

## **Relatório do Administrador Anual Fundo de Investimento Imobiliário Vereda (CNPJ no. 08.693.497/0001-82)**

Ref.: 1º Semestre de 2014

Em conformidade com o Artigo n. 39 da Instrução CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Vereda (“Fundo”).

### **I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período:**

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. A parcela subscrita e integralizada que não estiver investida nos Ativos Imobiliários Alvo poderá ser utilizada para a aquisição de outros Ativos Imobiliários ou para a participação, pelo fundo, em empreendimentos imobiliários, devendo sempre ser observada a regulamentação vigente. A deliberação sobre a destinação de referidos recursos caberá única e exclusivamente à Assembleia Geral de Cotistas.

O fundo de Investimento Imobiliário Vereda atualmente é proprietário dos seguintes imóveis:

#### **1) Shopping Portal Auto Shopping**

Localização: Av. Pedro II, 1900, Carlos Prestes, Belo Horizonte, Minas Gerais.

Área de terreno: 6.278 m<sup>2</sup>

Área total construída: 24.000 m<sup>2</sup>

Gestora: WOW Assessoria e Participações

#### **2) Imóvel Comercial**

Localização: Rua Benjamim Jacob, 10, Grajaú, Belo Horizonte, Minas Gerais

Área de terreno 796 m<sup>2</sup>

Área total construída de 1.568 m<sup>2</sup>

Gestora: Sindi Investimentos Ltda

#### **3) Condomínio de Galpões Sindi Investimentos**

Localização: Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1400, Bairro Nacional – Contagem, MG

Área de terreno 113.641 m<sup>2</sup>

Área total construída 52.340 m<sup>2</sup>

Gestora: Almi Imóveis e Administração Ltda

A rentabilidade acumulada para o primeiro semestre de 2014 foi de 8,29%, em comparação ao crescimento de 18,65% no semestre anterior. Resultado este decorrente, principalmente, da reavaliação dos imóveis realizada em dezembro de 2013.

Em 28 de Abril de 2014, a Assembleia Geral dos Cotistas deliberou a substituição do Administrador do Fundo, passando da RIO BRAVO INVESTIMENTOS para a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT. No mês de Maio de 2014 a Votorantim realizou a comunicação formal ao mercado, locatários, gerenciadores dos empreendimentos, além conversar constantes com os gestores dos empreendimentos e visitas presenciais nos empreendimentos para alinhamento de processos e entendimento das particularidades de cada negócio.

## ***II – Programa de investimentos para o próximo período.***

Os investimentos previstos para o semestre seguinte estão focados nas obras de manutenção dos imóveis, conforme aprovado no orçamento previsto para 2014.

## ***III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:***

### ***a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, e as perspectivas da administração para o semestre seguinte;***

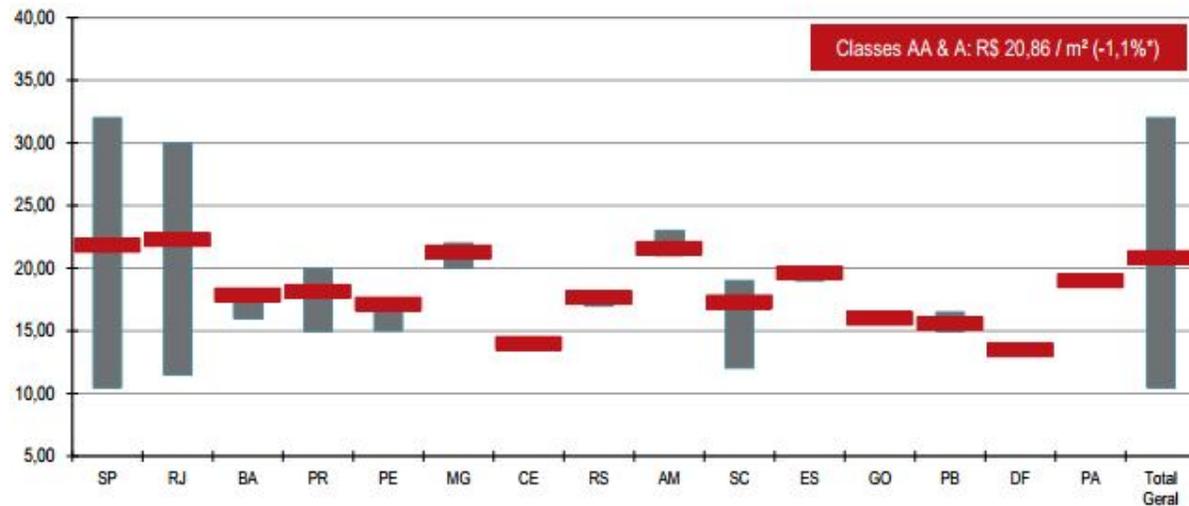
Para falarmos da conjuntura econômica do segmento do mercado que o Fundo atua, temos que analisar 2 grandes setores imobiliários no Brasil: o setor de varejo, para shoppings temáticos e supermercados, e o setor logístico brasileiro.

Em relação aos ativos que são influenciados diretamente pelo setor de varejo no Brasil, devido ao cenário de baixo crescimento econômico, alta na taxa de juros e inflação alta recorrente, o setor vem perdendo seu ímpeto de crescimento.

Vale ressaltar uma divisão do desempenho em relação aos setores do varejo. Dados da PMC (Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE) mostram que enquanto grupos de atividade como alimentício e móveis /eletrodomésticos mostram crescimento robusto, setores como livros/jornais e, principalmente, o de automóveis vem perdendo força e sofrendo retrações importantes.

No âmbito de Condomínios Logísticos, apesar de 2013 não ter sido um bom ano para a economia brasileira, houve bom desempenho deste setor. Ao contrário, neste ano de 2014, já no primeiro semestre os preços pedidos de locação para galpões de alto padrão registraram queda de 1,1%, comparado ao segundo semestre de 2013, segundo estudo apresentado pela Jones Lang LaSalle (JLL), empresa especializada em consultoria de investimentos e serviços imobiliários. As regiões mais representativas do país, São Paulo e Rio de Janeiro, sofreram queda de 2,3% e 1,6% nos preços, respectivamente. Nos outros estados houve pequenas variações nos valores de aluguel, permanecendo praticamente estáveis. Conforme apresentado no quadro abaixo:

Preços de locação por estado | AA & A

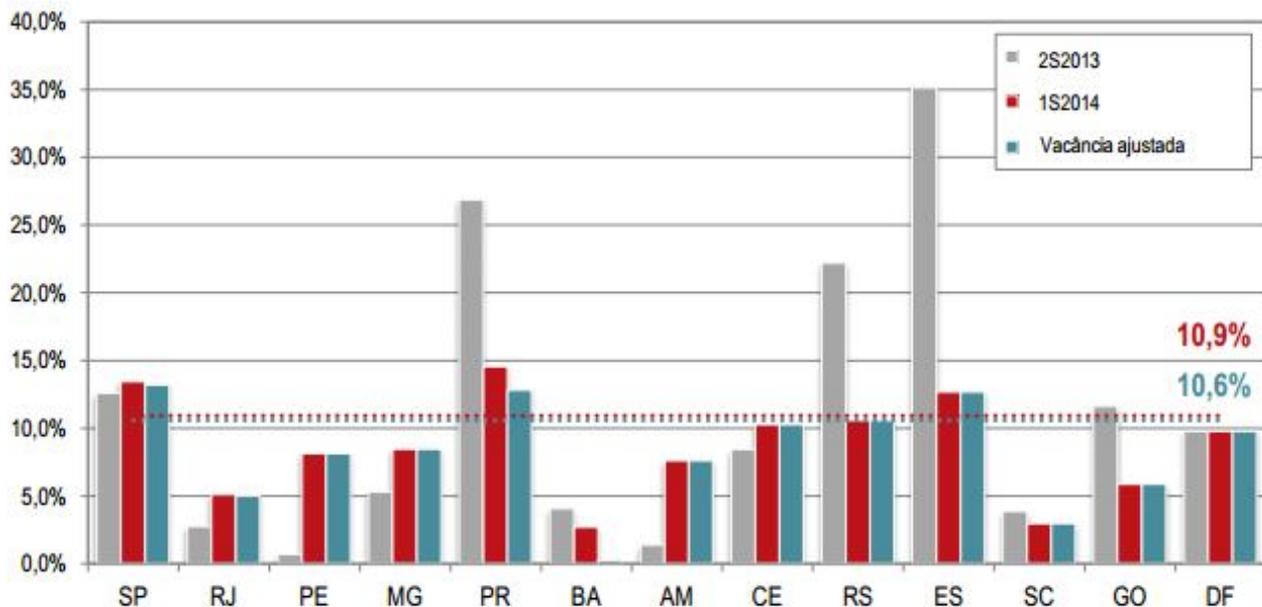


Fonte: JLL

\*em relação ao último semestre

A vacância dos galpões logísticos no Brasil registrou um pequeno crescimento fechando o primeiro semestre de 2014 em 10,9% (Média do Mercado Brasileiro), podendo ser considerada estável em relação ao último período. Segue abaixo o quadro de vacância por estado:

Vacância por estado | AA & A



Fonte: JLL

**b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte:**

Para o próximo semestre o Fundo tem a perspectiva de realizar a reavaliação dos ativos que compõe sua carteira, a definição e aprovação do orçamento de 2015. Além de finalizar os investimentos nos empreendimentos previstos no orçamento feito para 2014.

**c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório:**

Durante o primeiro semestre de 2014 não foram realizadas reavaliações mercadológicas nos ativos que pertencem a carteira do Fundo, essas reavaliações estão programadas para o decorrer no segundo semestre de 2014.

**IV – Relação das obrigações contraídas no período.**

<b>Relação das obrigações</b>	<b>Valor R\$</b>
Taxa de Administração	40.000,00
Despesas administrativas	251.064,39
Outras despesas	39.118,10
<b>Total</b>	<b>330.182,49</b>

**V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres**

<b>Semestre</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
dez-12	131,18%
jun-13	2,93%
dez-13	18,65%
jun-14	8,29%

**VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.**

<b>Mês</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Valor da cota R\$ (*)</b>
Dez/12	R\$ 129.145.072,90	550.084	R\$ 234,77
Jun/13	R\$ 130.2250.39,38	550.084	R\$ 236,74
Dez/13	R\$ 148.612.783,29	550.084	R\$ 270,16
Jun/14	R\$ 152.974.366,97	550.084	R\$ 278,09

**VII – a 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.**

Encargos	2013		2012	
	Valor R\$ Mil	% PL	Valor R\$ Mil	% PL
Despesas de condomínio	436	0,33%	558	0,88%
Taxa de administração	440	0,33%	330	0,52%
Auditoria	25	0,02%	23	0,04%
Serviços de terceiros	2110	1,58%	1541	2,43%
Outras despesas administrativas	202	0,15%	631	0,99%
<b>Total</b>	<b>3213</b>	<b>2,402%</b>	<b>3083</b>	<b>4,860%</b>

**VIII – Demandas Judiciais ou extrajudiciais**

Demandas propostas pelo Administrador em defesa dos direitos dos cotistas:

- 1) Ação de Execução de Aluguéis ajuizada em 23/10/2012 contra a empresa Pazzini Comércio de Veículo Ltda., em trâmite perante a 14ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 2935547-16.2012.8.13.0024. Processo suspenso por depender do julgamento de outra causa, de outro juízo ou declaração incidente.
- 2) Embargos de Terceiros com pedido de Tutela Antecipada ajuizada em 04/02/2014 contra Sanderson Marcos Siqueira, em trâmite perante a 14ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 0747981-84.2014.8.13.0024. Processo em fase de instrução.
- 3) Ação Ordinária ajuizada em xxxxx contra xxxxxx, em trâmite perante a 18ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 2940879.95.2011.8.13.0024. Autos conclusos para despacho/decisão.
- 4) Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 23/10/2012 contra a empresa Pazzini Comércio de Veículos Ltda e outros, em trâmite perante a 31ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 2935554.08.2012.8.13.0024. Autos conclusos para despacho/decisão.
- 5) Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 10/12/2012 contra a empresa MRA veículos Ltda Me e outras, em trâmite perante a 11ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 3341265.26.2012.8.13.0024. Processo aguardando cumprimento de determinado dos autos em apenso.
- 6) Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 15/04/2014 contra a Alexandre Andrade Carpentieri e outros, em trâmite perante a 31ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 1468645.95.2014.8.13.0024. Processo aguardando pagamento ou nomeação de bens para penhora.
- 7) Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 24/07/2009 contra a empresa Lara Dias Automóveis Ltda. ME e outros, em trâmite perante a 13ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 0024.09.652.332.9. Processo suspenso ou sobrestado por decisão judicial.
- 8) Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 04/12/2009 contra a empresa Lara Dias Automóveis Ltda. Me e outros, em trâmite perante a 11ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 747024962.2009.8.13.0024. Processo concluso para despacho/decisão.
- 9) Ação de despejo ajuizada em 20/08/2010 contra a empresa Autramac comercio de veículos Ltda e outros, em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 202314071.2010.8.13.0024. Autos devolvidos para secretaria de juízo.
- 10) Ação de despejo ajuizada em 17/12/2010 contra a empresa Autramac comercio de veículos Ltda e outros, em tramite perante a 21ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 309137743.2010.8.13.0024. Processo concluso para despacho/decisão.

- 11) Ação de despejo ajuizada em 08/04/2014 contra a empresa JC Comercio de Veículos Ltda, em tramite perante a 18º Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 600045997.2014.8.13.0024. Acordo realizado.

Demandas propostas por terceiros que não se enquadram nas defesas dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo:

- 1) Embargos de Terceiros ajuizado em 10/02/2010 contra Lara Dias Automóveis Ltda. e outros, em trâmite perante a 11ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 0406115.14.2010.8.13.0024. Autos conclusos para despacho/decisão.
- 2) Embargos à execução ajuizado em 03/07/2013 (por dependência ao processo nº 3341265) por MRA veículos Ltda. ME e outros, em trâmite perante a 11ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 2641747.78.2013.813.0024. Processo aguardando manifestação do embargante sob pena de extinção do processo.
- 3) Embargos à execução ajuizado em 23/02/2012 (por dependência ao processo nº 652339) por Lara Dias Automóveis Ltda. Me e outros, em trâmite perante a 13ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 0559372.88.2012.8.13.0024. Processo sob vista das partes.
- 4) Embargos à execução ajuizado em 07/05/2014 (por dependência ao processo nº 024133855965) por Ana Paula Carmo Alvares, em tramite perante a 23ª Vara Cível de Belo Horizonte, processo nº 140117462.2014.8.13.0024. Processo suspenso por depender de julgamento de outra causa, juízo ou declaração incidente.

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, e estamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

**Sandra Orlandi Petrosvsky**

**Diretora**

**Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

## Contatos

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

1. Votorantim Asset (<http://www.vam.com.br>) > Nossos Fundos de Investimento > Fundos Estruturados;
2. BM&F Bovespa (<http://www.bmfbovespa.com.br>) > Mercados > Fundos/ETFs > Fundos Imobiliários
3. CVM – Comissão de Valores Mobiliários em Fundos de Investimentos - <http://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/defaultCPublica.asp>
4. Site Polo Shopping Indaiatuba Fundo de Investimento Imobiliário: [http://www.vam.com.br/web/site/shopping\\_indaiatuba/pt/index.html](http://www.vam.com.br/web/site/shopping_indaiatuba/pt/index.html)

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 21212, 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).

Este material é meramente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento ou oferta para a aquisição de cotas de fundos ou outros investimentos, nem deve servir como única base para tomada de decisões de investimento. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Em caso de dúvida, fale com o seu Gerente de Relacionamento. 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). Ouvidoria: 0800 707 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00h às 18:00h.