

São Paulo, 03 de maio de 2024

TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII

Prezados Senhores,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.693.497/0001-82 ("Fundo"), vêm, por meio deste Termo de Apuração, nos termos da regulamentação em vigor, apurar o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Consulta Formal convocada pela Administradora no dia 17 de abril de 2024 ("Consulta Formal") e divulgar o resultado aos Cotistas e ao mercado em geral.

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL:

- (i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), de modo à:
 - a. Alterar a Política de Investimentos do Fundo, a qual envolve (i) a alteração da definição de Ativo Imobiliários Alvo, o que envolve, inclusive, a exclusão do Anexo A ao Regulamento; (ii) a alteração dos requisitos para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definida no art. 4 do Regulamento; (iii) alteração do art. 3º e objetivos da Política de Investimento do Fundo, entre outros;
 - b. Alterar as regras de destinação de recursos das emissões, com a consequente alteração da Cláusula VII do Regulamento;
 - c. Alteração das regras de aumentos de patrimônio do Fundo, com a consequente alteração da Cláusula VIII do Fundo de modo a diminuir o prazo para direito de preferência quando da subscrição de novas cotas para 3 (três) dias;
 - d. Alteração da política de distribuição e retenção dos resultados do Fundo, com a consequente alteração da Cláusula X do Fundo de modo a alterar as regras de distribuição de rendimentos, para que o fundo possa adiantar até 100% de resultados auferidos de meses anteriores mensalmente;
 - e. Alteração das obrigações do Administrador no que tange a contratação de prestadores de serviços, com a consequente alteração da Cláusula XII do Regulamento de modo que a contratação de Gerenciador dos Empreendimentos não mais carecerá de aprovação em assembleia geral de cotistas;
 - f. Alterações das matérias privativas de assembleia geral de cotistas, com a consequente alteração da Cláusula XIX, de modo a excluir do rol de matérias



- a serem aprovadas em assembleia geral de cotistas o item XV do art. 42 do Regulamento. Portanto, a alteração descrita no presente item “f”, delibera sobre a possibilidade que compra e venda de ativos do Fundo possam ser realizadas sem necessidade de deliberação em assembleia geral de cotistas; e
- g. Expandir a definição de conflitos de interesses descritas no item IV do Art, 53 do Regulamento.
- (ii) Autorizar os investimentos pelo Fundo em fundos de investimento imobiliários administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde já aprovando a existência de conflitos de interesses relacionados de ativos que se enquadrem em tais condições.
 - (iii) Aprovar a nova emissão de cotas do Fundo, a qual será destinada apenas para investidores qualificados e registrada perante a CVM sob o rito automático nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, no montante total de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), com montante adicional de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhão de reais), conforme características descritas no suplemento anexa ao presente termo de apuração;
 - (iv) Aprovar a contratação do Gestor enquanto coordenador líder da oferta pública que irá distribuir as cotas aprovadas no item acima, bem como eventuais conflitos de interesse associados à esta contratação, ou a contratação de coordenador líder a ser indicado pelo Gestor; e
 - (v) Em razão do disposto acima, autorizar ao Administrador que pratique todos os atos necessário para garantir a eficácia dos itens acima, caso aprovados.

Tendo em vista a presença de 99,69% (noventa e nove inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) das cotas em circulação e a manifestação positiva de 100% (cem por cento) das cotas presentes, restou **APROVADA** a Consulta Formal que deliberou pela matéria constante na ordem do dia.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



ANEXO I - SUPLEMENTO

Suplemento de cotas, da 4ª (quarta) emissão ("Emissão") de Cotas do Fundo, emitidas nos termos do Regulamento do Fundo, do qual este Suplemento é parte integrante ("Regulamento").

Regime de Distribuição das Cotas:

Oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

Montante Inicial e quantidade de cotas da Oferta:

O valor total da Emissão será de até R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), sem considerar o custo total de distribuição, conforme descrito a seguir ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). A Quantidade de cotas a ser distribuída na Oferta será divulgada quando do Anúncio de Início, inclusive o fator de proporção do direito de preferência.

Lote Adicional

O lote adicional da oferta será de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhão de reais).

Data de Emissão

Para todos os fins, a data de emissão das Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta.

Preço de Emissão:

O Preço de Emissão é o Preço de Integralização deduzido do Custo Unitário de Distribuição (definida abaixo), sendo PI o Preço de Integralização.

Preço de Integralização

O Preço de Integralização será equivalente ao preço de emissão acrescido da taxa de distribuição total.



O Preço de Integralização será equivalente ao mínimo de 95% do valor patrimonial da cota no dia útil anterior ao registro da oferta ou o equivalente para remunerar o novo cotista com um yield de no mínimo 0,85% a.m., conforme estudo de viabilidade e a critério do coordenador líder. Sendo certo que o efetivo Preço de Integralização unitário por cota será divulgado quando do Anúncio de Início da Oferta.

O custo unitário de distribuição não será cotizado como aplicação no Fundo pois será utilizado para remunerar o Coordenador Líder.

O Custo Unitário de Distribuição será equivalente a somatória das seguintes parcelas:

D1 = 2% sobre o valor efetivamente colocado (subscrito);

D2 = 0,5% sobre o valor efetivamente colocado (subscrito), que custeará a estruturação da oferta pelo coordenador líder e os custos de taxas da oferta CVM, ANBIMA, B3, advogados e marketing;

$CUD = D1 + D2$.

Caso a taxa de distribuição arrecadada em D2 não atinja 0,5% do valor da oferta, inclusive na hipótese de não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, a diferença (os custos mencionados em D2) será arcada pelo Fundo.

Custo Unitário de Distribuição

Coordenador Líder:

**HIERON PATRIMONIO FAMILIAR E
INVESTIMENTO LTDA. (CNPJ: 10.464.748/0001-07),**
Gestora do Fundo, ou outra instituição indicada pela



Gestora. O Coordenador Líder poderá contratar participantes especiais os quais poderão aderir ao sindicato distribuidor da Oferta.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Montante Mínimo por Investidor

Não haverá montante mínimo por investidor.

A Oferta é destinada a investidores qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Público Alvo:

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM nº 11").



Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Prazo de Colocação:

As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Prazo de Colocação").

Forma de Subscrição e Integralização:

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização e não permitirá o fracionamento de cotas. Portanto, na hipótese do montante total aplicado por cotista, quando dividido pelo preço de integralização, culminar em uma quantidade fracionária de cotas, a quantidade de cotas será arredondada, para baixo, para um número inteiro.

Direito de Preferência

O cotista terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para exercício do direito de preferência, nos termos da regulamentação da B3, cuja Data de Corte (definida a seguir) será o 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início da Oferta (exclusive). Sendo certo que a Data de Corte é a data que serão



identificados, pelo escriturador do Fundo ou pela B3, os cotistas que poderão exercer o direito de preferência.

Não haverá prazo para manifestação de sobras de subscrição proveniente do direito de preferência.

Ambiente de Negociação e Liquidação

As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e da instituição escrituradora de cotas do Fundo ("Escriturador"), observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

