

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
VEREDA -FII**  
(CNPJ nº08.693.497/0001-82)  
(Administrado pela Votorantim Asset Management  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**

(CNPJ nº 08.693.497/0001-82)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII**  
(Administrado pela Votorantim Asset Management 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 2016 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 o resumo das práticas contábeis.

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 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade 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

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.

#### **Determinação do valor justo das propriedades para investimentos**

---

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Conforme mencionado na nota explicativa 3.5, para determinação de seu valor justo, são utilizadas premissas internas e externas conhecidas e usuais ao mercado, como crescimento, taxa de desconto, e outras projeções, com a avaliação continua destas premissas.

#### **Resposta de auditoria ao assunto**

---

Esse assunto foi considerado como um dos Principais Assuntos de Auditoria devido a relevância dos valores envolvidos e as incertezas inerentes aos julgamentos utilizados pela administração na determinação do valor justo destes ativos.

Realizamos testes de cálculos e das premissas utilizadas no estudo para recuperabilidade dos ativos registrados como propriedades para investimento. Contamos ainda com o suporte de nossos especialistas nesta área para nos auxiliar na avaliação e consistência das premissas e metodologia utilizadas para determinação do seu valor justo.

#### **Responsabilidade da Administração pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, 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 administração 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 de uma 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 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia 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;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis da entidade ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2017.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**  
**CNPJ (MF): 08.693.497/0001-82**  
**Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.**  
**CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98**

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Exercícios findos em:			
	31/12/16	%PL	31/12/15	%PL
<b>CIRCULANTE</b>	<b>5.362</b>	<b>4,323</b>	<b>2.675</b>	<b>1,969</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>250</b>	<b>0,202</b>	<b>37</b>	<b>0,027</b>
Bancos conta movimento	250	0,202	37	0,027
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>3.502</b>	<b>2,823</b>	<b>1.100</b>	<b>0,810</b>
Fundos de investimento -Instrução CVM 555	3.502	2,823	1.100	0,810
<b>Contas a receber de aluguéis</b>	<b>1.600</b>	<b>1,290</b>	<b>1.506</b>	<b>1,108</b>
Contas a receber de aluguéis	1.438	1,160	1.237	0,910
Contas a receber de aluguéis conforme dívida	136	0,110	132	0,097
Cred. Aluguel em trânsito	26	0,021	137	0,101
<b>Outros valores a receber</b>	<b>10</b>	<b>0,008</b>	<b>32</b>	<b>0,024</b>
Devedores por depósito em garantia	8	0,006	32	0,024
Devedores diversos - país	2	0,002	-	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>119.795</b>	<b>96,597</b>	<b>134.586</b>	<b>99,045</b>
<b>INVESTIMENTO</b>	<b>119.795</b>	<b>96,597</b>	<b>134.586</b>	<b>99,045</b>
<b>Propriedades para investimento</b>	<b>119.795</b>	<b>96,597</b>	<b>134.586</b>	<b>99,045</b>
Imóveis acabados	59.315	47,829	59.315	43,651
Imóveis em construção	2.886	2,327	845	0,622
Ajuste ao valor justo	57.594	46,441	74.426	54,772
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>125.157</b>	<b>100,920</b>	<b>137.261</b>	<b>101,014</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.105</b>	<b>0,891</b>	<b>1.341</b>	<b>0,988</b>
<b>Encargos a Pagar</b>	<b>856</b>	<b>0,690</b>	<b>1.070</b>	<b>0,788</b>
Rendimentos a distribuir	748	0,603	1.012	0,745
Taxa de administração	104	0,084	42	0,031
Impostos e contribuições a recolher	4	0,003	16	0,012
<b>Demais valores a pagar</b>	<b>249</b>	<b>0,201</b>	<b>271</b>	<b>0,200</b>
Provisão para pagamentos a efetuar	230	0,185	236	0,174
Credores diversos país	1	0,001	11	0,008
Outras despesas administrativas	18	0,015	24	0,018
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>36</b>	<b>0,029</b>	<b>36</b>	<b>0,026</b>
<b>Provisão para passivos contingentes</b>	<b>36</b>	<b>0,029</b>	<b>36</b>	<b>0,026</b>
Provisão para pagamentos a efetuar	36	0,029	36	0,026
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.141</b>	<b>0,920</b>	<b>1.377</b>	<b>1,014</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>124.016</b>	<b>100,000</b>	<b>135.884</b>	<b>100,000</b>
<b>Cotas por classe</b>	<b>55.008</b>	<b>44,356</b>	<b>55.008</b>	<b>40,482</b>
Cotas integralizadas	55.008	44,356	55.008	40,482
<b>Reservas</b>	<b>72.086</b>	<b>58,126</b>	<b>80.876</b>	<b>59,518</b>
Ajuste ao valor justo dos imóveis	72.086	58,126	72.086	53,050
Reservas de lucros			8.790	6,469
<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>(3.078)</b>	<b>(2,482)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Prejuízos acumulados	(3.078)	(2,482)	-	-
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>125.157</b>	<b>100,920</b>	<b>137.261</b>	<b>101,014</b>

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA  
Administrador

REINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**  
**CNPJ (MF): 08.693.497/0001-82**  
**Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.**  
**CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	31/12/16	31/12/15
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>		
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis	15.783	15.326
Ajuste ao valor justo	(16.832)	(23.659)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>	<b>(1.049)</b>	<b>(8.333)</b>
<b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>	<b>(1.049)</b>	<b>(8.333)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>180</b>	<b>192</b>
Rendas de aplicações financeiras	180	192
<b>Outras receitas/Despesas</b>	<b>(3.518)</b>	<b>(3.367)</b>
Despesas com taxa de administração	(578)	(489)
Despesas com taxa de gestão	(801)	(780)
Despesas com auditoria e custódia	(8)	(47)
Despesas de serviços técnicos	(488)	(709)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(37)	(13)
Taxa de fiscalização da CVM	(31)	(31)
Outras despesas administrativas	(1.591)	(1.296)
Outras receitas e (despesas)	16	(2)
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(4.387)</b>	<b>(11.508)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>550.084</b>	<b>550.084</b>
<b>Lucro (Prejuízo) por cota</b>	<b>(7,97)</b>	<b>(20,92)</b>
<b>Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)</b>	<b>-3,10%</b>	

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA  
Administrador

REINALDO DANTAS  
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**

CNPJ (MF): 08.693.497/0001-82

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO**

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de Valor Justo</u>	<u>Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014	55.008	72.086	32.444	159.538
Distribuição de resultado no período	-	-	(12.146)	(12.146)
Lucro (Prejuízo) do período	-	-	(11.508)	(11.508)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	55.008	72.086	8.790	135.884
Distribuição de resultado no período	-	-	(7.481)	(7.481)
Lucro (Prejuízo) do período	-	-	(4.387)	(4.387)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	55.008	72.086	(3.078)	124.016

**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA**

Administrador

**REINALDO DANTAS**

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII****CNPJ (MF): 08.693.497/0001-82****Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.****CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA****Valores em Milhares de Reais**

<b>Exercícios findos em:</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de Aluguéis	15.680	15.073
Pagamento pela compra de TVM	(16.632)	-
Recebimento pela venda de TVM	13.310	-
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	-	192
Recebimento de outras rendas	10	1
Pagamento de Taxa de Administração	(1.318)	(487)
Pagamento de Taxa da CVM	(31)	(31)
Pagamento de Auditoria	(14)	(25)
Pagamento de Serviços de Consultoria	(434)	(33)
Pagamento de Custódias de terceiros	(16)	-
Pagamento de Outros Serviços	(74)	(1.472)
Pagamento de Outras Despesas	(1.582)	(1.297)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>8.899</b>	<b>11.921</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento:</b>		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(2.041)	(838,00)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(2.041)</b>	<b>(838)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento:</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.745)	(13.719)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(7.745)</b>	<b>(13.719)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(887)</b>	<b>(2.636)</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no Início do período</b>	<b>1.137</b>	<b>3.773</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>	<b>250</b>	<b>1.137</b>
<b>TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>(887)</b>	<b>(2.636)</b>

**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA**

Administrador

**REINALDO DANTAS**

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII foi constituído em 04 de janeiro de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

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 Votorantim Asset Management DTVM Ltda. (“Administradora”), 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. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções Normativas n 472/02 e 516/11 e demais orientações e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), c

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM 516/11.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis cuja conclusão foi autorizada pela administração em 27 de março de 2017.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **3.2. Títulos e Valores Mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

**i. Títulos mantidos até o vencimento** - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

§ O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimentos;

§ Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação; e

§ Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotistas do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

O Fundo não classificou os títulos e valores mobiliários na categoria de mantidos até o vencimento.

##### **3.2.1. 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”.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

Os títulos e valores mobiliários das carteiras de aplicações dos Fundos de investimento, nos quais o Fundo de investimento Multimercado Flamboyant - Crédito Privado efetua aplicações, são classificados de acordo com a intenção de negociação do Administrador nas categorias de “Títulos para negociação” ou “Títulos mantidos até o vencimento”, sendo observadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

**3.3. Ativos financeiros imobiliários**

(i) **De alugueis** - 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.

**3.4. Propriedades para investimento**

(i) **Imóveis acabados** - São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(ii) **Custos subsequentes** - Gastos subsequentes são capitalizados quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

**3.5. Avaliação do valor recuperável de ativos - *Impairment***

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

**3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

**3.7. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidos 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.

**3.8. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

**3.9. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios e no resultado apurado.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Depósitos bancários á vista (a)	250	37
Cotas de fundo de investimento (b)	3.502	1.100
<b>Total</b>	<u><u>3.752</u></u>	<u><u>1.137</u></u>

(a) O montante de R\$ 250 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 37 em 2015) está representado por contas correntes no Banco Votorantim S/A e Banco Bradesco S/A;

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

- (b) Aplicações financeiras não imobiliárias soma o montante de R\$ 3.502 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 1.100 em 2015) está composta por cotas do FI Votorantim Soberano Renda Fixa (R\$ 3.461) e FI Votorantim Soberano Referenciado DI (R\$ 41), não possui vencimento e podem ser resgatados a qualquer momento. A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

## 5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Aluguéis a receber	1.872	1.671
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(434)	(434)
Contas a receber de alugueis conforme dívida	136	132
Cred. Aluguel em transito	26	137
<b>Total</b>	<b>1.600</b>	<b>1.506</b>

## 6. Propriedade para Investimento

**6.1 Relação dos imóveis acabados:** nos montantes de R\$ 119.795 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 134.586 em 2015).

- 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 Prestes, Belo Horizonte, MG  
Área de terreno: 6.278 m<sup>2</sup>  
Área locável: 9.998 m<sup>2</sup>  
Área total construída: 19.793 m<sup>2</sup>  
Valor em 31/12/2016: R\$ 21.626  
Valor em 31/12/2015: R\$ 30.400
- 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 m<sup>2</sup>  
Área total construída: 1.568 m<sup>2</sup>  
Valor em 31/12/2016: R\$ 5.090  
Valor em 31/12/2015: R\$ 5.146

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

- 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 m<sup>2</sup>  
Área locável: 52.132,49 m<sup>2</sup>  
Valor em 31/12/2016: R\$ 93.079  
Valor em 31/12/2015: R\$ 99.040

### 6.2 Métodos para determinação do valor justo

Foi contratada em 7 de julho de 2016 a *Nai Dworking*, 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.

### 6.3 Movimentação

	<u>Saldo em 2015</u>	<u>Resultado</u>	<u>Saldo em 2016</u>
Imóveis Acabados	134.586	(14.791)	119.795

## 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**  
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

**7.2 Séries de cotas do Fundo**

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

**7.3 Ajuste de avaliação ao valor justo**

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

Os valores registrados nesta reserva serão reclassificados para o resultado do exercício, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

**8. Política de distribuição de resultados**

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, de acordo com a sua política de distribuição de rendimentos.

**8.1 Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	8.899	11.921
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.454	11.325

**8.2 Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Saldo inicial não distribuído	1.012	2.585
Rendimentos propostos no período	7.481	12.146
Rendimentos pagos no período	(7.745)	(13.719)
<b>Saldo pendente de distribuição</b>	<b>748</b>	<b>1.012</b>



**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

**9. Emissão, resgate e amortização de Cotas**

O Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 126.915 (R\$135.883 em 2015). O capital integralizado é de R\$ 55.008, equivalentes a 550.084 cotas, totalmente integralizados.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

**10. Remuneração da administração**

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.

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

Em 31 de dezembro de 2016 foram pagos a título de taxa de administração o montante de R\$578 (R\$489 em 2015).

**11. Despesas de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Honorários de consultoria	378	498
Honorários de Pessoas Jurídicas	63	158
Honorários Advocatícios	47	34
Despesas de serviços financeiros	-	19
	<b>488</b>	<b>709</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

**12. Despesas Administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Despesas de condomínio	1.201	1.066
Despesas postais	4	5
Despesas de cartório	1	4
Diversas	385	221
	<b>1.591</b>	<b>1.296</b>

**13. Legislação tributária**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I - Distribuam, pelo menos, 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; e

II - Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

§1º - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I - O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II - O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III - As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§2º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do parágrafo anterior; já quanto ao inciso III do parágrafo anterior, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

§3º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

§4º - Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **14. Custódia e negociação das cotas do Fundo**

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Banco Votorantim S.A.

As cotas do Fundo são negociadas no âmbito do mercado eletrônico na BM&FBOVESPA no ticker: VERE11.

#### **15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e despesas debitadas ao Fundo representam 2,84% em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2016 (2,48% em 2015).

#### **16. Rentabilidade do Fundo**

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

<b>Exercício</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Rentabilidade do Fundo (%) (a)</b>
31/12/2010	32.482	100,0000	19,045
31/12/2011	42.165	104,0097	18,169
31/12/2012	63.442	234,7734	16,486
31/12/2013	133.764	270,1973	23,064
31/12/2014	152.642	290,0244	13,789
31/12/2015	160.240	247,0245	(7,182)
31/12/2016	141.737	230,7190	(1,05)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

## **17. Riscos associados ao Fundo**

O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

**I - Risco relacionado à liquidez.** Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

**II - Riscos relacionados à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

**III - Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos Cotistas.

**IV - Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

**V - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo.** A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

**VI - Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais Ativos Imobiliários, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do Ativo Imobiliário desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário indicar ao Fundo outros imóveis que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Ativo Imobiliário desapropriado.

**VII - Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**VIII - Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**IX - Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

**X- Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**XI - Risco de concentração da carteira do FUNDO.** O Fundo destinará os recursos captados preponderantemente para a aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo ou outros Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

**XII - Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**XIII - Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**XIV - Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**XV - Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do FUNDO é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**XVI - Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**XVII - Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO. Dessa forma, o FUNDO estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

**XVIII - Risco de atraso** na regularização do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos. O Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos está em processo de regularização de sua situação junto à Prefeitura de Contagem - MG, de forma que o Pavilhão C e as expansões realizadas em 2011 no Pavilhão B e C que fazem parte do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos ainda não tiveram a expedição de seus respectivos autos de conclusão - "habite-se".



**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

A regularização do empreendimento será feita com base na Lei de Anistia de Contagem. Atualmente o processo está em fase de renovação do RIU - Relatório de Impacto Urbano que será devidamente complementado para compreender todo o empreendimento. O processo de regularização do empreendimento não impede, segundo a Prefeitura de Contagem, os locatários a solicitar e obter o alvará de localização e funcionamento.

**XIX - Risco de exposição** associados à locação e venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis Investidos que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**XX - Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários** comerciais próximos aos Imóveis Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Investidos poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis Investidos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**XXI - Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **18. Divulgação das informações**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no artigo 39, §2º, da Instrução CVM nº 472/08 e com o item (a) abaixo e a demonstração dos fluxos de caixa do período;

O relatório do Administrador de que trata o inciso IV acima deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

7) relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**  
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

as demonstrações contábeis,

o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no artigo 39, §2º, da Instrução nº 472/08, e o parecer do auditor independente;

VI - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII - Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, enviar aos Cotistas um resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

VIII - Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, enviar aos Cotistas o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX - Anualmente, até 30 de março de cada ano, encaminhar aos Cotistas as informações sobre a quantidade de Cotas de que são titulares e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X - Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir, em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

§1º - O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

§2º - Os documentos ou informações referidas nos itens I, II, III, IV, V, VI e X acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A - 7º Andar e [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br), respectivamente.

§3º - O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Valores em Milhares de reais)**

---

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV - fatos relevantes.

## **19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

## **20. Demandas judiciais**

### **20.1 Provisão para contingências**

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos advogados do Fundo, em 31 de dezembro de 2016 contabilizamos um saldo de R\$ 8 (R\$ 32 em 2015), considerado suficiente pela Administração e seus assessores jurídicos.

### **20.2 Depósitos judiciais**

Em 26 de agosto de 2008, o administrador 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.

## **21. Transações com partes relacionadas.**

Além da taxa de Administração comentada na nota explicativa 10, o Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada ao administrador Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda. no montante de R\$ 3.502 (R\$ 1.100 em 2015). O resultado de aplicação com cotas de fundos de investimento registrado no exercício foi R\$ 180 (R\$ 192 em 2015).

Robert John van Dijk  
Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.  
Administrador

Reinaldo Dantas  
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6