



Votorantim
Wealth Management

FII Vereda | Assembleia Ordinária

Abril de 2017

FII Vereda | Assembleia Ordinária

Ordem do dia

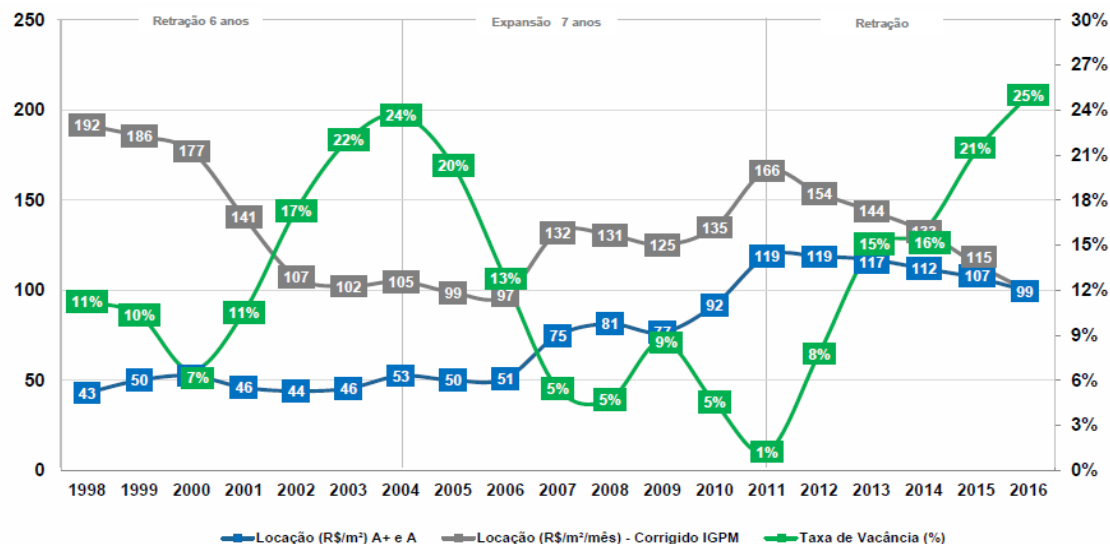
- (i) Examinar e aprovar as demonstrações contábeis auditadas referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016

Cenário de Mercado Imobiliário

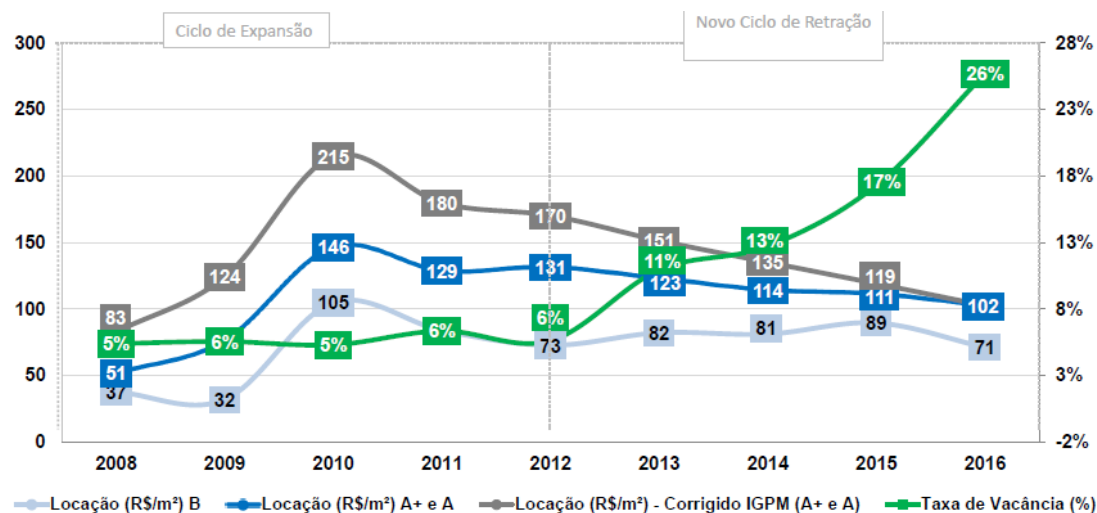
Mercado Imobiliário

Lajes Corporativas

São Paulo



Rio de Janeiro



Mercado Imobiliário

Galpões Logísticos

Estado de São Paulo

Eixo	Nº de Condomínios	Estoque total (m2)	Área disponível (m2)	Taxa de vacância (%)	Faixa de Preço Pedido
Anchieta / Imigrantes	10	235.062	41.420	17,62%	12,50 a 30,00
Bandeirantes / Anhanguera	111	5.156.623	1.347.836	26,14%	5,30 a 27,00
Castelo Branco	84	2.323.398	748.959	32,24%	11,00 a 32,00
Dutra	35	1.900.194	641.922	33,78%	10,00 a 27,00
Fernão Dias	7	278.103	87.313	31,40%	12,00 a 18,00
Regis Bittencourt	13	619.850	90.017	14,52%	16,00 a 24,00
São Paulo	20	688.722	118.247	17,17%	10,00 a 45,00

Estado do Rio de Janeiro

Eixo	Nº de Condomínios	Estoque total (m2)	Área disponível (m2)	Taxa de vacância (%)	Faixa de Preço Pedido
Campos dos Goytacazes	2	62.227	2.605	4,19%	14,00 a 15,00
Duque de Caxias	11	614.572	226.125	36,79%	20,00 a 26,00
Dutra	11	495.762	138.457	27,93%	14,00 a 24,00
Rio de Janeiro	15	906.973	86.187	9,50%	17,00 a 35,00

Outros Estados

Eixo	Nº de Condomínios	Estoque total (m2)	Área disponível (m2)	Taxa de vacância (%)	Faixa de Preço Pedido
Amazonas	6	405.641	18.411	4,54%	20,00 a 23,00
Bahia	22	103.852	16.850	16,23%	9,00 a 26,66
Ceará	3	112.593	23.890	21,22%	10,00 a 16,00
Distrito Federal	4	84.884	23.950	28,21%	25,00
Espírito Santo	6	214.070	20.533	9,59%	14,00 a 20,00
Goiás	2	63.080	22.699	35,98%	15,00
Mato Grosso	1	28.616	6.200	21,67%	12,00
Minas Gerais	32	1.035.161	180.274	17,42%	15,00 a 25,00
Rio Grande do Norte	1	28.180	14.816	52,58%	14,00
Pará	1	46.270	32.512	70,27%	19,00
Paraíba	2	346.811	21.608	6,23%	16,90
Paraná	46	1.297.385	280.561	21,63%	8,00 a 18,50
Pernambuco	12	833.482	66.107	7,93%	14,00 a 18,00
Rio Grande do Sul	20	507.218	86.721	17,10%	8,33 a 17,00
Santa Catarina	13	505.418	127.356	25,20%	9,00 a 45,00

Fonte: Buildings (1T2017)

Mercado Imobiliário

Shopping Center

EVOLUÇÃO DO SETOR						
Ano	Nº de Shoppings	ABL (milhões de m²)	Lojas	Faturamento (em bilhões de reais/ano)	Empregos	Tráfego de pessoas (milhões visitas/mês)
2006	351	7,492	56.487	50,00	524.090	203
2007	363	8,253	62.086	58,00	629.700	305
2008	376	8,645	65.500	64,62	700.650	325
2009	392	9,081	70.500	74,00	707.166	328
2010	408	9,512	73.775	91,02	720.641	329
2011	430	10,344	80.192	108,20	775.383	376
2012	457	11,403	83.631	119,43	804.683	398
2013	495	12,940	86.271	129,22	843.254	415
2014	520	13,846	95.242	142,28	978.963	431
2015	538	14,680	98.201	151,50	990.162 *	444
2016	558	15,237	99.990	157,95	1.016.428	439

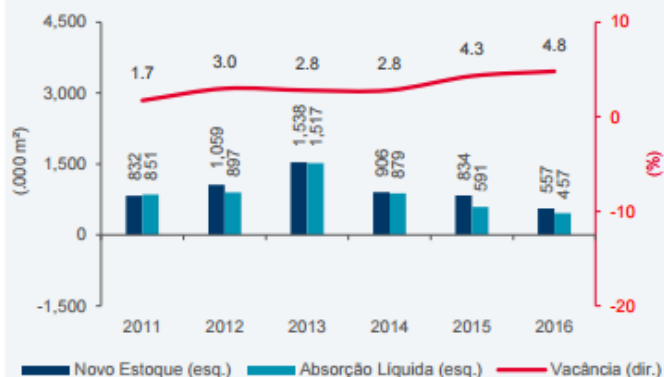
*Número revisado em dez/16

PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO - DEZEMBRO 2016						
Região	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Total
Nº de Shoppings	26	85	54	300	93	558
% do total	4,7%	15,2%	9,7%	53,8%	16,7%	100%
ABL (milhões de m²)	789.739	2.605.219	1.268.422	8.453.558	2.119.691	15.236.629

Mercado Imobiliário

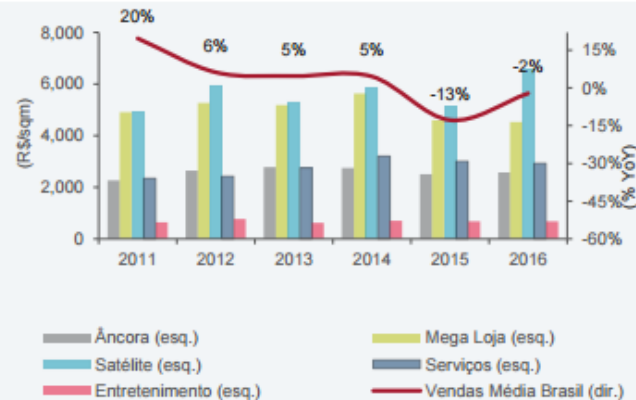
Shopping Center

Fig 11: Novo Estoque x Absorção Líquida x Vacância



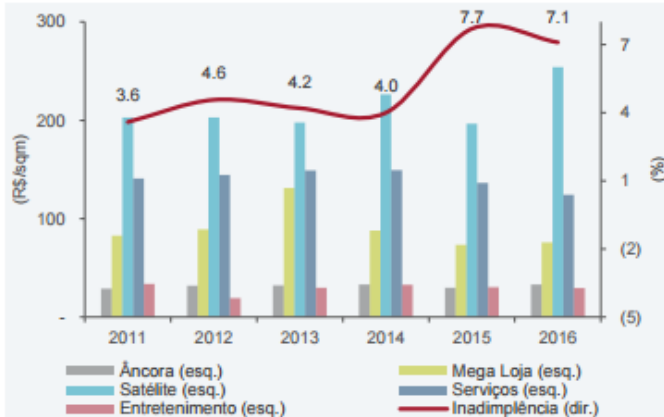
Fonte: Cushman & Wakefield e ABRASCE

Fig 13: Variação Nível de Vendas por Tipo de Loja (YoY%)



Fonte: Cushman & Wakefield e ABRASCE

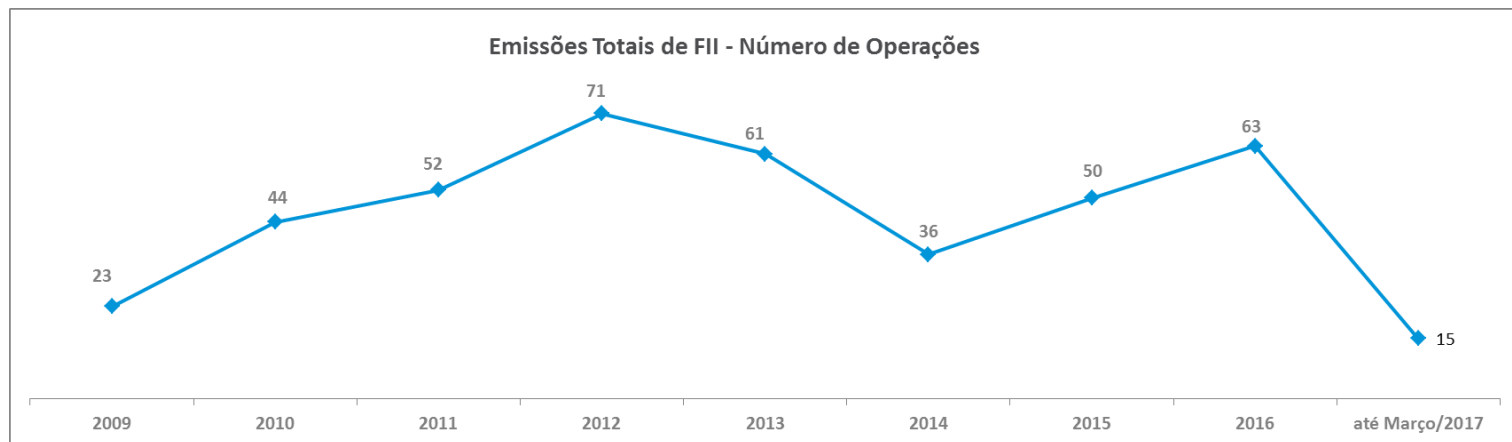
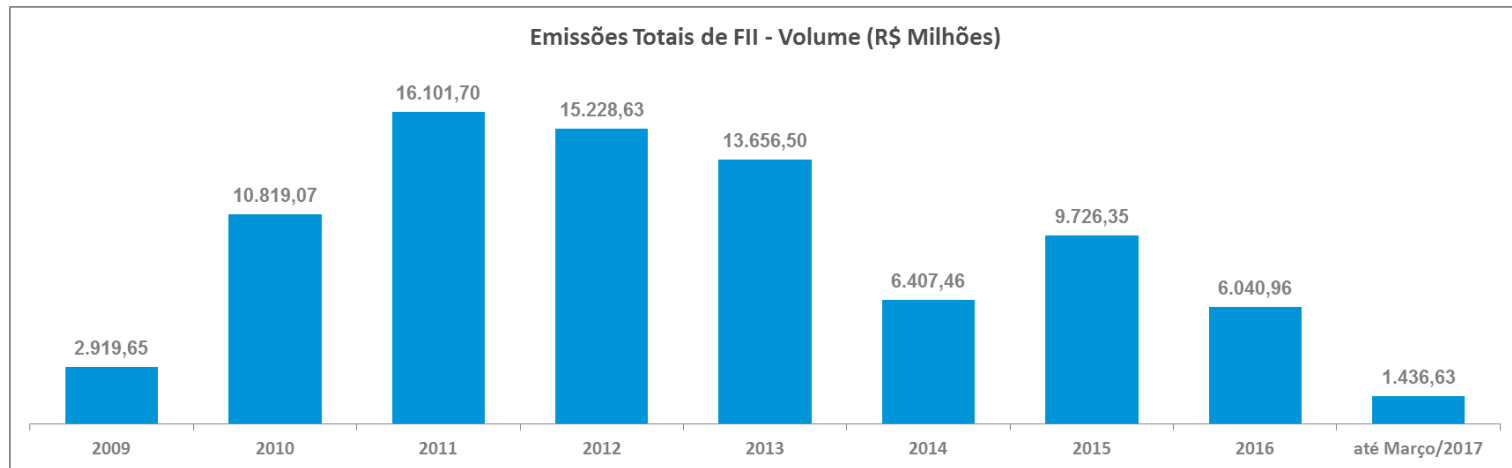
Fig 12: Aluguel (R\$/m²) x Inadimplência (%)



Fonte: Cushman & Wakefield e ABRASCE

Cenário de Fundos Imobiliários

Emissões Totais de FII



Mercado BM&F Bovespa

Dados do mercado

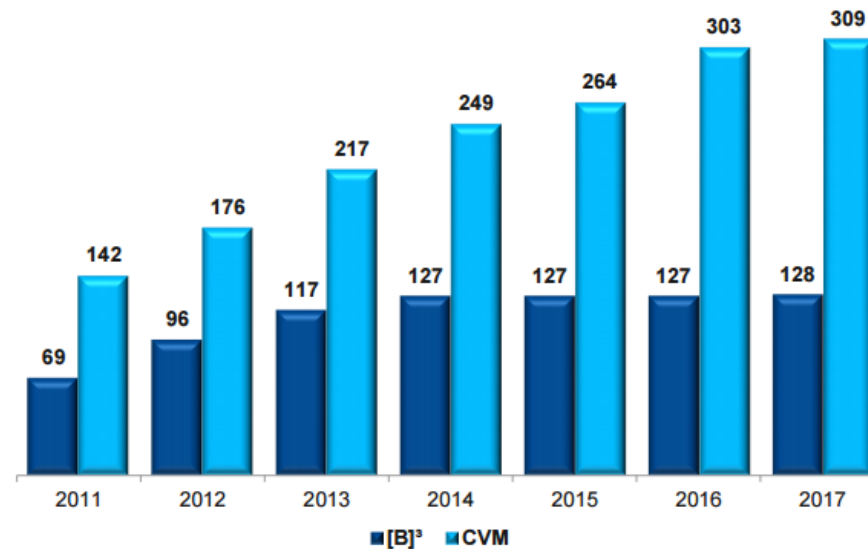
Número de Fundos Registrados

CVM

FII Registrados no Mês: **309**
Patrimônio Líquido Total**: **R\$ 68,24 bilhões**

[B]³

FII Registrados no Mês: **128**

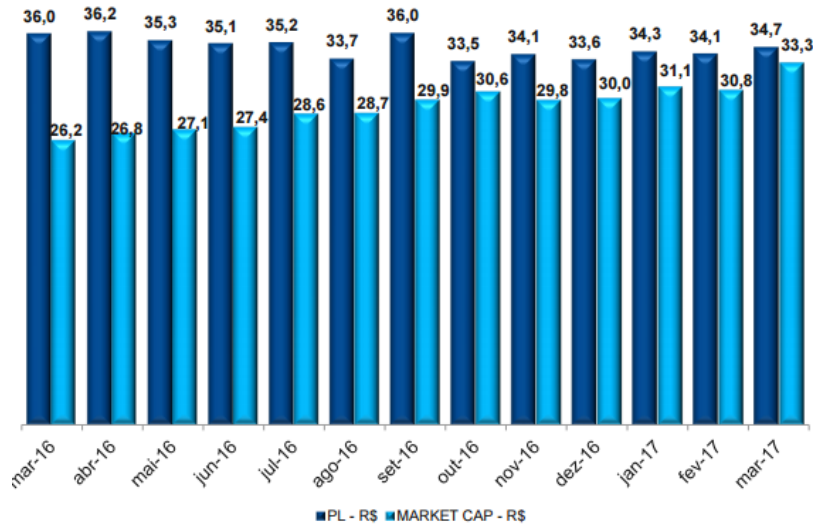


Mercado BM&F Bovespa

Dados do mercado

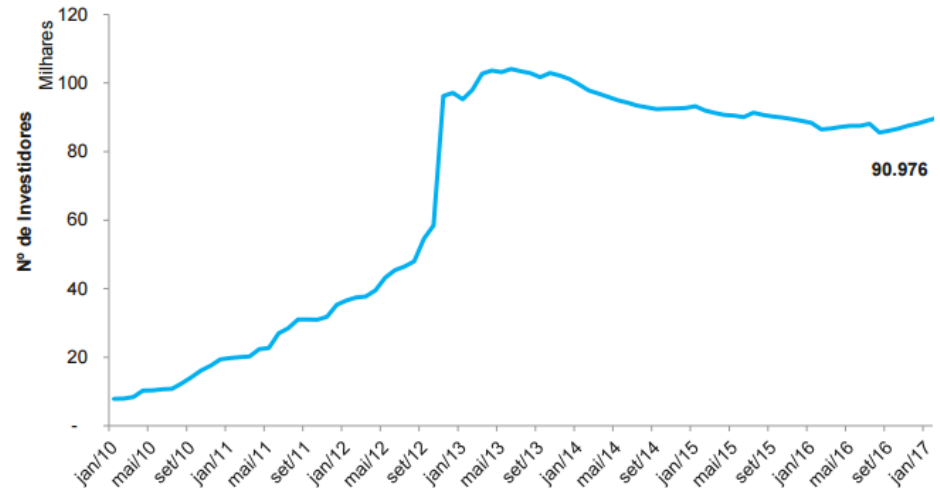
Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ Bilhões)

Valor de Mercado (31/03): **R\$ 33,3 bilhões**



Número de Investidores

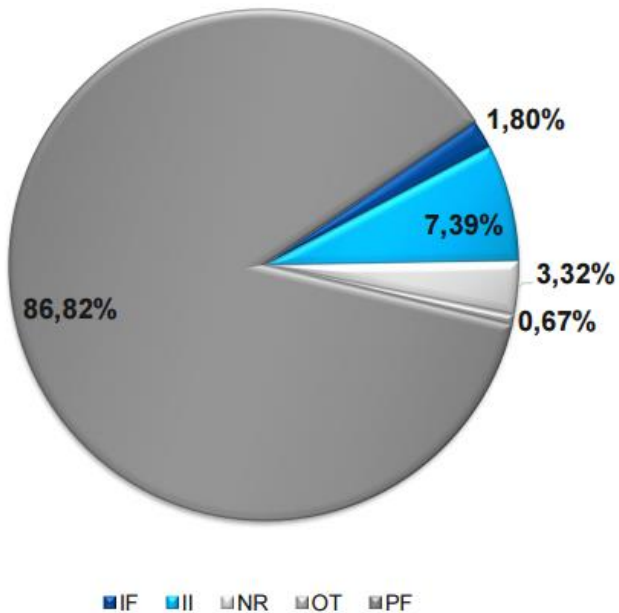
Variação no número de investidores em relação ao mês anterior: **1,25%**



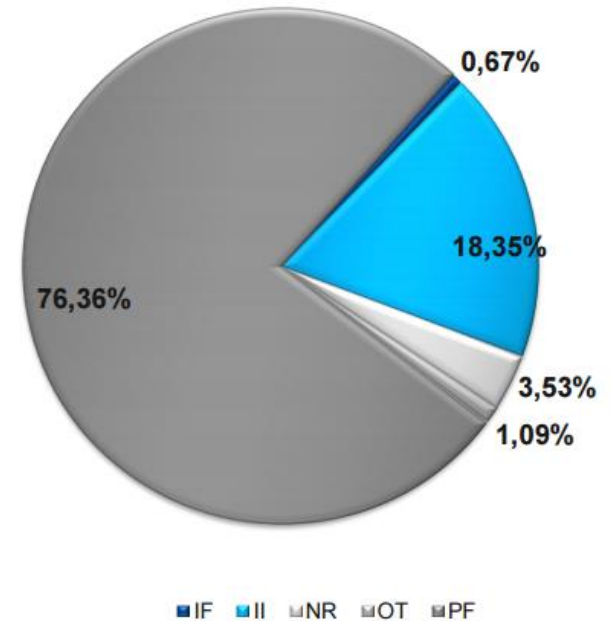
Mercado BM&F Bovespa

Dados do mercado

Participação por Tipo de Investidor¹



Volume Estoque/Depositado

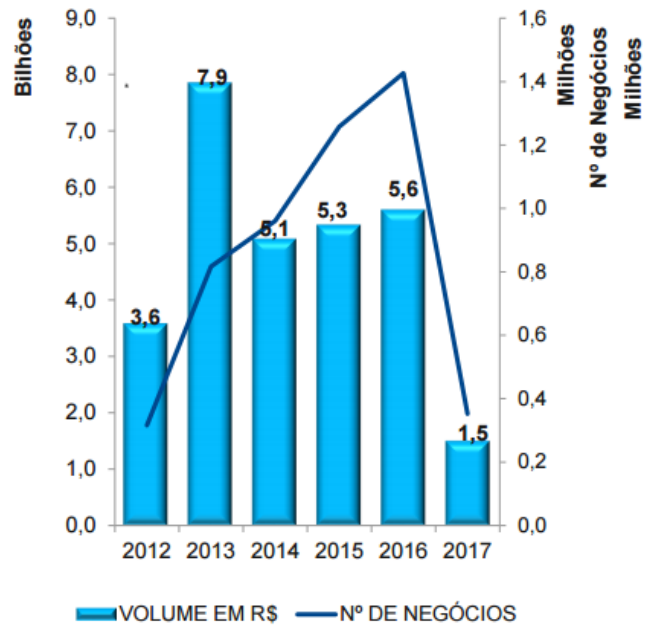


¹IF – Instituições Financeiras; II – Investidores Institucionais; NR – Não Residentes; OT – Outros e PF – Pessoa Física

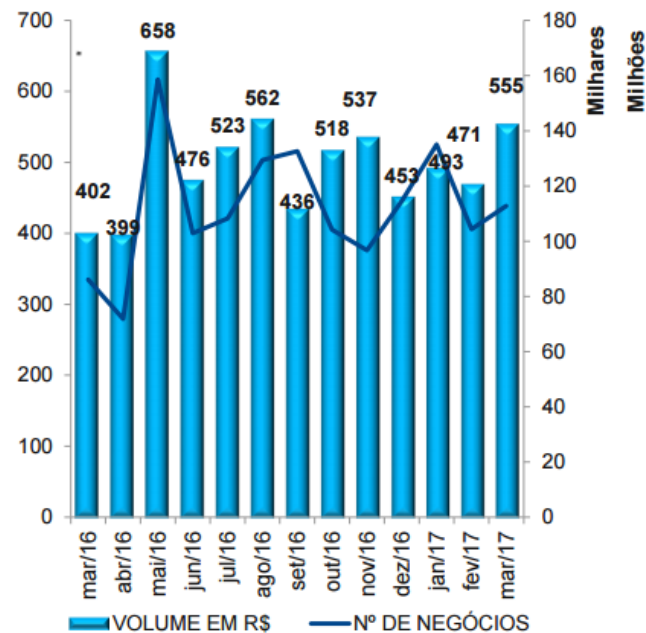
Mercado BM&F Bovespa

Dados do mercado

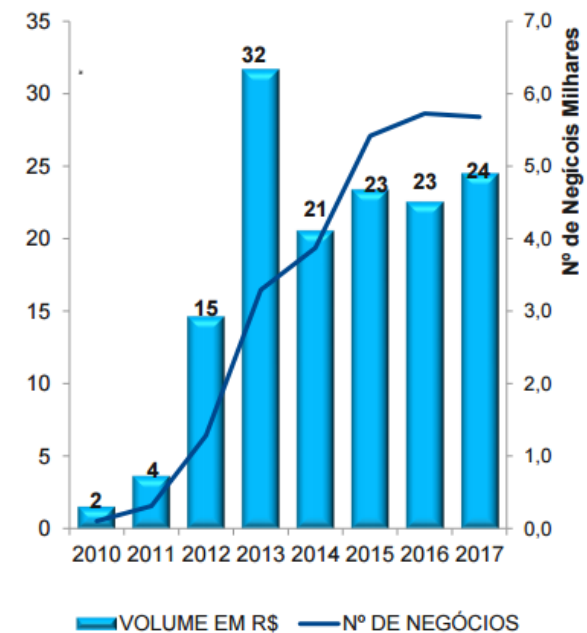
Volume Anual de Negociação



Volume Mensal de Negociação



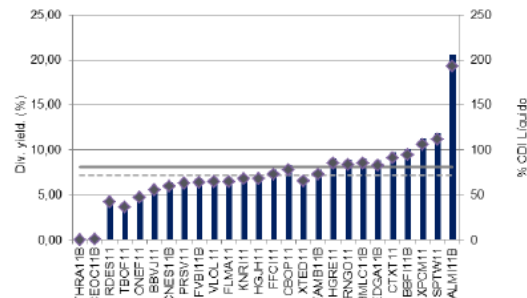
Média Diária de Negociação



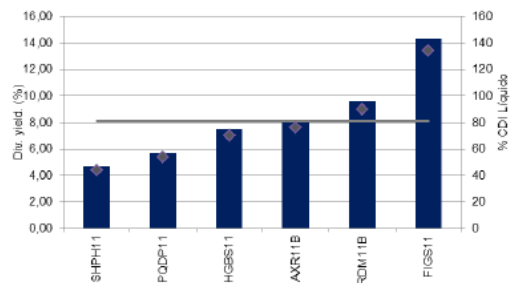
Mercado BM&F Bovespa

Dividend Yield

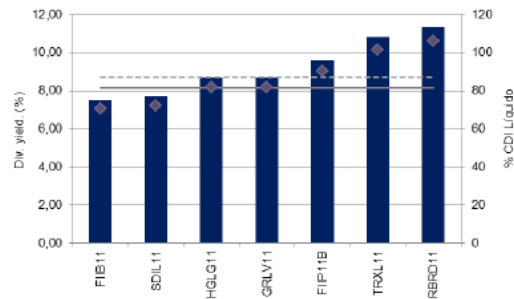
ESCRITÓRIOS



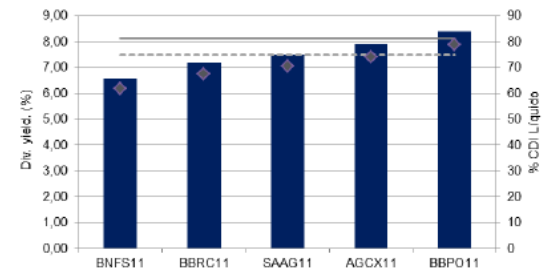
SHOPPINGS/VAREJO



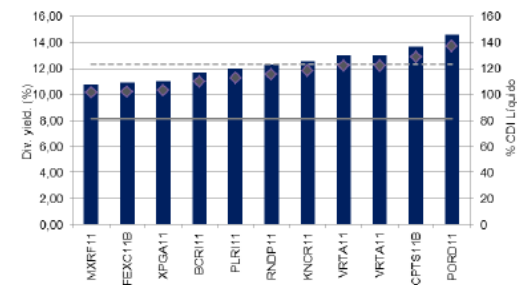
GALPÕES LOGÍSTICOS



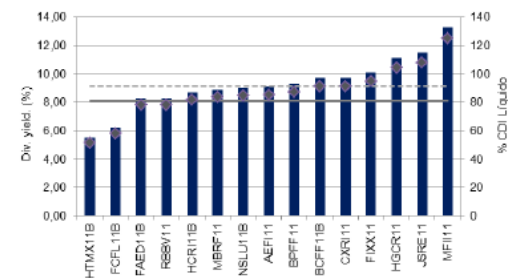
AGÊNCIAS BANCÁRIAS



RECEBÍVEIS



OUTROS



**IFIX²:
8,1%**

- 1) Proventos dos últimos 12 meses/cotação no final do período
- 2) Média ponderada do Dividend Yield 12 meses das ações que compõem o IFIX – excluindo BRCR11
- 3) CDI acumulada dos últimos 12 meses. Considerando alíquota de IR de 22,5%

■ Div. Yield¹ (%) - - - - - mediana setor (%) — IFIX² (%) ♦ % CDI Líquido³

Fundo Vereda – Demonstrações Financeiras

Fundo Vereda

Demonstrações Financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Vereda
(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 Votorantim Vereda** (“**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 Votorantim Vereda** 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.

Fundo Vereda

Balanço Patrimonial

ATIVO	Exercícios findos em:			
	31/12/16	%PL	31/12/15	%PL
CIRCULANTE	5.362	4,323	2.675	1,969
Caixa e equivalentes de caixa	250	0,202	37	0,027
Bancos conta movimento	250	0,202	37	0,027
Títulos e valores mobiliários	3.502	2,823	1.100	0,810
Fundos de investimento -Instrução CVM 555	3.502	2,823	1.100	0,810
Contas a receber de aluguéis	1.600	1,290	1.506	1,108
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
Outros valores a receber	10	0,008	32	0,024
Devedores por depósito em garantia	8	0,006	32	0,024
Devedores diversos - país	2	0,002	-	-
NÃO CIRCULANTE	119.795	96,597	134.586	99,045
INVESTIMENTO	119.795	96,597	134.586	99,045
Propriedades para investimento	119.795	96,597	134.586	99,045
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
TOTAL DO ATIVO	125.157	100,920	137.261	101,014

Fundo Vereda

Balanço Patrimonial

PASSIVO				
CIRCULANTE	1.105	0,891	1.341	0,988
Encargos a Pagar	856	0,690	1.070	0,788
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
Demais valores a pagar	249	0,201	271	0,200
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
NÃO CIRCULANTE	36	0,029	36	0,026
Provisão para passivos contingentes	36	0,029	36	0,026
Provisão para pagamentos a efetuar	36	0,029	36	0,026
TOTAL DO PASSIVO	1.141	0,920	1.377	1,014
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	124.016	100,000	135.884	100,000
Cotas por classe	55.008	44,356	55.008	40,482
Cotas integralizadas	55.008	44,356	55.008	40,482
Reservas	72.086	58,126	80.876	59,518
Ajuste ao valor justo dos imóveis	72.086	58,126	72.086	53,050
Reservas de lucros			8.790	6,469
Prejuízos acumulados	(3.078)	(2,482)	-	-
Prejuízos acumulados	(3.078)	(2,482)	-	-
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	125.157	100,920	137.261	101,014

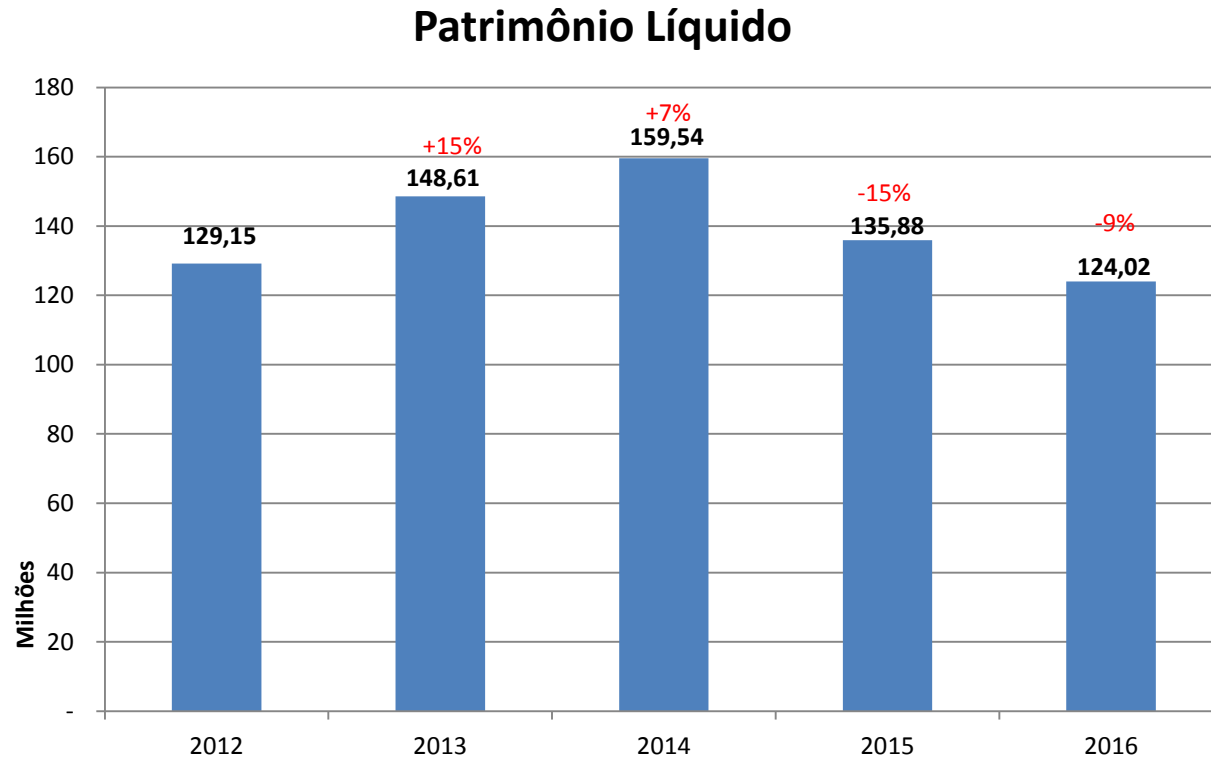
Fundo Vereda

Demonstração do Fluxo de Caixa

Exercícios findos em:	31/12/16	31/12/15
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
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)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.899	11.921
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(2.041)	(838,00)
Caixa líquido das atividades de investimento	(2.041)	(838)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.745)	(13.719)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.745)	(13.719)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(887)	(2.636)
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	1.137	3.773
Caixa e equivalente de caixa no final do período	250	1.137
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(887)	(2.636)

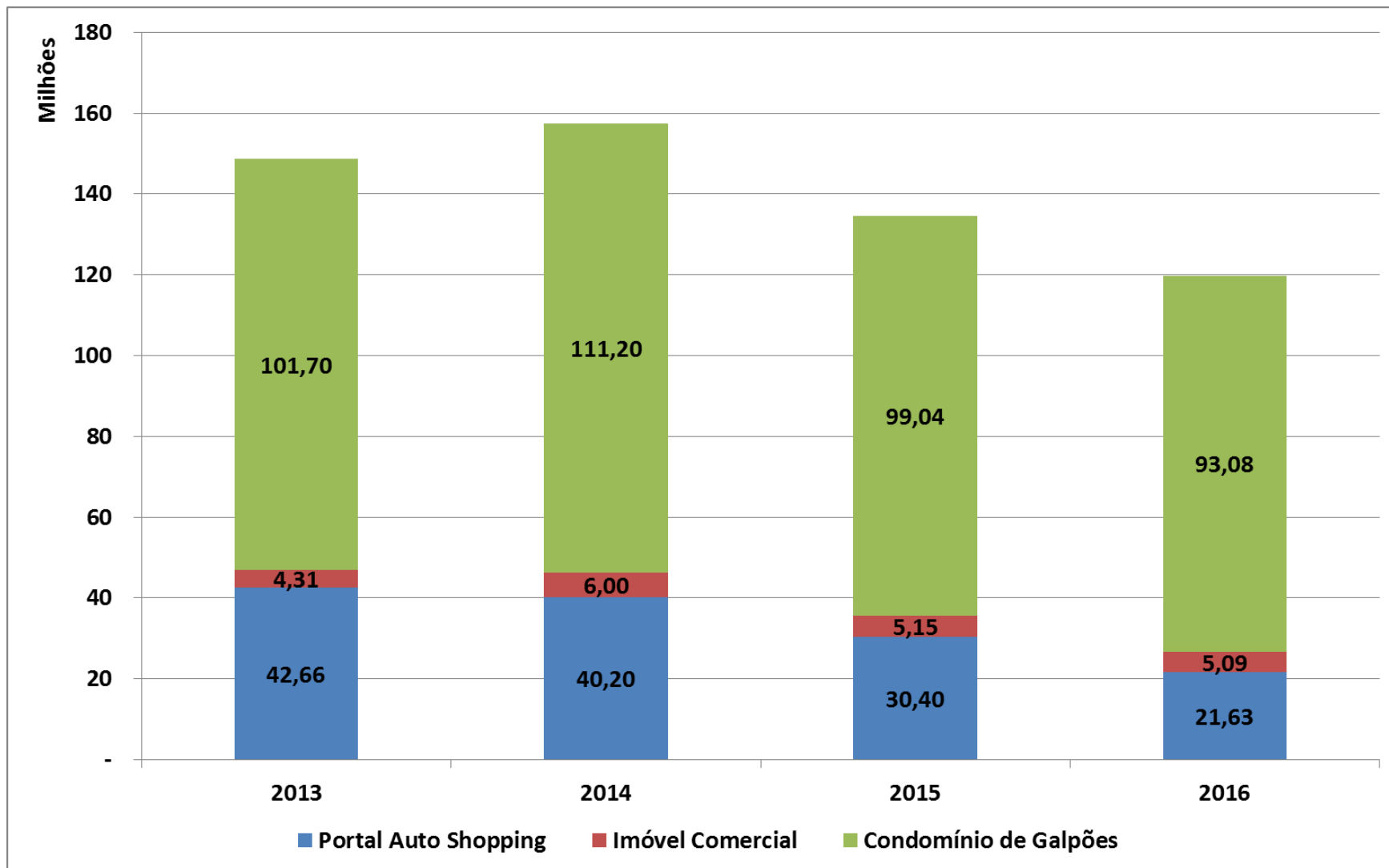
Fundo Vereda

Evolução do Patrimônio Líquido



Fundo Vereda

Valores dos Ativos Imobiliários (Data Base Dez/16)



Fundo Vereda

Evolução dos Rendimentos Distribuídos

