

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 2023 e de 2022
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 2023 e de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstrações dos resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações 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 2023, 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 imobiliário.

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.

Ênfase

Ajuste a valor justo

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo investe em propriedades para investimento no montante de R\$ 257.520 mil, que representam 92,90% do seu patrimônio líquido, avaliadas a valor justo. Devido à natureza dessas operações, o valor justo desses investimentos quando de sua realização, poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, portanto não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

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;
- 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.

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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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.

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

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

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

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2023	% sobre o PL	31.12.2022	% sobre o PL
Ativo circulante	20.511	11,18	6.903	3,67
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	857	0,31	134	0,07
Disponibilidades	34	0,01	134	0,07
Aplicações financeiras	823	0,30	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1	-	942	0,46
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)				
Cotas de fundos	1	-	942	0,46
Fundo de Investimento de Renda fixa	1	-	942	0,46
Ativos financeiros de natureza imobiliária	19.653	7,09	5.827	2,85
Cotas de fundos				
Fundo de investimento imobiliário (Nota 6.a)	17.212	6,21	3.792	1,85
Aluguéis a receber (Nota 8)	3.511	1,27	3.105	1,52
(-) Provisão para crédito com liquidação duvidosa (Nota 8)	(1.070)	(0,39)	(1.070)	(0,52)
Não circulante	257.538	92,90	200.932	98,13
Investimentos				
Propriedade para investimento (Nota 7)	257.520	92,90	200.920	98,13
Outros valores a receber	18	0,01	12	0,01
Total do Ativo	278.049	100,30	207.835	101,65
Passivo				
Passivo circulante	835	0,30	3.084	1,51
Impostos a pagar	399	0,14	44	0,02
Outros valores a pagar	230	0,08	1.621	0,79
Taxa de administração a pagar (Nota 14)	115	0,04	108	0,05
Consultoria	76	0,03	137	0,07
Auditória e custódia	15	0,01	15	0,01
Rendimentos a distribuir	-	-	1.159	0,57
Total do passivo	835	0,30	3.084	1,51
Patrimônio Líquido (Nota 12)	277.214	100,00	204.751	100,00
Capital social	77.003	27,78	61.469	30,02
Lucros acumulados	283.317	102,20	207.192	101,19
Distribuição de dividendos	(83.106)	(29,98)	(63.910)	(31)
Total do passivo e patrimônio líquido	278.049	100,30	207.835	101,65

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

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	204	616
Resultado com cotas de fundos de renda fixa (Nota 5)	12	616
Aplicações financeiras (Nota 4)	192	-
	-	
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(615)	(60)
Resultado com cotas de Fundo Imobiliário (Nota 6)	(615)	(60)
Resultado com Propriedade para Investimento	80.895	37.546
Receita de aluguéis (Nota 8.b)	29.190	23.800
Ajuste a valor justo (Nota 7)	55.093	15.808
Manutenção e conservação de imóveis	(2.201)	(1.412)
Despesa com condomínio	(1.187)	(650)
Despesas administrativas	(4.359)	(4.541)
Taxa de administração (Nota 14)	(1.336)	(1.210)
Despesa com consultoria imobiliária	(1.590)	(960)
Despesa com marketing	(557)	(467)
Outras despesas e serviços de terceiros	(430)	(850)
Outras taxas ou impostos	(308)	(864)
Despesa com honorários advocatícios	(87)	(50)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Auditoria e custódia	(16)	(40)
Taxa de gestão	(5)	(70)
Resultado líquido dos exercícios	76.125	33.561

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	55.008	128.507	183.515
Emissão de cotas (Nota 15.a)	6.460	-	6.460
Resultado líquido do exercício	-	33.561	33.561
Distribuição de dividendos (Nota 16)	-	(18.785)	(18.785)
Em 31 de dezembro de 2022	61.468	143.283	204.751
Emissão de cotas (Nota 15.a)	15.535	-	15.535
Resultado líquido do exercício	-	76.125	76.125
Distribuição de dividendos (Nota 16)	-	(19.197)	(19.197)
Em 31 de dezembro de 2023	77.003	200.211	277.214

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

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	76.125	33.561
Resultado líquido dos exercícios	76.125	33.561
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	(54.490)	(16.364)
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	(12)	(616)
Resultado com cotas de fundo imobiliário	615	60
Ajuste a valor justo	(55.093)	(15.808)
Variações de ativos	(13.488)	14.304
Fundo de investimento renda fixa	953	14.232
Fundo de investimento imobiliário	(14.035)	-
Aluguéis a receber	(406)	76
Outros valores a receber	-	(4)
Variações de passivos	(2.249)	339
Taxa de administração a pagar	7	4
Auditoria e custódia	-	15
Impostos a pagar	355	(218)
Consultoria	(61)	137
Outros valores a pagar	(1.391)	1.326
Rendimentos a distribuir	(1.159)	(925)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	5.898	31.840
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(1.507)	(19.381)
Propriedade para investimento	(1.507)	(19.381)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.507)	(19.381)
Fluxo de caixa nas atividades de financiamento	(3.662)	(12.325)
Distribuição de dividendos	(19.197)	(18.785)
(+) Emissão de cotas	15.535	6.460
Caixa líquidos aplicado nas atividades de financiamento	(3.662)	(12.325)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	729	134
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	134	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	863	134
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	729	134

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 2023 e de 2022

(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. O Fundo é regulamentado pela Lei 8.668/93 e alterações posteriores e pela Instrução nº 472/08 (revogada pela Resolução CVM 175/22, conforme nota 2.a), 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 28 de março de 2024.

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 (ambas revogadas pela Resolução CVM 175/22 conforme nota 2.a), bem como, pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 2023 e de 2022

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

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.

a. Nova norma (período de adaptação para determinados dispositivos da Resolução CVM nº 175/22)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175/22, que 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. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e CVM nº 516, e entrou em vigor a partir de 2º de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 30 de junho de 2025 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da administração, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

3 Resumo das políticas contábeis materiais

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.

b. 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.

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 2023 e de 2022

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

c. 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.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Operações compromissadas - Receitas”.

d. 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.

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.

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 2023 e de 2022

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

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:

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.

e. 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”).

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 2023 e de 2022

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

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 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.

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.

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 2023 e de 2022

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

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.

f. 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.

g. 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.

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 2023 e de 2022

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

h. Reconhecimento de receitas e despesas

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

4 Caixa e Equivalentes da Caixa

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

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	34	134
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	823	-
Total	857	134

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R\$ 192. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não operou com Operações Compromissadas.

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 31/12/2023	Quantidade	Valor contábil 31/12/2022
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	Sem Vencimento	-	-	6.877,65	97
Bradesco Corporate Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	Sem Vencimento	107,5615	1	128.022,95	845
			1		942

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.

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 2023 e de 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos de renda fixa no montante de R\$ 12 (R\$ 616 em 2022).

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de Fundos Imobiliários

Cotas de Fundos:	Vencimento	Quant.	Valor contábil 31/12/2023	Quant.	Valor contábil 31/12/2022
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	Sem vencimento	134.787,00	17.212	30.143,83	3.792
			17.212		3.792

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos Imobiliário no montante de R\$ 615 (R\$ 60 em 2022).

7 Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Propriedade para investimento	31/12/2023	31/12/2022
Portal Auto Shopping (a)	51.650	34.617
Imóvel comercial (Benjamim Jacob) (b)	6.550	6.133
Condomínio de galpões (Sindi Invest.) (c)	199.320	160.170
Total de propriedades para investimento	257.520	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 2023 e de 2022

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

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 2023 o valor justo do imóvel é de R\$ 51.650 (R\$ 34.617 em 2022). A vacância do imóvel naquela data é de 1,8% (8,2% em 2022).

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 2023 o valor justo do imóvel é de R\$ 6.550 (R\$6.133 em 2022).

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

O imóvel é formado por 4 Galpões e um Prédio Administrativo, além de construções de apoio, área externa de estacionamento e área reservada a expansão. O Imóvel possui um total de área construída de 54.09,24 m² com uma área de terreno de 113.628,68 m². O imóvel cujo objeto de matrículas são 31798, 143614, 143615, 143616 e 31797 está localizado na Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1400, Rua 9 – Lote20, 1ª e Chácaras 02 – Quadra 2 e 10. A taxa de vacância do imóvel é de 5%.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo do imóvel é de R\$ 199.320 (R\$ 160.170 em 2022).

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

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 2023 e de 2022

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

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 2023

	31.12.2022	Adições	Ajuste a valor justo	31.12.2023
Imóveis acabados	200.920	1.507	55.093	257.520
	200.920	1.507	55.093	257.520

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
	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 2023 e de 2022

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

8 Aluguéis a receber

	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber	3.511	3.105
(-) Provisão para crédito com liquidação duvidosa	(1.070)	(1.070)
Total de propriedades para investimento	2.441	2.035

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 2023 o total das receitas com aluguéis montam R\$ 29.190 (R\$ 23.800 em 2022).

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 2023 e de 2022.

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 2023 e de 2022

(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.

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 2023 e de 2022

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

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 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.

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 2023 e de 2022

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

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.

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 2023, o patrimônio líquido está representado por 612.285 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 453. Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido estava representado por 569.530 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 360.

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 01/01/2023 a 31/12/2023	36,59%	491,0604	209.199
De 01/01/2022 a 31/12/2022	7,76%	359,5094	186.577

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

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 2023 e de 2022

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

14 Encargos do Fundo

Taxa de administração

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 2023 a despesa com taxa de administração é de R\$ 1.336 (R\$ 1.210 em 2022).

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.

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 2023 e de 2022

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 42.756,29 cotas no montante de R\$ 15.535 (19.446 cotas que totalizaram R\$ 6.460 em 2022).

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 2023 e 2022 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.

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.

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 2023 e de 2022

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

Demonstrações dos resultados financeiros	Financeiro	
	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	27.397	24.702
(-) Desp. com Manut. e Conserv. das prop. para investimento	(2.201)	(1.389)
(+/-) Outras receitas/despesas das prop. para investimento	(1.568)	(754)
Resultado líquido de imóveis para renda	23.628	22.559
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	229	334
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	214
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	229	548
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.316)	(1.197)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(1.634)	(817)
(-) Auditoria independente	(16)	(25)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(265)	(886)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(25)
(-) Judicial ou Extrajudicial (*)	(87)	(51)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(293)	(39)
(+/-) Outras receitas/despesas	(465)	(555)
Total de outras receitas/despesas	(4.076)	(3.595)
Resultado financeiro líquido	19.781	19.512
Rendimentos declarados	19.197	18.785
(+) Rendimentos a pagar	(2.143)	(1.159)
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior	1.182	2.084
Rendimento pagos	18.236	19.710
% do resultado financeiro líquido declarado	97,05%	96,27%

(*) 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 2023 foram de R\$ 19.197 (R\$ 18.785 em 2022).

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 2023 e de 2022

(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 2023 o saldo em conta corrente é de R\$ 34 (R\$ 134 em 2022).

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 2023 e de 2022

(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 (revogada pela Resolução CVM 175/22, conforme descrito na nota 2.a), 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 31 de dezembro de 2023, mediante posicionamento dos assessores jurídicos do Fundo, a Administradora do Fundo identificou processos com prognóstico de perda possível no montante de R\$271 (R\$25.644 em 2022) de natureza cível, que envolvem demandas de cunho indenizatório, cobrança e embargos à execução.

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 2023 e de 2022

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

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não contratou serviços da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. 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.

22 Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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

* * *