

SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOIBILIÁRIO - FII
CNPJ 16.543.270/0001-89
(Administrado pela FOCO Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro 2018

SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 16.543.270/0001-89
(Administrado pela FOCO Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro 2018

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis Balanços

patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo), administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalvas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, realizou ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição. 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*”. 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, Caeté, Seasons e Terras.

Conforme apresentado na nota explicativa nº5, o Fundo mantinha investimento na sociedade Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., que montavam R\$7.700 mil (custo de aquisição), equivalente a 8% do patrimônio líquido do Fundo. O administrador do Fundo informa que, até a emissão dessas demonstrações financeiras, não obteve acesso as demonstrações financeiras auditadas da investida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 findo em 2016. A Administração do Fundo, em 18 de Junho de 2019, após esgotadas as tentativas amigáveis para que Paulínia fornecesse tais demonstrações financeiras ao Fundo, 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, prazo esse que não foi cumprido pela administração da Paulínia, 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 o sucesso. O Administrador mantém todos os

documentos comprobatórios do ajuizamento da referida Ação. Devido ao assunto descrito, não nos foi possível avaliarmos a recuperabilidade desses ativos adquiridos pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 900 ações avaliadas em R\$10.000 mil, da companhia fechada Superavit Participações S/A, que representam aproximadamente 10% do patrimônio líquido do Fundo. O objeto social da Superavit é a participação em outras sociedades empresariais ou não empresariais, na condição de acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras, que a carteira do Fundo encontra-se desenquadrada naquilo que determina a Instrução CVM 472, em seu art. 45º, “*A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII*”.

Durante o exercício de 2018, o Fundo alienou a integralidade de sua participação na Brazil Realty Empreendimentos S.A., anteriormente denominada Máxima Realty, pelo montante pactuado de R\$11.133 mil, em 3 parcelas. Identificamos que as referidas parcelas foram consideradas liquidadas, porém o administrador do Fundo não nos apresentou a liquidação financeira referente a segunda parcela no valor R\$3.816 mil.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía R\$7.388 mil, aproximadamente 8% do seu patrimônio líquido, em cotas de fundos dos fundos de investimento Aquila Renda FII, Brazil Realty e FII Foco I Romano. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos os respectivos extratos com as referidas posições. Dessa forma, não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía duas contas correntes, no entanto, até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos os extratos do exercício completo. Dessa forma, ficamos limitados na extensão dos nossos procedimentos em relação as movimentações financeiras ocorridas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Ênfase

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo detinha 900 ações, adquiridas por R\$57.000 mil, da Superavit Participações S/A, que tem como principal ativo um terreno localizado na Rodovia MG 238, região denominada Taquaral no município de Jequitibá-MG. O valor de aquisição foi baseado no projeto de empreendimento imobiliário dividido em 4 etapas, porém até o momento da divulgação das presentes demonstrações financeiras, a Superavit não havia tomado as providências necessárias para início dos empreendimentos. Dessa forma, no melhor uso de suas atribuições, a administração do Fundo optou por constituir provisão para perdas no montante de R\$ 47.000 mil de forma que o valor da Superavit na carteira do Fundo seja representado pelo custo de aquisição do terreno, perfazendo um total de R\$ 10.000 mil. Em janeiro de 2019, a administração do Fundo contratou empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação, que considerando o empreendimento planejado para a área, concluiu que o valor recuperável líquido seria de R\$ 11.600 mil. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Ativos imobiliários

O objetivo do Fundo 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”).

Realizamos testes de movimentação, custódia e mensuração das investidas (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Examinamos também, quando auditadas por outros auditores independentes, os papéis de trabalho afim de obtermos evidências acerca da suficiência dos procedimentos aplicados em relação aos objetivos planejados para a realização da nossa auditoria.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº8; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:(i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros Assuntos

Em 30 de outubro de 2018, foi emitido Ofício nº 130/2018/CVM/SIN/GIES dirigido ao Administrador do Fundo, solicitando manifestação prévia em relação a diversas irregularidades em relação a atuação do Administrador e a mensuração de seus ativos com consequente sobrevalorização do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme relatadas no Memorando nº 14/2018-CVM/SIN/GIES. Em função dos apontamentos constantes nos referidos documentos, o Administrador do Fundo realizou o reprocessamento da carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2017, retornando ao custo de aquisição os ativos do Fundo, que ocasionou em uma redução do patrimônio líquido no montante de R\$ 150.250 mil, uma redução equivalente a 66,64%. Dessa forma, o Administrador do Fundo nos solicitou o refazimento da auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 em função dos ajustes descritos com a consequente substituição do nosso relatório de auditoria.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2019.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



SERGIO BENDORAYTES
Contador
CRC 1RJ 064460/O-2

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ:
16.543.270/0001-89
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>
Ativo circulante					
Disponibilidades		22	0%	22	0%
Títulos e Valores Mobiliários		25.260	26%	50.713	84%
Títulos de Renda Fixa					
Debêntures Pós		-	0%	-	0%
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	0%	24.379	0%
Cotas de Fundos de Investimentos					
Aquila Renda FII	4	261	0%	1.962	1%
Brazil Realty FII		4.238	4%	-	0%
FII Foco I Roma		2.889	3%	-	0%
Ações Companhia Fechada					
Maxima Reality	5, 6	-	0%	6.500	7%
Paulinia do Brasil Proj. Imob. LTDA.		7.700	8%	7.700	10%
Santo André Empreendimento Imob. Ltda.		172	0%	172	8%
San Benedetto Real State		-	0%	-	39%
São Domingos		-	0%	-	0%
Superavit Part		57.000	59%	57.000	0%
PDD Superavit Part		(47.000)	-48%	(47.000)	0%
Sociedade Limitada					
Paulinia do Brasil		-	0%	-	19%
Outros Créditos					
Devedores Diversos	6 c	10.252	11%	17.775	0%
Outros Valores e Bens		8.670	9%	-	0%
Total do ativo circulante		44.204	117%	68.510	252%
Ativo não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis para Renda	7	69.786	72%	34.868	18%
Total do ativo não circulante		69.786	72%	34.868	18%
Total do ativo		113.990	189%	103.378	270%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ:
16.543.270/0001-89
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>
Passivo circulante					
Auditoria	-	-	0%	-	0%
Taxa de administração	-	57	0%	46	0%
Taxa de performance	-	-	0%	2.586	2%
Taxa de custódia	-	8	0%	12	0%
Taxa de gestão	-	527	1%	184	0%
Taxa de fiscalização CVM	-		0%		0%
Cetip/Selic	-	4	0%	-	0%
Instituições de Mercado	-	1	0%	1	0%
Outros valores a pagar	-	64	0%	5	0%
Credores Diversos - Pais		16.150	17%	25.312	1%
Compromisso de Integralização de Ações Paulínia do Brasil	8	950	1%	950	1%
Aquisição de Cotas da Empresa Ralin	9 c	10.000	10%	13.110	0%
Compra Imóvel Comarca Caeté - Viking Participações Ltda	9 b	5.200	5%	11.200	0%
Avaliação dos Ativos do Fundo São Domingos	-	-	0%	52	0%
Outros valores a pagar	-	-	0%	-	0%
Total do passivo circulante		16.811	1%	28.146	2%
Patrimônio líquido					
Capital Social	-	181.836	187%	188.544	82%
Ingresso de Capital Social por incorporação	-	-	0%	-	0%
Lucros (Prejuízo) Acumulados	-	(65.768)	-68%	(113.312)	18%
Variação no Resgate de quotas		(18.889)			
	12	97.179	119%	75.232	100%
Total do passivo e do patrimônio líquido		113.990	120%	103.378	102%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ:
16.543.270/0001-89
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

Demonstração do resultado exercícios findos
em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro líquido por milhões de ações)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Outros Ativos Financeiros		14.602	(112.709)
Valorização de Imóveis	-	-	12.090
Ajuste Valorização de Ações SPE	-	-	(1.018)
Ajuste provisão para perdas em SPE	-	-	(123.781)
Lucro da venda de ações		4.666	-
Lucro na venda de ativos		9.936	-
Reversão de Provisões Operacionais		-	-
Renda de Títulos e Valores Mobiliários		(205)	2.091
Certificados de recebíveis imobiliários	-	601	2.313
Resultado na venda de imóveis	-	-	(330)
Rendas de cotas de Fundo de investimento	-	(806)	(12)
Outras receitas operacionais	-	-	1
Rendas com aplicações em TVM	-	-	119
Resultado líquido de propriedades para investimento	11	14.397	(110.618)
Outras receitas/ despesas		(4.664)	(2.694)
Taxa de administração		(2.305)	(447)
Taxa de gestão	-	(948)	(1.601)
Taxa de performance	-	-	(5.631)
Despesa cartorária	-	(1)	(34)
Cetip/Selic	-	(33)	(24)
Anbid/Anbima	-	(2)	(7)
Taxa de fiscalização CVM	-	(33)	(28)
Advocácios	-	(73)	(104)
Despesas de impostos	-	-	(16)
Provisão ajuste taxa de adm e performance	-	1.036	6.575
Outras despesas administrativas	-	(220)	(1.426)
Outras receitas/despesas operacionais	-	(2.085)	49
Resultado líquido do exercício		9.733	(113.312)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ:

16.543.270/0001-89

*(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

Demonstração do resultado das Mutações do Patrimônio Líquido exercícios findos

em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016		75.380	37.810	113.190
Integralização de cotas no exercício		75.354	-	75.354
Lucro (Prejuízo) do exercício		-	(113.312)	(113.312)
Variação no Resgate de quotas	-	-	-	-
Ajuste de Exercício Anterior		-	-	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		150.734	(75.502)	75.232
Integralização de cotas no exercício		31.102	-	31.102
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-	9.733	9.733
Variação no Resgate de quotas		(18.888)		(18.888)
Ajuste de Exercício Anterior		-	-	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		162.948	(65.769)	97.179

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ:
16.543.270/0001-89
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)
Demonstração do Fluxo de Caixa exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do Período	9.734	(113.312)
Ações - Ajuste a valor de mercado	(15.205)	-
Pagamento de taxa de administração efetiva	-	45
Pagamento de taxa de gestão	-	182
Pagamento demais despesas administrativas	-	746
Outros valores a pagar	(623)	-
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	<u>(6.094)</u>	<u>(112.339)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aplicação das cotas de Fundos de investimentos financeiros	(6.232)	(486)
Negociações de Ações	11.133	24.362
Venda de Títulos de renda fixa	-	(24.379)
Aquisição de ações / (ajuste de investidas)	-	48.189
Paulinia do Brasil Sociedade Limitada	-	21.061
Outros Créditos a Receber	-	(17.775)
Imóveis para Revenda	(11.020)	(14.020)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(6.119)</u>	<u>36.952</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	12.213	75.354
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>12.213</u>	<u>75.354</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(0)</u>	<u>(33)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	22	55
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	22	22
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(33)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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 contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as Demonstrações Financeiras, com base em determinação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), teve a marcação de seus ativos a valor de aquisição. (vide nota 6)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

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 do Fundo 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 contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de 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 2018 e 31 de dezembro de 2017

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

4. Títulos e Valores Mobiliários

Cotas de Fundos de Investimento

Fundos Investidos	Quantidade	Total
AQUILLA 3 Renda	1.291,754488	1.962
Brazil Realty	347.407,0000	4.238
FII Foco I Roma	3.009,075,73944794	2.889

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\$ 153, (negativo em 2017 R\$ 468).

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.

O Fundo possui atualmente 9.030.072 quotas da Paulínia, que correspondia, ao investimento contabilizado na carteira do Fundo no montante de R\$ 13.704. 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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 encerra-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.

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 500 cotas, no valor de R\$ 171 (não apresentou DF’s e ou balanço do exercício de 2018) (R\$ 171, com a provisão para ajuste a valor de aquisição e de balanço em 2017. (vide nota 6)

Máxima Realty S.A., sociedade anônima de capital fechado, tem por objetivo:

i) o financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive, através de participação em Sociedades que tenham por objeto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

social atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza e ii) a compra e venda de imóveis e a incorporação imobiliária. O fundo detém 801.479 ações no valor de R\$ 6.500 mil Reais, com o ajuste a valor de aquisição no final do exercício de 2017. (vide nota 6). O fundo vendeu a posição da Máxima Realty para o Fundo Brazil Realty em abril de 2018, conforme contrato de compra e venda!

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 constituída 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)

São Domingos., sociedade empresária limitada. O fundo detém 60 ações no valor unitário de R\$ 1,00, totalizando R\$ 60 Reais o valor do ativo. Em função de não ter havido integralização dos recursos e ou qualquer movimentação a administração optou por também proceder com provisão de 100% do total do ativo no final do exercício de 2017 (vide nota 6)

Superavit Part.., sociedade empresária limitada localizada na cidade de Belo Horizonte-MG que tem como objeto a participação em outras sociedades empresariais e não empresariais. A Superavit tem como principal ativo um terreno localizado na Rodovia MG 238, região denominada Taquaral no município de Jequitibá-MG. O Fundo detém 900 ações da Superavit no valor unitário de R\$ 76.960,89 totalizando R\$ 62.265 Reais o valor do ativo o qual foi adquirido pelo valor total de R\$ 57.000. (vide nota 6). O valor de aquisição foi baseado no projeto de empreendimento imobiliário dividido em 4 etapas, porém até o momento do fechamento destas demonstrações financeiras e em função de ainda não ter havido providências para início dos empreendimentos, a administração optou por proceder com ajuste ao valor de venda e compra das glebas com valor unitário de cerca de R\$ 2,5 milhões, perfazendo um total de R\$ 10,0 milhões, constituindo uma provisão de cerca de R\$ 47 milhões. A administração optou por manter o provisionamento de 2017 para exercício de 2018

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

Movimentação investimento Companhias Fechadas:

(Vide nota 6)	Saldo Inicial em			Ajuste	Saldo Final em
Companhia	31/12/2017	Aquisições	Resgate	/provisão	31/12/2018
Paulina do Brasil Projetos Imobiliários Ltda	7.700	-	-	-	7.700
Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.	172	-	-	-	172
Ralin Participaçõe LTDA/San Benedetto	0	-	-	-	0
Máxima Realty S.A.	6.500	-	6.500	-	0
São Domingos Empreend.	0	-	-	-	0
Superavit Part	57.000	-	-	(47.000)	10.000
	71.372	-	6.500	(47.000)	17.872

	Saldo Inicial em			Ajuste ao	Saldo Final em
Companhia	31/12/2016	Aquisições	Resgate	valor de mercado	31/12/2017
Paulina do Brasil Projetos Imobiliários Ltda	11.359	-	-	(3.659)	7.700
Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.606	-	-	(8.434)	172
Ralin Participaçõe LTDA/San Benedetto	44.652	-	-	(44.652)	0
Máxima Realty S.A.	12.042	-	-144	(5.398)	6.500
São Domingos Empreend.	-	60	-	(60)	0
Superavit Part	-	57.000	-	(47.000)	10.000
	76.659	57.060	-144	(109.203)	24.372

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 31/12/2017, observando-se a metodologia acima determinada pela CVM e os eventos subsequentes. A administração do Fundo manteve o atendimento ao Ofício da CVM para o exercício findo em 31/12/2018

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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 e 218 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 09 de Fevereiro de 2015,

Quadro demonstrativo dos impactos dos ajustes realizados nos Ativos do Fundo e por consequência no valor de sua quota em 2017:

Companhia	Saldo da carteira em	Aquisições	Resgate	Provisão/Ajuste a valor de aquisição	Valor Ajustado
	31/12/2017				31/12/2017
San Benedetto Real Estate S.A.(a)	76.721	-	-	-76.721	-
Paulina do Brasil Proj. Imobil. Ltda	13.704	-	-	-6.004	7.700
Santo André Empreend. Imob. Ltda.	11.708	-	-	-11.536	172
Ralin Participaçõe Ltda (a)	-	-	-	-	-
Máxima Realty S.A.	12.042	-	-	-5.542	6.500
São Domingos Empr.	60	60	-	-60	-
Superavit Partic.	69.265	59.628	-	-59.265	10.000
	183.500	59.688	-	-159.128	24.372

Ajustes no valor dos Imóveis:

	Saldo da carteira em	Aquisições	Venda	Ajuste a valor de aquisição	Saldo Final reprecificado
	31/12/2017				31/12/2017
CAETÉ	22.000	22.000	-	-	22.000
SEASONS 1302	934	-	-	-	934
SEASONS 1602	934	-	-	-	934
TERRAS	20.050	-	-	-9.050	11.000
	43.918	22.000	-	-9.050	34.868

Os ajustes realizados tiveram o efeito de reverter todas as valorizações originadas pelos ajustes a mercado (conforme demonstrativo acima). Por consequência, geraram um impacto negativo na carteira do Fundo no valor total de cerca de R\$ 110 milhões (resultado do impacto no valor a mercado das quotas das companhias

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

investidas) e um impacto negativo de R\$ 9.050 Milhões na valorização de alguns Imóveis do Fundo. Conseqüentemente, esses ajustes geraram um impacto negativo significativo no valor das Quotas do Fundo de cerca de 51%.

Tendo em vista os ajustes realizados para o atendimento do Ofício nº 136/2018/CVM/SIN/GIES, a Administradora 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\$ 6,5 milhões.

- (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 contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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 Cabrália, 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 Cabrália/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.

Demonstrativo de ajuste de Imóveis para investimentos (vide nota 6)

Imóveis	Saldo da carteira em	Aquisições	Venda	Ajuste a valor de aquisição	Saldo Final
	31/12/2017				31/12/2018
CAETÉ	22.000	-	-	-	22.000
SEASONS 1302	934	-	-	-	934
SEASONS 1602	934	-	-	-	934
TERRAS	11.000	-	-	-	11.000
VEREDA DOS LAGOS	-	34.918	-	-	34.918
	34.868	34.918	-	-	69.786

Descritivo dos Imóveis

- **Caeté** – Imóvel situado no lugar denominado Fazenda Lages, município de Taquaruçu de Minas em Caeté Minas Gerais. Matrículas 12.968 e 15.743°, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

- **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.

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 Pais

Aquisições para Investimentos

a) O Fundo possui valores a pagar referente compra de imóvel denominado Caeté

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

no valor de R\$ 11,2 milhões a serem liquidados em 2018.

- b) 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\$11,2 milhões.

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 paragrafo 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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;

- **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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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.

- **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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

- **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;

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, via de regra, 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem 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 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 decotas

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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.

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 2018 é de R\$ 97.179 milhões divididos em 1.073.703,86287198 quotas totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ R\$ 90,50872297. Ao final do exercício de 2017 após os ajustes (nota 6) o valor do Patrimônio Líquido R\$ 75.233 milhões dividido por 1.017.829,5490314 cotas, totalmente integralizadas, com valor patrimonial unitário é de R\$ 73,91514360.

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.

14. Taxa de administração

O Fundo pagará a título de taxa de administração a quantia equivalente a 1,5% (Um inteiro e cinco décimo por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal, de R\$ 14 (quatorze mil reais) 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.

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

dois avos), e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No período foi provisionado taxa de administração no montante de R\$ 2.172 (R\$ 279 em 2017). 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. (vide nota 6)

15. Rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no período foram os seguintes:

EVOLUÇÃO DO VALOR DAS COTAS E RENTABILIDADE

Data	Patrimônio Líquido	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade Mensal %	Rentabilidade Acumulada %
31/01/2018	75.617.963,45	74,11729033	0,27	0,27
28/02/2018	85.174.357,92	80,09967212	8,07	8,37
29/03/2018	93.861.849,74	88,26956343	10,2	19,42
30/04/2018	98.772.575,52	92,88770831	5,23	25,67
30/05/2018	98.758.194,63	92,87418423	(0,01)	25,65
29/06/2018	97.061.684,51	90,9049396	(2,12)	22,99
31/07/2018	96.944.150,65	90,79486106	(0,12)	22,84
01/08/2018	96.937.609,90	90,7887352	(0,01)	22,83
31/08/2018	96.532.347,26	90,4067435	(0,43)	22,31
28/09/2018	96.107.047,17	89,78859088	(0,68)	21,48
31/10/2018	96.106.493,23	89,50931122	(0,31)	21,1
30/11/2018	95.818.280,66	89,24088286	(0,3)	20,73
31/12/2018	97.179.565,48	90,50872297	1,42	22,45

A rentabilidade passada não é garantia de resultado 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

No exercício não houve alterações estatutárias.

20. Eventos subsequente

Conforme apontado na nota 6 a atual administração do Fundo optou por manter a reprecificação dos ativos do Fundo para o exercício de 2018, mantendo as mesmas bases do exercício de 2017 em cumprimento à determinação da CVM (Ofício nº 136/2018/CVM/SIN/GIES).

Subsequentemente ao exercício findo em 31/12/2017, a Administradora tomou conhecimento de 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. Por este motivo, a Administradora realizou uma provisão para perda de 100% do valor do San Benedetto no exercício de 2017, mantendo esse provisionamento para o exercício de 2018.

Contador

Diretor:

Marcelo Pereira Fanganiello
SSP/SP 9435570-8