

**Fundo de Investimento
Imobiliário São Fernando - FII**

Relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando - FII

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	03
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	05
Demonstrações dos resultados dos exercícios.....	06
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	07
Demonstrações dos fluxos de caixa	08
Notas explicativas às demonstrações financeiras	09

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Quotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando - FII

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

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

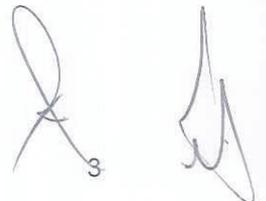
A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores, e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo.

Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando - FII, em 31 de dezembro de 2015 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

São Paulo, 16 de Março de 2016.

Pemom Auditores Independentes SS
CRC 2SP 031.056/O-2


Emerson Fabri
Contador CRC TSP-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

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2015	% PL	2014	% PL	Passivo	Nota	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		1.477	1,48%	1.292	1,14%	Circulante		30	0,03%	28	0,02%
Caixa e equivalentes de caixa	4	736	0,74%	600	0,53%	Fornecedores de materiais e serviços		30	0,03%	28	0,02%
Ativos Financeiros Imobiliários											
Contas a Receber de Aluguéis	5	741	0,74%	692	0,61%	Total passivo		30	0,03%	28	0,02%
Não Circulante		98.200	98,55%	112.320	98,89%	Patrimônio Líquido		99.647	100,00%	113.584	100,00%
Investimento		98.200	98,55%	112.320	98,89%	Cotas Integralizadas	7	9.815	9,85%	9.815	8,64%
Propriedades para Investimento		98.200	98,55%	112.320	98,89%	Amortização do valor das cotas		(330)	-0,33%	(330)	-0,29%
Imóveis Acabados	6	98.200	98,55%	112.320	98,89%	Lucros acumulados		90.162	90,48%	104.099	91,65%
Total do Ativo		99.677	100,03%	113.612	100,02%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		99.677	100,03%	113.612	100,02%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	8.523	8.046
Ajuste a Valor Justo	6.b	(14.120)	12.698
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>(5.597)</u>	<u>20.744</u>
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>(5.597)</u>	<u>20.744</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira		101	68
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	10	(328)	(317)
Despesas com Serviços de Terceiros	11	(119)	(118)
Despesas Tributárias		(23)	(13)
Outras Receitas e Despesas	12	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
Lucro Líquido do Exercício		<u>(5.967)</u>	<u>20.362</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>981.472</u>	<u>981.472</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>(6,08)</u>	<u>20,75</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Amortização de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2014	<u>9.815</u>	<u>(330)</u>	<u>91.293</u>	<u>100.778</u>
Lucro Líquido do exercício			20.362	20.362
Distribuição de resultado no exercício			(7.556)	(7.556)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>9.815</u>	<u>(330)</u>	<u>104.099</u>	<u>113.584</u>
Lucro Líquido do exercício			(5.967)	(5.967)
Distribuição de resultado no exercício			(7.970)	(7.970)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>9.815</u>	<u>(330)</u>	<u>90.162</u>	<u>99.647</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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 Exercício
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		8.475	8.011
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		101	68
Pagamento de Tributos		(23)	(13)
Pagamento de Fornecedores de Materiais e de Serviços		(119)	(118)
Pagamento de Taxa de Administração		(327)	(315)
Pagamento de outras despesas		(1)	(2)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>8.106</u>	<u>7.631</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8.b	<u>(7.970)</u>	<u>(7.556)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(7.970)</u>	<u>(7.556)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>136</u>	<u>75</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	<u>600</u>	<u>525</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	<u><u>736</u></u>	<u><u>600</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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 nº 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.

As demonstrações financeiras terão sua emissão e publicação autorizadas em 16 de março de 2016 no “site” da CVM e da Administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 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.

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras 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 a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Resumo das principais políticas 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.

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.

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.

d) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

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.

e) 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.

f) 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.

g) Normas e interpretações que não estão em vigor para exercício de 2015

Os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo estão identificadas, a seguir:

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração - a partir de 2018
- IFRS 15 – Receitas de contrato com clientes – a partir de 2018
- IFRS 11 – Contabilização de acordos contratuais em conjunto – a partir de 2016
- IAS 38 – Método de depreciação e amortização – a partir de 2016

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2015	2014
Depósitos bancários à vista	5	19
Quotas de fundos de investimentos	731	581
Total	736	600

(a) O montante de R\$ 5 em 2015 (R\$ 19 em 2014) 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 2015 e 2014 estão representadas por:

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Descrição	2015	2014
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	137	217
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	594	364
Total	731	581

(i) *Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo.*

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2015	2014
Aluguéis a receber	741	692
Total	741	692

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 8.523 (R\$ 8.046 em 2014).

6. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados

Referem-se a imóveis locados, abaixo discriminados:

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Item	Descrição	2015	2014
	Matricula: 36.627		
	Endereço: Rua Marques de Olinda, nº 70, Botafogo		
1	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Características: Prédio comercial com 5 pavimentos e 105 vagas de estacionamento	70.500	80.245
	Matricula: 42.112		
2	Endereço: Rua Marques de Olinda, nº 51, Botafogo		
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Características: Prédio comercial	7.600	9.685
	Matricula: 47.355		
	Endereço: Rua Muniz Barreto, nº 366, Botafogo		
3	Cidade: Rio de Janeiro RJ		
	Características: Prédio comercial com 3 pavimentos e estacionamento	13.000	14.490
	Matricula: 13.894 e 13.895		
	Endereço: Avenida Indianópolis, 739, em Indianópolis		
4	Cidade: São Paulo - SP		
	Características: Imóvel comercial	7.100	7.900
Total		98.200 (i)	112.320 (i)

(i) *Avaliado ao valor justo*

Os imóveis estão registrados sob os seguintes nº de matrícula:

- Imóvel Rua Marques de Olinda, nº 70 – matrícula nº 36.627
- Imóvel Rua Marques de Olinda, nº 51 – matrícula nº 42.112
- Imóvel Rua Muniz Barreto, nº 366 – matrícula nº 47.355
- Imóvel Avenida Indianópolis, nº 739 – matrícula nº 13.894 e 13.895

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

b) Movimentação

Descrição	2015	2014
Saldo inicial	112.320	99.622
Ajuste a Valor Justo	(14.120)	12.698
Saldo final	98.200	112.320

c) Método de determinação do valor justo

A Brasplan Rio Planejamento Administração e Participação Ltda, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Junho de 2014. A Administração efetuou a análise das premissas utilizadas no laudo e não identificou indícios de alterações relevantes em dezembro de 2014.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi contratada a empresa Colliers International do Brasil para avaliação dos imóveis, que adotou o mês de Julho de 2015.

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 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. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2015 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 99.647 (R\$ 113.584 em 2014), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 está representado por 981.472 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 9.485.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

b) Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade de Cotas integralizadas</u>	<u>Valor nominal (R\$)</u>	<u>Total (R\$ mil)</u>
1ª emissão	981.472	10	9.815

c) Ajuste de avaliação ao valor justo

Representa o ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento do Fundo apurado com base em Laudo de avaliação formalmente aprovado pela administração (Nota 6d)

Para melhor apresentação, ao final do exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para essa rubrica contábil.

Os valores registrados nesta rubrica são reclassificados para lucros acumulados integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

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.

a) Base de cálculo

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2015	2014
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	8.106	7.631
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.701	7.249

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2015	2014
Rendimentos propostos no exercício	7.970	7.556
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(7.970)</u>	<u>(7.556)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

c) Legislação tributária

Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- i) pessoa física;
- ii) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- iii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- iv) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

d) Cotistas

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

e) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 e 2014

- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

- 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).

9. Emissão e amortização de Cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de até R\$ 99.647 (R\$ 113.584 em 2014). Em 31 de dezembro de 2015, o capital subscrito é de R\$ 9.815, equivalentes a 981.472 cotas, totalmente integralizadas. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 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.

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.

10. Remuneração da administração

a) 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 a partir de janeiro de 2013.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 328 (R\$ 317 em 2014) e representou 0,30% (0,33% em 2014) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 27 (R\$ 26 em 2014).

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

11. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2015	2014
Honorários Contabilidade e Pessoas Jurídicas	(75)	(75)
Taxa de escrituração de cotas	(12)	(13)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(23)
Taxa Bovespa	(8)	(7)
Total	(119)	(118)

12. Outras receitas e despesas

Descrição	2015	2014
Condução e transporte, Correios/Transportes e Despesas bancárias	-	(1)
Viagens e hospedagens	(1)	(1)
Total	(1)	(2)

13. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, não houve alteração no Regulamento do fundo, que se encontra disponível no site da CVM e do administrador.

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

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

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/2014	100.778	100.794	3.748	0,02%	3,72%	3,74%
2º Sem/2014	100.794	113.584	3.797	12,69%	3,77%	16,46%
1º Sem/2015	113.584	113.668	3.887	0,07%	3,42%	3,50%
2º Sem/2015	113.668	99.647	4.083	-12,34%	3,59%	-8,74%

(a) A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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 BM&FBovespa através do ticker SFDN11, porém não houve negociação no período.

17. Fatores de riscos

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.

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. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

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.

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.

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 conseqüentemente na rentabilidade do Fundo.

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 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

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:

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

Risco de taxa de juros

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.

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. 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

- 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	2015		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	731	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	741	-
Propriedade de investimento	-	-	98.200
Total do ativo	731	741	98.200
	2014		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	581	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	693	-
Propriedade de investimento	-	-	112.320
Total do ativo	581	693	112.320

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.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Pemon Auditores Independentes S.A. 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 2015.

22. Demandas judiciais

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

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 financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2015, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização*</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão</i>	<i>42.300</i>

(*) Vigência de 25/05/2015 à 25/05/2016.

24. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo.

As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SALDO INICIAL	217	383
APLICAÇÕES	3.523	6.932
RESGATE	(3.603)	(7.098)
SALDO FINAL	<u>137</u>	<u>217</u>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	24.621	33.166
RENTABILIDADE BRUTA	12,69%	10,31%
QUANTIDADE DE COTAS	64.010,274231	114.089,752714

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SALDO INICIAL	364	135
APLICAÇÕES	4.946	363
RESGATE	(4.716)	(134)
SALDO FINAL	<u>594</u>	<u>364</u>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	26.269	34.946
RENTABILIDADE BRUTA	13,16%	11,20%
QUANTIDADE DE COTAS	281.318,82822	194.972,15739