

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

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018
com Relatório dos Auditores Independentes

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

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ nº 08.693.497/0001-82

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

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de novembro de 2019 (data de início da nova Administração) a 31 de dezembro de 2019, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de novembro de 2019 (data de início da nova Administração) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Outros assuntos

As demonstrações financeiras relativas ao período de 01 de janeiro de 2018 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) foram por nós auditadas, onde emitimos relatório datado de 28 de fevereiro de 2020, com abstenção de opinião, decorrente do Fundo possuir nesse período investimentos em Propriedades para Investimentos classificados como Imóveis Acabados no montante de R\$ 131.878, correspondente a 90,26% de seu patrimônio líquido, que não tiveram atualização a valor justo desde o último exercício social, e dessa forma não nos foi possível obter evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre o valor justo das referidas Propriedades para Investimento e sobre o resultado por ele gerado no período de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), não aplicável a esse período.

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 e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6. 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 das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias 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 a Fundos de Investimento 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

São Paulo, 28 de abril de 2020.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho

Contador CRC 1SP-182.396/O

Fundo de Investimento Imobiliários 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 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	31/12/2019	% do PL	31/12/2018	% do PL	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2019	% do PL	31/12/2018	% do PL
Ativo circulante		<u>14.487</u>	<u>9,03</u>	<u>10.329</u>	<u>7,30</u>	Passivo circulante		<u>1.225</u>	<u>0,76</u>	<u>1.134</u>	<u>0,80</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>9.948</u>	<u>6,20</u>	<u>5.864</u>	<u>4,15</u>	Passivos financeiros de natureza não imobiliária		<u>1.225</u>	<u>0,76</u>	<u>1.134</u>	<u>0,80</u>
Caixa e equivalentes de caixa						Taxa de Administração a Pagar	19	93	0,06	75	0,05
Disponibilidades		<u>5</u>	<u>-</u>	<u>104</u>	<u>0,07</u>	Auditoria e Custódia		19	0,01	19	0,01
Títulos e valores mobiliários						Impostos a pagar		111	0,07	99	0,07
Cotas de fundos						Credores Diversos		-	-	-	-
Fundo de Investimento Renda Fixa	4	<u>9.943</u>	<u>6,20</u>	<u>5.760</u>	<u>4,07</u>	Outros Valores a Pagar		231	0,14	242	0,17
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>4.539</u>	<u>2,83</u>	<u>4.465</u>	<u>3,16</u>	Rendimentos a Distribuir		771	0,48	699	0,49
Cotas de fundos											
Fundo de Investimento Imobiliário	5	<u>3.505</u>	<u>2,18</u>	<u>2.735</u>	<u>1,93</u>						
Aluguéis a Receber		<u>1.033</u>	<u>0,64</u>	<u>1.730</u>	<u>1,22</u>						
Outras contas a Receber	1	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>						
Ativo não circulante		<u>147.204</u>	<u>91,73</u>	<u>132.236</u>	<u>93,50</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>160.465</u>	<u>100,00</u>	<u>141.431</u>	<u>100,00</u>
Investimentos						Capital Social	7.1	55.008	34,28	55.008	38,89
Propriedade para Investimento	6	<u>147.196</u>	<u>91,73</u>	<u>131.878</u>	<u>93,25</u>	Lucros Acumulados		27.203	16,95	21.765	15,39
Outros Valores a receber	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>358</u>	<u>0,25</u>	Ajuste a Valor Justo		78.254	48,77	64.658	45,72
TOTAL DO ATIVO		<u>161.690</u>	<u>100,76</u>	<u>142.565</u>	<u>100,80</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>161.690</u>	<u>100,76</u>	<u>142.565</u>	<u>100,80</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliários 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**Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

(Em milhares de Reais)

	Notas	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019	31/12/2018
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS / EXERCÍCIO				
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		80	298	275
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa		78	298	275
Resultado com Títulos de Renda Fixa		2	-	-
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		16.742	15.865	23.377
Receita de Aluguéis	6.3	2.698	15.749	16.572
Ajuste a Valor Justo	6.3	13.596	-	6.004
Resultado com cotas de fundos Imobiliário		580	(28)	(51)
Outras Receitas e Despesas		(132)	144	852
Despesas		(713)	(2.677)	(3.226)
Despesa de taxa de administração	10	(138)	(816)	(863)
Despesa de taxa de Gestão		-	(108)	(544)
Despesa com Auditoria e Custódia		(25)	(25)	(42)
Taxa de Fiscalização		(3)	(21)	(23)
Despesa com Advogados		(5)	(34)	(33)
Despesa com consultoria Imobiliária		(87)	(608)	(570)
Despesa com Condomínio		(89)	(478)	(852)
Outros Serviços de Terceiros		-	(118)	
Outras Despesas		(366)	(469)	(299)
RESULTADO LÍQUIDO DOS PERÍODOS / EXERCÍCIO		16.109	13.486	20.426

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

Fundo de Investimento Imobiliários 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

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

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

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

Fundo de Investimento Imobiliários 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

**Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e
13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

(Em milhares de Reais)

	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019	31/12/2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido dos períodos / exercício	16.109	13.486	20.426
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa			
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	(78)	(298)	(275)
Ajuste a Valor Justo	(13.596)	-	(6.004)
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	(580)	28	51
	1.855	13.216	14.198
Variação de ativos			
Fundo de Investimento Renda Fixa	(1.736)	(2.070)	112
Fundo de Investimento Imobiliário	(4)	(214)	(2.786)
Aluguéis a Receber	(631)	1.328	(19)
Outras contas a Receber	(1)	-	-
Outros Valores a receber	149	201	(219)
Variação de passivos			
Taxa de Administração a Pagar	93	(75)	3
Auditoria e Custódia	4	(4)	19
Impostos a pagar	109	(97)	85
Credores Diversos	(230)	230	(10)
Outros Valores a Pagar	230	(241)	(9)
Rendimentos a Distribuir	771	(699)	(99)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	609	11.575	11.275
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Propriedade para Investimento	(460)	(1.262)	(1.638)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento	(460)	(1.262)	(1.638)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Dividendos	(1.760)	(8.801)	(9.571)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento	(1.760)	(8.801)	(9.571)
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.611)	1.512	66
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Períodos / Exercício	1.616	104	38
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Períodos / Exercício	5	1.616	104
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.611)	1.512	66

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

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

1. Contexto operacional

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

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

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

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

3. Descrição das principais práticas contábeis**a) Apuração do resultado**

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Classificação dos instrumentos financeiros**i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii) 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.

iii) Classificação dos títulos e valores mobiliários para fins de mensuração

Os títulos e valores mobiliários do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui títulos e valores mobiliários não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

b) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista;
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c) Disponibilidades - caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

d) Cotas de Fundos de investimento

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em “Renda Fixa e outros títulos e valores mobiliários - Resultado de aplicação em cotas de Fundos de investimento”.

e) Ativos financeiros imobiliários - aluguéis

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

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

f) Propriedades para investimento

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

g) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre " Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

h) 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 ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo o qual ele poderia ser comprado ou 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 Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

h) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--Continuação

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.

i) 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. 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.

j) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**k) Passivo circulante**

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

l) Lucro/ (prejuízo) por cotas

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2019	31/12/2018
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal	Cotas de Fundo	Sem vencimento	1.731	-
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	Cotas de Fundo	Sem vencimento	8.212	5.760
Total			9.943	5.760

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

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o fundo possui o seguinte investimento:

Cotas de Fundos de Investimento	Natureza	Vencimento	31/12/2019	31/12/2018
Fundo de Investimento Imobiliário		Sem vencimento	3.505	2.735
Quintas	Privada			
Total			3.505	2.735

O Fundo de Investimento imobiliário Quintas (“Fundo”) 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 Fundo tem por objeto proporcionar, aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo, e por meio da obtenção de renda decorrente da exploração dos ativos alvo.

6. Propriedade para Investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o fundo possui os seguintes imóveis:

- a) Imóvel: Portal Auto Shopping Matrícula: 67.209
Cartório: 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte – MG
Endereço: Avenida Pedro II, 1900, Carlos Prates, Belo Horizonte, MG
Área de terreno: 6.278 m² Área locável: 12.944,46 m²
Área total construída: 22.884 m²
Valor em 31/12/2018: R\$ 23.370
Valor em 31/12/2019: R\$ 23.953 Vacância: 17,2%
- b) Imóvel: Imóvel Comercial Matrícula: 112.702
Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG
Endereço: Rua Benjamim Jacob, 10, Grajaú, Belo Horizonte, MG
Área de terreno: 796 m²
Área total construída: 1.568 m²
Valor em 31/12/2018: R\$ 5.265
Valor em 31/12/2019: R\$ 5.663 Imóvel: 100% locado

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

6. Propriedade para Investimento--Continuação

- c) Imóvel: Condomínio de Galpões Sindi Investimentos Matrículas: 110.236, 31.797 e 31.798
Cartório: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem - MG
Endereço: Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1400, Bairro Nacional, Contagem - MG. Área de terreno: 113.585 m²
Área locável: 52.132,49 m²
Valor em 31/12/2018: R\$ 103.243
Valor em 31/12/2019: R\$ 117.580 Vacância: 7,6%

6.1. Métodos para determinação do valor justo

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

6. Propriedade para Investimento--Continuação**6.2. Movimentação**

	31/12/2018	Benfeitorias realizadas	Ajuste a valor justo	31/12/2019
Imóveis acabados	131.878	1.722	13.596	147.196
Total	131.878	1.722	13.596	147.196

6.3. Receitas de aluguéis

Estão representadas pelas rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento supracitadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o total das receitas com aluguéis monta em R\$ 18.447 (R\$ 16.572 em 2018).

7. Patrimônio líquido**7.1. Cotas Integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo está representado por 550.084 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 55.008.

7.2. Séries de cotas do Fundo

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	311.694	100	31.169
2ª emissão	238.390	100	23.839
Total	550.084	200	55.008

8. Política de distribuição de resultados

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 rendimentos distribuídos pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 10.561 (R\$ 9.571 em 2018).

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

9. Emissão, resgate e amortização de Cotas

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de cotas, composta por 329.164 (trezentas e vinte e nove mil, cento e sessenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 32.916.400,00 (trinta e dois milhões, novecentos e dezesseis mil e quatrocentos reais), em lote único e indivisível, das quais 311.694 (trezentos e onze mil, seiscentas e noventa e quatro) 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 (dezessete mil, quatrocentas e setenta) Cotas foram canceladas. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

Não houve integralização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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.

A distribuição das cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. Não será contratado o serviço de formador de mercado.

10. Remuneração da administração

Entre o período de 23 de setembro de 2019 até 12 de novembro de 2019, pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,30% a.a. (zero vírgula trinta por cento ao ano), apurado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 40 (quarenta mil reais), atualizado, anualmente, pela variação positiva do IGPM, com base em 01 de maio de 2014. Antes de 23 de setembro de 2019 a taxa de administração era de 0,65% a.a. do patrimônio líquido com mínimo de R\$70.000,00.

A Administradora não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

A partir do dia 13 de novembro de 2019 a administradora receberá pelos serviços prestados ao fundo uma taxa de Administração de 0,65% a.a. (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, com um valor mínimo mensal de R\$ 60 a ser reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IPCA/IBGE, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 01 de outubro de 2019.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

10. Remuneração da administração--Continuação

A Taxa de Administração descrita também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o fundo incorreu em despesas com taxa de administração no montante de R\$ 954 (R\$ 863 em 2018).

11. 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%.

12. Custódia e negociação das cotas do Fundo

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

13. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

14. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Rentabilidade cota	Patrimônio Líquido
2019	13,46%	160.465
2018	8,31%	141.431

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

15. Riscos associados ao Fundo

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastros dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

15. Riscos associados ao Fundo--Continuação**Liquidez**

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

16. Divulgação das informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

18. Demandas judiciais**a. Depósitos judiciais**

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

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

Adicionalmente, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais passivas com riscos de desembolso futuro relevante, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo que demandem qualquer tipo de provisionamento na carteira do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme abaixo:

Transação com parte relacionada – 2019	Total	Parte relacionada
Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	3.505	Administradora/Gestora
Taxa de Administração a pagar	93	Administradora/Gestora
Despesas com Taxa de Administração	954	Administradora/Gestora
Despesas com Taxa de Gestão	108	Administradora/Gestora

Transação com parte relacionada – 2018	Total	Parte relacionada
Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	2.735	Administradora/Gestora
Cotas do Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	5.760	Administradora/Gestora
Taxa de Administração a pagar	75	Administradora/Gestora
Despesas com Taxa de Administração	863	Administradora/Gestora
Despesas com Taxa de Gestão	544	Administradora/Gestora

Fundo de Investimento Imobiliário Vereda – FII

CNPJ: 08.693.497/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração) e 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

20. Alteração estatutária

Conforme ata de assembléia realizada em 30 de outubro de 2019 foi deliberada a transferência da administração e gestão da Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda. para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, devidamente autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras e Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda., devidamente autorizado a prestar os serviços de gestão de valores mobiliários. A partir da abertura do dia 13 de novembro de 2019, inclusive data em que a Atual Administradora terá concluído todas as suas obrigações, não sendo de responsabilidade da Nova Administradora os atos de administração relativos ao Fundo originados até o fechamento do último dia útil anterior à data de transferência, ou seja, 12 de novembro de 2019.

21. Eventos Subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

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