

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 - 2º 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 adquiriu quotas da Maxima Realty S/A, incorporadora que possui o objetivo de desenvolver projetos imobiliários diferenciados. A empresa possui empreendimentos em diversos estágios, oportunidades interessantes em praças onde o Fundo não estava presente, o que contribuirá para a diversificação da carteira de projetos.

Dentre os projetos, destacamos o Medical Center, empreendimento comercial, que será composto de Hospital “Day Use”, Centro de Diagnóstico e salas comerciais, especialmente pensado para médicos e serviços de saúde. O empreendimento de alto padrão e com

todos os serviços de convivência, localizado na Av. Seis Pistas, o ponto mais badalado hoje em termos de lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais de Belo Horizonte - MG.

Os ativos Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda e Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda foram revisados, refletindo os instrumentos assinados. Detalhamento abaixo:

Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda

		Estudo Original (Jul/14)	Atualizado pelo INCC (Jul/14 - Out-15)	Estudo Atualizado (Out-15)	Projeções Financeiras (Base Out-15)
Número de Unidades	unidades	200	200	198	Resultado Projetado (inclui os efeitos da inflação)
Tamanho Médio - Área Útil	m2	45,00	45,00	47,00	
Total de Área Útil para Venda	m2	9.000,00	9.000,00	9.306,00	
Preço Médio de Venda	R\$ / unidade	139.500,00	152.076,68	177.588,23	
Preço Médio de Venda	R\$ / m2	3.100,00	3.379,48	3.778,47	
VGv	R\$'000	27.900	30.415	35.162	37.082
Impostos (RET @ 4% / Comissões @ 5%)	R\$'000	2.455	2.677	3.094	3.203
Terreno	R\$'000	2.000	2.000	2.000	2.000
Custo de Obra	R\$'000	12.524	13.653	17.416	18.730
Marketing	R\$'000	1.116	1.217	700	700
Despesas G&A	R\$'000	868	946	1.352	1.352
Resultado Projetado	R\$'000	8.937	9.923	10.601	11.097
	% / vgv	32,0%	32,6%	30,1%	29,9%

		Estudo Original (Jul/14)	Atualizado pelo INCC (Jul/14 - Out-15)	Estudo Atualizado (Out-15)	Projeções Financeiras (Base Out-15)
Resultado Projetado	R\$'000	8.937	9.923	10.601	11.097
	% / vgv	32,0%	32,6%	30,1%	29,9%



Desembolso Inicial do FII São Domingos	R\$'000	1.900
Desembolso Inicial da Aurea	R\$'000	121
Ágio Verificado na Aquisição da SPE	R\$'000	380
Aportes de Capital do FII São Domingos Já Realizados	R\$'000	5.650
Aportes de Capital do FII São Domingos - a Realizar	R\$'000	1.100
Resultado do Projeto	R\$'000	11.097
Resgates de 99% os Recursos Aportados pelo FII São Domingos - Cláusula 5a. Acordo de Sócios	R\$'000	(13.085)
Resgate do Capital Social Remanescente do FII São Domingos	R\$'000	(86)
Resgate do Capital Social Remanescente da Aurea Holding	R\$'000	(121)
Caixa Final a Distribuir para os Sócios	R\$'000	6.956



Dividendos a Distribuir para o FII São Domingos - @ 20%	R\$'000	1.391
Dividendos a Distribuir para a Aurea Holding - @ 80%	R\$'000	5.565



Caixa Final (Dividendos + Capital Remanescente) - FII São Domingos	R\$'000	1.477
Caixa Final (Dividendos + Capital Remanescente) - Aurea Holding	R\$'000	5.686

. Valor Atualizado (IPC-A + Juros) dos Recursos Alocados no Projeto até 31/10/2015	9.115.608,77
. Valor Presente dos Dividendos (@ 20%) + Resgate Final do Capital (@ 1%) Projetados para 31/12/2017	1.054.093,15
. Valor Justo da Participação do FII São Domingos na SPE Paulínia do Brasil em 31/10/2015	10.169.701,92

Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda

Resultado Projetado (sem os efeitos da inflação)

	R\$ mil	% / vgv
VGv (inclui Juros)	46.517	100,0%
Comissões	-2.283	-4,9%
Receita Operacional Bruta	44.234	95,1%
Pis & Cofins	-1.615	-3,5%
Receita Operacional Líquida	42.620	91,6%
Custos dos Lotes:	-8.201	-17,6%
. Terreno	-100	-0,2%
. Projetos	-100	-0,2%
. Obras	-7.620	-16,4%
. Fiscalização das Obras	-381	-0,8%
Lucro Bruto	34.419	74,0%
margem bruta	80,8%	
Despesas Operacionais:	-4.312	-9,3%
. Marketing	-1.902	-4,1%
. Gerais & Administrativas	-2.410	-5,2%
EBITDA	30.107	64,7%
margem ebitda	70,6%	
Juros sobre Financiamento	-1.992	-4,3%
CSLL & IRPJ	-1.558	-3,3%
Lucro Líquido	26.556	57,1%
margem líquida	62,3%	

Valor Atualizado (PCA + Juros) dos Recursos Alocados no Projeto até 31/10/2015	9.905.473,61
Valor Presente dos Dividendos	1.557.600,48
Valor Justo Participação FII São Domingos na SPE Terras Empreendimentos Imobiliários	11.463.074,09

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

O segundo semestre de 2015 foi desafiador para os fundos imobiliários. Primeiramente, a alta na taxa dos juros e notícias de que a escalada ainda não chegou ao topo, gerou efeito imediato no valor das quotas. Em segundo lugar, a ameaça de retirada da isenção dos fundos imobiliários deixou marcas, ajudando a trazer volatilidade ao mercado. A mexida da tributação não é só em fundos imobiliários, envolve também a renda fixa e, no final das contas, até aumenta a atratividade dos fundos imobiliários atuais. Como a MP 694 não foi votada em 2015, não há mais como ter efeitos sobre 2016. E a mudança de última hora, mantendo a isenção para fundos antigos.

O relatório Focus vem retratando novas deteriorações nas expectativas de inflação com projeções para o IPCA de 2016 mais acentuadas. Entretanto, existe um consenso entre os economistas que precisa-se de um prazo para que o aumento na taxa de juros efetivamente impacte a inflação na economia.

O índice Fipe-Zap de preço de aluguel de imóveis em São Paulo mostrou a 7ª queda consecutiva em novembro, acumulando -4,4% desde abril de 2015. Os preços médios dos

imóveis mostraram estabilidade, subindo 0,5% enquanto a inflação foi de 5,8% no período de abril até dezembro. Rio de Janeiro e Brasília apresentaram comportamentos similares, também indicando quedas no aluguel e estabilidade ou leve queda no preço de venda. Tais movimentos, reforçam que o aluguel não está sendo uma boa alternativa para quem vive de renda pois o setor, como alternativa à renda fixa, não vem conseguindo recompor a inflação, além de amargar uma rentabilidade bem inferior aos juros reais, por exemplo a taxa de uma NTN-B/Tesouro IPCA).

A alteração do ministro da fazenda trouxe mais perguntas do que respostas. Nelson Barbosa é um economista heterodoxo. PhD pela *New School for Social Research in New York*, mais alinhada ao pensamento desenvolvimentista, centrado na idéia de um Estado indutor do crescimento e no lado da demanda de uma economia. Um dos formuladores da "nova matriz econômica", o famoso conjunto de medidas adotado ao final do Governo Lula II e ampliado durante a administração Dilma. Em síntese, a "nova matriz" era caracterizada por metas informais para taxa de câmbio (normalmente, adotadas como forma de estimular a indústria), perseguição deliberada por taxas de juros mais baixas (ainda que isso significasse certa benevolência no combate à inflação) e, especialmente, uma política fiscal (muito) expansionista. Tudo isso marcado pelo aumento da participação do Estado na economia, sob forte concessão de subsídios e expansão do crédito via bancos públicos.

Diante destes fatos e expectativas, nos próximos meses vislumbra-se um cenário turvo de riscos macroeconômicos.

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, revisando periodicamente por meio de laudos de avaliação elaborados por consultoria terceirizada.

O ativo San Benedetto S.A. foi revisado no primeiro semestre. Ao longo do segundo, os ativos Paulínia do Brasil e Terras Empreendimentos foram revisados conforme descrições acima.

Ativo	Valor de Mercado
San Benedetto S.A	15.300.000,00
Maxima Realty	6.500.000,00
Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda	10.203.981,36
Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda	13.212.343,76
Santo Andre Empreendimento Ltda	3.472.540,00

ENCARGOS E OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

Encargos e Obrigações do Período 31/07/2015 - 31/12/2015		
Encargos	R\$	% PL Médio
Taxa CVM	23.334,24	0,049%
Taxa de Administração	337.667,90	0,711%
Taxa CETIP	5.707,91	0,012%
Taxa ANBIMA	1.268,77	0,003%
Auditoria	53.304,00	0,112%
Total	421.282,82	0,887%

RENTABILIDADE NO PERÍODO

Mês / Ano	Valor Cota	Quantidade Cota	PL	Varição Mensal	Varição Anual	últimos 6 meses	últimos 12 meses
31/07/15	131,618484	256814,3503	R\$ 33.801.515,45	-0,126%	23,144%	23,276%	26,354%
31/08/15	131,463975	256814,3503	R\$ 33.761.835,32	-0,117%	22,999%	23,164%	25,661%
30/09/15	131,301518	256814,3015	R\$ 33.720.107,63	-0,124%	22,847%	23,896%	25,526%
30/10/15	131,151224	289594,0494	R\$ 37.980.614,04	-0,115%	22,706%	23,798%	24,109%
30/11/15	141,523105	511096,1178	R\$ 72.331.909,54	7,908%	32,411%	33,681%	33,556%
31/12/15	141,256076	519571,8252	R\$ 73.392.677,35	0,923%	0,923%	0,923%	0,923%

Rio de Janeiro, 20 de janeiro de 2016.