

Fundo de Investimento Imobiliário São
Fernando
(CNPJ 09.350.920/0001-04)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data
de liquidação)

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 09 de fevereiro de 2024 (data da liquidação) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando** em 09 de fevereiro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Ênfases

Deliberação sobre a liquidação do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 01 às demonstrações contábeis, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de agosto de 2023, foi aprovada a liquidação antecipada do Fundo, que ocorreu em 09 de fevereiro de 2024. Em virtude desse evento, as demonstrações contábeis não são apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Liquidação financeira das obrigações

Conforme mencionado na nota explicativa nº 21 às demonstrações contábeis, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de dezembro de 2023, foi deliberado que a Administradora fosse a responsável pela liquidação financeira das obrigações remanescentes do Fundo. Em virtude desse evento, as demonstrações contábeis apresentam o balanço patrimonial. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 continuidade das operações de um Fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo. Conforme mencionado na nota explicativa nº 01 às demonstrações contábeis, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de agosto de 2023, foi aprovada a liquidação antecipada do Fundo, que ocorreu em 09 de fevereiro de 2024.

Responsabilidades 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 detecta 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 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 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 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, contudo, conforme mencionado no parágrafo de “Ênfase”, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de agosto de 2023, foi aprovada a liquidação antecipada do Fundo, que ocorreu em 09 de fevereiro de 2024.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 09 de abril de 2024.



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04
Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço Patrimonial em 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo) (Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	09/02/2024	% PL	Passivo	Nota	09/02/2024	% PL
Circulante		88	0,00%	Circulante		88	0,00%
Caixa e equivalentes de caixa	4 / 21	7	0,00%	Outros passivos	21	46	0,00%
Outros valores a receber	21	81	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	6 / 21	42	0,00%
				Patrimônio Líquido		-	0,00%
				Cotas integralizadas		-	0,00%
				Amortização de cotas		-	0,00%
Total do Ativo		88	0,00%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		88	0,00%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04
Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado
para o período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>09/02/2024</u>
Propriedades para investimento		
Despesas com manutenção e conservação		(1)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(43)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(44)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(44)</u>
Outros ativos financeiros		
Receita financeira líquida		29
Outras despesas		
Taxa de administração	8	(13)
Despesas com serviços de terceiros	9	(28)
Despesas tributárias		(8)
Prejuízo líquido do período		<u>(64)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

para o período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de Cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023		9.815	(7.294)	238	2.759
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(64)	(64)
Resgate de cotas	5	(9.815)	7.294	-	(2.521)
Distribuição de resultados	6	-	-	(174)	(174)
Saldo em 09 de fevereiro de 2024		-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

para o período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>09/02/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas financeiras líquidas		29
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(1)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(31)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(41)
Pagamento de taxa de administração		(70)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(82)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>(196)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento líquido por resgate de cotas por liquidação do Fundo		(2.521)
Pagamento de distribuição de resultados		(235)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(2.756)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(2.952)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período		2.959
Caixa e equivalentes de caixa - Final do período	4	<u><u>7</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando era constituído sob a forma de condomínio fechado em 28 de janeiro de 2008 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 28 de julho de 2008 com prazo indeterminado de duração, e era regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472/08, revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

O Fundo tinha por objetivo a formação de patrimônio mediante a integralização em bens ou dinheiro oriundo da distribuição de cotas de sua emissão, sendo tal patrimônio aplicado na aquisição e na gestão patrimonial de bens imóveis (tanto bens, quanto direitos) de natureza comercial, industrial e de serviços destinados a locação doravante designados simplesmente de patrimônio imobiliário podendo inclusive vendê-los sempre observadas as regras previstas no regulamento.

Os investimentos em fundos não eram garantidos pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estavam expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornasse negativo.

Liquidação do Fundo

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de agosto de 2023 os cotistas decidiram, por unanimidade dos presentes e aptos ao exercício do direito de voto, aprovar os ritos e procedimentos necessários para a liquidação do Fundo podendo a Administradora promover todos os procedimentos necessários de dissolução e liquidação antecipada do Fundo.

Os valores resgatados pelos cotistas foram efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, inexistindo débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 09 de abril de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

a. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo era o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais poderiam divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas eram revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis eram reconhecidas no exercício em que as estimativas eram revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Resumo das principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendiam saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estavam sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e eram utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários - aluguéis

Eram registradas pelo valor a vencer correspondente ao exercício de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

(c) Propriedades para investimento

Eram propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento era mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deveria ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Alterações no valor justo após o reconhecimento inicial eram reconhecidas no resultado do exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

(d) Custos subsequentes

Gastos subsequentes eram capitalizados apenas quando era provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos seriam auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes eram reconhecidos no resultado quando incorridos.

(e) Outros ativos e passivos

Um ativo era reconhecido no balanço patrimonial quando fosse provável que seus benefícios econômicos futuros fossem gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor pudesse ser mensurado com segurança.

Um passivo era reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possuía uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico fosse requerido para liquidá-lo.

Eram acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões eram registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos eram classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação era provável que ocorresse nos próximos 12 meses caso contrário eram demonstrados como não circulantes.

(f) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda eram reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos fossem transferidos aos clientes.

(g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado era apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas deveriam ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorressem independente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos fossem transferidos.

(h) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício era calculado por meio da divisão do lucro (prejuízo) ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	09/02/2024
Depósitos bancários à vista	7
Total	7

5. Patrimônio líquido

O Fundo foi liquidado no dia 09 de fevereiro de 2024, conforme comentado na nota explicativa nº 01, sendo que a totalidade de suas cotas foram integralmente reembolsadas aos cotista em moeda corrente sendo apurado ganho de capital tributado na forma da lei.

(a) Cotas integralizadas

No período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 não houve integralização de cotas.

(b) Séries de cotas do Fundo

Séries de cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas
1ª emissão	981.472

(c) Emissão, resgate e amortização de cotas

No período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 não houve emissão de cotas.

No período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 houve o resgate de 981.472 cotas, perfazendo o montante de R\$ R\$ 2.521.

6. Política de distribuição de resultados

O Fundo de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99 deveria distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas a retenção de 20% a título de imposto de renda retido na fonte.

O regulamento do Fundo previa a distribuição dos rendimentos aos Cotistas mensalmente até o 15º do mês ou no caso deste não ser em dia útil o dia útil imediatamente anterior subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A administradora do Fundo era a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

No período findo em 09 de fevereiro de 2024 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	09/02/2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	29
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(93)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(64)
(-)Receitas por competência e não transitadas por caixa	(77)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	12
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(97)
(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	(226)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(215)
	09/02/2024
Lucro distribuído no exercício	174
Saldo anterior de lucros a pagar	103
Pagamento de rendimentos	(235)
Saldo de rendimentos a pagar	42
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	0,00%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

7. Legislação tributária**a. Fundo**

O Fundo conforme legislação em vigor era isento de impostos tais como: PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo, na fonte, sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99, o Fundo deveria atender aos seguintes requisitos:

- (i) Distribuir pelo menos, nos meses de junho e dezembro de cada ano, 95% de seu resultado calculado segundo o regime de caixa, aos cotistas;
- (ii) Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% das cotas do Fundo.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- iv. Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

8. Taxa de administração

A taxa de administração era calculada com base em 2% das receitas líquidas geradas pelo Fundo e paga a administradora mensalmente por exercício vencido no mês subsequente ao dos serviços prestados com o valor mínimo de R\$ 300 ao ano ou R\$ 25 por mês corrigidos anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas a partir de janeiro de 2013.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

No período findo em 09 de fevereiro de 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 13 e representou 0,49% do patrimônio líquido médio.

9. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	09/02/2024
Honorários advocatícios	(3)
Honorários auditoria	(9)
Honorários contabilidade	(9)
Taxa de escrituração de cotas	(3)
Taxa B3	(4)
Total	(28)

10. Alterações no regulamento

Para o período findo em 09 de fevereiro de 2024, não houve alteração no regulamento do Fundo.

11. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

12. Rentabilidade do Fundo (não auditado)

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo são demonstrados como segue:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
09/02/2024	2.758	2.701	-	2,75%	0,00%	2,75%

Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(1) Obtido “*Dividend Yield*” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;

(2) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

13. Negociação das cotas

O Fundo tinha as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do SFND11, porém não houve negociação no período.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

14. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo era um condomínio fechado o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final no momento de sua liquidação considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, esperava-se que os cotistas estivessem conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Poderia haver inclusive alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consistia basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Havia possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compunha a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação poderia acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existia garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante fosse suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Riscos macroeconômicos gerais

Era característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo estava sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

15. Instrumentos financeiros

O Fundo participava de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos era efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras eram efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procedia a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais estava exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado era o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutuasse devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco, porém, ele monitorava continuamente as taxas de juros de mercado.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito era o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo estava exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

O Fundo restringia sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanhava o risco de escassez de recursos administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

16. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplicava 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 era 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 2;

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estavam baseadas 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.

O Fundo não apresenta ativos e passivos mensurados pelo valor justo em 09 de fevereiro de 2024.

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía entre outros a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantinha serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetuava a divulgação destas informações em seu site.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 (data de liquidação do Fundo)

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no período não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atendia 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.

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores para os serviços de contabilidade no período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024.

19. Demandas judiciais

Não havia registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, que desses contra a administração do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

Durante o período de 01 de janeiro a 09 de fevereiro de 2024 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

21. Outros assuntos

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de dezembro de 2023, ficou a Administradora responsável pela liquidação financeira das obrigações remanescentes do Fundo pelo que lhe foi transferido o valor de R\$ 81 mais o saldo financeiro no valor de R\$ 7 para cobertura dos encargos do Fundo, como abaixo demonstrado:

	R\$
Despesas Administrativas	2
Gerenciamento Predial	3
Distribuição de rendimentos pendentes	42
Honorários auditoria	37
Anuidade B3	4
	88