

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ: 23.740.552/0001-31

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 03.384.738/0001-98)

**Demonstrações financeiras no
período findo em 27 de outubro de
2025 (data de encerramento do
Fundo)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração do fluxo de caixa – Método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII ("Fundo"), administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 (data de início do exercício social do Fundo) a 27 de outubro de 2025 (data do encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII para o período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". 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 - Encerramento do Fundo

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 2 e 18, que descreve que o Fundo teve suas atividades encerradas, com a conclusão do processo de encerramento e o pagamento final aos cotistas realizado em 27 de outubro de 2025. Em razão deste fato, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, as quais foram elaboradas neste contexto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Tendo em vista que o Fundo teve o encerramento de suas atividades, conforme descrito na nota explicativa nº 18, não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Como parte da 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 financeiras, 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ: 23.740.552/0001-31

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração dos resultados

Período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais)

Outros ativos financeiros	7
Rendas de aplicação em Fundos de Investimentos	7
Outras receitas	26
Outras receitas	26
Despesas	(158)
Taxa de Administração	(63)
Auditoria e custódia	(45)
Taxa fiscalização CVM	(4)
Taxa de escrituração de cotas	(8)
Tributárias	(1)
Assessoria jurídica	(30)
Despesas diversas	(7)
Resultado do período	(125)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ: 23.740.552/0001-31

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Resgate de cotas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	5.850	(1.450)	(3.924)	476
Resgate de cotas	-	(351)	-	(351)
Resultado do período	-	-	(125)	(125)
Saldos em 27 de outubro de 2025	5.850	(1.801)	(4.049)	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ: 23.740.552/0001-31

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de venda de imóveis	351
Recebimento de venda de cotas de fundos de investimento	267
Pagamento de Taxa de Administração	(78)
Taxa de fiscalização CVM	(4)
Pagamento de auditoria e custódia	(133)
Taxa de escrituração de cotas	(8)
Tributárias	(10)
Assessoria jurídica	(30)
Demais pagamentos e recebimentos	(4)
Caixa líquido originado das atividades operacionais	351

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

resgate de cotas	(351)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(351)

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	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 06 de abril de 2016 e iniciou suas operações em 30 de junho de 2016, com prazo de duração indeterminado, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As cotas do Fundo eram destinadas a investidores profissionais, conforme definição nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30 de 12 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo foi 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.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo foi exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contavam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas deviam estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado seria remunerado conforme expectativa dos Cotista.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente na Resolução CVM nº 175/22 e CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa na data do resgate total

das cotas e da evolução do seu patrimônio líquido, referentes ao período compreendido 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, data do resgate total de cotas.

Dado o encerramento do Fundo, estas as demonstrações financeiras não foram elaboradas considerando o pressuposto para continuidade operacional, conforme nota explicativa 18, que dispõe sobre a liquidação total do Fundo.

Em 13 de janeiro de 2026, a emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administradora do Fundo.

3 Descrição das práticas contábeis materiais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo foi classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendesse vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos foram classificados como não circulantes.

Um passivo foi classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos foram classificados como não circulantes.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa foram representados por disponibilidades em moeda nacional, se houvesse, e aplicações financeiras com liquidez imediata que foram utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os ativos classificados como equivalentes de caixa foram de curto prazo, de alta liquidez, que foram prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Cotas de Fundos de investimento

Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos foram 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 Aplicação em Fundos de Investimentos”.

d. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Imóveis para venda

Em 27 de outubro de 2025 o Fundo não possuía investimento em imóveis destinados à venda.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 351 referente a venda dos imóveis abaixo:

Propriedades para Investimento	Valor recebido
Edifício Alameda das Palmeiras	167
Edifício Igloo Curitiba	35
Torres do Jardim I	14
Torres do Jardim III	135
Total	351

5 Gerenciamento de Riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os Cotistas deviam estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado seria remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, foram:

Risco macroeconômico: O mercado imobiliário teve 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 puderam 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 compuseram a carteira do Fundo pôde 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;

Ausência de liquidez das cotas do Fundo: O Fundo esteve apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não ter havido liquidez nesse mercado.

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 puderam realizar quaisquer resgates das suas cotas antes do prazo de vencimento de suas cotas.

Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo: O risco de perdas para os investidores do Fundo esteve diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não teve histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. Foi incerto se o Fundo gerou algum rendimento dos seus Investimentos.

Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado podiam prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: O Fundo podia 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, pôde sofrer perdas e até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco decorrente da precificação dos ativos: A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo foi 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, puderam causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compuseram a carteira do Fundo e puderam resultar em redução dos valores das cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: A carteira do Fundo podia se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado das respectivas sociedades.

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 puderam integrar a carteira do Fundo estiveram sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que puderam afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, puderam prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pôde 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, puderam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

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 esteve sujeita a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado pôde ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos puderam 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 pôde impactar nos resultados do Fundo.

Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do

Fundo: O Fundo esteve 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 foram negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o Administrador não tenha conseguido se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos: O investimento no Fundo sujeitou o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estiveram sujeitos, e que puderam causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não houve garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não contou 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 esteve sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pôde não estar limitada ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas puderam ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não teve patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existiu o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo ter acarretado na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de Imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que vieram a afetar as sociedades investidas ou os imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas pôde prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais: Apesar de o Fundo e sua Administradora terem tomado todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figuraram na qualidade de parte(s), existiu o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos tenham superado os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de Patrimônio Negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estiveram limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas puderam ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de Sinistro: Foram contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegeram os imóveis. Não se pôde garantir que o valor do seguro tenha sido suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Houve, inclusive, determinados tipos de perdas que não estiveram cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro ocorreu, o investimento nos imóveis pôde ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas puderam ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que pôde ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considerou 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 pôde haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contaram com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ter ocorrido perda total do capital investido pelos Cotistas.

6 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, estão demonstrados como segue abaixo:

Período	Patrimônio líquido médio (R\$ mil)	Valor patrimonial da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)
01/01/2025 a 27/10/2025	342	3,389264	(26,28)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

7 Patrimônio líquido

a. Emissão de novas cotas

Para fins da primeira emissão de cotas, foi considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, foi considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

b. Amortização de cotas

O Fundo podia amortizar, a critério da Administradora, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorresse impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos ativos alvo.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, não houve amortização de cotas.

c. Resgate de cotas

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela Instituição Administradora nas hipóteses legais.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, houve o resgate total de cotas no montante de R\$ 351, representado por 103.500 cotas.

8 Remuneração da administração

A Administradora foi remunerada com taxa de administração, gestão e escrituração do Fundo 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, atualizado anualmente pelo IPCA.

A taxa de administração foi paga mensalmente, no último dia útil de cada mês.

Não havia cobrança de Taxa de Performance.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, a taxa de administração totalizou R\$ 63.

9 Serviços de custódia, Administração e Gestão

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor foram realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Despesas e encargos do Fundo

Os encargos debitados ao fundo em relação ao valor do seu patrimônio líquido médio do período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025 foram os seguintes:

Despesas e encargos do Fundo	Valor	% sobre o PL médio
Patrimônio líquido médio	342	
Taxa de administração	63	18,42%
Despesas com auditoria e custódia	45	13,16%
Taxa de fiscalização da CVM	4	1,17%
Taxa de escrituração de cotas	8	2,34%
Despesas Tributárias	1	0,29%
Assessoria jurídica	30	8,77%
Outras despesas	7	2,05%
Total	158	46,20%

11 Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015 e alterações posteriores, são isentos de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 35 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Complementarmente, de acordo com o artigo 89, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 10% no caso de aplicações nos fundos de investimento em ações, em operações de swap, registradas ou não em bolsa, e nas operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa e 15% nos demais casos, inclusive em operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa, e em COE.

12 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à resolução CVM nº 162, informamos que o Fundo, no período, somente contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, em atendimento aos procedimentos estabelecidos pela Matriz, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

13 Demandas judiciais

A Administradora acompanha todos os processos administrativos e judiciais em que o Fundo figura como “autor” ou “réu” e, amparada na opinião dos seus assessores jurídicos, classifica as ações de acordo com a expectativa de perda.

Passivo contingente classificado como perda possível

O processo 1024562-95.2022.8.26.0451 refere-se à ação revisional que o Autor (pessoa física) move em face do Fundo, relativa ao contrato de compra e venda para aquisição de imóvel firmado no dia 02.05.2017.

A Administração do Fundo e o assessor jurídico que patrocinam a demanda mantêm como possível a probabilidade de perda do Fundo. O valor atualizado da ação em 27 de outubro de 2025 é de R\$ 355.

Em razão do encerramento das atividades o Fundo será substituído pelo Banco Votorantim (“BV”), na qualidade de cotista do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não há processos com probabilidade de perda provável pelo Fundo.

14 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

15 Partes relacionadas

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, foram registrados despesas com taxa de administração conforme divulgado na Notas Explicativa nº 8.

16 Instrumentos financeiros de derivativos

Foi permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição fosse sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 27 de outubro de 2025, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

17 Outras informações

(i) Deliberações em Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de agosto de 2025 de abril de 2025 deliberou sobre a retificação do prazo para liquidação do Fundo, conforme definido na Assembleia Geras de Cotistas realizada em 30 de abril de 2025, para que a liquidação seja realizada em até 180 dias.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de abril de 2025 deliberou sobre a liquidação do Fundo, que ficou condicionada à conclusão dos trabalhos de registro e atualização da matrícula do imóvel JAR T3 106, bem como a formalização quanto ao pagamento para os cotistas. O prazo de encerramento não podia ser superior a 60 dias contados da conclusão desta Assembleia.

(ii) Demais informações

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários “CVM” a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de

2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Em razão do encerramento do Fundo não ocorreu a adaptação do Fundo.

18 Liquidação do Fundo

Em 27 de outubro de 2025 foi emitido o termo de encerramento, declarando o Fundo encerrado conforme aprovado nas Assembleias Gerais de Cotistas realizadas em 30 de abril de 2025 e 28 de agosto de 2025.

O Fundo foi liquidado e extinto e o processo encaminhado à CVM para análise e aprovação.

Os resgates foram efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, não havendo débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

* * *

Gustavo Istamati
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4