

FUNDO DE INVESTIMENTO VOTORANTIM
PATRIMONIAL XII

(CNPJ nº23.740.552/0001-31)

(Administrado pela Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII

(CNPJ nº 23.740.552/0001-31)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

FUNDO DE INVESTIMENTO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do FUNDO DE INVESTIMENTO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do FUNDO DE INVESTIMENTO VOTORANTIM PATRIMONIAL XII em 31 de dezembro de 2019, 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

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Imóveis destinados a venda

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 05, o Fundo é detentor de imóveis destinados a venda que correspondem à 42,06% do seu patrimônio líquido, registrados pelo valor de custo de aquisição. O valor de custo para investimento é o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis a operação de compra, com posterior avaliação de impairment. A determinação do valor de impairment requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela Administradora. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação dos imóveis ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de valor de mercado e venda forçada. Devido a relevância deste investimento e as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Aplicações em títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2019 a carteira de investimentos em títulos e valores mobiliários representava 42,52% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerada o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesses títulos, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações das taxas dos títulos, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor do valor recuperável dos imóveis destinados a venda, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre os imóveis fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor de custo atribuído aos imóveis destinados a venda.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em títulos e valores mobiliários incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável, quando aplicável, assim como o recálculo dos instrumentos de acordo com as respectivas taxas contratuais aplicáveis, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas.
- Avaliação da adequação das divulgações sobre títulos e valores mobiliários incluídas nas Notas Explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a carteira de títulos e valores mobiliários.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis da entidade ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 02 de abril de 2020.

Fundo de Investimento Votorantim Patrimonial XII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ:23.740.552/0001-31)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	2019	%PL	2018	%PL
Circulante				
De natureza não imobilizável				
Títulos e valores mobiliários	3.733	42,52	4.309	44,12
Fundos de Investimento ICVM 555	3.733	42,52	4.309	44,12
De natureza imobilizável				
Estoques	3.693	42,06	4.502	46,09
Imóveis acabados	3.693	42,06	4.502	46,09
Outros valores a receber - imóveis vendidos	1.489	16,96	1.009	10,33
Total do ativo	8.915	101,54	9.820	100,54
Passivo				
Circulante				
Encargos a Pagar	136	1,55	53	0,54
Taxa de administração	11	0,13	11	0,11
Auditoria e Custódia	25	0,28	22	0,23
Taxa de custódia	6	0,07	5	0,05
Outros valores a pagar/recolher	94	1,07	15	0,15
Total do passivo	136	1,55	53	0,54
Patrimônio líquido				
Cotas de investimento integralizadas	10.350	117,89	10.350	105,97
Prejuízos acumulados	(1.571)	(17,89)	(583)	(5,97)
	8.779	100,00	9.767	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	8.915	101,55	9.820	100,54

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Votorantim Patrimonial XII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.552/0001-31)

Demonstração de resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Imóveis em estoque		
Resultado na venda de imóveis	19	101
Resultado com impairment	(675)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque	(656)	101
Resultado líquido de atividades imobiliárias	(656)	101
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	196	171
Resultado com cotas de fundos de investimento	196	171
Outros Ativos Financeiros	-	39
Outras receitas	-	39
Outras receitas/despesas	(528)	(505)
Despesa com taxa de administração	(131)	(126)
Despesa com auditoria e custódia	(192)	(119)
Despesa de serviços técnicos especializados	(17)	(39)
Despesa com condomínio	(115)	(154)
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	(6)
Outras receitas e despesas	(67)	(61)
Resultado líquido dos exercícios	(988)	(194)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Votorantim Patrimonial XII

31)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017	10.350	(389)	9.961
Resultado do período	-	(194)	(194)
Em 31 de dezembro de 2018	10.350	(583)	9.767
Resultado do período	-	(988)	(988)
Em 31 de dezembro de 2019	10.350	(1.571)	8.779

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Votorantim Patrimonial XII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.552/0001-31)

Demonstração do Fluxo de Caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela Venda de imóveis	692	2.087
Aquisição de imóveis	(1.000)	-
Compra de cotas Fundo ICVM 555	(675)	(2.266)
Venda de cotas de Fundo ICVM 555	1.446	758
Pagamento de taxa de administração	(131)	(125)
Pagamento de taxa da CVM	(6)	(6)
Pagamento de Condomínio	(76)	(154)
Pagamento de tributos	(45)	(11)
Pagamento de auditoria e custódia	(188)	(174)
Pagamento de Consultoria	(17)	(39)
Pagamento de Outras despesas/recebimentos	-	(69)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	-	0
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	0
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	-	0

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado o contrário)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII (“Fundo”), administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., foi constituído em 06 de abril de 2016 e iniciou suas operações em 30 de junho de 2016, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

As cotas do Fundo não são listadas em bolsa.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que possuam, no mínimo R\$ 1.000 para aplicações iniciais. Nos termos do artigo 55 da Instrução Normativa CVM nº 472/08.

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

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

As estimativas contábeis são determinadas pela Administradora, considerando fatores e premissas estabelecidas com base em julgamento. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem ativos, passivos e eventuais provisões para créditos ou para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Administradora revisa as estimativas e premissas periodicamente.

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

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administradora em 01 de abril de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

3. Descrição das principais práticas contábeis.

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos 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 títulos e valores mobiliários para fins de mensuração

Os títulos e valores mobiliários do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Ativos financeiros para negociação** (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Empréstimos e recebíveis**: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. 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, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c. 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 instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos 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.

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.

d. Cotas de fundo de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelos valores das últimas cotas divulgadas pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em "Resultado com cotas de Fundos de investimento".

Os títulos e valores mobiliários existentes na carteira do Fundo, são classificados de acordo com a intenção de negociação da Administradora para as categorias de "Títulos para negociação" ou "Títulos mantidos até o vencimento", sendo observadas as condições estabelecidas na legislação em vigor.

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis decorrem das normas da CVM.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

g. Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Administração revisará 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. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

i. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

4. Títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento estão classificados para Negociação, conforme descritos a seguir:

Cotas de fundos de investimento - Nível 2	2019		2018	
	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Ref. DI	629.691	1.655	629.691	1.578
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	696.739	2.078	969.695	2.731
	<u>1.326.430</u>	<u>3.733</u>	<u>1.599.386</u>	<u>4.309</u>

5. Imóveis em estoque

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo possuía investimento nos seguintes imóveis. Os imóveis estão classificados como imóveis destinados à venda e avaliados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor.

Imóveis	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Torres do Jardim I(a)	1.889	2.177
Torres do Jardim III (b)	490	541
Edifício Igloo Curitiba (c)	610	1.784
Edifício Helbor (d)	704	-
Total	<u>3.693</u>	<u>4.502</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Movimentação dos imóveis:

Imóveis	31/12/18	aquisições	vendas	gastos com custo dos imóveis	resultado na venda	ajuste ao valor realizável	31/12/19
Torres do Jardim I (a)	2.177	-	-	19	-	(307)	1.889
Torres do Jardim III (b)	541	-	-	-	-	(51)	490
Edifício Igloo Curitiba (c)	1.784	-	(1.172)	-	19	(21)	610
Edifício Helbor (d)	-	1.000	-	-	-	(296)	704
Total	4.502	1.000	(1.172)	19	19	(675)	3.693

No exercício de 2018 o saldo dos imóveis era R\$ 4.502, sendo os gastos com custo dos imóveis R\$ 127, vendas R\$ (2.543), resultado na venda de imóveis 101 e saldo inicial – 31/12/2017 de R\$ 6.817.

Posição em 31 de dezembro de 2017	6.817
Custos incrementais	127
Venda de Imóveis	(2.543)
Resultado na venda de Imóveis	101
Posição em 31 de dezembro de 2018	4.502

No exercício de 2019 o resultado obtido na movimentação dos imóveis foi de R\$(656), sendo R\$(675) com ajuste a valor recuperável, R\$ 19 com resultado na venda de imóveis.

Os imóveis correspondem a 11 unidades residenciais localizados em Piracicaba-SP. As unidades têm aproximadamente 57,04 m² a 62,08 m². O Fundo é proprietário de 100% das unidades. No exercício de 2019 os imóveis sofrem um ajuste ao valor recuperável de R\$ (307) e foi gasto com custo dos imóveis R\$ 19.

(a) Os imóveis correspondem a 03 unidades residenciais localizados em Piracicaba-SP. As unidades têm aproximadamente 57,04 m² a 62,08 m². O Fundo é proprietário de 100% das unidades. No exercício de 2019 os imóveis sofrem um ajuste ao valor recuperável de R\$ (51).

(b) Os imóveis correspondem a 06 unidades residenciais, sendo 2 apartamentos e 4 vagas de garagem, localizados em Curitiba-PR. Os apartamentos possuem aproximadamente 100 m² e as vagas têm aproximadamente 27 a 45 m². No exercício de 2019 os imóveis sofrem um ajuste ao valor recuperável de R\$ (21).

No exercício de 2019 o Fundo vendeu 3 unidades deste empreendimento, sendo o montante de aproximadamente R\$ 1.172 recebido pela venda dessas unidades durante o exercício,

(c) O imóvel corresponde a um empreendimento comercial localizado em São Paulo - SP. O Edifício Helbor é constituído de 1 torre contendo 20 andares com 15 salas comerciais por andar com aproximadamente 70 m². O Fundo adquiriu esse empreendimento em julho de 2019 pelo montante de aproximadamente R\$ 1.000. No exercício de 2019 os imóveis sofrem um ajuste ao valor recuperável de R\$ (296).

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Valores a receber

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía o saldo de R\$ 1.489 (2018 - R\$ 1.009), esse saldo é referente ao recebimento por venda de imóveis e sua composição está apresentada abaixo:

Saldo inicial	1.009
recebimento - Torres do Jardim III	(4)
a receber de vendas - Edifício Igloo Curitiba	484
Saldo final	1.489

Dos valores a receber das vendas do Edifício Igloo Curitiba, foi recebido até a emissão dessas demonstrações contábeis R\$ 245.

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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o ajuste totalizou R\$ (675). A avaliação de impairment foi realizada pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda., especialista de mercado na de 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.

6. Objetivo do Fundo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora e observada a política de investimento definida Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao cotista rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do Fundo se processarão em atendimento aos objetivos do Fundo, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- a. O Fundo terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos “Ativos-Alvo”;

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

- b. Além dos “Ativos-Alvo” a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o Fundo deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- c. As aquisições de “Ativos-Alvo” deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pela Administradora e/ou por consultor contratado pelo Fundo para esta finalidade;
- d. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;
- e. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas nos “Ativos-Alvo”, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM (“Outros Ativos”);
- f. Caso a Gestora do fundo entenda que não existam “Ativos-Alvo” disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, a Administradora a seu exclusivo critério, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de cotas do Fundo, sendo responsabilidade da Administradora, nesses casos, representar aos cotistas novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

A política de investimento do Fundo permite as aquisições de “Ativo-Alvo” em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos.

A carteira do Fundo será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

7. Emissão de Cotas

O Fundo pode 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, será considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

Não houve integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

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

A distribuição das cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. Não será contratado o serviço de formador de mercado.

8. Amortização das Cotas

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

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".

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Distribuição de resultados

De acordo com o Art.10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, e o Ofício Circular CVM/SIN nº01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 6º (Sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, 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 referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

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

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 8.779 (R\$9.767 em 2018) e está representado por 103.500 cotas com valor patrimonial de R\$ 84,818416 (R\$ 94,366602 em 2018) cada.

11. Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços a taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir:

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

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

Não há cobrança de Taxa de Performance.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi provisionado a título de taxa de administração no montante de R\$ 131 (R\$ 126 em 2018).

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Custódia de títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

13. Serviços de custódia, Administração e Gestão

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

14. Demandas judiciais

Há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo. Conforme parecer jurídico, foram constatadas demandas com probabilidade de perda possível no montante de R\$ 17.

15. Gerenciamento De Riscos

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

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastros dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

16. Outras informações

(a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.

(b) Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

17. 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 (%)
31/12/2018	8.828	94,366602	-1,95%
31/12/2019	9.650	84,818416	-10,12%

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

Além da taxa de Administração mencionada na nota explicativa nº11, o Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada à Administradora, no montante de R\$ 3.733 (R\$ 4.309 em 2018).

19. Instrumentos financeiros de derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

20. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de dezembro de 2019, foi aprovado a substituição do prestador de serviço de custódia e controladoria do Fundo de Banco Votorantim S.A. para a Administradora.

21. Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP2621/O-1