

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII CNPJ nº 08.693.497/0001-82

[Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda - CNPJ: 22.610.500/0001-88]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente no exercício findo
em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253AP-024-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -

12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

www.grantthornton.com.br

A Administração e aos Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 271.601 mil, o equivalente a 87,13% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores, que emitiram relatório de auditoria datado em 28 de março de 2024, sem modificações de opinião.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

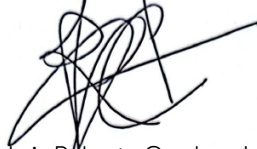
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 01 de abril de 2025

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



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

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		42.717	13,7	20.529	7,40
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.994	0,64	857	0,31
Disponibilidades		8	-	34	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		6	-	6	-
Depósitos bancários - outros bancos		2	-	28	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez		1.986	0,64	823	0,30
Letras do Tesouro Nacional		1.986	0,64	823	0,30
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		-	-	1	-
Cotas de fundos		-	-	1	-
Bradesco Corporate FICFI RF Referenciado DI		-	-	1	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		40.619	13,03	19.653	7,09
Cotas de fundos imobiliários	5	38.259	12,27	17.212	6,21
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas		38.259	12,27	17.212	6,21
Aluguéis	7	2.360	0,76	2.441	0,88
Aluguéis a receber		2.907	0,93	3.511	1,27
(-) Provisão para crédito com liquidação duvidosa		(547)	(0,17)	(1.070)	(0,39)
Outros valores e bens		104	0,03	18	-
Outros valores a receber		104	0,03	18	-
Outros créditos		104	0,03	18	-
Não circulante		271.601	87,13	257.520	92,90
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	271.601	87,13	257.520	92,90
Imóveis		271.601	87,13	257.520	92,90
Imóveis mantidos para renda		271.601	87,13	257.520	92,90
Total do ativo		314.318	100,83	278.049	100,30
Passivo					
Circulante		2.604	0,83	835	0,30
Valores a pagar		2.604	0,83	835	0,30
Imposto de renda		-	-	399	0,14
Dividendos a distribuir	18	2.141	0,69	-	-
Serviços de auditoria		26	0,01	15	0,01
Consultoria técnica		-	-	76	0,03
Taxa de escrituração (*)	16	2	-	-	-
Outras obrigações diversas		230	0,07	230	0,08
Taxa de administração (*)	16	205	0,06	115	0,04
Total do passivo		2.604	0,83	835	0,30
Patrimônio líquido		311.714	100,00	277.214	100,00
Capital Social		87.183	27,97	77.003	27,78
Lucros acumulados		224.531	72,03	200.211	72,22
Total do passivo e do patrimônio líquido		314.318	100,83	278.049	100,30

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 16)

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

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 do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Notas	2024	2023
Resultados		52.543	83.872
Resultado com ativos de natureza imobiliária		51.696	83.668
Receita de alugueis	7	27.855	29.190
Resultado com cotas de fundos imobiliários	5	9.760	(615)
Resultado com propriedades para investimento	6	14.081	55.093
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		324	204
Resultado com operações compromissadas		324	192
Cotas de fundos de renda fixa		-	12
Outras receitas operacionais		523	-
Reversão de PDD	7	523	-
Despesas		(10.709)	(7.747)
Despesas com ativos de natureza imobiliária		(4.748)	(3.696)
Manutenção e conservação de imóveis		(3.132)	(2.201)
Despesas condominiais		(934)	(1.187)
Despesas tributárias		(682)	(308)
Despesas de serviços técnicos especializados		(3.032)	(1.730)
Auditoria e custódia		(80)	(16)
Assessoria técnica		(1.097)	(1.590)
Consultoria jurídica		(366)	(87)
Serviços de avaliação		(103)	(24)
Comissões e corretagens		(1.386)	(13)
Despesas da Administração e Gestão		(1.932)	(1.341)
Administração	15	(1.932)	(1.336)
Gestão	15	-	(5)
Demais despesas		(997)	(980)
Despesas com cartório		(1)	(293)
Publicações e correspondências		(828)	(557)
Taxa de fiscalização CVM		(116)	(30)
Taxa B3		(28)	(12)
Taxa ANBIMA		(4)	(5)
Outras despesas		(20)	(83)
Resultado líquido no exercício		41.834	76.125
Quantidade de cotas		634.212,8775	612.285,9533
Lucro por cota - valor em R\$		65,96	124,33

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022		61.468	143.283	204.751
(+) Cotas emitidas	13	15.535	-	15.535
(-) Dividendos distribuídos	18	-	(19.197)	(19.197)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	76.125	76.125
Em 31 de dezembro de 2023		77.003	200.211	277.214
(+) Cotas emitidas	13	10.180	-	10.180
(-) Dividendos distribuídos	18	-	(17.514)	(17.514)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	41.834	41.834
Em 31 de dezembro de 2024		87.183	224.531	311.714

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

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	41.834	76.125
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com cotas de fundos de renda fixa	-	(12)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(9.760)	615
(-) Resultado com propriedades para investimento	(14.081)	(55.093)
(-) Receita aluguéis	(2.907)	-
(-) Reversão PDD	(523)	-
Resultado líquido ajustado	14.563	21.635
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(11.286)	(13.082)
(-) Aluguéis a receber	3.511	(406)
(-) Outros valores e bens	(86)	-
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(372)	(2.249)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	6.330	5.898
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Imóveis e terrenos	-	(1.507)
Caixa líquido consumido nas atividades investimento	-	(1.507)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	10.180	15.535
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(15.373)	(19.197)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.193)	(3.662)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.137	729
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	857	134
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.994	863
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.137	729

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando o reais, a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de abril de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

d) Cotas de fundos de investimentos

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

e) Aluguéis a receber

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

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

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

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

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

g) Ativos e passivos contingentes

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

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

h) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

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

i) Lucro (Prejuízo) por cota

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	34
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	822,94587000	1.000	823
Total		1.000	857

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	220.984	38.259	-

• Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

O Fundo de Investimento imobiliário Quintas, inscrito sob o CNPJ nº 27.368.617/0001-10, 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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O Fundo de Investimento Imobiliário Quintas teve seu exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e teve suas demonstrações contábeis auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes e publicadas em 31 de março de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos Imobiliário no montante de R\$ 9.760 (R\$ -615 em 2023).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2024	2023
Portal Auto Shopping (a)	51.109	51.650
Imóvel comercial (Benjamim Jacob) (b)	6.492	6.550
Condomínio de galpões (Sindi Invest.) (c)	214.000	199.320
Total	271.601	257.520

6.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A Binswanger Brazil ("Avaliadora"), estabelecida na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4 - 12º andar, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 31 dezembro de 2024 e 2023.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – Portal Auto Shopping

Prédio comercial de nºs 237,245,255,271,281 e 289 da Rua Magnólia, e nºs 1894, 1900, 1918 e 1926 da Avenida Dom Pedro II, e nºs 480, 488, 494, 502, 508, 516, 522, 530, 536, 542, 550, 556, 564, 570, 578, 584 e 592 da Rua Sabinópolis da cidade de Belo Horizonte em Minas Gerais, objeto da matrícula nº 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 2024 o valor justo do imóvel é de R\$ 51.109 (R\$ 51.560 em 2023)

(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 2024, o valor justo do imóvel é de R\$ 6.492 (R\$ 6.550 em 2023)

(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 Chácara 02 – Quadra 2 e 10.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do imóvel é de R\$ 214.000 (R\$ 199.320 em 2023)

6.2 Movimentação

Apresentamos a movimentação com Imóveis no exercício de 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Imóvel	Posição em 2022	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 2023
Imóveis acabados	200.920	1.507	55.093	257.520

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 27.855 (R\$ 29.190 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

7.1 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.

	31/12/2023	31/12/2023
Aluguéis a receber	2.907	3.511
(-) Provisão para crédito com liquidação duvidosa	(1.070)	(1.070)
(+) Reversão para crédito com liquidação duvidosa	523	-
Total de propriedades para investimento	2.360	2.441

Em 31 de dezembro de 2024 constam, na carteira do Fundo, provisões para perdas no valor de R\$ 547 referente aluguéis (1.070 em 2023).

8. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento		38.259	-	38.259
Operações compromissadas	1.986	-	-	1.986
Propriedade para Investimento	-	-	271.601	271.601
Total do ativo:	40.245		271.601	311.846

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 311.714, representado pelo montante de 634.212,8775 cotas pelo valor unitário de R\$ 491,4980 cada. (R\$ 277.214 em 2023, representado pelo montante de 612.285,9533 cotas, pelo valor unitário de R\$ 452,7529 cada).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	491,4980	8,56	297.381
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	452,7529	36,59	209.199

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Data	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/23	277.214	452,7529	-	-
31/01/24	282.223	454,3709	0,36	0,36
29/02/24	284.164	457,4950	0,69	1,05
31/03/24	286.587	459,3828	0,41	1,46
30/04/24	306.601	488,4430	6,33	7,88
31/05/24	308.395	491,3012	0,59	8,51
30/06/24	300.389	478,5471	(2,60)	5,70
31/07/24	302.528	478,7774	0,05	5,75
31/08/24	302.718	479,0771	0,06	5,81
30/09/24	303.173	479,0083	(0,01)	5,80
31/10/24	303.301	479,2098	0,04	5,84
30/11/24	303.697	479,8365	0,13	5,98
31/12/24	311.714	491,4980	2,43	8,56

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

12. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

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

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R\$ 10.180, representado por 21.926 cotas (R\$ 15.535 representado por 19.446 cotas em 2023).

b) Resgate de cotas e amortizações

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização e ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

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

14. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda. (“Gestora”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 1.932 (R\$ 1.336 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

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

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

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 205. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

18. Distribuição de resultados

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

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

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

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	28.447	27.397
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(2.842)	(2.201)
(+/-) Outras receitas/despesas com propriedades para investimento	(2.949)	(1.568)
Resultado líquido com Propriedades para investimento	22.656	23.628
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	178	-
Resultado líquido com TVM	178	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	321	229
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	321	229
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.825)	(1.316)
(-) Consultoria especializada	(920)	(1.634)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
(-) Auditoria independente	(17)	(16)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(418)	(265)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(672)	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(366)	(87)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(103)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(2)	(293)
(+/-) Outras receitas/despesas	(467)	(465)
Total de outras receitas/despesas	(4.790)	(4.076)
Resultado financeiro líquido	18.365	19.781
Resultado financeiro líquido acumulado	18.365	19.781
95% do resultado financeiro líquido acumulado	17.447	18.792
Rendimentos declarados	17.514	19.197
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	15.373	18.236
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior	-	1.182
Rendimento líquido a pagar remanescente	2.141	(2.143)
% de distribuição sobre o resultado financeiro	95,37%	97,05%

19. Política de divulgação de informações

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

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

20. Demandas judiciais

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

22. Alterações estatutárias

Em 03 de maio de 2024, através de consulta formal da Administradora, foi aprovado:

(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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VEREDA - FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(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 à presente Carta Consulta.;

(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;

(v) Em razão do disposto acima, autorizar ao Administrador que pratique todos os atos necessário para garantir a eficácia dos itens acima, caso aprovados.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1