

FUNDO DE INVESTIMENTO VOTORANTIM
PATRIMONIAL XII
(CNPJ nº 23.740.552/0001-31)
(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 Votorantim Patrimonial XII
(CNPJ nº 23.740.552/0001-31)
(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

Balanços 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 Votorantim Patrimonial XII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Votorantim Patrimonial XII (“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 período de 30 de junho à 31 de dezembro de 2016, 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 Patrimonial XII em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de junho à 31 de dezembro de 2016, 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.

Ênfase Avaliação patrimonial

Conforme notas explicativas 3.3 e 5, os imóveis foram registrados pelos valores de negociação, tendo sido comparados com valor de mercado através de laudo de avaliação interna realizada pela administradora. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

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 Investimentos em Direitos Creditórios 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;

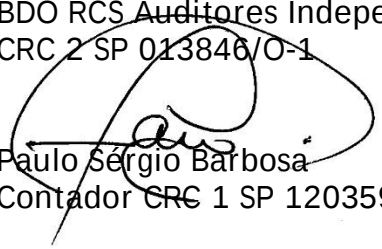


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos;

São Paulo, 23 de março de 2017.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
CNPJ (MF): 23.740.552/0001-31
Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA
CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

Período findo em:

ATIVO	31/12/16	%PL
CIRCULANTE	3.216	32,31
Títulos e valores mobiliários	2.184	21,94
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555	2.184	21,94
Contas a receber de venda de imóveis	1.032	10,37
NÃO CIRCULANTE	6.804	68,35
Contas a receber de venda de imóveis		
INVESTIMENTO	6.804	68,35
Propriedades para investimento	6.804	68,35
TOTAL DO ATIVO	10.020	100,66
PASSIVO		
CIRCULANTE	66	0,66
Encargos a Pagar	10	0,10
Taxa de administração	10	0,10
Provisão para pagamentos a efetuar	56	0,56
Auditoria	50	0,50
Taxa de custódia	5	0,05
Cetip/Selic	1	0,01
TOTAL DO PASSIVO	66	0,66
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9.954	100,00
Cotas por classe	10.350	103,98
Cotas integralizadas	10.350	103,98
Prejuízos acumulados	(396)	(3,98)
Prejuízos acumulados	(396)	(3,98)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.020	100,66

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 INVEST. IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
CNPJ (MF): 23.740.552/0001-31
Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Período findo em:

31/12/16

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Propriedades para Investimento

Receitas de vendas de propriedades para investimento	2.323
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(2.275)

Resultado Líquido de Propriedades para Investimento **48**

Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias **48**

Outros Ativos Financeiros **63**

Receita de juros	4
Rendas de aplicações financeiras	59

Outras receitas/Despesas **(507)**

Despesas com taxa de administração	(60)
Despesas com auditoria e custódia	(80)
Despesas de serviços técnicos	(88)
Despesas tributárias	(12)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(24)
Taxa de fiscalização da CVM	(5)
Despesas com cartório	(139)
Despesas com condomínio	(99)

RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL **(396)**

Quantidade de cotas **103.500**

Lucro (Prejuízo) por cota **(3,82)**

Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido) **-0,004%**

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 INVEST. IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII**CNPJ (MF): 23.740.552/0001-31****Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA****CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)****Valores em Milhares de Reais****Período findo em: 31/12/16****Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais**

Lucro Líquido do Período (396)

Total (396)**Variações em Ativos e Passivos (3.149)**

Redução (Aumento) em Tít. e Vals. Mobiliários (2.184)

Redução (Aumento) em Outros Valores a Receber (1.032)

Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora 10

Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar 57

Caixa Líquido das Atividades Operacionais (3.545)**Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento**

Aquisição de Propriedades para Investimento (6.805)

Caixa Líquido das Atividades de Investimento (6.805)**Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento**

Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas 10.350

Caixa Líquido das Atividades de Financiamento 10.350**Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa -****Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período -****Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período -****VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA****REINALDO DANTAS**

Administrador

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII**CNPJ (MF): 23.740.552/0001-31****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 lucros (Prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2016 ("data do início do Fundo")	-	-	-
Integralização de cotas no período	10.350	-	10.350
Lucro (Prejuízo) do período	-	(396)	(396)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	10.350	(396)	9.954

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 INVEST. IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII**CNPJ (MF): 23.740.552/0001-31****Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA****CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA****Valores em Milhares de Reais****Período findo em: 31/12/16****Fluxo de caixa das atividades operacionais**

Pagamento pela compra de TVM	(2.947)
Recebimento pela venda de TVM	822
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	4
Pagamento de Taxa de Administração	(50)
Pagamento de Taxa da CVM	(5)
Pagamento de Custódias de terceiros	(47)
Pagamento de tributos	(12)
Pagamento de Outros Serviços	(88)
Pagamento de Outras Despesas	(238)

Caixa líquido das atividades operacionais (2.561)**Fluxo de caixa das atividades de investimento:**

Aquisição de propriedades para investimento	(9.079)
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	1.290

Caixa líquido das atividades de investimento (7.789)**Fluxo de caixa das atividades de financiamento:**

Recebimento líquido pela emissão de cotas	10.350
---	--------

Caixa líquido das atividades de financiamento 10.350**Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa -****Caixa e equivalente de caixa no Início do período -****Caixa e equivalente de caixa no final do período -****TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA -****VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA REINALDO DANTAS****Administrador****Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial Votorantim XII - FII, administrado pela Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 06 de abril de 2016 e iniciou suas operações em 30 de junho de 2016, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, nos termos do artigo 55 da Instrução Normativa CVM nº 472/08, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-A, da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que possuam, no mínimo R\$ 1.000 para aplicações iniciais.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções Normativas nº 472/08 e nº 516/11 e demais orientações e n emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável.

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.

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

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração em 23 de março de 2017.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários foram classificados como sendo para, os quais incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado

3.2.1. Cotas de Fundos de investimento

Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos 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 do resultado em “Rendas de aplicações financeiras”.

3.3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição, os quais foram confrontados com de laudo de avaliação interno preparado pelo administrador. Quando aplicável, a variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

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 circulante.

3.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.6. Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras 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. Informações repetidas.

3.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.8. Lucro/ (Prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão classificados para Negociação, conforme descritos a seguir:

	31/12/2016	
	Quantidade	Valores
Fundos de Renda Fixa	<u>980.682</u>	<u>2.184</u>
FI Soberano Referenciado DI	676.004	1.448
FI Soberano Renda Fixa	304.677	736
	<u>980.682</u>	<u>2.184</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Propriedades para investimento

Imóveis	31/12/2016
Imóveis para investimento	6.804
Alameda das Palmeiras	1.043
Torres do Jardim I	3.166
Torres do Jardim II	2.595
Total	6.804

Os imóveis correspondem a 39 unidades residenciais localizados em São Paulo e Piracicaba. As unidades têm aproximadamente 47,9 m² a 62,08 m² e representam entre 2,20% a 3,24% em relação ao total investido (% em relação ao valor total de imóveis para venda acabados). O fundo é proprietário de 100% das unidades.

Em 01 de julho de 2016 e 02 de agosto 2016 os imóveis foram adquiridos pelo Fundo, tendo sido registrados pelo valor de aquisição, os quais foram comparados à valor de mercado, ou seja, valor justo, através de laudo de avaliação realizado pela administradora (Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.).

6. Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472. Os "Ativos-Alvo" do Fundo consistem basicamente em:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Letras de Crédito Imobiliário;
- III. Letras Hipotecárias;
- IV. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- V. Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- VI. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

- VII. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VIII. Certificados de potencial adicional de construção;
- IX. Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- X. Letras imobiliárias garantidas.

Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo Administrador.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição dos “Ativos-Alvo”, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do Fundo.

7. Emissão de Cotas

A integralização das cotas do Fundo se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das cotas, não havendo chamadas de capital por parte do Administrador.

Foram emitidas até 31 de dezembro de 2016 103.500 cotas, com valor unitário de R\$100,00. (o fundo iniciou suas atividades em 2016).

8. Amortização das Cotas

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

O Fundo poderá amortizar, a critério do Administrador, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos “Ativos Alvo”.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

9. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2016 não houve distribuição de resultado.

10. Patrimônio Líquido

No período findo em 31 de dezembro de 2016, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 9.954 e está representado por 103.500 cotas com valor patrimonial de R\$ 96,177219 cada.

11. Taxa de administração

O Administrador receberá por seus serviços a taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir:

Taxa de Administração Fixa: O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 10, a ser atualizado anualmente pelo IPCA.

A taxa de administração será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês.

Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

O Administrador poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração estipulada no caput deste artigo, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração do Regulamento.

No período findo em 31 de dezembro de 2016 foi provisionado a título de taxa de administração no montante de R\$ 60.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

12. Custódia e tesouraria

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

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

14. Fatores de riscos

O investimento em cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do Administrador prevista neste Regulamento.

Riscos de Mercado: a aplicação em cotas deste Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

- a. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das cotas, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- b. O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
 - competitividade do setor imobiliário;
 - regulamentação do setor imobiliário; e
 - tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos de liquidez:

- a. Ausência de liquidez das cotas do Fundo. O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.
- b. Restrição para amortização e resgate das cotas e de distribuição dos resultados. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas cotas antes do prazo de vencimento de suas cotas.

Riscos específicos: o Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- a. Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo: o risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.
- b. Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.
- c. Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

- d. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- e. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.
- f. Risco de concentração da carteira do Fundo. A carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado das respectivas sociedades.
- g. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.
 - g.1. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI's que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRI's poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI's do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI's no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

g.2. Riscos relativos aos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo.

g.3. Riscos relativos ao Built to Suit. No caso de CRI's que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "Built to suit", os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI's no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos "built to suit" os CRI's poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

- h. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.
- i. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- j. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

- k. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos “Ativos Alvo” do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de cotas detidas.
- l. Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.
- m. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.
- n. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- o. Liquidez Reduzida das cotas do Fundo. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de cotas, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

- p. Prazo para Resgate das cotas do Fundo. Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do Fundo somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do Fundo, quando todos os Cotistas resgatarem as cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com o Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

- a. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- b. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- c. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.
- d. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- e. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

- f. Riscos Jurídicos. 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- g. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o Administrador ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

15. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.
- (b) 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 financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- (c) As demonstrações financeiras do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII
(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativa da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016
(Valores expressos em milhares de Reais)

16. Transações com partes relacionadas

Além da taxa de Administração mencionada na nota explicativa nº11, 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\$ 2.184. O resultado com cotas de fundos de investimento registrado no período foi de R\$ 59.

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

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