

**Relatório de Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Demonstrações Financeiras de 30/06/2016**

I. Objeto do Fundo

O FUNDO tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento imobiliário comercial SC 401 SQUARE CORPORATE ("EMPREENDIMENTO"), a ser construído sob o regime de incorporação por mandato, regido pela Lei 4.591, 16 de dezembro de 1964, e cujo projeto arquitetônico, foi autuado sob expediente único nº 59.885, em 19 de agosto de 2011, e obteve alvará de construção da 1ª fase nº 148 de 31 de janeiro de 2012 e da 2ª fase nº 316 de 13 de março de 2012, expedidos pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, composto de três torres denominadas JURERÊ, CAMPECHE e LAGOA, com 569 conjuntos comerciais, 32 lojas comerciais no térreo, 1 loja comercial no subsolo, unidade autônoma estacionamento no subsolo, áreas comuns e áreas comuns de uso exclusivo, localizado na Rodovia SC 401, Km 5, Florianópolis/SC, cujo *folder* se encontra à disposição na sede da ADMINISTRADORA; aplicação de recursos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, sem prejuízo da cessão a terceiros dos direitos ou créditos decorrentes das vendas, locação, arrendamento ou exploração de direito de superfície, das unidades imobiliárias pertencentes ao seu patrimônio; e, subsidiariamente, a aquisição e ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários comerciais e do investimento em ativos imobiliários e ativos financeiros, de acordo com a sua Política de Investimentos.

II. Cenário, Conjuntura Econômica e Perspectivas

O primeiro semestre (1S16) mostrou que a economia brasileira segue tendo dificuldades com a atividade econômica, a inflação e as contas



públicas, mas com as perspectivas marginalmente melhores para o segundo semestre desse ano (2S16) e para 2017. No âmbito externo, destaque para o adiamento do aumento da taxa de juros pelo Federal Reserve (Fed, Banco Central dos Estados Unidos) e para a saída do Reino Unido da União Europeia, o chamado “Brexit”. Isso influenciou fortemente os ativos financeiros pelo mundo, sobretudo, o mercado financeiro europeu. Os reflexos dessa decisão ainda terão impacto na economia mundial ao longo dos próximos anos.

No campo político, cabe destacar, a primeira impressão do Governo interino do presidente Temer, que teve mais de um mês em junho. O mercado tem gostado dos sinais dados por Temer, especialmente na parte fiscal, mesmo colocando como teto de déficit primário de R\$ 170 bilhões, bem superior ao visto até então. A ideia é que o governo está de fato colocando a situação como ela é, e sinalizando que quer modificar a tendência negativa do aumento da dívida pública, o que impacta em menor prêmio de risco e, por consequência, menor taxa de juros no futuro. Entretanto, é importante ter claro que só saber-se-á a que veio o governo Temer caso a presidente Dilma tenha a sua saída definida em agosto.

Nesse contexto, o mercado imobiliário, segundo a pesquisa o “Radar Abrainc-Fipe”, realizada pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), chegou ao seu pior momento desde 2004. Isso, principalmente, em função das condições adversas do cenário macroeconômico (aumento do desemprego, inflação elevada e juros altos), da queda na demanda por imóveis e do menor acesso ao crédito, pela menor disposição das instituições financeiras emprestarem em razão da elevação do risco dos novos empréstimos e pelo aumento da inadimplência por parte dos tomadores de crédito. Esses fatores, então, influenciaram para que o segmento atingisse a sua pior situação em mais de uma década fazendo a demanda recuar e os

empreendimentos diminuir em 2016. Mas e o futuro? Vejamos na parte de perspectivas.

Estimativas macroeconômicas e o mercado imobiliário

No que tange as prévias econômicas e os números efetivos de 2016 e as projeções para 2017, observou-se que essas continuaram sendo ajustadas para pior no (1SEM16) em relação ao primeiro semestre (1SEM15).

Expectativas de Mercado								
Mediana - agregado	2016				2017			
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comportamento semanal*	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comportamento semanal*
IPCA (%)	7,06	7,25	7,29	▲ (6)	5,50	5,50	5,50	▲ (6)
IGP-DI (%)	7,20	8,27	8,55	▲ (4)	5,56	5,59	5,58	▼ (2)
IGP-M (%)	7,40	8,34	8,47	▲ (6)	5,63	5,60	5,63	▲ (1)
IPC-Fipe (%)	7,26	7,34	7,30	▼ (2)	5,25	5,30	5,50	▲ (2)
Taxa de câmbio - fim de período (R\$/US\$)	3,65	3,60	3,60	▲ (1)	3,85	3,80	3,80	▲ (1)
Taxa de câmbio - média do período (R\$/US\$)	3,63	3,62	3,61	▼ (2)	3,81	3,75	3,74	▼ (3)
Meta Taxa Selic - fim de período (%a.a.)	12,88	13,00	13,25	▲ (1)	11,25	11,25	11,00	▼ (1)
Meta Taxa Selic - média do período (%a.a.)	13,88	13,97	14,03	▲ (1)	11,73	11,67	11,67	▲ (1)
Dívida Líquida do Setor Público (% do PIB)	42,00	43,25	43,70	▲ (3)	48,95	48,00	47,95	▼ (1)
PIB (% do crescimento)	-3,81	-3,44	-3,44	▲ (1)	0,55	1,00	1,00	▲ (2)
Produção Industrial (% do crescimento)	-6,00	-5,85	-5,89	▼ (1)	0,90	0,67	0,80	▲ (1)
Conta Corrente* (US\$ Bilhões)	-16,62	-15,00	-15,00	▲ (1)	-14,93	-12,00	-12,00	▲ (1)
Balança Comercial (US\$ Bilhões)	50,00	50,76	50,76	▲ (1)	50,00	50,07	50,00	▼ (1)
Invest. Direto no País* (US\$ Bilhões)	58,64	60,00	60,50	▲ (1)	60,00	60,00	60,00	▲ (9)
Preços Administrados (%)	7,00	6,99	7,00	▲ (2)	5,50	5,50	5,50	▲ (7)

* comportamento dos indicadores desde o último Relatório de Mercado; os valores entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento

(▲ aumento, ▼ diminuição ou = estabilidade)

Nesse ambiente, de deterioração do cenário político brasileiro, aliada à queda da renda das famílias, da retirada dos recursos da poupança, da retração do crédito e dos investimentos, da queda da confiança do consumidor e das empresas, dos atrasos dos pagamentos do Minha Casa Minha Vida e do PAC, houve uma piora expressiva do cenário para o setor da construção civil em 2016. Assim, as vendas recuaram fortemente, houve aumento nos distratos, redução no ritmo de execução das obras públicas e adiamento em concessões. Por isso, o Sinduscon-SP estima queda em torno de 8% do PIB do setor para 2016. No primeiro trimestre de 2016 o PIB da construção civil registrou queda de 10,6% na comparação com o mesmo semestre do ano anterior e no terceiro trimestre de 2015 (3T15) recuo de 6,3% no mesmo tipo de comparação.



Em relação à taxa Selic, a previsão do mercado para 2016 é que a taxa seja elevada de 14,25% para 15,25% ao ano. Em junho, a expectativa era de que a Selic terminasse 2016 em 12,00% ao ano. No que tange ao crescimento econômico, os analistas revisaram a variação do PIB em 2016 de 0,50% (junho) para -2,95% (dezembro). A produção industrial foi de 1,50% para -3,50%. De positivo, assim como em 2015, destaque para os dados das contas externas. O saldo da balança comercial que era estimado em US\$ 12,00 bilhões em junho passou para US\$ 35,00 bilhões. O saldo negativo estimado da conta de transações correntes que era -US\$ 74,00 bilhões em junho foi para -US\$ 38,50 bilhões. No entanto, o Investimento Estrangeiro Direto (IED) caiu de US\$ 65,00 bilhões para US\$ 55,00 bilhões.

Diante desse quadro, espera-se nova retração de 5% do PIB da construção no próximo ano. Tanto em 2015 como em 2016, a redução da atividade ocorreu nos segmentos de infraestrutura e imobiliário, e esse equilíbrio não deve mudar. Para que ocorra uma melhora no segmento de infraestrutura é necessário primeiramente que o cenário político melhore, para que após as medidas econômicas necessárias sejam tomadas. No segmento imobiliário, é fundamental o aumento de fontes de financiamento imobiliário, além dos recursos da poupança e do FGTS. Além disso, o atual nível da Selic, torna o financiamento fora das fontes tradicionais bastante caro para o comprador, o que deve piorar com a alta da Selic em 2016, onde alguns analistas já projetam elevação para a faixa dos 16% ao ano.

Perspectivas – Para o segundo semestre de 2016 e para o ano 2017

Para que seja possível traçar cenários para a economia brasileira e, por consequência, para o mercado imobiliário no próximo semestre e para 2017 a primeira definição vem do lado político. Isto é, saber se a presidente Dilma permanecerá ou não no cargo. A maior probabilidade é de que o Senado decida pela saída em definitivo da presidente da República. Posto isso e supondo o cenário de mudança no comando do país, espera-se que a economia volte a se recuperar, mesmo que de forma bastante lenta nos



próximos períodos. E quando se escreve recuperar, vale tanto para uma queda menor quanto para um crescimento positivo da atividade econômica do Brasil.

Nessa linha, também projeta-se que o mercado imobiliário comece a melhorar na medida em que a economia brasileira retome a sua trajetória de crescimento. Pode ajudar, nesse sentido, a queda da taxa básica de juros (hoje em 14,25% a.a) ainda esse ano e mais intensa em 2017, a redução da taxa de desemprego em 2017 e desaceleração da inflação e o maior acesso ao crédito, que será reflexo do aumento da confiança. Ou seja, na medida em que a economia cresça e a confiança seja retomada, juntamente com a própria dinâmica do mercado imobiliário, onde a oferta diminuiu (menos empreendimentos e lançamentos) e a demanda seja retomada, ter-se-á a demanda crescendo acima da oferta, o que tenderá a aumentar novamente os preços dos imóveis no futuro próximo, não necessariamente no segundo semestre de 2016, incentivando os empreendimentos novamente.

No Rio Grande do Sul, sobretudo em Porto Alegre, a dinâmica é um pouco diferente em razão de que a oferta não cresceu tanto em relação à demanda como em outros mercados nos últimos anos, fazendo, assim, que o crescimento seja retomado mais rapidamente. O estoque de imóveis de unidades residenciais e comerciais, por exemplo, voltou aos níveis de 2007 e 2008 em Porto Alegre de acordo com os dados dos SINDUSCON-RS. Isso diferente, por exemplo, de São Paulo. Lá as unidades ofertadas são em torno de 70% superiores aos anos de 2007 e 2008. Por outro lado, um fator limitador importante, no caso gaúcho, é a situação crítica das contas públicas do Estado que influencia a economia de modo geral.

Resumindo, a expectativa é de uma retomada bastante lenta do mercado imobiliário que é dependente de fatores macroeconômicos e específicos do seu segmento, que estão fragilizados nesse instante.



III. Emissão de cotas

As cotas da 1ª emissão do FUNDO, no montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalentes a 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada, para integralização em dinheiro ou bens imóveis, foi totalmente subscrita. Teve como público alvo investidores, pessoas naturais ou jurídicas, residentes ou não no Brasil interessados em investir recursos a longo prazo em ativos imobiliários.

A Assembleia, realizada em 19 de novembro de 2012, aprovou a 2ª emissão de cotas do FUNDO para subscrição, no montante de até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), equivalentes a 140.000 (cento e quarenta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, divididas em 14 séries de 10.000 (dez mil) cotas cada, no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) cada série, destinadas a um único Investidor Qualificado, e a serem integralizadas em moeda nacional, a prazo, nas condições definidas no *Compromisso de Investimento*, firmado entre o FUNDO e o cotista interessado na aplicação de recursos a longo prazo, na incorporação imobiliária do empreendimento de natureza comercial "SC 401 SQUARE CORPORATE", localizado em Florianópolis (*folder* à disposição na sede da ADMINISTRADORA), visando a construção e comercialização das unidades autônomas conjuntos comerciais e a posterior exploração do centro comercial e estacionamento.

IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

As informações abaixo demonstram a evolução física das obras do SC 401 SQUARE CORPORATE, medidas pela Technique Engenharia – Assessoria e Planejamento.



Prazo Final da obra - R00	30/09/2016
Prazo Final da obra - R01	31/10/2016
Prazo Final da obra - R02	25/07/2017
Prazo Final da obra – Atual (Project)	25/07/2017
Dias restantes	390 dias
Atraso da obra (reprogramação de datas)	0 dias
% Concluído físico-financeiro – período	2,36% (Junho/16)
% Concluído físico-financeiro – acumulado	82,91%
% Atraso físico-financeiro – acumulado	- 6,57%

V. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%. Neste exercício não foi realizada nenhuma amortização ou distribuição de resultados.

VI. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Variação patrimonial da quota (%)	Rentabilidade (%)
31.12.14	18.378.298	28.441	646,19	28,8363	-12,784%
30.06.15	23.974.736	34.041	704,29	1,3451	-0,016%
31.12.15	22.893.829	34.041	672,54	(1,3101)	-4,620%
30.06.16	26.725.259	39.701	673,16	(1,9386)	-7,148%

- A rentabilidade apresentada considera o lucro apurado no período, dividido pelo Patrimônio Líquido médio.

VII. Encargos Debitados ao Fundo:



EXERCÍCIO	2015		2014	
PL Médio	22.516		7.498	
	(R\$ mil)	(%)	(R\$ mil)	(%)
Despesas com imóveis em estoque	2.215	9,84	2.767	36,90
Despesa Taxa de Administração	132	0,59	381	5,08
Despesas Serviços de Terceiros	677	3,01	551	7,35
Despesas Administrativas	49	0,22	67	0,89
Despesas Tributárias	15	0,07	22	0,29
Total	3.088	13,71	3.788	50,52

- Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio anual.

VIII. Obrigações Contraídas no período:

Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda	Tx Administração	12.298
JJ Chaves Contadores	Serviços	6.764
VMW Materiais de Construção e Demolição Ltda	Serviços	13.972
Indústria de Argamassa e Cimentos do Sul Ltda	Serviços	22.620
Toptest Engenharia Ltda Me	Serviços	630
Thyssenkrupp Elevadores S/A	Serviços	14.143
Embazza Engenharia Ltda	Serviços	150.056
Dannenge Soluções de Engenharia Ltda	Serviços	18.300
Mais Engenharia e Construções Ltda	Serviços	4.739
Engemix S/A	Serviços	4.019
Moacir Terraplanagem Ltda	Serviços	732
Distribuidora Meridional de Motores	Serviços	17.400
Desentupidora Florianópolis Ltda	Serviços	2.059
Artinox Decorações Ltda	Materiais	3.695
Mexichen Brasil Ind. De Transformação Ltda	Materiais	14.642
Tubos Ipiranga Ind. Com. Ltda	Materiais	9.987
Viapol Ltda	Materiais	16.689
Gerdau Aços Longos S/A	Materiais	4.347
Montanna Elevadores Ind. E Com. Eireli EPP	Materiais	48.000
Indústria de Móveis Esquadrias Ltda	Materiais	45.787
Alumínio São José Ltda	Materiais	17.137
Dinamica Materiais Hidráulicos Ltda	Materiais	3.398
Duratex S/A	Materiais	31.451
Asper Indústria de Rochas Ltda	Materiais	16.515
NSMX Inox Indústria e Comércio Ltda	Materiais	4.516
Fortlev Indústria e Comércio Ltda	Materiais	36.669
Delta Cable Teleinformática Ltda	Materiais	655.523
Mahnke Comércio de Plantas Ltda	Materiais	26.190
Chave Digital Tecnologia Eletrônica Ltda	Materiais	16.298
Smart Homes Com. Equipamentos de Informática	Materiais	74.989
André Spina Martins ME	Materiais	7.230
Comseg Comércio de Equipamentos	Materiais	49.530



IX. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

Porto Alegre, 30 de junho de 2016.

Corretora Geral de Valores de Câmbio Ltda
Ede Antônio Gasperin
Diretor Responsável

João Delfino Serres Chaves
(CRC 1RS015022/O-3 "S" SP)
Contador responsável



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ 12.804.013/0001-00
ADMINISTRADO PELA CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA
CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração semestral do resultado em 30 de Junho de 2016

	<u>30/06/2016</u>
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(1.723.845,49)
Resultado líquido de imóveis em estoque	<u>(1.723.845,49)</u>
Resultado líquido dos ativos imobiliários	<u>(1.723.845,49)</u>
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	222.222,20
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	<u>222.222,20</u>
Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(298.089,38)
(-) Honorários pessoas jurídicas - outros serviços prestados	(76.872,96)
(-) Taxa de fiscalização da CVM	(10.133,95)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(10.864,59)
(-) Despesas administrativas	(16.833,88)
(+/-) Outras receitas/despesas	(164,28)
Total de outras receitas/despesas	<u>(412.959,04)</u>
Resultado contábil/financeiro líquido	<u>(1.914.582,33)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Adiantamentos de clientes	8.902.464,13
Outros valores a receber - Securitização	(189.816,15)
Recebimento de cotas integralizadas	5.660.000,00
Pagamento de custos de obras de bens destinados à venda	(25.040.047,49)
Recebimento de adiantamentos para futuro aumento de capital	5.590.000,00
	0,00
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(5.077.399,51)</u>
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(6.991.981,84)
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO PERÍODO	9.708.377,08
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO	<u>2.716.395,24</u>

JJ CHAVES CONTADORES SOCIEDADE SIMPLES
JOÃO DELFINO SERRES CHAVES
CONTADOR - CRC 1RS015022/O-3 S SP