

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

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

**Demonstrações financeiras em
31 dezembro de 2022 e 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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 à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim

Patrimonial XII

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII ("Fundo"), administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII ("Fundo") em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía registrado na rubrica de valores a receber o montante de R\$ 351 mil (2021 - R\$ 844 mil), referente ao recebimento por venda de imóveis. A administração do Fundo não elaborou a análise de realização individualizada desses ativos para fins de avaliação do seu valor recuperável. Se a administração tivesse efetuado a análise do seu valor recuperável, certos elementos das demonstrações financeiras poderiam ter sido afetadas de forma relevante. No entanto, foi impraticável para nós mensurar os efeitos a ausência de avaliação do valor recuperável desses ativos.

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 do auditor 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 com ressalva.

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Avaliação do valor realizável líquido dos estoques de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 5)

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como estoques de imóveis acabados no montante de R\$ 558 mil, compostos por unidades comerciais, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição/construção ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicadores de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador independente. Este laudo é preparado com base em dados e premissas, tais como o método comparativo direto de dados de mercado, que envolvem julgamentos significativos. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: — Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; — Análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo; e — Avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração do valor realizável líquido dos estoques de imóveis destinados à venda, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor 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:

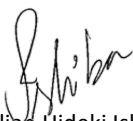
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. 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, 30 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



William Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ nº 23.740.552/0001-31

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

Ativo	31/12/2022	%PL	31/12/2021	%PL
Circulante	793	64,02	1.470	48,16
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	442	35,63	626	20,51
Cotas de Fundos de investimento - ICVM 555	442	35,63	626	20,51
Outras Rendas a Receber	352	28,39	844	27,65
Demais valores a receber	1	0,08	-	-
Valores a receber - imóveis vendidos	351	28,30	844	27,65
De natureza imobiliária				
Estoques	558	45,02	1.696	55,59
Imóveis para venda	558	45,02	1.696	55,59
Total do ativo	1.351	109,03	3.166	103,75
Passivo				
Circulante	111	9,03	115	3,75
Encargos a Pagar	111	9,03	115	3,75
Taxa de administração	14	1,11	12	0,39
Auditoria e custódia	66	5,35	20	0,65
Taxa de custódia	7	0,56	6	0,20
Imposto e contribuições a recolher	9	0,69	-	-
Despesas diversas	16	1,31	77	2,51
Total do passivo	111	9,03	115	3,75
Patrimônio líquido	1.239	100,00	3.051	100,00
Cotas integralizadas	5.850	472,01	5.850	191,74
Amortização de cotas	(1.450)	(116,99)	-	-
(Prejuízos) acumulados	(3.161)	(255,02)	(2.799)	(91,74)
Total do passivo e patrimônio líquido	1.351	109,03	3.166	103,75

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ nº 23.740.552/0001-31

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

Composição do resultado do exercício	31/12/2022	31/12/2021
Propriedades para Investimento	(90)	(197)
Perda por redução ao valor recuperável líquido	45	(197)
Resultado na venda de imóveis	(135)	-
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>(90)</u>	<u>(197)</u>
Outros Ativos Financeiros	98	25
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	98	25
Outras Receitas	107	-
Correção monetária	39	-
Outras receitas	68	-
Outras Despesas	(477)	(384)
Taxa de administração	(156)	(142)
Despesas com auditoria e custódia	(190)	(94)
Despesa com serviços técnicos especializados	-	(27)
Despesa de Condomínio	(35)	(91)
Taxa de fiscalização da CVM	(2)	(4)
Despesa de Consultoria	(4)	-
Despesas Tributárias	(12)	-
Despesa com comissões/corretagem	(53)	-
Outras despesas	(24)	(26)
Resultado de detentores de cotas classif. pl	<u>(362)</u>	<u>(555)</u>
Quantidade de cotas	<u>103.500</u>	<u>103.500</u>
Resultado por cota (Em reais)	<u>(3,4940)</u>	<u>(5,3623)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ nº 23.740.552/0001-31

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Distribuição de resultados</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.850	-	-	(2.244)	3.606
Resultado do exercício	-	-	-	(555)	(556)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	5.850	-	-	(2.799)	3.051
Cotas amortizadas	-	(1.450)	-	-	(1.450)
Resultado do exercício	-	-	-	(362)	(362)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	5.850	(1.450)	-	(3.161)	1.239

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ nº 23.740.552/0001-31

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de Fundos ICVM 555	98	25
Pagamento de Taxa de Administração	(155)	(141)
Pagamento de Taxa da CVM	(3)	(4)
Pagamento de Auditoria e custódia	(142)	(95)
Pagamento de Consultoria	(4)	(10)
Pagamento de Despesa com Condomínio	(25)	(61)
Pagamento de tributos	(6)	(11)
Gastos com propriedades para investimento	(5)	-
Pagamento de Outros Serviços	(70)	(31)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades operacionais	(312)	(327)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de Imóvel	1.578	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	1.578	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas amortizadas	(1.450)	-
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento	(1.450)	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(184)	(327)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	626	953
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	442	626

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 são 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 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.

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

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam 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 devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será 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 nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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.

Em 30 de março de 2023, a emissão das demonstrações financeiras foram autorizadas pela Administradora do Fundo.

3 Descrição das principais práticas contábeis

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

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. 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 Aplicação em Fundos de Investimentos”.

d. Classificação instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: investimentos em cotas de Fundos de investimentos

e. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, por meio do resultado.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

f. Imóveis destinados à venda

Os imóveis adquiridos pelo Fundo estão classificados como imóveis destinados à venda e avaliados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

O valor de custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

g. Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perda ao valor justo, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

h. 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 Ativos financeiros

4.1 De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

- Cotas de fundos de investimentos

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
Fundos de Investimentos				
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	124.252	442	197.221	626
Total:	124.252	442	197.221	626

BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento

Estão compostos por cotas do BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento, que é administrado pela BV DTVM S.A. O Fundo aloca 100% (cem por cento) em ativos financeiros de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central e/ou operações compromissadas lastreadas nesses mesmos títulos. As cotas possuem liquidez diária.

5 Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possuía investimento em imóveis destinados à venda e avaliados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor.

Imóveis	31/12/2022	31/12/2021
Torres do Jardim I (a)	-	632
Torres do Jardim III (b)	-	381
Edifício Helbor (c)	558	683
Total	558	1.696

5.1 Movimentação das propriedades para investimento

2022

Imóveis	31/12/2021	Venda	Resultado na venda	Ajuste ao valor realizável	31/12/2022
Torres do Jardim I (a)	632	(558)	(74)	-	-
Torres do Jardim III (b)	381	(320)	(61)	-	-
Edifício Helbor (c)	683	(170)	-	45	558
Total	1.696	(1.048)	(135)	45	558

2021

Imóveis	31/12/2020	Ajuste ao valor realizável	31/12/2021
Torres do Jardim I (a)	751	(119)	632
Torres do Jardim III (b)	455	(74)	381
Edifício Helbor (c)	687	(4)	683
Total	1.893	(197)	1.696

No exercício de 2022 o resultado obtido na movimentação dos imóveis foi de R\$ 45, referente a ajuste ao valor realizável líquido e R\$ (135) referente a resultado na venda. O resultado obtido em 2021 foi de R\$ (197), referente a ajuste ao valor realizável líquido

A avaliação do valor realizável líquido foi realizada pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda., especialista de mercado na avaliação patrimonial e econômica de ativos imobiliários. A avaliação se baseou pelo método comparativo direto de dados de mercado que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

(a) Torres do Jardim I

Os imóveis correspondem a 05 unidades residenciais localizados Avenida Professor Albert Vollet Sachs, 1.261 em Piracicaba-SP, com idade de 7 anos e estado de conservação entre novo e regular. As unidades têm aproximadamente 53,39 m² a 62,08 m² de área privativa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo vendeu todas as unidades deste empreendimento no montante de R\$ 558, recebido em 24 de fevereiro de 2022.

(b) Torres do Jardim III

Os imóveis correspondem a 14 pavimentos, construídos, localizados na Avenida Professor Albert Vollet Sachs, 1.407 em Piracicaba-SP, com idade de 7 anos e estado de conservação entre novo e regular. Os apartamentos possuem aproximadamente 57,04m² e 62,08 m² de área privativa e possuem 1 vaga.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo vendeu todas as unidades deste empreendimento no montante de R\$ 320, recebido em 24 de fevereiro de 2022.

(c) Edifício Helbor

O imóvel corresponde a um empreendimento comercial localizado na Avenida Nossa Senhora do Ó, 865, em São Paulo – SP, com idade de 7 anos e estado de conservação entre novo e regular. O Edifício Helbor é constituído de 1 torre contendo 01 subsolos, térreo com área comum, 02 andares superiores de garagem e 20 andares (contendo 15 salas por andar).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo vendeu 1 unidade deste empreendimento no montante de R\$ 170, recebido em 23 de junho de 2022.

Valores a receber

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía o saldo de R\$ 351 (R\$ 844 em 2021), esse saldo é referente ao recebimento por venda de imóveis conforme apresentado abaixo:

Propriedades para Investimento	2022	2021
Edifício Alameda das Palmeiras	167	167
Edifício Igloo Curitiba	35	526
Torres do Jardim I	14	14
Torres do Jardim III	135	135
Outros valores a receber	-	2
Total:	351	844

Em 10 de março de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$ 530 referente a última parcela da unidade 241 A do Edifício IGloo Curitiba, apresentado em “Fluxo de caixa das atividades de investimento - Venda de Imóvel” nas demonstrações dos fluxos de caixa.

Avaliação do valor recuperável dos ativos avaliados pelo custo (teste de impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possuem indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas de caráter permanente ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Os eventuais ajustes são reconhecidos no resultado do exercício.

6 Gerenciamento de Riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem 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 será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

- **Risco macroeconômico:** o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macro-econômica 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;
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **Descontinuidade das Condições de Mercado:** mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.
- **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.
- **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.

- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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 de construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- **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.

- **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.
- **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.
- **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 responsabilizadas 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.
- **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.
- **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.

7 Rentabilidade do Fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio (R\$ mil)	Valor patrimonial da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)	Valor da cota teórica R\$	Rentabilidade teórica (%) (*)
31/12/2022	2.175	11,9698	(59,39)	25,9795	(16,19)
31/12/2021	3.421	29,4753	(15,39)	29,4753	(15,39)

(*) A rentabilidade apresentada desconsidera o efeito das amortizações.

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

8 Política de distribuição de resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos no semestre, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Distribuição de rendimentos	2022	2021
Caixa líquido nas atividades operacionais nos exercícios	<u>(184)</u>	<u>(327)</u>
Base de cálculo	<u>(184)</u>	<u>(327)</u>

Durante os exercícios o Fundo não auferiu lucro caixa e não houve distribuição de resultados.

9 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está composto por 103.500 cotas (103.500 cotas em 2021), com valor unitário de R\$ 11,97 (R\$ 29,48 em 2021), totalizando R\$ 1.239 (R\$ 3.051 em 2021).

b. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá encerrar o processo de distribuição da emissão autorizada de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil), em uma ou mais séries, a critério da Administradora.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c. Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar, a critério da Administradora, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos “Ativos Alvo”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R\$ 1.450. Não houve amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

d. 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.

Não houve resgate de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

10 Remuneração da administração

A Administradora é 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 é paga mensalmente, no último dia útil de cada mês.

Não há cobrança de Taxa de Performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de administração totalizou R\$ 156 (2021: R\$ 142).

11 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 são realizados pela Administradora do Fundo, BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12 Despesas e encargos do Fundo

	2022		2021	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Despesas e encargos do Fundo				
Despesa com consultoria	4	0,19%	-	0,00%
Despesa com serviços técnicos especializados	-	0,00%	27	0,79%
Despesas com condomínio	35	1,61%	91	2,66%
Taxa de administração	156	7,18%	142	4,15%
Auditoria e custódia	190	8,74%	94	2,75%
Taxa de fiscalização CVM	2	0,10%	4	0,12%
Despesas tributárias	12	0,55%	-	0,00%
Despesa com comissões/corretagem	52	2,39%	-	-
Outras despesas operacionais	24	1,10%	26	0,76%

13 Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, 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 68 da Instrução Normativa RFB 1.022/10, 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.

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à resolução CVM nº 162, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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.

15 Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

16 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.

17 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía taxa de administração a pagar, no montante de R\$ 14 (2021 - R\$ 12), junto ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram registrados despesas com taxa de administração conforme divulgado na Notas Explicativa nº 10.

18 Instrumentos financeiros de derivativos

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

19 Outras Informações

De acordo com Fato Relevante divulgado em 24 de agosto de 2022, a BV Distribuidora de Títulos e Valores Ltda., no CNPJ ME sob no 03.384.738 0001-98 ("BV Asset"), em uma parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. e o Banco Bradesco S.A., por meio da qual 51% do capital da BV Asset foi adquirido pelo Banco Bradesco S.A., sendo a governança compartilhada entre BV e Bradesco.

20 Eventos Subsequentes

Até o momento de emissão das demonstrações financeiras não houve eventos relevantes.

* * *

Marcos Charcon Dainesi
Diretor

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