

SÃO DOMINGOS
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 16.543.270/0001-89
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do
Exercício findo em
31 de dezembro de 2022

SÃO DOMINGOS Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 16.543.270/0001-89

(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)

(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 - 6
Balanço Patrimonial	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11 - 30



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

À

Administradora do

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário

Rio de Janeiro – RJ.

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, foram realizados ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição, cujos reflexos foram registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. No entanto, considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º “os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido” e art.12º “se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido”. Esses imóveis classificados como propriedades para investimentos e divulgados na Nota Explicativa nº 7, representam 25,67% do Patrimônio Líquido do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2022. Até a emissão do presente, relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulínia (R\$ 7.700 mil), Seasons (R\$ 1.868 mil) e Terras. (R\$ 11.000 mil)

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

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, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 20, foi deliberada e aprovada, através de Consulta Formal realizada em 11 de setembro de 2020, o Plano de liquidação do Fundo. As Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021 do fundo São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário não incluem quaisquer ajustes relativos à realização de ativos remanescentes por valor de liquidação forçada ou eventualmente antes do prazo de liquidação pactuados. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos**Demonstrações financeiras comparativas com o período anterior**

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas comparativamente por força da regulamentação vigente, foram anteriormente auditadas por nós, de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 30 de março de 2022, com opinião com ressalvas.



Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

- b) Obtivemos 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.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- d) Chamamos a atenção no nosso relatório para a descontinuidade das atividades do Fundo, conforme Plano de Liquidação aprovado pelos Cotistas.
- e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez

- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

SÃO DOMINGOS FUNDO DE NVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.543.270/0001-89

(Administrado pela RJI CTVM LTDA.)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo		31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
<u>Circulante</u>		51.123	63,81%	58.527	73,05%
Caixa e equivalentes de caixa		1	0,00%	3.005	3,75%
Disponibilidades		1	0,00%	3.005	3,75%
Conta banco movimento		1	0,00%	3.005	3,75%
Cotas de fundos de investimento	4	14.585	18,20%	9.505	11,86%
Cotas de fundos de investimento		14.585	18,20%	9.505	11,86%
Valores mobiliários	5,6	11.261	14,06%	27.091	33,81%
Ações de companhias fechadas		11.261	14,06%	33.251	41,50%
Provisão para perdas em ações		-	0,00%	(6.160)	-7,69%
Outros créditos	6c	25.276	31,55%	18.926	23,62%
Devedores diversos		10.000	12,48%	10.000	12,48%
Outros valores e bens		15.276	19,07%	8.926	11,14%
<u>Não circulante</u>		42.868	53,51%	69.785	87,10%
Investimento		42.868	53,51%	69.785	87,10%
Propriedade para investimento	7	42.868	53,51%	69.785	87,10%
Imóveis para renda		42.868	53,51%	69.785	87,10%
Total do ativo		93.991	117,32%	128.312	160,16%
Passivo					
<u>Circulante</u>		13.875	17,32%	19.861	24,79%
Auditoria a pagar		6	0,01%	6	0,01%
Taxa de administração a pagar		525	0,66%	514	0,64%
Taxa de gestão		1.933	2,41%	1.930	2,41%
Taxa de custódia		125	0,16%	124	0,15%
Amortização de Cotas a pagar		225	0,28%	1.028	1,28%
Outros valores a pagar		111	0,14%	109	0,14%
Credores Diversos - País		10.950	13,67%	16.150	20,16%
Compromisso de integralização de Ações Paulínia do Brasil	8	950	1,19%	950	1,19%
Aquisição de Cotas da Empresa Ralin	9b	10.000	12,48%	10.000	12,48%
Compra Imóvel Comarca Caeté - Viking Participações Ltda.	9a	-	0,00%	5.200	6,49%
Total do passivo		13.875	17,32%	19.861	24,79%
Patrimônio líquido	12	80.116	100,00%	108.451	135,37%
Cotas integralizadas		181.836	226,97%	181.836	226,97%
Amortização de cotas		(53.824)	-67,18%	(27.824)	-34,73%
Lucros ou Prejuízos Acumulados		(47.896)	-59,78%	(45.561)	-56,87%
Total do passivo e patrimônio líquido		93.991	117,32%	128.312	160,16%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.543.270/0001-89

(Administrado pela RJI CTVM LTDA.)

Demonstração de resultados

Exercícios findos em dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Outros ativos financeiros		
Perda com Empreendimentos imobiliário	(7.717)	-
Resultado com aplicações em fundos de investimentos	654	495
Provisão para perda em ações	-	(6.160)
Resultado no ajuste a mercado - Renda Variável	6.370	7.189
Resultado líquido de outros ativos financeiros	<u>(693)</u>	<u>1.524</u>
Outras receitas/despesas	<u>(1.642)</u>	<u>(1.339)</u>
Taxa de administração	(893)	(745)
Taxa de gestão	(415)	(376)
Auditoria externa, Controladoria e Custódia	(103)	(85)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(24)
Cetip/Selic	(34)	(35)
Assessoria Jurídica	(20)	(47)
Outras receitas	10	-
Outras despesas	(167)	(27)
Resultado líquido do exercício	<u>(2.335)</u>	<u>185</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO DOMINGOS FUNDO DE NVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.543.270/0001-89

(Administrado pela RJI CTVM LTDA.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros/prejuízo acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	181.836	(57.747)	124.089
Resultado no exercício	-	185	185
Amortização de cotas	-	(15.823)	(15.823)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	181.836	(73.385)	108.451
Resultado no exercício	-	(2.335)	(2.335)
Amortização de cotas	-	(26.000)	(26.000)
Ajuste de período anterior	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	181.836	(101.720)	80.116

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.543.270/0001-89

(Administrado pela RJI CTVM LTDA.)

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	(2.335)	185
Outros valores a receber	(6.350)	-
Taxa de administração e gestão a pagar	14	15
Demais contas a pagar	(12.159)	1.010
Variação nas aplicações em fundos de investimento	(5.081)	3.828
Variação nas aplicações em ações	48.907	13.781
Caixa líquido das atividades operacionais	22.996	18.819
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(26.000)	(15.823)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.000)	(15.823)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.004)	2.996
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.005	9
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1	3.005
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.004)	2.996

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

1. Contexto operacional

O SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) iniciou suas atividades em 21 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contado da data da primeira integralização de cotas.

Destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação em vigor, observado que: (i) todos os fundos de investimentos serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; (ii) as pessoas físicas e jurídicas deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (iii) serão considerados investidores qualificados as sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados.

Seu objetivo é investir em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas, “Sociedades Investidas” e, isoladamente, “Sociedade Investida”), podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimentos (“Comitê de Investimento”).”

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e 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 sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11.

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as Demonstrações Financeiras, com base em determinação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), teve a marcação de seus ativos a valor de aquisição.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2. Disponibilidades

Incluem exclusivamente saldo em conta movimento depositado em instituições financeiras.

3.3. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

ii. Títulos mantidos até o vencimento - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos, definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;

Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos dos Fundos classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

3.3.1 Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Ações (participação societária)

Para as ações sem cotação em mercado, as ações são contabilizadas pelo valor de mercado. Para este exercício as ações estão representadas pelo custo de aquisição. (vide nota 6)

3.4. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (Impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas. (vide nota 6)

3.6.1 Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação;
- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado;
- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

O São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário – FII não manteve operações com Instrumentos Financeiros Derivativos no exercício e não mantinha posição em aberto em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

4. Títulos e Valores Mobiliários

Cotas de Fundos de Investimento em 31 de dezembro de 2022:

Fundos Investidos	Quantidade	Total R\$ mil
Aquilla FII	117,439383	117
São Jorge FII	3.081.686,289286	2.731
BTG Pactual	3.233.200,027882	11.737
Total		<u>14.585</u>

As aplicações em quotas de fundos de investimentos tem como objetivo buscar a valorização de suas cotas, seguindo uma gestão ativa de investimentos, explorando-se oportunidades oferecidas pelo mercado doméstico de taxa de juros, por meio, preponderantemente, de aplicações de recursos da sua carteira de investimentos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa disponíveis nos mercados financeiro e de capitais em geral, excluindo-se estratégias que impliquem exposição de moeda estrangeira ou de renda variável.

No período foi reconhecido no resultado com cotas de fundos de investimento o montante de positivo R\$ 654, (positivo em 2021 R\$ 495).

5. Participações em Companhias Imobiliárias

Companhias Fechadas:

Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (“Paulínia”) é uma sociedade limitada empresária que tem por objetivo realizar a incorporação imobiliária sob o regime da Lei Federal No. nº 4.591/64 e demais disposições do Código Civil Brasileiro. A Paulínia tem sua sede na Avenida Argentina, nº 264, parte, bloco C, sala A, no bairro Jardim América, na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, CEP 13140-705 e está devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.031.940/0001-27. Conforme informa o Administrador, Paulínia iniciou suas atividades em 25 de agosto de 2014, ocasião em que foi adquirida pelo Fundo quando este estava sob a administração da BRL TRUST. O Administrador informa que Paulínia foi constituída para iniciar a construção do Empreendimento Imobiliário denominado Residencial Iris.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

O Fundo possui atualmente 9.030.072 quotas da Paulínia, que correspondia, ao investimento contabilizado na carteira do Fundo no montante de R\$ 14.524. O Administrador informa, ainda, que Paulínia, bem como todos os ativos que compõem a carteira do Fundo, foram avaliados à época pelo valor justo, porquanto respeitado o fato de que os investimentos se consubstanciavam em investimentos em ações e/ou cotas das sociedades investidas e enquadram-se no conceito de “ativos financeiros”, cujo tratamento contábil estava previsto integralmente no Pronunciamento Técnico 38 (“CPC38”), aprovado pela Deliberação CVM 604/09 e Pronunciamento Técnico 46 (“CPC46”), aprovado pela Deliberação CVM 699/12, ambos aplicáveis até 2017 às companhias abertas e, subsidiariamente, aos Fundos de Investimento Imobiliário, por força do art. 2º da Instrução CVM 516.

Todavia, em atenção ao Ofício nº 136/2018/CVM/SIN/GIES (o “Ofício”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), o Administrador reavaliou todos os ativos da carteira do Fundo, inclusive Paulínia, de modo que todos refletissem os seus respectivos valores de aquisição.

Deste modo, em atendimento ao Ofício foi realizado um ajuste no valor de Paulínia de modo que o valor contabilizado na carteira refletisse seu real valor de aquisição, ou o valor de R\$ 7.700 (vide nota 6).

Não obstante, o Administrador informa que, até a data destas demonstrações financeiras, não teve acesso às Demonstrações Financeiras de Paulínia, para os exercícios findos em 2016, 2017 e 2018. O Administrador informa que em 18 de Junho de 2019, após esgotadas as tentativas amigáveis para que Paulínia fornecesse tais demonstrações financeiras ao Fundo, o Administrador ajuizou Ação de Produção Antecipada de Provas, com pedido de medida cautelar, em face de Paulínia e seus atuais administradores, objetivando o deferimento da produção antecipada de provas e, conseqüentemente, a obrigação para que as demonstrações financeiras de 2017 sejam apresentadas ao Administrador no prazo de até 5 (cinco) dias. A prestação jurisdicional intencionada foi concedida e o prazo para a entrega das demonstrações financeiras de 2017 encerrou-se em 25 de Julho de 2019, porém esse prazo não foi cumprido pela administração da Paulínia e a administração do Fundo está tomando novas medidas com o objetivo de ter acesso a essa documentação, porém até momento do encerramento do processo de auditoria ainda não foi obtido sucesso. O Administrador mantém todos os documentos comprobatórios do ajuizamento da referida Ação.

As cotas estão contabilizadas pelo valor de aquisição.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada, tem por objetivo empreender o planejamento e a incorporação de empreendimento imobiliário no terreno localizado no Povoado de Guaiú, distrito do Município e Comarca de Santa Cruz de Cabralha, Bahia, descrito e caracterizado na matrícula 3.425 do cartório do registro de Imóveis e Hipotecas dessa Comarca e posterior administração do empreendimento. O fundo detém 3.652.540 cotas, no valor de R\$ 172 . (vide nota 6)

San Benedetto (Ralin Participações LTDA). Sociedade empresária limitada. O fundo detém 33.478.095 ações no valor unitário de R\$ 2,99 totalizando R\$ 76.721 o valor do ativo. Complementarmente no final do exercício de 2017, foi constituído provisão para possível perda de 100% do ativo ao final do exercício de 2017, mantendo essa posição para o exercício findo em 31/12/2018. (vide notas 6 e 19)

6. Ajuste da carteira de ativos

Em atenção ao Ofício nº 136/2018/CVM/SIN/GIES, foram reavaliados todos os ativos da carteira do Fundo, passando a refletir os seus respectivos valores de aquisição, nas respectivas datas de aquisição.

A CVM determinou ainda o refazimento e republicação das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício findo em 31/12/2018, observando-se a metodologia acima determinada pela CVM e os eventos subsequentes. A administração atual do Fundo (RJI Corretora) manteve o atendimento ao Ofício da CVM para o exercício findo em 31/12/2021 e 31/12/2020 e os impactos foram refletidos no exercício de 2019.

Os ativos que compõem a carteira do Fundo foram avaliados à época pelo valor justo. Referida avaliação baseou-se no fato de que os investimentos em ações e/ou cotas das sociedades investidas enquadram-se no conceito de “ativos financeiros”, cujo tratamento contábil estava previsto integralmente no Pronunciamento Técnico 38 (“CPC38”), aprovado pela Deliberação CVM 604/09 e Pronunciamento Técnico 46 (“CPC46”), aprovado pela Deliberação CVM 699/12, ambos aplicáveis até 2018 e 2019 às companhias abertas e, subsidiariamente, aos Fundos de Investimento Imobiliário, por força do art. 2º da Instrução CVM 516.

Todavia, no entendimento da CVM, tais investimentos se caracterizam como imóveis em estoque para venda, ou em formação de custo para estoque, devendo ser avaliados pelo valor de custo ou realizável líquido, dos dois o menor, conforme o mencionado art. 11 da Instrução CVM 516.

Nota. A Administradora assumiu a administração do Fundo em 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Tendo em vista os ajustes realizados para o atendimento do Ofício nº 136/2018/CVM/SIN/GIES, a Administradora anterior apurou e provisionou os valores relativos à diferença entre os valores de taxa de administração e performance efetivamente pagas ao longo do exercício de 2017, e o valor teoricamente devido no caso da implementação dos ajustes de acordo com o Ofício nº 136/2018/CVM/SIN/GIES. Esta diferença perfaz o valor de R\$ 6,3 milhões (2017) e R\$ 2,4 milhões (2018)

- (a) Em 27 de dezembro de 2016 o Fundo celebrou um "Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Permuta de Participação Societária com Torna", ("Permuta"), que consistia no recebimento de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da empresa Ralin Participações Ltda com valor atribuído de R\$ 65 milhões, em troca de 100% (cem por cento) das ações de emissão da San Benedetto, com valor atribuído de R\$ 50 milhões, com torna por parte do Fundo no valor de R\$ 15 milhões. O Fundo acabou não efetuando o pagamento total da torna e, por conseguinte, a permuta acabou tornando-se ineficaz, retornando as partes ao status quo ante. Por conta da não efetivação da Permuta, o distrato do referido contrato foi celebrado entre as partes.
- (b) Não obstante, posteriormente foi identificado que a San Benedetto é ré em ação judicial tendo como o objeto a discussão sobre a propriedade do seu imóvel, com decisão judicial em segunda instância desfavorável. Com base nas informações obtidas, a Administradora optou por fazer uma provisão para perda de 100% do valor do Ativo. (vide evento subsequente)

(c) Outros Créditos

Em 30 de setembro de 2015, o Fundo firmou um novo acordo pelo qual resgatará o Investimento sob a forma de permuta financeira, acrescido de variação correspondente à inflação medida pelo IPC-A e taxa de juros equivalentes a 12% a.a. (doze por cento ao ano), tendo direito ainda a 15% (quinze por cento) do resultado final do Projeto, denominado Terras o mesmo está devidamente aprovado pelos órgãos competentes vinculados à Prefeitura Municipal de Bonito – MS e ao Governo do Estado de Mato Grosso do Sul, estando o referido processo de aprovação devidamente gravado na matrícula do terreno anteriormente citada.

Em 31 de outubro de 2015 foi contratado a empresa Santos, Bas Business & Financial Advisory para Avaliação Econômico-Financeira para avaliação e acompanhamento do Projeto. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo a receber atualizado é de R\$ 10.212.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em 08 de dezembro de 2015 o Fundo firmou um novo aditamento pelo qual realizou um novo aporte no empreendimento no montante total de R\$ 4,0 (quatro milhões de reais) com a intenção de contribuir para a efetiva conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, sendo R\$ 3,0 (três milhões de reais) na data da assinatura do aditamento e o restante conforme necessidade de caixa da empresa e conforme disponibilidade financeira do fundo. (vide nota 6)

7. Imóveis – Propriedade para Investimento

Em 27 de fevereiro de 2015 o Fundo adquiriu uma unidade imobiliária a ser construída na área privativa nº 02, e designada A.P 02, integrante do Condomínio Residencial Reserva de Guaiú com a respectiva fração ideal de terreno de 9,5407% e partes comuns desse Condomínio, que está situado no Povoado de Guaiú, município de Santa Cruz Cabralia, Unidade Imobiliária essa que possuirá 554,70m² de área privativa coberta, mais 328,19m² de área comum, perfazendo o total de 882,89m². Esta Unidade Imobiliária tem acesso à via pública por Sistema Viário interno do Condomínio e está cadastrada na Matrícula 3425 do Cartório do Registro Geral de Imóveis, de Santa Cruz Cabralia/BA, e no Município em área maior sob o nº 04.01.058.2120.001, a data prevista para conclusão da obra é de 30 de abril de 2017.

A unidade imobiliária foi adquirida pelo montante de R\$ 2.900 e R\$ 73 referente a custas de registro em cartório.

Os Empreendimentos Imobiliários estão assim representados em 31 de dezembro de 2022 (Em R\$):

	Saldo da carteira em			Resultado de valor justo	Saldo Final reprecificado
Imóveis	31/12/2021	Aquisições	Baixa		31/12/2022
CAETÉ	22.000	-	22.000	-	-
SEASONS 1302	934	-	-	-	934
SEASONS 1602	934	-	-	-	934
TERRAS	11.000	-	-	-	11.000
VEREDA DOS LAGOS	34.917	-	34.917	-	-
JARDINS MONET 120 LOTES	-	12.000	-	-	12.000
JARDINS MONET 80 LOTES	-	8.000	-	-	8.000
BOSSA NOVA	-	3.000	-	-	3.000
BELA VISTA III	-	7.000	-	-	7.000
	69.785	30.000	56.917	-	42.868

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Descritivo dos Imóveis

- **Caeté** – Imóvel situado no lugar denominado Fazenda Lages, município de Taquaruçu de Minas em Caeté Minas Gerais. Matrículas 12.968 e 15.743º, Imóvel em fase inicial com necessidade de recursos para desenvolvimento e aprovação de projeto para empreendimento imobiliário a qual a gestão do fundo estuda possibilidades de captação de recursos no caso do imóvel ser destinado à empreendimentos imobiliários, porém também avalia a possibilidade de venda, caso haja propostas interessantes.

- **Seasons 1302 e 1602** – Apartamentos 1302 e 1602, Área total 217,225 m2 , sendo 125,95 m2 de Área privativa por apartamento no condomínio Edifício Seasons, com previsão final de entrega Março de 2020, situados no subdistrito de Amaralina, zona urbana da cidade de Salvador Bahia, destina a venda a qual a gestão dos fundos aguarda propostas para análise e possível concretização da venda. Os gestores do Fundo avaliam o valor de venda unitário gera em torno de R\$ 1.061 cada acreditando sustentação ao valor de aquisição.

- **Terras** – Gleba de terras Imóvel denominado Terras na zona urbana Comarca de Bonito - MS, sem ainda benfeitorias, conforme contrato de compra e venda de 42 lotes residenciais, equivalente a cerca de 15% do total do loteamento o qual o Fundo terá direito. Os lotes estão em fase de venda com unidades já vendidas!

- **Vereda dos Lagos** - Em março de 2018 o Fundo São Domingos e a empresa Infinity Participações S/A, celebraram contrato de permuta de ativos CRI-Certificado de Recebíveis de Imóveis pertencentes ao Fundo e o Imóvel denominado Vereda dos Lagos pertencente à Infinity Participações, permutados por valores iguais, sendo de responsabilidade da Infinity a lavratura da Escritura Pública do imóvel no prazo máximo de 90 dias, conforme contrato, condicionado ao Fundo manter o objeto da permuta, caso o disposto da lavratura no prazo estipulado. Em função do não total cumprimento pelas partes das cláusulas do acordo, onde os CRI's continham cláusula de alienação fiduciária e o Imóvel foi integralizado integralmente na empresa Veredas Participações Ltda, em Agosto de 2019, foi editado o segundo aditivo ao contrato, onde as partes se comprometem a baixa da cláusula de alienação fiduciária dos CRI's e de outra parte a de outra parte a transferência da totalidade das quotas de participações das empresa Veredas Participações em um prazo de até 90 dias. As condições permanecem as mesmas do contrato original, o imóvel está registrado no nome da Veredas Participações Ltda sob a matrícula número 01 – 43.893, protocolo 69.227 1º Ofício Registro de Imóveis de Sete Lagoas – MG em 20/08/2018. O instrumento do aditivo foi firmado no final do exercício de 2019.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

- **Jardins de Monet** – 120 lotes localizados no empreendimento Jardins de Monet, situados no lugar denominado Fazenda do Galheiro, Bairro Jardim de Monet, no município de Abaeté, Minas Gerais, com área total de 31,52,00ha (trinta e um mil e cinquenta e dois hectares) registrado sob a matrícula mãe nº 21.377, no livro 2RG do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e Município de Abaeté/MG, sendo R\$ 100.000,00 (cem mil reais) o valor atribuído a cada lote, de propriedade da “JARDINS”.

- **Jardins de Monet** – 80 lotes localizados no empreendimento Jardins de Monet, situados no lugar denominado Fazenda do Galheiro, Bairro Jardim de Monet, no município de Abaeté, Minas Gerais, com área total de 31,52,00ha (trinta e um mil e cinquenta e dois hectares) registrado sob a matrícula mãe nº 21.377, no livro 2RG do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e Município de Abaeté/MG, sendo R\$ 100.000,00 (cem mil reais) o valor atribuído a cada lote, de propriedade da “JARDINS”.

- **Edifício Bossa Nova** – 3 apartamentos localizados no Edifício Bossa Nova, empreendimento em construção na Rua Rubens Caporali Ribeiro, nº 699, Bairro Buritis, CEP: 30575-857, em Belo Horizonte/MG, sendo o terreno onde o referido imóvel está, matriculado sob o nº 106.782, no Cartório do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de BH/MG. À cada Apartamento é atribuído o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) .

- **Bela Vista III** – 70 lotes localizados no empreendimento Bela Vista III, localizado no município de Funilândia, Estado de Minas Gerais. O Loteamento encontra-se devidamente registrado sob a matrícula n. 35.721 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas, sendo R\$ 100.000,00 (cem mil reais) o valor atribuído a cada lote, de propriedade da “TÁVORA”.

8. Compromissos de Investimentos Companhias Investidas

O Fundo possui saldos a integralizar da Paulinia do Brasil no montante de R\$ 950, a serem integralizados pelo Fundo até 04 de setembro de 2017, porém até o encerramento do exercício não havia sido integralizado.

9. Credores Diversos País

Aquisições para Investimentos

- a) Em função do distrato do contrato de permuta da San Benedetto x Ralim, posterior ao encerramento do exercício (notas 5 e 6), o Fundo constituiu uma provisão a recuperar no valor de R\$10 milhões.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

10. Riscos

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

Riscos relacionados à Oferta

- **Risco de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta:** caso não seja subscrita a quantidade mínima de subscrição relativa à primeira emissão deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 13 da instrução CVM 472/08;
- **Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos** - existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não seja subscritas todas as cotas referentes à emissão, fazendo com que o Fundo tenha o patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos relacionados ao Fundo e aos investimentos do Fundo

- **Risco do Fundo ser genérico** - o Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, com apenas dois projetos selecionados para investimento inicialmente, tendo ainda que selecionar outros projetos para investir, podendo, portanto, não encontrar companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a administradora, conforme instrução da gestora, sem prévia anuência dos cotistas investir em outros projetos para o patrimônio do Fundo;
- **Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo;
- **Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo** - conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

- **Risco relativo à rentabilidade do empreendimento** - O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo;
- **Risco de descontinuidade** - Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original do investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;
- **Risco de patrimônio negativo** - As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Quotista. Os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

- **Risco Propriedade de Quota Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários** - Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas de fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários ou ativos integrantes das Sociedades Investidas. Os direitos dos Quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado;
- **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de títulos emitidos pelas Sociedades Investidas que atuam, diretamente ou por meio de participação em outras empresas, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e para a aquisição de demais ativos permitidos, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de emissões, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa investir em outros empreendimentos imobiliários. Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

- **Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros**
 - Tendo em vista que a administração dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo será realizada por empresas especializadas e pelas Sociedades Investidas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas e da gestão das Sociedades Investidas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas as melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou que seja promovida uma alteração societária nas Sociedades Investidas, de forma a regularizar sua gestão;
- **Risco de Crédito** - Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nas Sociedades Investidas e demais ativos permitidos, a título de juros, amortização e participação nos resultados. Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias;
- **Risco de Sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizáveis, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo.
A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo;
- **Risco de Mercado** - Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional;
- **Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, a capacidade da Sociedade Investida assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo;

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Sociedade Investida em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

- **Risco Inerente nos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo** - Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Sociedade Investida em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas;
- **Risco Tributário** - O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial;
- **Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios** - O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolvendo, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, podendo impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;
- **Inflação** - No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2009 foi negativa, com deflação de 1,71%, em 2010 de 11,32%, em 2011 passou para 5,09% e em 2012 foi de 7,81%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em quotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

- **Política Monetária** - O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função reguladora a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente nos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, geralmente, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das quotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo;

Ambiente Macroeconômico Internacional - O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as quotas do Fundo em questão;

▪ Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Quotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Quotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de fundos de investimentos no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das quotas do Fundo, bem como as condições para distribuição e de rendimentos e para resgate das quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

11. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Subscrição

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Integralização

Na integralização de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

12. Patrimônio líquido

O valor do Patrimônio Líquido do Fundo ao final do exercício de 2022 é de R\$ 80.116 milhões (R\$ 108.451 milhões em 2021) divididos em 1.072.588,35960674 quotas totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 74,69401574 (R\$ 101,11180181 em 2021).

13. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, desde que já tenha finalizado o seu período de investimento.

No exercício de 2022, o Fundo amortizou o montante de R\$ 26.000mil (R\$ 15.823mil no exercício 2021)

14. Taxa de administração

O Fundo pagará a título de taxa de administração a quantia equivalente R\$ 74 mil (em 2022) ao mês, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

No exercício foi provisionado taxa de administração no montante de R\$ 893 mil (R\$ 745 mil em 2021). A administração optou por apurar e provisionar taxa de administração e performance em função da discussão do critério de valorização dos ativos com a CVM.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

15. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício de 2022 foi negativa em 2,1534% (positiva em 3,9179 em 2021) para um patrimônio líquido médio de R\$ 88.047 mil (R\$ 107.935 mil em 2021).

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

16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei no. 11.033, 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, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Alterações Estatutárias

A Assembleia Geral de Cotistas, realizada no dia 16 de dezembro de 2019, deliberou e aprovou, dentre outros, a transferência da administração do Fundo da Assunção da administração do fundo pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, a partir do fechamento das operações de 30 de dezembro de 2019 com a abertura no novo prestador de serviço no dia 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

20. Fato relevante

Liquidação do Fundo

Os cotistas do Fundo aprovaram, conforma Ata de Consulta Formal realizada em 11 de setembro de 2020, o Plano de Liquidação do Fundo, em vigor na data-base de 31 de dezembro de 2022.

Pandemia Coronavírus

A Administração reforça sua responsabilidade e compromisso de acompanhar tempestivamente e tornar públicos os possíveis impactos decorrentes da pandemia do Coronavírus na precificação de ativos e os eventuais reflexos no patrimônio líquido e cotas do Fundo. Nesse sentido, diante do cenário de riscos e incertezas nos mercados de capitais mundiais, o Administrador vem empenhando seus melhores esforços para prover informações fidedignas que reflitam a realidade econômica e financeira do Fundo.

Eduardo Ludovico da Silva
Contador CRC-RJ 44.438/O-4

Luiz Antônio Pereira Lamboglia
Diretor Responsável
