09	3.505	2,18						
Aluguéis a Receber		1.585	0,92	1.033	0,64	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		172.093	100,00	160.465	100,00
Outras contas a Receber		-	-	1	-	Capital Social		55.008	31,96	55.008	34,28
						Lucros Acumulados		29.861	17,35	27.203	16,95
						Ajuste a Valor Justo		87.224	50,68	78.254	48,77
Ativo não circulante		156.318	90,83	147.204	91,73						
Investimentos						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		173.483	100,80	161.690	100,76
Propriedade para Investimento	6	156.194	90,76	147.196	91,73						
Outros Valores a receber		124	0,07	8	-						
TOTAL DO ATIVO		173.483	100,80	161.690	100,76						

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

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

Demonstração dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2020	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS / EXERCÍCIO				
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		(137)	80	298
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa		(137)	78	298
Resultado com Títulos de Renda Fixa		-	2	-
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		26.169	16.742	15.865
Receita de Aluguéis	6	16.918	2.698	15.749
Ajuste a Valor Justo	6	8.970	13.596	-
Resultado com cotas de fundos Imobiliário		95	580	(28)
Outras Receitas e Despesas		186	(132)	144
Despesas		(5.002)	(713)	(2.677)
Despesa de taxa de administração	10	(1.022)	(138)	(816)
Despesa de taxa de Gestão		(24)	-	(108)
Despesa com Auditoria e Custódia		(37)	(25)	(25)
Taxa de Fiscalização		(43)	(3)	(21)
Despesa com Advogados		(39)	(5)	(34)
Despesa com consultoria Imobiliária		(881)	(87)	(608)
Despesa com Condomínio		(787)	(89)	(478)
Manutenção e Conservação de Imóveis		(1.886)	-	-
Outros Serviços de Terceiros		(3)	-	(118)
Outras Despesas		(280)	(366)	(469)
RESULTADO LÍQUIDO DOS PERÍODOS / EXERCÍCIO		21.030	16.109	13.486

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

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Ajuste Valor Justo	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	55.008	58.654	16.914	130.576
Resultado do exercício	-		20.426	20.426
Ajuste a Valor Justo	-	6.004	(6.004)	-
Distribuição de Dividendos			(9.571)	(9.571)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	55.008	64.658	21.765	141.431
Resultado do exercício	-	-	13.486	13.486
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Distribuição de Dividendos	-	-	(8.801)	(8.801)
Saldos em 12 de novembro de 2019	55.008	64.658	26.450	146.116
Resultado do exercício	-		16.109	16.109
Ajuste a Valor Justo	-	13.596	(13.596)	-
Distribuição de Dividendos	-		(1.760)	(1.760)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	55.008	78.254	27.203	160.465
Resultado do exercício			21.030	21.030
Ajuste a Valor Justo		8.970	(8.970)	-
Distribuição de Dividendos			(9.402)	(9.402)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	55.008	87.224	29.861	172.093

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

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	31/12/2020	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido dos períodos / exercício	21.030	16.109	13.486
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa			
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	137	(78)	(298)
Ajuste a Valor Justo	(8.970)	(13.596)	-
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	(95)	(580)	28
	12.102	1.855	13.216
Variação de ativos			
Fundo de Investimento Renda Fixa	(2.170)	(1.736)	(2.070)
Fundo de Investimento Imobiliário	-	(4)	(214)
Aluguéis a Receber	(552)	(631)	1.328
Outras contas a Receber	1	(1)	-
Outros Valores a receber	(117)	149	201
Variação de passivos			
Taxa de Administração a Pagar	26	93	(75)
Taxa de Gestão	67		
Auditoria e Custódia	2	4	(4)
Impostos a pagar	(109)	109	(97)
Credores Diversos	-	(230)	230
Outros Valores a Pagar	15	230	(241)
Rendimentos a Distribuir	164	771	(699)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	9.429	609	11.575
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	(28)		
Propriedade para Investimento		(460)	(1.262)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento	(28)	(460)	(1.262)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Dividendos	(9.402)	-	-
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento	(9.402)	-	-
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1)	149	10.313
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Períodos / Exercício	5	1.616	104
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Períodos / Exercício	4	5	1.616
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(1.611)	1.512

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

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII (“Fundo”) foi constituído em 04 de janeiro de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, em conformidade com o disposto na Lei 8.668/93 e na Instrução nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo pessoas físicas e jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes aos seus investimentos.

O Fundo é destinado aos investidores qualificados, nos termos da regulação aplicável.

O Fundo tem por objetivo a formação de patrimônio mediante distribuições públicas de Cotas cujos recursos serão aplicados fundamentalmente na aquisição e gestão patrimonial dos Ativos Imobiliários Alvo, de natureza comercial, industrial e de serviços destinados à locação, podendo inclusive vendê-los.

Os investimentos em Fundo não são garantidos pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda, (“Gestora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM Nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo dos ativos financeiros e não financeiros e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo na data de negociação.

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Depósitos à vista.

Ativos financeiros de natureza não imobiliária: São representados por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros de natureza imobiliária: São representados por Certificados de Recebíveis imobiliários.

Ativos financeiros imobiliários – aluguéis: Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa e considerados suficientes pela administração do Fundo.

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Propriedades para investimento: Os imóveis estão contabilizados pelo valor justo e classificados na categoria de propriedade para investimentos.

d. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo.

Demonstrativo do valor justo

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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;

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada 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.

Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e. Provisão para perdas por redução no valor recuperável

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A provisão para perdas no valor recuperável é registrada sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo, a provisão é mensurada em valor equivalente às perdas de crédito esperadas, avaliada de forma individual ou coletiva.

Para direitos creditórios de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

f. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

g. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Ativos de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Vencimento	Valor contábil em 31/12/2020	Valor contábil em 31/12/2019
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	46.789,82	Sem vencimento	568	-
Bradesco Corporate Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	1.996.147,04	Sem vencimento	11.408	-
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal	309.001,48	Sem vencimento	-	1.731
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	2.749.909,78	Sem vencimento	-	8.212
			<u>11.976</u>	<u>9.943</u>

Aplicações financeiras não imobiliárias estão compostas por cotas de Fundos de Investimento, as quais não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos:	Quantidade	Vencimento	Valor contábil em 31/12/2020	Valor contábil em 31/12/2019
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	30.143,83	Sem vencimento	3.600	3.505
			<u>3.600</u>	<u>3.505</u>

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.

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo, e por meio da obtenção de renda decorrente da exploração dos ativos alvo.

6 Propriedade para Investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o fundo possui os seguintes imóveis:

- a) Imóvel: Portal Auto Shopping Matrícula: 67.209
Cartório: 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte – MG
Endereço: Avenida Dom Pedro II, 1900, Carlos Prates, Belo Horizonte, MG
Área de terreno: 6.278 m² Área locável: 12.944,46 m²
Área total construída: 22.884 m²
Valor em 31/12/2019: R\$ 23.953 Vacância: 17,2%
Valor em 31/12/2020: R\$ 23.934 Vacância: 20,6%

- b) Imóvel: Imóvel Comercial Matrícula: 112.702
Cartório: 1º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Endereço:
Rua Benjamim Jacob, 10, Grajaú, Belo Horizonte, MG
Área de terreno: 796 m²
Área total construída: 1.568,75 m²
Valor em 31/12/2019: R\$ 5.663 Imóvel: 100% locado
Valor em 31/12/2020: R\$ 5.740 Imóvel: 100% locado

- c) Imóvel: Condomínio de Galpões Sindi Investimentos Matrículas: 143.614, 143.615 e 143.616 (substituem a 110.236) 31.797 e 31.798
Cartório: Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG
Endereço: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1400, Lotes 20, 1ª e Chácara 02 – Quadras 02 e 10, Bairro Chácara Cotia, Contagem - MG.
Área de terreno: 113.617,08 m²
Área total construída: 53.940,15 m²
Valor em 31/12/2019: R\$ 117.580 Vacância: 7,6%
Valor em 31/12/2020: R\$ 126.520 Imóvel: 100% locado

Métodos para determinação do valor justo

Foi contratada a Binswanger Brazil, para realizar a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado de compra e venda. Foram adotadas

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

as metodologias de método comparativo direto de dados de mercado e método da capitalização da renda.

Os laudos foram preparados através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa e então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade.

Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

O ajuste de avaliação ao valor justo é composto pelos valores apurados quando da adoção inicial da ICVM 516/11 dos imóveis pertencentes ao Fundo.

Movimentação

	31/12/2019	Benfeitorias realizadas	Ajuste a valor justo	31/12/2020
Imóveis acabados	147.196	28	8.970	156.194
Total	147.196	28	8.970	156.194

Receitas de aluguéis

Estão representadas pelas rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento supracitadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o total das receitas com aluguéis monta em R\$ 16.918 (R\$ 18.447 em 2019).

7 Riscos associados ao Fundo

a. Tipos de risco

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Hieron Patrimônio Familiar e Investimento 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.

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo foi apurada considerando o lucro líquido do período sobre a quantidade média ponderada das cotas integralizadas:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade %
31/12/2020	158.162	7,25
31/12/2019	160.465	13,46

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

10 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, que incluem serviços de gestão, custódia e controladoria, bem como escrituração da emissão e resgate de cotas, o fundo pagará à administradora uma taxa de administração no percentual anual fixo de 0,65% sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, a remuneração mínima mensal na importância de R\$ 60, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 e será paga mensalmente.

No exercício findo a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.022 (R\$ 954 em 2019).

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Emissões e integralizações de cotas

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de cotas, composta por 329.164 cotas, no valor de R\$ 100,00 reais cada uma, totalizando o valor de R\$ 32.916, em lote único e indivisível, das quais 311 cotas foram integralizadas, nos termos aprovados pela CVM por meio do ofício OFÍCIO/CVM/SRE/RFI/2007/005, datado de 03 de maio de 2007 e 17.470 cotas foram canceladas. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

O Fundo realizou a sua segunda emissão de cotas, composta por 260.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 reais cada uma, totalizando o valor de R\$ 26.000, as quais foram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da instrução CVM nº 476/09, sendo que 238.390 cotas foram integralizadas e 21.610 cotas foram canceladas.

As demais emissões serão definidas de acordo com as novas aquisições e outros investimentos em imóveis que vierem a ser aprovados.

As cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural.

Não houve emissão de cotas no exercício findo.

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela assembleia de cotistas ou pela instituição da administradora, nas hipóteses legais.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas conforme aprovação da assembleia geral de cotistas, na hipótese de alienação de um ou mais ativos integrantes do Patrimônio.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa e ou mercado de balcão organizado

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

administrado e operacionalizado pela CETIP.

12 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

13 Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, consubstanciado, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos do Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º Dia Corrido de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2020	2019
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	21.030	29.595
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10.656)	(15.267)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	455	454
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	10.829	14.782
Dividendos distribuídos no exercício	9.402	10.561
Dividendos a distribuir provisionados	935	771
% de distribuição sobre o lucro caixa	95,46%	76,66%

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 9.402 (R\$ 10.561 em 2019).

14 Legislação Tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionadas. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo possui saldo na data-base de 31 de dezembro de 2020 em conta corrente junto ao administrador de R\$ 491,80 reais e as seguintes transações:

- (i) O Fundo possui investimentos nos seguintes Fundos, administrados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda: Fundo de Investimento Imobiliário Quintas.

16 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

17 Demandas judiciais

Em 26 de agosto de 2008, a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da CPMF, previsto no inciso III, artigo 8º da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos Fundos de Investimentos.

O montante de R\$ 5 refere-se a parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo, e o montante de R\$ 3 refere-se ao depósito judicial vinculado ao processo nº 0546827 referente a IPTU, totalizando R\$ 8 de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Adicionalmente, o Fundo figura como polo passivo em demandas judiciais/extrajudiciais. Em 31 de dezembro de 2020, segundo avaliação dos assessores jurídicos, as demandas cuja expectativa de desfecho desfavorável ao Fundo classificadas como possíveis, foram estimadas em R\$ 26.

18 Alterações estatutárias

Não houve alteração estatutária no exercício findo.

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Eventos subsequentes

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 contábeis em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais.

Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora, até o momento não identificaram impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia

21 Diretor e Contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *