



 **VotorantimAsset**

**Fundo de Investimento Imobiliário Vereda**  
**Assembleia Geral Ordinária**  
**(02/05/2017)**

# Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

## Agenda

- (i) Assembleia Geral Ordinária



# Aprovação das Demonstrações Financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

## Parecer do Auditor Independente



Tel.: +55 11 3848 5880  
Fax: + 55 11 3045 7363  
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90  
Consolação - São Paulo, SP - Brasil  
01050-030

### 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 2017 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 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

#### 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

## Balço Patrimonial

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII</b> <b>CNPJ (MF): 08.693.497/0001-82</b> <b>Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA</b> <b>CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98</b>				
<b>BALANÇOS PATRIMONIAIS</b>				
<b>Em 31 de dezembro de 2017 e 2016</b>		<b>Valores em Milhares de Real</b>		
<b>ATIVO</b>	<b>31/12/17</b>	<b>%PL</b>	<b>31/12/16</b>	<b>%PL</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>7.485</b>	<b>5,74</b>	<b>5.362</b>	<b>4,32</b>
<b>DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA</b>				
Disponibilidades:	38	0,03	250	0,20
Bancos conta movimento	38	0,03	250	0,20
Títulos e valores mobiliários:	5.597	4,29	3.502	2,82
Fundos de investimento - ICVM 555	5.597	4,29	3.502	2,82
Outros valores a receber	139	0,11	10	0,01
Devedores por depósito em garantia	8	0,01	8	0,01
Devedores diversos - país	131	0,10	2	
<b>DE NATUREZA IMOBILIÁRIA</b>				
Contas a receber de aluguéis:	1.711	1,31	1.600	1,29
Contas a receber de aluguéis	1.579	1,21	1.438	1,16
Contas a receber de aluguéis conforme dívida	131	0,10	136	0,11
Cred. Aluguel em trânsito	1	-	26	0,02
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>124.236</b>	<b>95,14</b>	<b>119.795</b>	<b>96,60</b>
<b>DE NATUREZA IMOBILIÁRIA</b>				
<b>INVESTIMENTO</b>	<b>124.236</b>	<b>95,14</b>	<b>119.795</b>	<b>96,60</b>
Propriedades para investimento	124.236	95,14	119.795	96,60
Imóveis acabados	117.370	89,89	116.909	94,27
Imóveis em construção	6.866	5,26	2.886	2,33
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>131.721</b>	<b>100,88</b>	<b>125.157</b>	<b>100,92</b>

# Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

## Balanço Patrimonial

<b>PASSIVO</b>				
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.109</b>	<b>0,85</b>	<b>1.105</b>	<b>0,89</b>
Encargos a Pagar	884	0,68	856	0,69
Rendimentos a distribuir	798	0,61	748	0,60
Taxa de administração	72	0,06	104	0,08
Impostos e contribuições a recolher	14	0,01	4	
Demais valores a pagar	225	0,17	249	0,20
Provisão para pagamentos a efetuar	195	0,15	230	0,19
Credores diversos passivos	10	0,01	1	
Outras despesas administrativas	20	0,02	18	0,01
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>36</b>	<b>0,03</b>	<b>36</b>	<b>0,03</b>
Provisão para passivos contingentes	36	0,03	36	0,03
Provisão para pagamentos a efetuar	36	0,03	36	0,03
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.145</b>	<b>0,88</b>	<b>1.141</b>	<b>0,92</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>130.576</b>	<b>100,00</b>	<b>124.016</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas	55.008	42,13	55.008	44,36
Reservas	75.568	57,87	69.008	55,64
Ajuste ao valor justo dos imóveis	58.654	44,92	58.193	46,92
Reservas de lucros	16.914	12,95	10.815	8,72
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>131.721</b>	<b>100,88</b>	<b>125.157</b>	<b>100,92</b>

# Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

## Demonstrativo de Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/17	31/12/16
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis	15.934	15.783
Ajuste ao valor justo	461	(16.832)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>	<b>16.395</b>	<b>(1.049)</b>
<b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>	<b><u>16.395</u></b>	<b><u>(1.049)</u></b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		
Fundos de investime	399	180
Rendas de aplicações financeiras	399	180
<b>Outras receitas/Despesas</b>	<b>(3.451)</b>	<b>(3.518)</b>
Despesas com taxa de administração	(901)	(578)
Despesas com taxa de gestão	(870)	(801)
Despesas com auditoria e custódia	(30)	(8)
Despesas de serviços técnicos	(577)	(488)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(38)	(37)
Taxa de fiscalização da CVM	(23)	(31)
Outras despesas administrativas	(1.012)	(1.591)
Outras receitas	-	16
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b><u>13.343</u></b>	<b><u>(4.387)</u></b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b><u>550.084</u></b>	<b><u>550.084</u></b>
<b>Lucro (Prejuízo) por cota</b>	<b><u>24,26</u></b>	<b><u>(7,97)</u></b>
<b>Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)</b>	<b><u>9,41%</u></b>	<b><u>-3,10%</u></b>

# Fundo de Investimento Imobiliário Vereda

## Demonstrativo de Fluxo de Caixa

<b>DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO</b>		
<b>Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016</b>	<b>Valores em Milhares de Reais</b>	
	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>
		(Reapresentado)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de Aluguéis	15.822	15.680
Rendas de aplicações financeiras	399	
Pagamento de Taxa de Administração e Gestão	(1.803)	(1.318)
Pagamento de Taxa da CVM	(23)	(31)
Pagamento de Serviços de Consultoria	(561)	(434)
Pagamento de Custódias de terceiros e Aux Fundos de investim	(46)	(30)
Pagamento de Outros Serviços	(40)	(74)
Pagamento de Outras Despesas	(1.151)	(1.582)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>12.596</b>	<b>12.221</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento:</b>		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(3.980)	(2.041)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(3.980)</b>	<b>(2.041)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento:</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.733)	(7.745)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(6.733)</b>	<b>26</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.883</b>	<b>2.435</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no Início do período</b>	<b>3.752</b>	<b>1.137</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>	<b>5.635</b>	<b>3.572</b>
<b>TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>1.883</b>	<b>2.435</b>



# Contatos Equipe Produtos Estruturados - VAM



## E-MAIL

[wmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br](mailto:wmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br)



## TELEFONE

+55 (11) 5171-5038 | +55 (11) 5171-5359

+55 (11) 5171-5064 | +55 (11) 5171-5079



## ENDEREÇO

Av. Nações Unidas, 14.171 - Torre A - 11º Andar  
04794-000 | São Paulo - SP | Brazil



## SAC | OUVIDORIA

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br).

Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).