

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 financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
com o Relatório do Auditor Independente

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 financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Vereda FII (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Vereda FII** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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.

Ênfases

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 16, os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas e o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base no balanço encerrado em 31 de dezembro de 2022. Vale ressaltar que referente ao exercício de 2022, o Fundo distribuiu aos seus cotistas o montante R\$ 18.785 mil, representando 93,96% do resultado financeiro líquido, apurados segundo o regime de caixa. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Ajuste a valor justo

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo investe em propriedades para investimento no montante de R\$ 200.920 mil, avaliado a valor justo. Devido à natureza dessas operações, o valor justo desses investimentos quando de sua realização, poderá ser diferente do constante nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2022, sem modificações.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização das técnicas de fluxo de caixa descontado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;

Determinação do valor justo das propriedades para investimento-- Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação quanto às divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as premissas utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 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 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 operações.

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

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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;
- 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 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 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.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Baker Tilly 4 Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

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

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	31.12.2022	% sobre o PL	31.12.2021	% sobre o PL
Ativo circulante	6.903	3,76	20.521	11,18
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.076	0,07	14.558	7,93
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)				
Disponibilidades	134	0,07	-	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)				
Cotas de fundos	942	0,46	14.558	7,93
Cotas de Fundos de Renda fixa	942	0,46	14.558	7,93
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.827	2,85	5.963	2,91
Cotas de Fundos Imobiliários (Nota 6.a)	3.792	1,85	3.852	2,10
Aluguéis a receber (Nota 8)	3.105	1,52	3.181	1,73
(-) Provisão para crédito com liquidação duvidosa (Nota 8a)	(1.070)	(0,52)	(1.070)	(0,58)
Não circulante	200.932	98,13	165.739	90,31
Investimentos				
Propriedade para investimento (Nota 7)	200.920	98,13	165.731	90,31
Outros valores a receber	12	0,01	8	-
Total do Ativo	207.835	101,51	186.260	101,50
Passivo				
Passivo circulante				
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	3.084,00	0,01	2.745	1,50
Rendimentos a distribuir	1.159	0,57	2.084	1,14
Consultoria	137	0,07	-	-
Taxa de administração a pagar	108	0,05	104	0,06
Auditoria e custódia	15	0,01	-	-
Impostos a pagar	44	0,02	262	0,14
Outros valores a pagar	1.621	0,79	295	0,16
Total do passivo	3.084	1,51	2.745	1,50
Patrimônio líquido (Nota 12)	204.751	100,00	183.515	100,00
Capital social	61.469	30,02	55.008	29,97
Lucros acumulados	207.192	101,19	31.746	17,30
Distribuição de dividendos	(63.910)	(31,21)	96.761	52,73
Total do passivo e do patrimônio líquido	207.835	101,51	186.260	101,50

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição dos resultados dos exercícios	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	616	678
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	616	678
Ativos financeiros de natureza imobiliária	39.548	32.472
Receita de aluguéis (Nota 8b)	23.800	22.683
Ajuste a valor justo (Nota 7)	15.808	9.537
Resultado com cotas de fundo imobiliário	(60)	252
Despesas administrativas	(6.603)	(6.138)
Manutenção e conservação de imóveis	(1.412)	(948)
Taxa de administração (Nota 14)	(1.210)	(1.122)
Despesa com consultoria imobiliária	(960)	(801)
Outras taxas ou impostos	(864)	-
Despesa com condomínio	(650)	(2.046)
Despesa com marketing	(467)	(600)
Taxa de gestão	(70)	(65)
Despesa com honorários advocatícios	(50)	(116)
Auditoria e custódia	(40)	(27)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(27)
Outras despesas e serviços de terceiros	(850)	(386)
Resultado líquido dos exercícios	33.561	27.012

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital social	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		55.008	117.085	172.093
Distribuição de dividendos (Nota 16)		-	(15.590)	(15.590)
Resultado líquido do exercício		-	27.012	27.012
Saldos em 31 de dezembro de 2021		55.008	128.507	183.515
Distribuição de dividendos (Nota 16)		-	(18.785)	(18.785)
Emissão de cotas (Nota 15.a)		6.460	-	6.460
Resultado líquido do exercício		-	33.561	33.561
Saldos em 31 de dezembro de 2022		61.468	143.283	204.751

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2022	31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	33.561	27.012
Resultado líquido do exercício	33.561	27.012
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	(16.364)	(8.715)
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	(616)	4
Resultado com cotas de fundo imobiliário	60	(252)
Provisão para crédito com liquidação duvidosa	-	1.070
Ajuste a valor justo	(15.808)	(9.537)
Variações de ativos	14.304	(4.062)
Fundo de investimento renda fixa	14.232	(2.582)
Aluguéis a receber	76	(1.596)
Outros valores a receber	(4)	116
Variações de passivos	339	1.355
Taxa de administração a pagar	4	(15)
Taxa de gestão	-	-
Auditoria e custódia	15	(21)
Impostos a pagar	(218)	260
Consultoria	137	(67)
Outros valores a pagar	1.326	49
Rendimentos a distribuir	(925)	1.149
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	31.840	15.590
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(35.189)	(9.537)
Propriedade para investimento	(35.189)	(9.537)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(35.189)	(9.537)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(12.325)	(15.590)
Distribuição de dividendos	(18.785)	(15.590)
(+) Emissão de cotas	6.460	-
Caixa líquidos aplicado nas atividades de financiamento	(12.325)	(15.590)
Resultado de caixa e equivalentes de caixa	(15.674)	-
No início do exercício	-	4
No final do exercício	(15.674)	-
Resultado de caixa e equivalentes de caixa	(15.674)	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(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 investidores em geral, sejam eles pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 14 de junho de 2023.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e 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.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

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:

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra 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

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

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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

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

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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.

3.1 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos	Esta Resolução entrará em vigor em 03 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4 Caixa e Equivalentes da Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de Caixa” está representado por depósitos a vista no montante de R\$ 134, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possui disponibilidades em caixa.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

5 Ativos de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos	Vencimento	Quantidade	Valor contábil em 31/12/2022	Quantidade	Valor contábil em 31/12/2021
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	Sem Vencimento	6.877,65	97	29.059,56	367
Bradesco Corporate Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	Sem Vencimento	128.022,95	845	2.397.279,10	14.191
			942		14.558

Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de Fundos Imobiliários

Cotas de fundos:	Quantidade	Vencimento	Valor contábil em 31/12/2022	Valor contábil em 31/12/2021
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	30.143,83	Sem vencimento	3.792	3.852
			3.792	3.852

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

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

7 Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Propriedade para investimento	31/12/2022	31/12/2021
Portal Auto Shopping (a)	34.617	25.228
Imóvel comercial (Benjamim Jacob) (b)	6.133	5.943
Condomínio de galpões (Sindi Invest.) (c)	160.170	134.560
Total de propriedades para investimento	200.920	165.731

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 67.209. 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 2022 o valor justo do imóvel é de R\$ 34.617 (R\$ 25.228 em 2021). A vacância do imóvel naquela data é de 8,2% (20,2% em 2021).

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 2022 o valor justo do imóvel é de R\$ 6.133 (R\$ 5.943 em 2021).

c) Imóvel Condomínio de Galpões (Sindi 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 31798, 143614, 143615, 143616 e 31797 está localizado na Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1400, Rua 9 – Lote20, 1ª e Chácara 02 – Quadra 2 e 10. A taxa de vacância do imóvel é de 5%.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo do imóvel é de R\$ 160.170 (R\$ 134.560 em 2021).

Métodos para determinação do valor justo

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

Em 31 de dezembro de 2022

	31/12/2021	Adições	Ajuste a valor justo	31/12/2022
Imóveis acabados	165.731	19.381	15.808	200.920
Total	165.731	19.381	15.808	200.920

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021

	31/12/2020	Ajuste a valor justo	31/12/2021
Imóveis acabados	156.194	9.537	165.731
Total	156.194	9.537	165.731

8 Aluguéis a receber

	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber	3.105	3.181
(-) Provisão para crédito com liquidação duvidosa	(1.070)	(1.070)
Total de propriedades para investimento	2.035	2.111

a. Provisão para crédito com liquidação duvidosa

Os créditos referentes ao aluguel dos galpões são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia “*Lifetime expected credit loss*”, que a Administradora utiliza o modelo de “*aging list*”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

b. Receitas de aluguéis

Estão representadas pelas rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento supracitadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o total das receitas com aluguéis montam R\$ 23.800 (R\$ 22.683 em 2021).

9 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

10 Gerenciamento de risco

a. Tipos de risco

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 suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

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 suacarteira 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.

11 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 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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(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.

12 Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está representado por 569.530 (quinhentos e sessenta e nove mil quinhentos e trinta) (550.084 em 2021) cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 360 (R\$ 334 em 2021).

13 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A evolução do valor de cotas do Fundo e sua respectiva rentabilidade no exercício considerando, para os fundos fechados, a variação da cota teórica, desconsideradas as distribuições de dividendos, foram as seguintes:

Exercícios	Rentabilidade cota	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 01/01/2022 a 31/12/2022	7,76%	359,5094	186.577
De 01/01/2021 a 31/12/2021	15,70%	333,6127	173.421

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

14 Encargos do Fundo

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 de 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.210 (R\$ 1.122 em 2021).

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

15 Emissões, amortizações e resgates de cotas

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 (Cem Reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 26.000, as quais foram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos aprovados pela CVM por meio do ofício OFÍCIO/CVM/SRE/RFI/2007/005, datado de 03 de maio de 2007, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da instrução CVM nº 476/09, sendo que 238.390 (duzentos e trinta e oito mil trezentos e noventa) cotas foram integralizadas e 21.610 (vinte e um mil seiscentos e dez) cotas foram canceladas.

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022 houve emissão de 19.446 (dezenove mil quatrocentos e quarenta e seis) cotas no montante de R\$ 6.460. No exercício findo de 31 de dezembro de 2021, não houve emissão de cotas.

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. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

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 administrado e operacionalizado pela CETIP.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

16 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.

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	Financeiro	
	2022	2021
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	24.702	22.118
(-) Desp. com Manut. e Conserv. das prop. para investimento	(1.389)	(872)
(+/-) Outras receitas/despesas das prop. para investimento	(754)	(2.240)
Resultado líquido de imóveis para renda	22.559	19.006
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	120	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	120	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	334	639
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	214	53
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	548	692
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.197)	(956)
(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		(242)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(817)	(641)
(-) Auditoria independente	(25)	(25)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(886)	(383)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(25)	-
(-) Judicial ou Extrajudicial (*)	(51)	(116)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(39)	(12)
(+/-) Outras receitas/despesas	(555)	(932)
Total de outras receitas/despesas	(3.595)	(3.307)
Resultado financeiro líquido	19.632	16.391
Rendimentos declarados	18.785	15.590
(+) Rendimentos a pagar	(1.159)	(2.084)
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior	2.084	935
Rendimento pagos	19.710	14.441
% do resultado financeiro líquido declarado	95,69%	95,11%

(*) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$ 18.785 (R\$ 15.590 em 2021).

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

17 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%.

18 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 14, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 103. Em 31 de dezembro o Fundo não possui saldo em conta junto a Administradora.

b) Cotas de Fundos

O Fundo possui investimentos no Fundo de Investimento Imobiliário Quintas administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

19 Política de divulgação de informações

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

O administrador também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<http://www.vortex.com.br/>), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como relatórios do administrador, informe anual do fundo, demonstrações financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

20 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 2022 e de 2021.

Adicionalmente, o Fundo figura como polo passivo em demandas judiciais/extrajudiciais. Em 31 de dezembro de 2022, segundo avaliação dos assessores jurídicos, as demandas cuja expectativa de desfecho desfavorável ao Fundo classificadas como possíveis, foram estimadas em R\$ 25.644.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. 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.

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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

22 Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve eventos subsequentes relevantes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

23 Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *