

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

Ref.: Exercício 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 (Shopping Temático de Carros Usados)

Localização: Av. Pedro II, 1900, Carlos Prestes, Belo Horizonte, MG
Área de terreno: 6.278 m²
Área total construída: 22.884 m²
Área Bruta Locável: 9.998 m²
Gestora: WOW Assessoria e Participações

2) Loja Comercial (Imóvel Locado para rede de Supermercados BH)

Localização: Rua Benjamim Jacob, 10, Grajaú, Belo Horizonte, MG
Área de terreno 796 m²
Área total construída de 1.568 m²
Área Bruta Locável de 1.568 m²
Gestora: Sindi Investimentos Ltda

3) Condomínio de Galpões Sindi Investimentos (Condomínio de Galpões Logísticos)

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

Área de terreno 113.585 m²

Área Bruta Locável de 52.132,49 m²

Gestora: PMA INOVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

A rentabilidade acumulada para o segundo semestre de 2014 foi de 9,29%, em comparação ao crescimento de 8,29% no semestre anterior.

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 2015.

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;

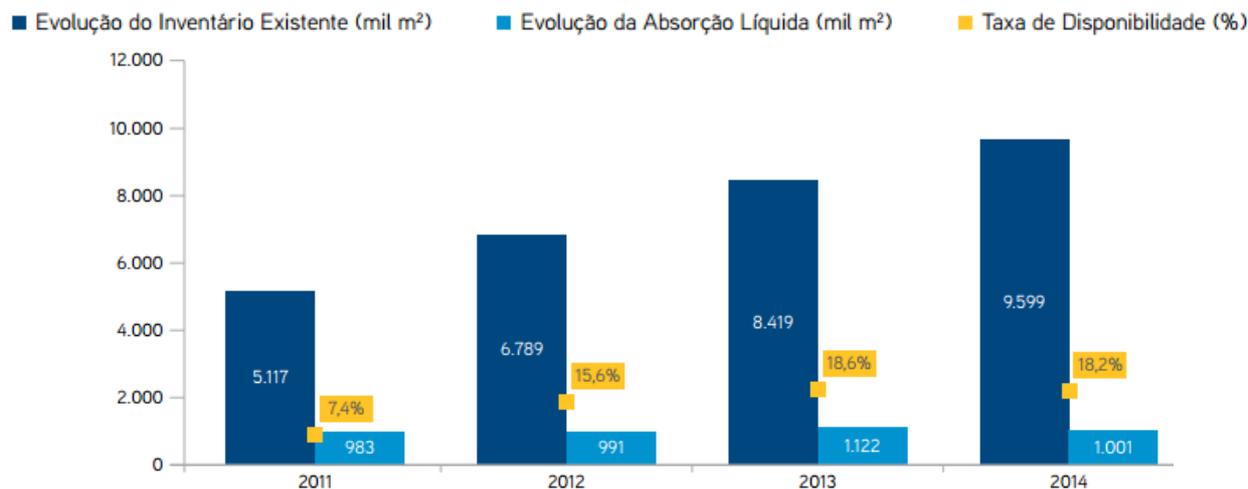
Para falarmos da conjuntura econômica do segmento do mercado que o Fundo atua, temos que analisar 2 grandes setores imobiliários no Brasil: o setor de varejo, para shoppings temáticos e supermercados, e o setor logístico brasileiro.

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.

O mercado de condomínios logísticos conseguiu, em 2014, manter-se estável frente às especulações e instabilidades econômicas. Segundo relatório da Colliers, a absorção líquida ultrapassou novamente 1 milhão de m². A estabilidade pode ser observada também através da taxa de disponibilidade, conforme gráfico abaixo:

Evolução nacional do inventário existente, absorção líquida (mil m²) e taxa de disponibilidade (%)



Fonte: Colliers

Também, segundo a Colliers, a taxa de disponibilidade de Minas Gerais, estado que abriga o condomínio da carteira do Fundo, é de 8,7%, bem abaixo da média nacional de 18,2%, apontando dinamismo desse estado.

Para 2015, esperamos nova estabilidade de preço e absorção, cenário causado pela menor entrega prevista para este ano. Apesar do cenário macroeconômico delicado, segue o avanço forte do e-commerce, que deve alavancar o setor.

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte:

Para o próximo semestre o Fundo tem a perspectiva de realizar a aprovação de suas contas de 2014 e a realização das benfeitorias nos imóveis conforme o orçamento aprovado para 2015.

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:

Em dezembro de 2014, realizamos a reavaliação dos imóveis da carteira do Fundo. Na tabela abaixo, encontramos o resumo dos valores, e sua comparação com os valores obtidos no ano anterior:

Imóvel	Valor avaliação Abr/2013	Valor avaliação Dez/2014	Valorização % 2014
Portal Auto Shopping	R\$ 42.661.000,00	R\$ 40.200.000,00	-6%
Imóvel Comercial	R\$ 4.306.000,00	R\$ 6.000.000,00	39%
Condomínio de Galpões Sindi Investimentos	R\$ 101.704.000,00	R\$ 111.200.000,00	9%
Total	R\$ 148.671.000,00	R\$ 157.400.000,00	6%

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Relação das obrigações	Valor R\$
Taxa de Administração	40.039,56
Despesas administrativas	262.623,45
Provisão para contingências	35.549,60
Total	338.212,61

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres

Semestre	Rentabilidade (%)
jun-13	2,93%
dez-13	18,65%
jun-14	8,29%
dez-14	9,29%

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

Mês	Patrimônio Líquido	Quantidade de Cotas	Valor da cota R\$ (*)
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
Dez/14	R\$ 159.537.806,40	550.084	R\$ 290,02

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	2014		2013	
	Valor R\$ Mil	% PL	Valor R\$ Mil	% PL
Despesas de condomínio	435	0,28%	436	0,33%
Taxa de administração	1149	0,75%	440	0,33%
Auditoria	33	0,02%	25	0,02%
Serviços de terceiros	66	0,04%	2110	1,58%
Outras despesas administrativas	41	0,03%	202	0,15%
Total	1724	1,12%	3213	2,40%

VIII – Demandas Judiciais ou extrajudiciais

Autor/Exequente	Réu/Executado	nº Processo/Vara	Data de Início	Andamento
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Pazzini Comércio de Veículo Ltda.	2935547-16.2012.8.13.0024 (14ª Vara Cível de BH)	23/10/2012	Execução suspensa em razão do efeito suspensivo atribuído aos embargos de terceiro.
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Pazzini Comércio de Veículo Ltda.	2935554.08.2012.8.13.0024 (31ª Vara Cível de BH)	23/10/2012	Foi expedida Carta Precatória para Nova Lima/MG para citação. Em 24.02.2015 requeremos a retificação da Carta Precatória.
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	MRA Veículos Ltda. ME e outras	3341265.26.2012.8.13.0024 (11ª Vara Cível de BH)	10/12/2012	Em 19.08.2014 foi comprovada averbação em Veículos localizados. Em 24.02.2015 foi determinada a expedição de ofícios para a Receita Federal para verificação do patrimônio dos executados.
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Alexandre Andrade Capentieri e outros	1468645.95.2014.8.13.0024 (31ª Vara Cível de BH)	15/04/2014	Em 24.11.2014 foi comprovada distribuição da carta precatória para citação dos executados em Contagem/MG.
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Lara Dias Automóveis Ltda. ME e outros	0024.09.652.332.9 (13ª Vara Cível de BH)	24/07/2009	Execução suspensa em razão do efeito suspensivo atribuído aos embargos à execução.
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Lara Dias Automóveis Ltda. Me e outros	747024962.2009.8.13.0024 (11ª Vara Cível de BH)	04/12/2009	Em 10.02.2015 foi proferida a decisão determinando a indisponibilidade de ativos financeiros dos executados, via BACENJUD. Foram bloqueadas quantias em contas de três dos quatro executados, tendo sido o valor bloqueado suficiente para pagamento do débito. Foi efetuada a transferência de R\$ 25.844,44 (vinte e cinco mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos) para conta judicial e liberado o

				<p>excedente bloqueado. Os executados foram intimados da penhora. O juiz determinou que após o prazo estabelecido para manifestação dos executados, o processo deverá voltar para conclusão a fim de que sejam analisados os autos em apenso.</p>
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Autramac Comércio de Veículos Ltda e outros	202314071.2010.8.13.0024 (2ª Vara Cível de BH)	20/08/2010	<p>Em 27.06.2014 foi requerida a notificação postal da representante legal da Primavera veículos dando ciência da ação de despejo e demonstrando a intenção do Fundo em retomar o imóvel, uma vez que a Autramac alega ter firmado o contrato verbal de locação com esta.</p>
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Autramac Comércio de Veículos Ltda e outros	309137743.2010.8.13.0024 (21ª Vara Cível de BH)	17/12/2010	<p>Em 26.02.2015 foi requerido cumprimento da sentença que julgou procedente o pedido da ação de despejo.</p>
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	JC Comércio de Veículos Ltda.	600045997.2014.8.13.0024 (18ª Vara Cível BH)	08/04/2014	<p>Em 21.11.2014 foi homologado acordo entre as partes, no qual foi estabelecido o pagamento dos débitos pelo lojista.</p>
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Lara Dias Automóveis Ltda. ME e outros	0406115.14.2010.8.13.0024 (11ª Vara Cível BH)	10/02/2010	<p>Foram apresentadas alegações finais. Processo aguardando sentença.</p>
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	MRA Veículos Ltda. ME e outras	2641747.78.2013.813.0024 (11ª Vara Cível de BH) distribuído por dependência ao proc. Nº 3341265)	03/07/2013	<p>Foi proferida sentença julgando extinto o feito sem resolução de mérito por falta de recolhimento de custas processuais. Opostos Embargos de Declaração em razão da não fixação de honorários. Embargos não acolhidos. Será apresentada apelação da decisão.</p>
Fundo de Investimento	Lara Dias Automóveis Ltda.	0559372.88.2012.8.13.0024 (13ª Vara Cível de BH)	23/02/2012	<p>Em 02.12.2014 foi apresentado</p>

Imobiliário Vereda	ME e outros	distribuído por dependência ao proc. Nº 652339		cumprimento de sentença, da sentença que julgou improcedente os Embargos à Execução, para pagamento de honorários.
Fundo de Investimento Imobiliário Vereda	Ana Paula Carmo Alvares	140117462.2014.8.13.0024 (23ª Vara Cível de BH) distribuído por dependência ao proc. 024133855965)	07/05/2014	Em 10.02.2015 foi publicada vista do processo ao Fundo para especificação das provas que este pretende produzir.

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>

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. 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.

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. Ouvidoria: 0800 707 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00h às 18:00h.