

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

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

**Demonstrações financeiras em
31 dezembro de 2024 e 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



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

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinarmos 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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía registrado na rubrica de valores a receber o montante de R\$ 351 mil (2023 - R\$ 351 mil), referente ao recebimento por venda de imóveis, cuja representação total sobre o patrimônio líquido do Fundo é de 73,74% nessa data. Até a data de emissão do nosso relatório de auditoria, a administração do Fundo não elaborou a análise de realização individualizada desses ativos para fins de avaliação do seu valor recuperável. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nos saldos de valores a receber e no patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, nem sobre o resultado por ele gerado ao Fundo nos exercícios findos nessas datas.

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 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.

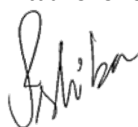
Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 31 de março de 2025

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

CNPJ nº 23.740.552/0001-31

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
CIRCULANTE		612	128,57	992	115,08
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		260	54,62	269	31,21
Cotas de Fundos de investimento financeiro	4	260	54,62	269	31,21
Outras Rendas a Receber		352	73,95	352	40,84
Demais valores a receber		1	0,21	1	0,12
Valores a receber - imóveis vendidos	5	351	73,74	351	40,72
De natureza imobiliária					
Estoques		-	-	371	43,04
Imóveis para venda	5	-	-	371	43,04
TOTAL DO ATIVO		612	128,57	992	115,08
PASSIVO					
CIRCULANTE		136	28,57	130	15,09
Encargos a Pagar		136	28,57	130	15,09
Taxa de administração	10	15	3,15	14	1,62
Auditoria e custódia		88	18,49	80	9,28
Imposto e contribuições a recolher		9	1,89	16	1,86
Despesas diversas		24	5,04	20	2,32
TOTAL DO PASSIVO		136	28,57	130	15,08
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		476	100,00	862	100,00
Cotas integralizadas		5.850	1.228,99	5.850	678,65
Amortização de cotas		(1.450)	(304,62)	(1.450)	(168,21)
(Prejuízos) acumulados		(3.924)	(824,37)	(3.538)	(410,44)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		612	128,57	992	115,08

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 Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Estoques	5	(11)	(7)
Perda por redução ao valor recuperável líquido		-	(2)
Resultado na venda de imóveis		(11)	(5)
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>(11)</u>	<u>(7)</u>
Outros Ativos Financeiros		27	31
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	4	27	31
Outras Receitas		38	6
Outras receitas		38	6
Outras Despesas		(440)	(407)
Taxa de administração	10	(173)	(167)
Despesas com auditoria e custódia		(172)	(161)
Despesa de Condomínio		(29)	(29)
Taxa de fiscalização da CVM		(3)	(3)
Despesa de Consultoria		-	(4)
Despesas Tributárias		(12)	(12)
Despesa com comissões/corretagem		(22)	(21)
Outras despesas		(29)	(10)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		<u>(386)</u>	<u>(377)</u>
Quantidade de cotas		103.500	103.500
Resultado por cota (Em reais)		<u>(3,7295)</u>	<u>(3,6425)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliario Votorantim Patrimonial XII

CNPJ nº 23.740.552/0001-31

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	5.850	(1.450)	(3.161)	1.239
Cotas amortizadas	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	(377)	(377)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	5.850	(1.450)	(3.538)	862
Resultado do exercício	-	-	(386)	(386)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	5.850	(1.450)	(3.924)	476

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 Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de Fundos	27	31
Pagamento de Taxa de Administração	(172)	(167)
Pagamento de Taxa da CVM	(3)	(3)
Pagamento de Auditoria e custódia	(163)	(153)
Pagamento de Consultoria	-	(4)
Pagamento de Cartório	(2)	(1)
Pagamento de Despesa com Condomínio	(4)	(21)
Pagamento de tributos	(1)	(5)
Pagamento de Despesa com comissões/corretagem	(22)	-
Pagamento de Outros Serviços	(27)	(30)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(369)	(353)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de Imóvel	360	180
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	360	180
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9)	(173)
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	269	442
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	260	269

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.

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 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).

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 31 de março de 2025, 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 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:

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

Fundos de Investimentos	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento	88.452	128	107.185	141
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	29.629	132	32.012	128
Total	118.081	260	139.197	269

BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento

O BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento é atualmente administrado pela BEM 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.

As demonstrações financeiras auditadas relativas à 30 de abril de 2024 foram emitidas em 23 de julho de 2024 com relatório do auditor independente sem modificações.

BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento

Estão compostos por cotas do BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento, que é administrado pela BEM 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.

As demonstrações financeiras auditadas relativas à 30 de abril de 2024 foram emitidas em 26 de julho de 2024 com relatório dos auditores independentes sem modificações.

5 Imóveis para venda

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía investimento em imóveis destinados à venda.

Em 31 de dezembro de 2023, 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	31/12/2024	31/12/2023
Edifício Helbor	-	371
Total	-	371

5.1 Movimentação dos imóveis para venda

Em 2024:

Imóveis	31/12/2023	Venda	Resultado na venda	31/12/2024
Edifício Helbor	371	(360)	(11)	-

Em 2023:

Imóvel	31/12/2022	Venda	Resultado na venda	Ajuste ao valor realizável	31/12/2023
Edifício Helbor	558	(180)	(5)	(2)	371

No exercício de 2024 o resultado obtido na movimentação dos imóveis foi de R\$ (11) referente a resultado na venda. O resultado obtido em 2023 foi de R\$ (2) referente a ajuste ao valor realizável líquido e R\$ (5) referente a resultado na venda.

a) 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 2024 o Fundo vendeu 2 unidades deste empreendimento no montante de R\$ 360, recebido em março de 2024.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo vendeu 1 unidade deste empreendimento no montante de R\$ 180, recebido em agosto de 2023.

Valores a receber

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía o saldo de R\$ 351 (R\$ 351 em 2023), esse saldo é referente ao recebimento por venda de imóveis conforme apresentado abaixo:

Propriedades para Investimento	2024	2023
Edifício Alameda das Palmeiras	167	167
Edifício Igloo Curitiba	35	35
Torres do Jardim I	14	14
Torres do Jardim III	135	135
Total	351	351

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve recebimento pela venda de imóveis.

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 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;

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 de 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 da 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 (%)
31/12/2024	677	4,597275	(44,80)
31/12/2023	1.067	8,327700	(30,43)

(*) 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 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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	2024	2023
Caixa líquido nas atividades operacionais nos exercícios	(369)	(353)
Resultado na venda de imóveis	(11)	(5)
Base de cálculo	(380)	(358)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não auferiu lucro caixa e não houve distribuição de resultados.

9 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está composto por 103.500 cotas (103.500 cotas em 2023), com valor unitário de R\$ 4,5973 (R\$ 8,3277 em 2023), totalizando R\$ 476 (R\$ 862 em 2023).

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 2024 e 2023, 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”.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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 2024 e 2023.

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 2024, a taxa de administração totalizou R\$ 173 (R\$ 167 em 2023).

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, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12 Despesas e encargos do Fundo

Despesas e encargos do Fundo	2024		2023	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Patrimônio líquido médio	677		1.067	
Taxa de administração	173	25,55%	167	15,65%
Despesas com auditoria e custódia	172	25,40%	161	15,09%
Despesa de Condomínio	29	4,28%	29	2,72%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,44%	3	0,28%

Despesa de Consultoria	0	0,00%	4	0,37%
Despesas Tributárias	12	1,77%	12	1,12%
Despesa com comissões/corretagem	22	3,25%	21	1,97%
Outras despesas	29	4,28%	10	0,94%
Total	440	64,98%	407	38,14%

13 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.

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 2024, 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

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 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 402 (R\$ 414 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não há processos com probabilidade de perda provável pelo 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 2024, o Fundo possuía taxa de administração a pagar, no montante de R\$ 15 (R\$ 14 em 2023), junto a Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024 e 2023, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

19 Outras Informações

Nova regulamentação de fundos de investimento

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.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

20 Eventos Subsequentes

Conforme comunicado aos cotistas e ao mercado divulgado em 06 de março de 2025, foi realizada a contratação do Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para a prestação de serviços de Escrituração de Valores Mobiliários do Fundo a partir desta data.

* * *

Gustavo Istamati
Diretor

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