

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Relatório dos Auditores Independentes as
demonstrações contábeis de 31 de dezembro
2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	03
Balanços patrimoniais	07
Demonstrações do resultado.....	08
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	09
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos quotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais”. 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 (CFC) 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.

Principal assunto de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 98.300 mil que correspondem a 97,55% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluído nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício de 31 de dezembro de 2018

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório emitido foi datado de 15 de março de 2019 sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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


Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando em circunstâncias extremamente raras determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de março de 2020.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2 SP 031.056/F-3



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL	Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		3.286	3,26%	2.101	2,00%	Circulante		822	0,82%	849	0
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.470	1,46%	1.212	1,15%	Taxa de Administração	10	35	0,03%	32	0,03%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de serviços		2	0,00%	2	0,00%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.816	1,80%	889	0,85%	Distribuição de resultados a pagar		785	0,79%	815	0,78%
Não Circulante		98.300	97,55%	103.877	98,81%						
Investimento		98.300	97,55%	103.877	98,81%	Patrimônio Líquido	7	100.764	100,00%	105.129	100,00%
Propriedades para Investimento	6	98.300	97,55%	103.877	98,81%	Cotas Integralizadas	7a	9.815	9,74%	9.815	9,34%
Imóveis Acabados		98.300	97,55%	103.877	98,81%	Amortização do valor das cotas		(330)	-0,33%	(330)	-0,31%
						Lucros acumulados		91.279	90,59%	95.644	90,98%
Total do Ativo		101.586	100,82%	105.978	100,81%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		101.586	100,82%	105.978	100,81%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro/prejuízo por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	10	10.812	9.970
Despesas com manutenção e conservação		(63)	-
Ajuste a Valor Justo	6.b	(5.577)	6.987
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>5.172</u>	<u>16.957</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>5.172</u>	<u>16.957</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira	4	85	76
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(419)	(387)
Despesas com Serviços de Terceiros	12	(237)	(123)
Despesas Tributárias	-	(19)	(17)
Outras Receitas e Despesas	-	(5)	(2)
Lucro Líquido do Exercício		<u>4.577</u>	<u>16.504</u>
Quantidade de cotas em circulação		981.472	981.472
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>4,66</u>	<u>16,82</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017		9.815	(330)	89.151	98.636
Lucro Líquido do exercício		-	-	16.504	16.504
Rendimentos propostos no exercício	8	-	-	(10.011)	(10.011)
Saldo em 31 de dezembro de 2018		9.815	(330)	95.644	105.129
Lucro Líquido do exercício		-	-	4.577	4.577
Rendimentos Propostos no exercício	8	-	-	(8.942)	(8.942)
Saldo em 31 de dezembro de 2019		9.815	(330)	91.279	100.764

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

CNPJ: 09.350.920/0001-04

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		9.885	9.888
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		85	76
Despesas com manutenção de propriedades para investimento		(63)	-
Pagamento de Tributos		(22)	(17)
Pagamento de Fornecedores de Materiais e de Serviços		(234)	(124)
Pagamento de Taxa de Administração		(416)	(387)
Pagamento de outras despesas		(5)	(2)
		<u>9.230</u>	<u>9.434</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(8.972)	(9.196)
		<u>(8.972)</u>	<u>(9.196)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>258</u>	<u>238</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	1.212	974
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>1.470</u>	<u>1.212</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 28 de janeiro de 2008 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 28 de julho de 2008 com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

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

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

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

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 06 de março de 2020.

a. Base de mensuração

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Resumo das principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Ativos financeiros imobiliários - aluguéis

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

(c) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

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

(d) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo.

Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

(e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

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

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

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

(f) Receita de aluguéis

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

(g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

(h) Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	1	13
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.469	1.199
	1.470	1.212

(a) O montante de R\$ 1 em 2019 (R\$ 13 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

	2019	2018
Itaú Soberano Referenciado	1.469	1.199
	1.469	1.199

Referem-se às cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador) não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo.

Os ativos que compõe a carteira desse Fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 85 (R\$ 76 em 2018).

5. Contas a receber de alugueis

	2019	2018
Alugueis a receber	1.816	889
	1.816	889

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis – avaliados ao valor justo

Item	Descrição	2019	2018
1	Matrícula: 36.627	75.200	72.196
	Endereço: Rua Marques de Olinda, nº 70, Botafogo		
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Características: Prédio comercial com 5 pavimentos e 105 vagas de estacionamento		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

Item	Descrição	2019	2018
2	Matrícula: 42.112	7.900	9.390
	Endereço: Rua Marques de Olinda, nº 51, Botafogo		
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Características: Prédio comercial		
3	Matrícula: 47.355	7.900	12.325
	Endereço: Rua Muniz Barreto, nº 366, Botafogo		
	Cidade: Rio de Janeiro RJ		
	Características: Prédio comercial com 3 pavimentos e estacionamento		
4	Matrícula: 13.894 e 13.895	7.300	9.966
	Endereço: Avenida Indianópolis, 739, em Indianópolis		
	Cidade: São Paulo - SP		
	Características: Imóvel comercial		
		98.300 (i)	103.877 (i)

(b) Movimentação

	2019	2018
Saldo inicial em 1º de janeiro	103.877	96.890
Ajuste a valor justo	(5.577)	6.987
Saldo final em 31 de dezembro	98.300	103.877

(c) Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil empresa de avaliação externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2019 (Apsis em dezembro de 2018).

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento.

A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A taxa de desconto real aplicada foi de 9,00% a.a. e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e o prazo dos fluxos de caixa.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

A metodologia adotada nos laudos consiste na análise das características físicas das propriedades e das diversas informações levantadas no mercado que são devidamente tratadas, a fim de determinar o valor dos respectivos imóveis.

Para a consecução do objetivo solicitado observar-se-á o que preceitua a NBR nº 14.653-1/2001 e NBR nº 14.653-2/2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 100.764 (R\$ 105.129 em 2018) sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está representado por 981.472 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 9.485.

(b) Séries de cotas do fundo

Segue as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	981.472	10	9.815

(c) Emissão e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de até R\$ 100.764 (R\$ 105.129 em 2018).

Em 31 de dezembro de 2019 o capital subscrito é de R\$ 9.815 equivalentes a 981.472 cotas totalmente integralizadas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não houve amortização de cotas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que definirá os termos e condições de tais emissões incluindo sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo nos termos e prazos legais os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários.

Caso a instituição administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

8. Política de distribuição de resultados

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

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

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

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos Cotistas.

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a distribuição de resultados aos Cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	9.230	9.435
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.769	8.963
Saldo anterior a distribuir	815	-
Rendimentos propostos no exercício	8.942	10.011
Rendimentos pagos no exercício	(8.972)	(9.196)
	785	815
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,88%	106,12%

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

9. Legislação tributária

a. Fundo

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- (I) Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;*
- (II) Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% das cotas do Fundo.*

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;*
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;*
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.*

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

10. Receita de alugueis

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 10.812 (R\$ 9.970 em 2018) decorrente das locações dos imóveis discriminados na Nota Explicativa nº 6.a.

Os imóveis do Fundo encontram-se todos locados.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

11. Taxa de administração

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 419 (R\$ 387 em 2018) e representou 0,40% (0,39% em 2018) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 35 (R\$ 32 em 2018).

12. Despesas de serviços de terceiros

	2019	2018
Honorários Advocatícios	(96)	(4)
Honorários Auditoria	(19)	(23)
Honorários Contabilidade	(32)	(30)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(38)	(18)
Taxa de Escrituração de Cotas	(16)	(15)
Taxa de Fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa Bovespa	(9)	(9)
Taxa Anbima	(3)	-
	(237)	(123)

13. Alterações no regulamento

Na data de 30/09/2016 a administradora realizou um instrumento particular de alteração do regulamento de forma a adaptá-lo as mudanças na legislação decorrentes da Instrução da CVM nº 571.

14. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

15. Rentabilidade do fundo (não auditado)

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

Semestres	Patrimônio líquido inicial	Patrimônio líquido final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º sem/2017	99.354	99.460	4.534	0,11%	4,56%	4,67%
2º sem/2017	99.460	98.636	4.535	-0,83%	4,56%	3,73%
1º sem/2018	98.636	98.731	4.534	0,10%	4,60%	4,69%
2º sem/2018	98.731	105.129	5.477	6,48%	5,55%	12,03%
1º sem/2019	105.129	105.294	4.888	0,16%	4,65%	4,81%
2º sem/2019	105.294	100.764	4.054	-4,30%	3,85%	-0,45%

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

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

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

16. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) através do ticker SFDN11 porém não houve negociação no exercício.

17. Fatores de riscos

17.1. Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

17.2. Risco de liquidez

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

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

17.3. Riscos tributários

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

17.4. Risco de desapropriação

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

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

17.5. Risco de sinistro

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

17.6. Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo.

Assim o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil tais como:

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

18. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

18.1. Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido as variações nos preços de mercado.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

18.2. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa nº 04 as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

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

18.3. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

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

18.4. Risco de liquidez

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

19. Análise de sensibilidade

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

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	1.469	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.816	-
Propriedade de investimento	-	-	98.300
Total do ativo	1.469	1.816	98.300
Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	1.199	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	889	-
Propriedade de investimento	-	-	103.877
Total do ativo	1.199	889	103.877

20. Divulgação de informações

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

Adicionalmente a Administradora mantém serviço de atendimento aos Cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

22. Demandas judiciais

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais (R\$) exceto valor unitário das cotas)

23. Seguros (não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco adotadas dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis consequentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2019 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

	Limite máximo de indenização*
Riscos diversos/compreensivo empresarial/responsabilidade civil geral	80.950

(*) Vigência de 03/06/2019 à 03/06/2020.

24. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.