

PEMOM

**Fundo de Investimento Imobiliário São  
Fernando**

(CNPJ 09.350.920/0001-04)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

**Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando****Índice**

|  | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis | 2             |
| Demonstrações contábeis  | 6             |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis     | 10            |

## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administradores do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO**

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

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

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

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa 1, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022, 100% de vacância física em suas propriedades para investimento. A Administração está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais. Entretanto, esses eventos ou condições podem levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, bem como a necessidade de chamada de capital junto aos cotistas para manutenção das atividades. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

**Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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\$ 7.810 mil que correspondem a 84,54% 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 endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; e (vi) avaliação da objetividade e competência do avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

**Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

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

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

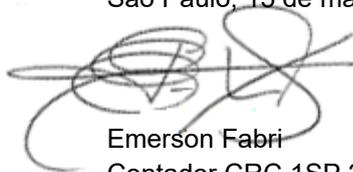
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- Concluimos 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 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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, 15 de março de 2023.



Emerson Fabri  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

Pemom Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP 031.056/O-2

## 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 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo                          | Nota | 2022         | % PL           | 2021          | % PL           | Passivo                                      | Nota | 2022         | % PL           | 2021          | % PL           |
|--------------------------------|------|--------------|----------------|---------------|----------------|--|------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Circulante</b>              |      | <b>1.507</b> | <b>16,31%</b>  | <b>4.179</b>  | <b>36,45%</b>  | <b>Circulante</b>                            |      | <b>79</b>    | <b>0,86%</b>   | <b>83</b>     | <b>0,72%</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa  | 4    | 1.507        | 16,31%         | 4.179         | 36,45%         | Taxa de administração a pagar                | 9    | 53           | 0,57%          | 47            | 0,41%          |
|                                |      |              |                |               |                | Outros passivos                              | -    | 20           | 0,22%          | 30            | 0,26%          |
|                                |      |              |                |               |                | Distribuição de resultados a pagar           | 7    | 6            | 0,06%          | 6             | 0,05%          |
| <b>Não Circulante</b>          |      | <b>7.810</b> | <b>84,54%</b>  | <b>7.370</b>  | <b>64,28%</b>  |  |      |              |                |               |                |
| <b>Investimento</b>            |      | <b>7.810</b> | <b>84,54%</b>  | <b>7.370</b>  | <b>64,28%</b>  | <b>Patrimônio Líquido</b>                    | 6    | <b>9.238</b> | <b>100,00%</b> | <b>11.466</b> | <b>100,00%</b> |
| Propriedades para investimento |      | 7.810        | 84,54%         | 7.370         | 64,28%         | Cotas integralizadas                         | 6.a  | 9.815        | 106,25%        | 9.815         | 85,60%         |
| Imóveis acabados               | 5.a  | 7.810        | 84,54%         | 7.370         | 64,28%         | Amortização de cotas                         | 6.c  | (7.294)      | -78,96%        | (5.738)       | -50,04%        |
|                                |      |              |                |               |                | Ajuste valor justo                           | -    | 5.837        | 63,18%         | 5.397         | 47,07%         |
|                                |      |              |                |               |                | Resultados acumulados                        | -    | 880          | 9,53%          | 1.992         | 17,37%         |
| <b>Total do Ativo</b>          |      | <b>9.317</b> | <b>100,86%</b> | <b>11.549</b> | <b>100,72%</b> | <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> |      | <b>9.317</b> | <b>100,86%</b> | <b>11.549</b> | <b>100,72%</b> |

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 resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

|   | <u>Nota</u> | <u>2022</u>          | <u>2021</u>          |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                         |             |                      |                      |
| Receitas de aluguéis  | 10          | -                    | 1.195                |
| Despesas com manutenção e conservação                         | -           | (11)                 | (25)                 |
| Receita de imóveis vendidos                                   | 5.b         | -                    | 5.561                |
| Custo de imóveis vendidos                                     | 5.b         | -                    | (7.300)              |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento |             | (538)                | (626)                |
| Ajuste a valor justo  | 5.b         | 440                  | (530)                |
|   |             | <u>(109)</u>         | <u>(1.725)</u>       |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>    |             | <u>(109)</u>         | <u>(1.725)</u>       |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>           |             | <u>(109)</u>         | <u>(1.725)</u>       |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                              |             |                      |                      |
| Receita financeira líquida                                    | 4           | 237                  | 157                  |
| <b>Outras despesas</b>  |             |                      |                      |
| Taxa de administração   | 9           | (633)                | (564)                |
| Despesa administrativas                                       |             | (3)                  | (7)                  |
| Despesas com serviços de terceiros                            | 11          | (121)                | (163)                |
| Despesas tributárias  |             | (43)                 | (25)                 |
|   |             | <u>(672)</u>         | <u>(2.327)</u>       |
| <b>Prejuízo líquido do exercício</b>                          |             | <u>(672)</u>         | <u>(2.327)</u>       |
| Quantidade de cotas em circulação                             |             | 981.472              | 981.472              |
| <b>Prejuízo líquido por cota - R\$</b>                        |             | <u><u>(0,68)</u></u> | <u><u>(2,37)</u></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 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$)

|   | <u>Nota</u> | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Amortização de<br/>Cotas</u> | <u>Ajuste valor<br/>justo</u> | <u>Lucros<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>  |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>      |             | <b>9.815</b>                    | <b>(5.738)</b>                  | <b>11.670</b>                 | <b>2.217</b>                 | <b>17.964</b> |
| Prejuízo líquido do exercício               |             | -                               | -                               | -                             | (2.327)                      | (2.327)       |
| Resultado ajuste a valor justo do exercício |             | -                               | -                               | (530)                         | 530                          | -             |
| Ajuste valor justo imóvel vendido           | 5.b         | -                               | -                               | (5.743)                       | 5.743                        | -             |
| Distribuição de resultado no exercício      |             | -                               | -                               | -                             | (4.171)                      | (4.171)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>      |             | <b>9.815</b>                    | <b>(5.738)</b>                  | <b>5.397</b>                  | <b>1.992</b>                 | <b>11.466</b> |
| Prejuízo líquido do exercício               |             | -                               | -                               | -                             | (672)                        | (672)         |
| Resultado ajuste a valor justo do exercício | 5.b         | -                               | -                               | 440                           | (440)                        | -             |
| Amortização de cotas                        |             | -                               | (1.556)                         | -                             | -                            | (1.556)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>      |             | <b>9.815</b>                    | <b>(7.294)</b>                  | <b>5.837</b>                  | <b>880</b>                   | <b>9.238</b>  |

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 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

|  | <u>Nota</u> | <u>2022</u>         | <u>2021</u>         |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>            |             |                     |                     |
| Recebimento de aluguéis                                      |             | -                   | 1.254               |
| Recebimento de venda de imóvel líquidas                      |             | -                   | 4.004               |
| Recebimento de receitas financeiras líquidas                 |             | 237                 | 156                 |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção              |             | (11)                | (25)                |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços            |             | (174)               | (154)               |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento     |             | (538)               | (623)               |
| Pagamento de taxa de administração                           |             | (627)               | (554)               |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                |             | (3)                 | (31)                |
|  |             | <u>(1.116)</u>      | <u>4.027</u>        |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>             |             |                     |                     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>         |             |                     |                     |
| Recebimento de custos de propriedades vendidas               |             | -                   | 1.557               |
|  |             | <u>-</u>            | <u>1.557</u>        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>         |             |                     |                     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>        |             |                     |                     |
| Pagamento de amortização de cotas                            |             | (1.556)             | -                   |
| Pagamento de rendimentos e amortizações decotas aos cotistas | 7           | -                   | (4.171)             |
|  |             | <u>(1.556)</u>      | <u>(4.171)</u>      |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>         |             |                     |                     |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>     |             |                     |                     |
|  |             | <u>(2.672)</u>      | <u>1.413</u>        |
| Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício          | 4           | 4.179               | 2.766               |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício</b>    | <b>4</b>    | <u><u>1.507</u></u> | <u><u>4.179</u></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 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## I. 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, e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472/08, nº 516/11 e nº 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.

### Continuidade operacional

O imóvel remanescente do Fundo está sem contrato de locação vigente, ou seja, 100% vago e Administração está envidando esforços para locação do mesmo e retomar as atividades do Fundo. Adicionalmente, havendo proposta de venda do Ativo, a Administração também irá avaliar, uma vez que a intenção de alienação foi ratificada entre os cotistas do Fundo.

## 2. Base de preparação das demonstrações contábeis

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

### Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 15 de março de 2023.

#### 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 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional 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 (FII) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais 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 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 exercício 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **(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 exercícios em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

### **(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.

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição                        | 2022         | 2021         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários à vista      | 6            | 6            |
| Cotas de fundos de investimentos | 1.501        | 4.173        |
| <b>Total</b>                     | <b>1.507</b> | <b>4.179</b> |

(a) O montante de R\$ 6 em 2022 (R\$ 6 em 2021) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária e possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2022 e 2021 representadas por:

| Descrição                  | 2022         | 2021         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Itaú Soberano Referenciado | 1.501        | 4.173        |
| <b>Total</b>               | <b>1.501</b> | <b>4.173</b> |

Referem-se a cotas de Fundo de Investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser prontamente conversíveis estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

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 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 237 (R\$ 157 em 2021).

### 5. Propriedades para investimento

#### (a) Relação dos imóveis – avaliados ao valor justo

| Item         | Descrição  | 2022         | 2021         |
|--------------|--|--------------|--------------|
| I            | <b>Matrícula:</b> 47.355<br><b>Endereço:</b> Rua Muniz Barreto, nº 366, Botafogo<br><b>Cidade:</b> Rio de Janeiro RJ<br><b>Características:</b> Prédio comercial com 3 pavimentos e estacionamento | 7.810        | 7.370        |
| <b>Total</b> |  | <b>7.810</b> | <b>7.370</b> |

#### (b) Movimentação

| Descrição            | 2022         | 2021         |
|----------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b> | 7.370        | 15.200       |
| Venda de imóvel      | -            | (7.300)      |
| Ajuste a valor justo | 440          | (530)        |
| <b>Saldo final</b>   | <b>7.810</b> | <b>7.370</b> |

## **Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Em outubro de 2021 o Fundo concluiu a venda do imóvel localizado na Avenida Indianópolis, nº 739 Indianópolis-SP, Matrícula nº 36.627 e nº 51, Matrícula nº 42.112, de acordo com Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, Promitente Vendedor Fundo e Indi Participações e Administração de Bens Próprios Ltda. como promitente comprador pelo valor R\$ 5.561, sendo recebido integralmente no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

O custo reconhecido na venda do imóvel foi de R\$ 7.300 de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2020. Este custo é composto por R\$ 1.557 de custo de aquisição e R\$ 5.743 de valor do ajuste a valor justo que foi contabilizado em conta de resultado na conta ‘Resultado de ajuste a valor justo’ e, no encerramento do exercício, transferido para a conta de “Lucros acumulados”.

O valor da venda abaixo do valor do laudo de avaliação e o reconhecimento do prejuízo contábil foi levado para deliberação em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de outubro de 2021 onde a recomendação da Administradora foi pela não aprovação da matéria, porém 83,71% (oitenta e três vírgula setenta e um por cento) dos cotistas presentes deliberaram pela aprovação da venda.

### **(c) Método de determinação do valor justo**

A Lead Avaliação e Consultoria (Lead Avaliação e Consultoria em 2021) 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 novembro de 2022.

Para a avaliação dos empreendimentos foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

A taxa de desconto real aplicada foi de 10,50% a.a. para o imóvel localizado na Rua Muniz Barreto, 366, Rio de Janeiro, RJ (10,25% a.a. em 2021) 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.

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 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 6. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 9.238 (R\$ 11.466 em 2021) sendo composto por:

#### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 981.472 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 9.815 (R\$ 9.815 em 2021).

#### (b) Séries de cotas do Fundo

Segue as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

| Descrição              | Quantidade de Cotas<br>integralizadas |
|------------------------|---------------------------------------|
| I <sup>a</sup> emissão | 981.472                               |

#### (c) Emissão e 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo realizou o pagamento da amortização de cotas (devolução dos custos de aquisição) do imóvel da Indianápolis no valor de R\$ 1.556. Esta amortização que foi previamente aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de dezembro de 2021.

### 7. 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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 findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| <b>Descrição</b>   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência   | 677            | 6.913          |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência   | (1.349)        | (9.240)        |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>                                       | <b>(672)</b>   | <b>(2.327)</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa  | (440)          | -              |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa  | 74             | 6.351          |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | -              | 59             |
| (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | (78)           | (56)           |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>  | <b>(1.116)</b> | <b>4.027</b>   |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)  | (1.060)        | 3.826          |
|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
| Lucro distribuído no exercício   | -              | 4.171          |
| Saldo de lucros a pagar  | 6              | 6              |
| Pagamento de rendimentos   | -              | (4.171)        |
| Saldo de rendimentos a pagar   | <b>6</b>       | <b>6</b>       |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo  | 0,00%          | 103,58%        |

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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **8. 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).

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 (FII):

- (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 (FII) possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário (FII) 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 (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

### **9. 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 exercício vencido no mês subsequente ao dos serviços prestados com o valor mínimo de R\$ 300 ao ano ou R\$ 25 por mês corrigidos anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas a partir de janeiro de 2013.

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 633 (R\$ 564 em 2021) e representou 6,64% (3,32% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 53 (R\$ 47 em 2021).

### 10. Receitas de aluguéis

| <u>Descrição</u>    | <u>2022</u> | <u>2021</u>  |
|---------------------|-------------|--------------|
| Receita de aluguéis | -           | 1.195        |
| <b>Total</b>        | <b>-</b>    | <b>1.195</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foi reconhecido receita de aluguéis (R\$ 1.195 em 2021).

### 11. Despesas de serviços de terceiros

| <u>Descrição</u>                     | <u>2022</u>  | <u>2021</u>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários advocatícios              | (2)          | (19)         |
| Honorários auditoria e contabilidade | (78)         | (67)         |
| Honorários outras pessoas jurídicas  | -            | (29)         |
| Honorários com avaliações            | (8)          | (11)         |
| Taxa de escrituração de cotas        | (16)         | (15)         |
| Taxa de fiscalização CVM             | (5)          | (9)          |
| Taxa B3                              | (11)         | (10)         |
| Taxa Anbima                          | (1)          | (3)          |
| <b>Total</b>                         | <b>(121)</b> | <b>(163)</b> |

### 12. Alterações no regulamento

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve alteração no regulamento do Fundo.

### 13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 14. 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/2021 | 17.964                     | 17.613                   | -                        | -1,95%                        | 0,00%              | -1,95%              |
| 2º Sem/2021 | 17.613                     | 11.466                   | 4.171                    | -34,90%                       | 23,68%             | -11,22%             |
| 1º Sem/2022 | 11.466                     | 9.342                    | -                        | -18,52%                       | 0,00%              | -18,52%             |
| 2º Sem/2022 | 9.342                      | 9.238                    | -                        | -1,11%                        | 0,00%              | -1,11%              |

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

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

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

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

### 15. Negociação das cotas

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

### 16. Fatores de riscos

#### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

#### Risco de liquidez

O Fundo 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

## 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 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.

## 17. 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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:

### **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 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

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.

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 18. 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.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

| <b>Ativos</b>  | <b>2022</b>    |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| Cotas de fundo de investimento                                 | 1.501          | -              | -              |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 7.810          |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>1.501</b>   | <b>-</b>       | <b>7.810</b>   |

| <b>Ativos</b>  | <b>2021</b>    |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| Cotas de fundo de investimento                                 | 4.173          | -              | -              |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 7.370          |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>4.173</b>   | <b>-</b>       | <b>7.370</b>   |

### 19. 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 exercício e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

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

## Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 20. 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 2022.

### 21. Contingências

No exercício findo em 2022 de acordo com o parecer do escritório Silveiro Advogados não existem processos judiciais na vara Cível contra o Fundo em andamento.

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

### 22. 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, conseqüentemente, não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2022 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

| Descrição   | Limite máximo de indenização* |
|---|-------------------------------|
| Riscos diversos/compreensivo empresarial/responsabilidade civil geral | 75.541                        |

(\*) Vigência de 03/06/2022 a 03/06/2023.

### 23. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.