

**2015**

**Confidencial**

**Genus Capital Group**



# **[SÃO DOMINGOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII]**

CNPJ: 16.543.270/0001-89

Administrado por FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA

CNPJ: 00.329.598/0001-67

## **RELATÓRIO SEMESTRAL - 1º SEMESTRE**

## OBJETIVO E DESCRIÇÃO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto principal o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais destinados à venda.

O Fundo ainda está apto a investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimentos.

O FII foi constituído na forma de condomínio fechado de investimento, com prazo duração de 8 anos, cujo patrimônio é distribuído em uma única classe de cotas. O Fundo buscará propiciar aos cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a IPCA + 8% a.a., não significando necessariamente uma rentabilidade linear mensal.

## NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Ao longo do período, o Fundo vendeu os CRI's que mantinha em carteira para gerar liquidez e dar continuidade em sua estratégia de investimentos em sociedades para o desenvolvimento imobiliário.

O Fundo ainda ingressou como sócio na Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda., uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) e adquiriu uma unidade do projeto. Detalhamento da operação abaixo:

## Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda

### VGv:

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| . Casas                 | unidades | 13       |
| . Preço Médio das Casas | R\$ / m2 | 6.465,63 |
| . Valor Médio das Casas | R\$ mil  | 3.574    |
| . VGv Esperado          | R\$ mil  | 46.456   |

### Custo de Obra:

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| . Custo Médio Unitário                 | R\$ / m2 | 2.032,24 |
| . Área Útil Total (inclui permuta)     | m2       | 7.672,78 |
| . Custo de Construção das Casas        | R\$ mil  | 15.593   |
| . Custos de Urbanização                | R\$ mil  | 3.406    |
| . Custos de Projeto e das Áreas Comuns | R\$ mil  | 2.794    |
| . Custo Total com Obras                | R\$ mil  | 21.793   |

### Resultado Esperado:

|                   |                      |        |
|-------------------|----------------------|--------|
| . Receita Líquida | R\$ mil              | 50.484 |
| . Lucro Bruto     | R\$ mil              | 25.125 |
|                   | margem bruta         | %      |
|                   |                      | 49,8%  |
| . EBIT / EBITDA   | R\$ mil              | 20.993 |
|                   | margem ebit / ebitda | %      |
|                   |                      | 41,6%  |
| . Lucro Líquido   | R\$ mil              | 16.848 |
|                   | margem líquida       | %      |
|                   |                      | 33,4%  |

### Análise Financeira:

|   |         |        |
|---|---------|--------|
| . Máxima Exposição de Caixa - do Projeto  | R\$ mil | 5.249  |
| . Nova Operação de Crédito (elimina Arbi) | R\$ mil | 7.000  |
| . Máxima Exposição de Caixa - dos Sócios  | R\$ mil | 324    |
| . Desembolso do FII - Operação 1          | R\$ mil | 2.900  |
| . Desembolso do FII - Cash In             | R\$ mil | 500    |
| . Desembolso do FII - Total               | R\$ mil | 3.400  |
| . Participação do FII                     | %       | 50,00% |
| . TIR do FII                              | % a.a.  | 42,11% |

\* O fluxo de caixa está baseado em premissas de projeto e do mercado local. O mesmo poderá ser revisto até o efetivo lançamento do empreendimento.

Fora a participação na sociedade, o Fundo adquiriu 01 unidade no condomínio "Reserva Guaiú" (empreendimento em desenvolvimento por esta sociedade) na cidade de Santa Cruz de Cabrália- Bahia. A aquisição ocorreu por meio de um Promessa de Compra e Venda no montante de R\$ 2,9 MM, com possibilidade de conversão dos valores em participação societária.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Não ocorreram distribuições de rendimentos no período.

## PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O PRÓXIMO SEMESTRE

O Fundo continuará investindo seus recursos em ativos de base imobiliária seguindo sua política de investimentos, conforme descrita no artigo 8º de seu Regulamento.

## CONJUNTURA ECONÔMICA

Findado o primeiro semestre de 2015, os riscos macroeconômicos se mostraram maiores do que os previstos pelo mercado. A elevação da temperatura na crise política e um pífio desempenho na economia colocam incertezas na cabeça das empresas e dos investidores.

Em nossa história recente, os índices de imóveis apontam que os preços mais que dobraram desde 2007. A expressiva valorização foi resultado dos financiamentos imobiliários abundantes, que cresceram mais de 5 vezes neste mesmo período. Importante pontuar que, diferente da situação vivenciada nos EUA, quando o comprometimento da renda com parcelas de financiamento imobiliário chegou a 36%, no Brasil estamos no patamar de 17%. Não só pelas características de nosso mercado, mas também porque nossas instituições financeiras foram mais rígidas em relação à concessão de crédito.

A redução de custo, o aumento do prazo e a disponibilidade dos financiamentos imobiliários, aliados ao crescimento da renda per capita, resultaram no aumento dos preços apresentados hoje no Brasil. Por sua vez, a demanda por imóveis foi impulsionada

pelo crescimento populacional, como também pelo progresso (no qual as pessoas compraram imóveis melhores) e pelo movimento de saída do aluguel.

O saldo de crédito nos financiamentos imobiliários resultou no crescimento do PIB, de 1,6% em 2007 para 9,3% em 2014. Foi um crescimento quase 6 vezes maior. Em 2007 foram feitos financiamentos imobiliários que totalizaram R\$ 18 bilhões. Em 2013 foram R\$ 109 bilhões. Entretanto, a partir de 2014, as condições de financiamento bancário pioraram e a vazão dos financiamentos imobiliários reduziu. Os bancos ficaram ainda mais exigentes para conceder empréstimos, realizando análises de documentos diversos que antes não eram necessários.

A Caixa Econômica Federal (CEF) é líder em financiamentos imobiliários no Brasil. A estimativa seria de 70% de participação. Devido a subida da Selic (taxa básica da economia), a CEF argumenta que precisa reajustar os custos de seus financiamentos. Outros bancos tenderão a acompanhar essa elevação. Mas, claramente, há diversas situações.

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH), imóveis de até R\$ 500 mil (R\$ 750 mil em grandes cidades selecionadas), tende a sofrer um pouco com estas medidas. Na média, este segmento teve um aumento de 0,5% ao ano no custo do financiamento. Um empréstimo de R\$ 500 mil pagaria R\$ 40 mil a mais em juros e a prestação aumentaria em 4%. Não é legal, mas não é também não é o fim do mundo. Os imóveis de entrada (unidades menores), preferidos por casais recém casados deverão apresentar melhor desempenho que os demais. Não é simples coincidência que as incorporadoras estão concentrando os lançamentos nestes imóveis destinados a apenas um ou dois moradores. São mais fáceis de serem adquiridos: a prestação cabe no bolso e o banco também aprova com mais facilidade.

Todos os imóveis acima do SFH sofreram aumentos significativos das taxas de juros. Esses são os financiamentos que a CEF enquadra dentro do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). As taxas de financiamento no SFI subiram bem mais, até 1,7% ao ano.

Comparando com o mesmo cenário do SFH, um empréstimo de R\$ 500 mil, os juros pagos subiriam em R\$ 130 mil e a prestação aumentaria quase 13%. Por esta razão, este é o mercado que já vinha mais sofrendo mais com redução da velocidade de vendas.

A alternativa do aluguel não parece atrativa por conta de nossa cultura patrimonialista. Ainda preferimos uma prestação do que pagar um aluguel.

Outra situação é a do Minha Casa Minha Vida (MCMV). O governo poupou um de seus maiores programas sociais. Até agora, não há nenhuma mudança nos custos de financiamento do programa que compreende imóveis até R\$ 190 mil e renda familiar de até R\$ 5 mil. Este segmento deverá continuar tendo bom desempenho em termos de velocidade de vendas, desde que não ocorra um aumento significativo do desemprego.

Outro segmento que não deverá sentir praticamente nenhum impacto é o de altíssima renda, em que as transações são feitas, na sua grande maioria, sem o uso de financiamento bancário.

## VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS

O São Domingos FII investe apenas em ativos de base imobiliária. Tais ativos não possuem liquidez necessária e nem procedimentos consensuais de mercado para marcação a mercado dos ativos. Mantemos, assim, os ativos a preço de custo com exceção do ativo San Benedetto S.A., revisado conforme descrição acima.

| Ativo   | Valor de Mercado |
|---|------------------|
| San Benedetto S.A                               | 15.300.000,00    |
| SPE Santo Andre                                 | 500.000,00       |
| Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda   | 9.030.072,00     |
| Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda | 8.000.000,00     |
| Santo Andre Empreendimento Ltda                 | 2.972.540,00     |

## ENCARGOS E OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

| Encargos e Obrigações do Período<br>01/01/2015 - 30/06/2015 |                   |               |
|---|-------------------|---------------|
| Encargos  | R\$               | % PL Médio    |
| Taxa CVM  | 5.420,50          | 0,019%        |
| Taxa de Administração                                       | 147.909,72        | 0,524%        |
| Taxa CETIP  | 5.540,25          | 0,020%        |
| Taxa ANBIMA   | 1.271,53          | 0,005%        |
| Auditoria   | 6.568,14          | 0,023%        |
| <b>Total</b>  | <b>166.710,14</b> | <b>0,591%</b> |

## RENTABILIDADE NO PERÍODO

| Mês / Ano | Valor Cota | Quantidade Cota | PL                | Varição Mensal | Varição Anual | últimos 6 meses | últimos 12 meses |
|-----------|------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|
| jan-15    | 106,76771  | 247445,2502     | R\$ 26.419.162,71 | -0,107%        | -0,107%       | 2,498%          | 5,178%           |
| fev-15    | 106,738945 | 256814,3503     | R\$ 27.412.092,81 | -0,027%        | -0,134%       | 2,028%          | 4,676%           |
| mar-15    | 105,977242 | 256814,3503     | R\$ 27.216.476,55 | -0,714%        | -0,847%       | 1,316%          | 3,405%           |
| abr-15    | 105,940119 | 256814,3503     | R\$ 27.206.942,83 | -0,035%        | -0,881%       | 0,252%          | 2,947%           |
| mai-15    | 105,866341 | 256814,3503     | R\$ 27.187.995,58 | -0,070%        | -0,950%       | -0,093%         | 2,533%           |
| jun-15    | 131,784209 | 256814,3503     | R\$ 33.844.076,01 | 24,482%        | 23,299%       | 23,299%         | 27,138%          |

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2015.