

FII SÃO DOMINGOS

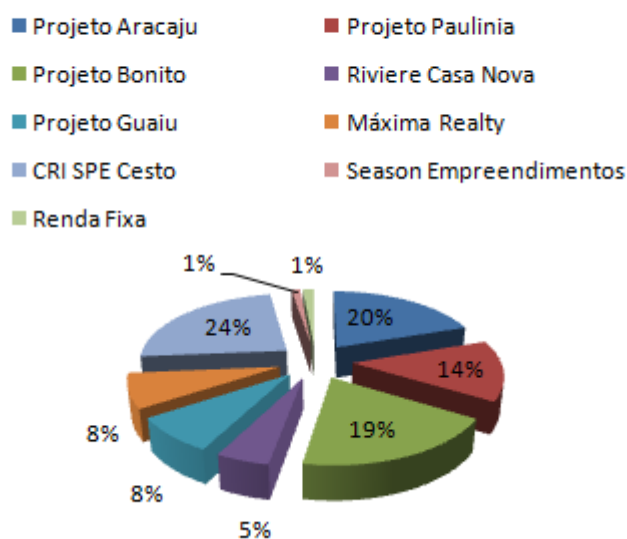
Carta Trimestral - Julho de 2016

Prezado Investidor,

seguimos com o desenvolvimento de nossos projetos imobiliários, além de expandirmos nossos investimentos.

Parte dos recursos captados no entanto, permanecem em aplicações financeiras em renda fixa, na forma do Regulamento. Tais recursos serão utilizados não somente para desenvolvimento imobiliário dos projetos conforme necessidade, assim como para novas oportunidades que encontram-se em fase de estudo e negociação. Importante destacar que para a efetivação do investimento, os projetos precisam ser aprovados pela consultoria técnica e diligência jurídica.

Composição da Carteira



* % da carteira comprometida nos projetos investidos

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Genus Capital Group

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

Introdução

Este relatório foi elaborado pela Genus Capital Group Gestão de Recursos Ltda., gestora do São Domingos – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, visando apresentar aos cotistas do FII o seu desempenho, informando seus resultados no trimestre, bem como o desenvolvimento de cada um dos ativos imobiliários nos quais investe direta ou indiretamente.

Informações Gerais ao Investidor

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.

Finalmente, destacamos que faz parte da estratégia do Fundo o seu crescimento, através de novas emissões de cotas, a serem aprovadas oportunamente pelos cotistas, na forma do Regulamento da legislação em vigor, o que contribuirá para a diluição das despesas do Fundo.

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

Projeto Bonito - Solar dos Lagos



Como abordado em nossa última carta, as obras obrigatórias para a obtenção do TVO (Termo de Verificação de Obra – documento oficial expedido pela Prefeitura Municipal que confirma a implantação do loteamento nos termos de sua aprovação) foram finalizadas e o mesmo foi obtido em 14 de dezembro de 2015.

O empreendimento já encontra-se devidamente registrado em cartório. Sua construção foi realizada pela CRV Empreendimentos imobiliários, contratada pela Terras Empreendimentos SPE (empresa da qual o São Domingos FII é investidor) sob o regime de empreitada.

Obras de melhoria (não incluídas no projeto original) como paisagismo, muros e telas de proteção e implantação de cancelas de segurança, entre outras, ainda estão sendo realizadas e deverão estar concluídas até meados de 2017. Por conta destas melhorias, a SPE tem ainda previsão de investimentos na ordem de R\$ 3,5 MM. A administração da sociedade acredita que estes gastos adicionais são de suma importância para a maximização da velocidade de vendas.

Conforme o estudo de viabilidade realizado para ingresso do fundo, a expectativa é que os lotes sejam vendidos em quatro fases que podem chegar a até 36 meses, sendo o preço de venda de cada lote estimado em R\$ 115 mil no início das vendas e R\$ 153 mil no período final de vendas, o que resultaria em um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 38,6 MM.

Ao longo do trimestre, o ativo de Bonito foi revisado em nossa carteira. A revisão ocorreu por meio de laudos de consultoria terceirizados e refletem os instrumentos assinados entre o São Domingos FII e a SPE (Sociedade de Propósito Específico). O aspecto fundamental do Projeto para o FII São Domingos, é o

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

Acordo vigente firmado em 30 de setembro de 2015, que estabelece as bases para a remuneração a ser obtida pelo fundo decorrente de seu investimento, sendo

- Apuração do valor do Investimento atualizado pela inflação medida pelo IPC-A até 31 de maio de 2016, acrescido ainda de juros equivalentes a 12% a.a.;
- Atualização das projeções financeiras que haviam sido tomadas como base para a decisão de investimento, ajustando as premissas chave para o contexto atual;
- Desconto a valor presente de 15% do lucro final da SPE que caberá ao FII São Domingos.

O laudo completo de avaliação está disponível junto ao administrador. Pelas premissas e cálculos apresentados, conclui-se que a participação detida pelo FII São Domingos na SPE tem como montante de R\$ 15,77 MM, na data-base de 31 de maio de 2016, assim composto:

Valor da Participação do FII São Domingos na Empresa:

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

. Valor Atualizado do Capital a Resgatar (@ 12% a.a. + Inflação)	R\$'000	14.524.065,44
. Valor Presente da participação no Valor Remanescente (@ 15%)	R\$'000	1.247.004,05
. Valor na Data-Base de 31 de Maio de 2016	R\$'000	15.771.069,49



Projeto Aracaju - San Benedetto

A aprovação do novo PDD - Plano Diretor da cidade de Aracaju - ainda não foi efetivada. Desta forma, o lançamento do projeto deverá ser postergado, uma decisão de gestão que levará em conta não somente o potencial incremento substancial de receita (com ganho de área de vendas devido a alteração do

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

zoneamento do bairro), como também devido ao momento de mercado. O projeto arquitetônico refletindo esta nova realidade encontra-se pronto, assim como a concepção de produto, aguardando apenas a definição supracitada para que possa iniciar o processo de regularização junto a municipalidade.



FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

Projeto Guaiú - Residencial Guaiú

No último trimestre, o ativo de Guaiú foi revisado na carteira do FII São Domingos pelo valor dos ativos, líquidos das dívidas da sociedade.

Com relação ao valor do ativo, foi tomada a avaliação do terreno, conforme consta do laudo de avaliação da Lema Engenharia de Avaliações, disponível junto ao administrador. De acordo com o resultado desta avaliação patrimonial, o valor atribuído à área, como “venda forçada”, foi de R\$ 17,3 MM.

Há duas dívidas a serem deduzidas do valor atribuído ao terreno. Uma delas é a dívida que a SPE tem junto ao Banco Arbi. A outra é com relação à obrigação de entrega de uma casa, em decorrência da permuta física realizada com o proprietário anterior do terreno no momento da aquisição da área. Com relação à dívida com o Banco Arbi, apuramos o saldo para a data de 28 de junho de 2016 no valor de R\$ 2,8 MM. Quanto à permuta física, a unidade a ser entregue terá 487,71 m². De acordo com os orçamentos apresentados, o custo de construção da unidade permutada estava estimado em cerca R\$ 1,13 MM. Desta forma, temos:

Descrição	Valor
. Valor do Terreno – Venda Forçada (Lema Engenharia- Anexo I)	R\$ 17.300.000,00
. Menos: Saldo da Dívida – CCB – Banco Arbi	R\$ 2.881.396,08
. Menos: Custo Estimado para Permuta Física	R\$ 1.133.000,00
. Valor Atribuído à SPE – Totalidade das Quotas	R\$ 13.285.603,92
. Participação do FII São Domingos	50%
. Valor Atribuído à Participação do FII São Domingos na SPE	R\$ 6.642.801,96

Projeto Paulínia - Residencial Clube AquaVille

O projeto continua sendo desenvolvido pela Aurea Construtora, sócia dos São Domingos, tendo as obras iniciadas neste último trimestre. No período, o ativo Paulínia foi revisado em nossa carteira. A revisão ocorreu por meio de laudos de consultoria terceirizados e refletem os instrumentos assinados entre o São Domingos FII e a SPE (Sociedade de Propósito Específico). O aspecto fundamental do Projeto para o FII São Domingos está previsto no Acordo de Sócios da SPE firmado em 25 de agosto de 2014, que em sua Cláusula 5ª estabelece o seguinte:

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

- Da totalidade de recursos que venham a ser alocados pelo FII São Domingos na SPE, 99% serão resgatados como reduções de capital;
- Serão feitas distribuições desproporcionais de lucros para o FII São Domingos até que o montante total distribuído desproporcionalmente venha a corresponder à remuneração equivalente à variação da inflação medida pelo índice IPCA, acrescida de 12% a.a.;
- Uma vez concluídas as distribuições desproporcionais previstas no item “b” acima, os resultados remanescentes serão distribuídos na proporção de 20% para o FII São Domingos e 80% para o sócio incorporador;

O laudo completo de avaliação está disponível junto ao administrador. Pelas premissas e cálculos apresentados, conclui-se que a participação detida pelo FII São Domingos na SPE tem como montante de R\$ 11.395.238,96, na data-base de 31 de maio de 2016, assim composto:

	<i>em R\$</i>
. Valor Atualizado (IPC-A + Juros de 12% a.a.) - 99% dos Recursos Alocados até 31/05/2016	10.475.060,77
. Valor Presente da Distribuição Final de Caixa para o FII São Domingos	920.178,19
. Valor Justo Estimado para a Participação do FII São Domingos na SPE	11.395.238,96

Visão Geral

A maior parte de nossa carteira é composta por projetos imobiliários residenciais. Quem ingressou no mercado na década de 1990 penou por mais de uma década com preços de lado. Já quem ingressou nos anos 2000 está bem feliz até agora. Entender o momento do mercado é essencial para conseguirmos retornos diferenciados. Saber por exemplo, que a confiança do consumidor no auge de sua série histórica é um indicativo de que o mercado de imóveis pode estar aquecido, gerando menos espaço para negociações. Ou ainda entender que, se existe uma tendência para a queda das taxas de juros, pode significar que devemos ir as compras, aproveitando preços de ocasião. Existem indicadores de demanda e de oferta que precisam ser analisados para se ter uma visão completa do mercado imobiliário residencial no Brasil. Não é prudente analisar somente um destes separadamente, sendo necessário um entendimento das relações entre todos.

* **Preço dos imóveis:** o histórico de preço de é a melhor medição da temperatura de mercado. No mercado brasileiro, contamos com dois índices principais: **IVG-R** e **FipeZap**

FII SÃO DOMINGOS

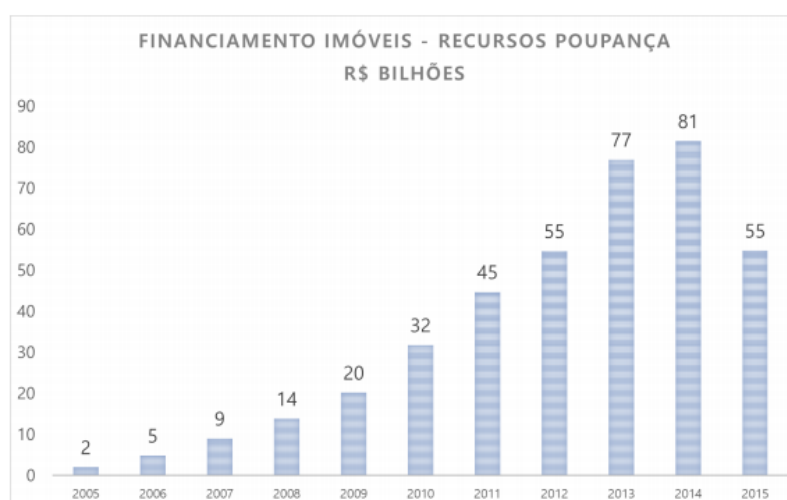
Carta Trimestral - Julho de 2016

- **IVG-R:** Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados: acompanha o preço de avaliação dos imóveis cujos compradores tenham recorrido ao financiamento imobiliário. A vantagem desse índice é que ele tem um histórico maior – desde 2001 –, porém, o fato de usar a avaliação de terceiros, em vez do preço efetivo da transação, dá margem a distorções em relação ao preço efetivo de mercado. Outra desvantagem é que ele só computa as transações em que houve financiamento. Qualquer operação com consórcio, permuta ou à vista fica fora do índice.

- **FipeZap:** Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados - pesquisa de preço com base nas ofertas de imóveis pela internet. A vantagem seria englobar imóveis anunciados, considerando até aqueles que são comercializados sem a utilização de financiamento. A desvantagem é que o valor anunciado geralmente é diferente do valor negociado pois existem descontos. Exemplificando, imóveis que ficaram longo período sendo anunciados por preços fora da realidade correm o risco de integrar esse índice, distorcendo-o.

Desta forma, o ideal seria utilizar o FipeZap sempre conjunto com o IVG-R. O FipeZap é mais ágil, é divulgado rapidamente e reflete melhor os desejos de preços dos vendedores. No entanto, o IVG-R detecta melhor a tendência de preços efetivamente fechados.

* **Concessão de crédito:** infelizmente não existe um levantamento nacional de volume de vendas que englobe vendas de imóveis novos e usados, financiados ou pagos à vista. Porém é verdade que a maioria dos compradores utiliza financiamento para concretizar negócios imobiliários. Assim, o volume de concessão de crédito é um interessante indicador do nível de vendas do país. A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) divulga regularmente o número de unidades e o volume em reais financiados no País.

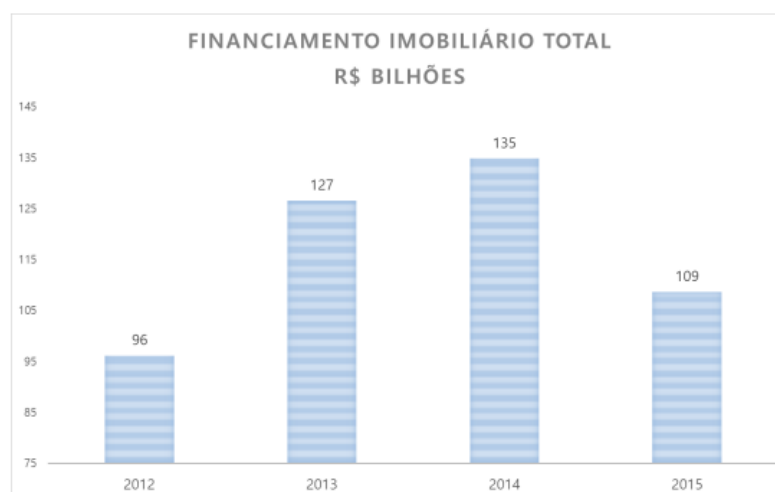


Fonte: Abecip.

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

O problema desse indicador é que ele só leva em conta os recursos advindos da poupança e no mercado, existem outras formas de se financiar. Para computar essas outras fontes, o Banco Central realiza um levantamento de todos os financiamentos imobiliário realizados no País, independentemente da fonte de recursos. A desvantagem é que essa pesquisa não tem um histórico longo.



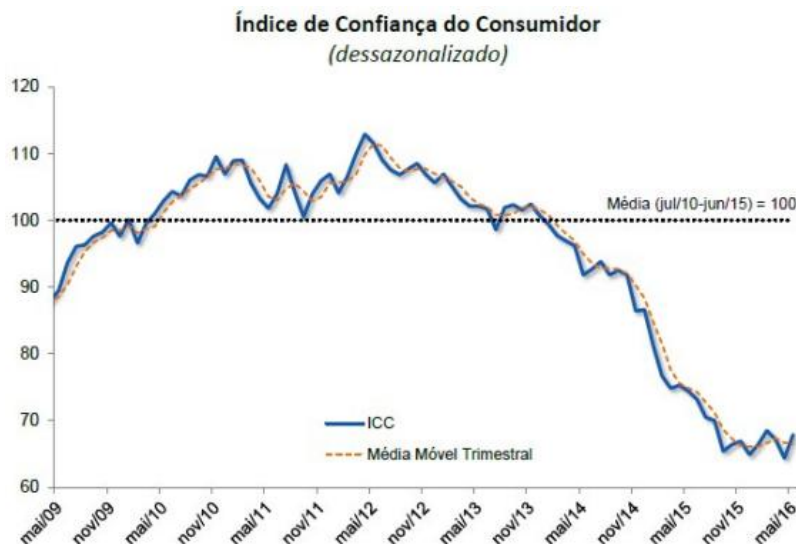
Fonte: Bacen – Concessões de crédito com recursos direcionados – Pessoas físicas – Financiamento imobiliário total.

Analisando as duas estatísticas em conjunto temos uma nítida idéia do nível geral de negócios imobiliários residenciais do País. O ano de 2015 representou um retrocesso para os níveis de negócio de 2012.

* **Confiança do consumidor:** não adianta o desejo de comprar, a capacidade de pagamento e o financiamento disponível, se o potencial comprador tem medo de perder o emprego ou se desconfia do desempenho de seu negócio. A confiança do consumidor precisa estar em bons níveis para que haja um patamar saudável de vendas de imóveis. A Fundação Getúlio Vargas (FGV) realiza um levantamento mensal do nível da confiança do consumidor.

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016



Um índice situado na sua mínima histórica indica que muitas pessoas estão em modo de espera para realizar transações. E também sinaliza uma possível oportunidade para compradores. Quando o índice atinge o seu ápice, o mercado está indicando uma possível oportunidade para vendedores.

*** Tudo misturado:** o conjunto de indicadores mostrar falta de confiança, expectativa de queda de preços e capacidade de pagamento diminuída, significa que a balança do poder de negociação está do lado do comprador. É possível identificar períodos em que o mercado está claramente para o vendedor e poderemos atuar com a necessária rapidez para não pagar mais caro ou esperar para vender mais caro. Sabendo-se dos fundamentos de capacidade de pagamento, é possível antecipar mudanças que possam acontecer na relação entre renda, taxa de juros, prazos de pagamento, disponibilidade de crédito e preços de imóveis.

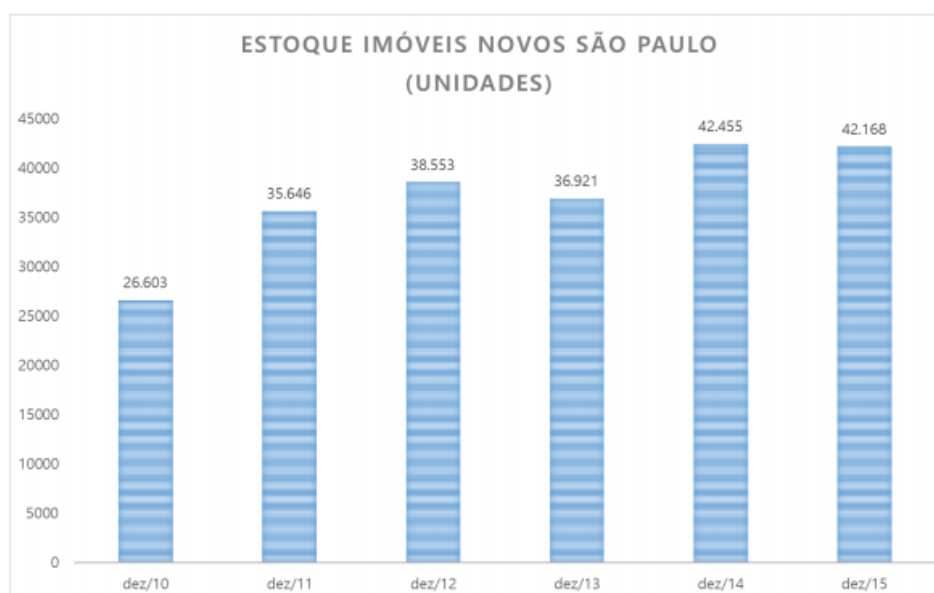
A demanda é o grande catalisador de preços e volume de negócios concretizados, porém, não podemos esquecer da análise da oferta. Um imóvel colocado à venda significa que há um aumento de oferta naquele mercado onde este encontra-se. Este imóvel pode ser usado – geralmente vendido por particulares – ou novo – geralmente vendido por incorporadoras, empresas desenvolvedoras. Tais empresas, por serem profissionais e lidarem com uma grande quantidade de negócios, acabam funcionando como líderes na determinação de preços e volumes. Porém não há uma coordenação formal das ações das incorporadoras. Estas não formam um conjunto homogêneo que toma decisões coletivas. Pelo contrário, a competição entre estas empresas é vigorosa e as pressões por resultados de seus acionistas também. Por estas razões, podem haver exageros em períodos de euforia, quando colocam mais imóveis à venda do que os consumidores têm condição de comprar. Entretanto é perfeitamente possível às incorporadoras enfrentarem

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

problemas de aprovação e produção, trazendo para o mercado uma quantidade de imóveis que não atende à demanda dos potenciais compradores. Resumidamente, pode acontecer de o mercado estar passando por um grande desequilíbrio entre oferta e demanda, que certamente repercutirá sobre os preços.

O indicador de estoque é o conjunto de todas as unidades imobiliárias lançadas que ainda não foram vendidas, independentemente de estarem prontas ou não. Estoques altos ou muito baixos são indicadores de problemas de desequilíbrio entre oferta e demanda.

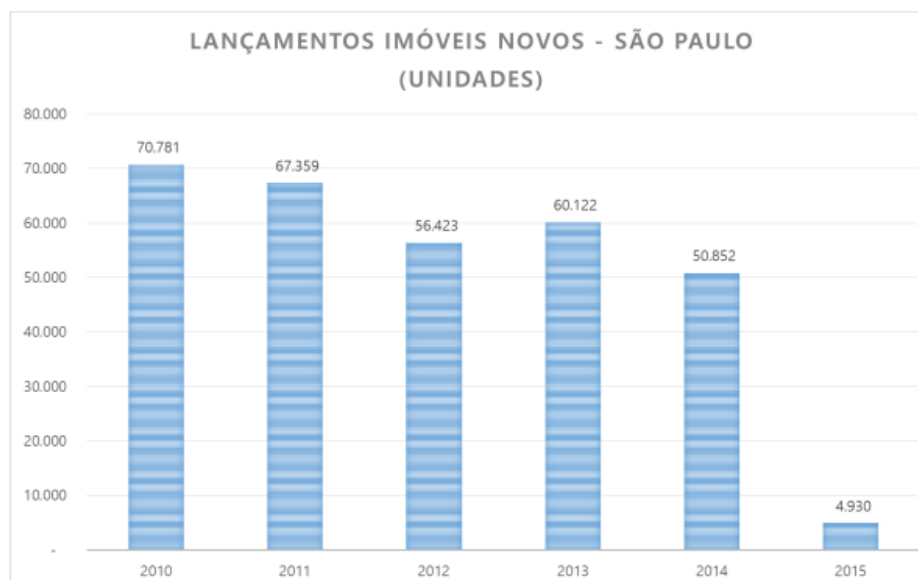


Fonte: Pesquisa Mensal Imobiliária – Secovi/SP.

Para entender melhor as razões, precisamos saber como foi o comportamento das incorporadoras em relação ao lançamento das unidades à venda.

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016



Fonte: Pesquisa Mensal Imobiliária - Secovi/SP

Observem o contraste entre o ano de 2010, com maior quantidade de imóveis novos lançados a mercado e com menor estoque, e 2015, com menos lançamentos e estoque estável..

E agora? Vivemos um momento particular. Nos próximos meses caso exista a concretização do impeachment da presidente Dilma Rousseff e a formação de fato de um novo governo, com uma nova equipe econômica autônoma, uma onda de otimismo será gerada aos empresários e consumidores. Taxas de juros deverão cair e os índices de confiança retornarão a níveis civilizados. Como as incorporadoras seguraram os lançamentos, não é provável termos uma queda generalizada nos preços dos imóveis.

Atenciosamente,

Equipe Genus

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Julho de 2016

Disclaimer

Este documento foi elaborado pela Genus Capital Group Gestão de Recursos Ltda. sendo para fins de discussão e informação somente e não devendo ser distribuído a qualquer terceiro. A Genus Capital Group Gestão de Recursos Ltda. não faz nenhuma declaração de caráter vinculante com relação a qualquer matéria ou com relação à precisão ou a integralidade de quaisquer afirmações feitas no presente ou feitas verbalmente ou por outro meio, a qualquer momento, relativamente ao presente, excluindo-se toda a responsabilidade (por culpa ou com outros fundamentos) no que diz respeito a quaisquer destas matérias ou afirmações, exceto somente na hipótese de fraude ou dolo. Quaisquer previsões e projeções aqui mencionadas são meramente indicativas e referem-se às datas correspondentes; não pretendem ser qualquer outra coisa a não ser efetivamente previsões e indicações, podendo ser particularmente afetadas por alterações nas condições de mercado. Performances passadas não são indicativo ou garantia de resultados futuros.