

2016

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

Os ativos Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda, Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda e Santo Andre Empreendimento Imobiliário Ltda foram revisados, refletindo os instrumentos assinados. Os laudos completos, refletindo as revisões encontram-se com o administrador. Detalhamento abaixo:

Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda

		Estudo Original (Jul/14)	Atualizado pelo INCC (Jul/14 - Out-15)	Estudo Anterior (Out-15)	Estudo Atualizado (Mai-16)	Projeções Financeiras (Base Mai-16)
Número de Unidades	unidades	200	200	198	198	Resultado Projetado (inclui os efeitos da inflação)
Tamanho Médio - Área Útil	m2	45,00	45,00	47,00	47,00	
Total de Área Útil para Venda	m2	9.000,00	9.000,00	9.306,00	9.306,00	
Preço Médio de Venda	R\$ / unidade	139.500,00	152.076,68	177.588,23	185.000,00	
Preço Médio de Venda	R\$ / m2	3.100,00	3.379,48	3.778,47	3.936,17	
VGv	R\$'000	27.900	30.415	35.162	36.630	37.903
Impostos (RET @ 4% / Comissões @ 5%)	R\$'000	2.455	2.677	3.094	3.223	3.292
Terreno	R\$'000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Custo de Obra	R\$'000	12.524	13.653	17.416	17.742	18.929
Marketing	R\$'000	1.116	1.217	700	650	650
Despesas G&A	R\$'000	868	946	1.352	1.198	1.198
Resultado Projetado	R\$'000	8.937	9.923	10.600	11.816	11.834
	% / vgv	32,0%	32,6%	30,1%	32,3%	31,2%

em R\$

. 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

Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda

		Total	
Fluxo de Caixa das Operações:			
. Recebimento dos Clientes	R\$'000	9.958,8	
. Recebimento por Securitização	R\$'000	42.712,8	
. Pagamento de Comissões	R\$'000	-2.552,3	
. Pagamento de Impostos - Pis & Cofins	R\$'000	-1.925,3	
. Pagamento de Impostos - CSLL & IRPJ	R\$'000	-1.624,4	
. Pagamento de Gastos com Obras	R\$'000	-3.666,9	
. Pagamento de Despesas com Marketing	R\$'000	-720,0	
. Pagamento de Despesas G&A	R\$'000	-1.439,3	
. Fluxo de Caixa do Projeto - mês a mês	R\$'000	40.743,4	
Fluxo de Caixa do Projeto - acumulado	R\$'000		
Cálculo do Valor do Ativo na Base:			
. Fluxo de Caixa do Projeto	R\$'000	40.743,4	valor presente conta mês
. Valor do Ativo ("Projeto"), na Base	R\$'000	30.843,7	
. Valor das Dívidas, na Base	R\$'000	-8.006,3	
. Saldo a Resgatar para o FII, na Base	R\$'000	-14.524,1	
. Valor da Totalidade das Quotas, na Base	R\$'000	8.313,4	

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

Santo Andre Empreendimento Imobiliário Ltda

Sumário		Base Case	Cenários Pessimistas	
			Preço Reduzido em 10%	Costo Aumentado em 10%
VGv:				
. Casas	unidades	13	13	13
. Preço Médio das Casas	R\$ / m2	6.465,63	5.818,31	5.818,31
. Valor Médio das Casas	R\$ mil	3.574	3.216	3.216
. VGv Esperado	R\$ mil	46.456	41.805	41.805
Custo de Obra:				
. Custo Médio Unitário	R\$ / m2	2.032,24	2.032,24	2.235,46
. Área Útil Total (inclui permuta)	m2	7.672,78	7.672,78	7.672,78
. Custo de Construção das Casas	R\$ mil	15.593	15.593	17.152
. Custos de Urbanização	R\$ mil	3.406	3.406	3.406
. Custos de Projeto e das Áreas Comuns	R\$ mil	2.794	2.794	2.794
. Custo Total com Obras	R\$ mil	21.793	21.793	23.352
Resultado Esperado:				
. Receita Líquida	R\$ mil	50.484	45.429	45.429
. Lucro Bruto	R\$ mil	25.125	20.071	18.375
	margem bruta	%	49,8%	40,4%
. EBIT / EBITDA	R\$ mil	20.993	16.648	14.952
	margem ebit / ebitda	%	41,6%	32,9%
. Lucro Líquido	R\$ mil	16.848	12.714	11.018
	margem líquida	%	33,4%	24,3%
Análise Financeira:				
. Máxima Exposição de Caixa - do Projeto	R\$ mil	5.249	6.931	8.327
. Nova Operação de Crédito (elimina Arbi)	R\$ mil	7.000	7.000	7.000
. Máxima Exposição de Caixa - dos Sócios	R\$ mil	324	517	1.913
. Desembolso do FII - Operação 1	R\$ mil	2.900	2.900	2.900
. Desembolso do FII - Cash In	R\$ mil	500	500	500
. Desembolso do FII - Total	R\$ mil	3.400	3.400	3.400
. Participação do FII	%	50,00%	50,00%	50,00%
. TIR do FII	% a.a.	42,11%	34,93%	25,71%

O Fundo adquiriu um imóvel no Ed. Seasons, localizado Av. Professor Magalhães Neto, bairro Pituba, em Salvador (BA). Área privilegiada de Salvador, onde estão as principais escolas de ensino médio, uma forte zona comercial, com hotéis, restaurantes, livrarias, dentre outros. O baixo número de novos lançamentos de empreendimentos desse segmento na região reduz a concorrência ampliando o poder de barganha no momento de uma negociação futura e valorização do imóvel. Abaixo a razão econômica para aquisição:

Comparativo Lançamento x Chaves				
Icône	Lçmt	R\$	3.102,00	
	Chaves	R\$	5.232,60	68,7%
Amazon	Lçmt	R\$	2.716,54	
	Chaves	R\$	6.410,75	136,0%
Caesar Business	Lçmt	R\$	3.547,43	
	Chaves	R\$	6.182,78	74,3%
Sky	Lçmt	R\$	3.640,00	
	Chaves	R\$	6.175,17	69,6%
			Média:	87,2%
			% Utilizado Crescim.	68,7%

Tabela de Vendas	R\$	1.089.100,00	
Valor Pago	R\$	902.000,00	
Tamanho da Unidade		125,95	m ²

Estimativa Season	Lçmt (m ²)	R\$	8.647,08
	Valor Pago (m ²)	R\$	7.161,57
	Expectativa Chaves	R\$	14.586,31
	Valor Imóvel	R\$	1.837.145,28
	Deságio Conservação: 20%	R\$	1.469.716,22
	Retorno / Venda		103,67%
	Retorno Deságio		62,94%

O fundo também adquiriu CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) da CESTO SPE, sociedade que tem por objetivo social único e exclusivo a construção, desenvolvimento, incorporação e exploração comercial das unidades imobiliárias do hotel GOLDEN TULIP BH. Esta emissão de CRI envolve a securitização de carteira de recebíveis de Contrato de Locação de área de estacionamento em dois pavimentos do GTULIPBH, que está previsto para ser entregue em jan.17. Características da emissão:

1. Emissora do CRI: ALTERE
2. Emissor da CCI: CESTO SPE
3. Devedor: WE PARTICIPAÇÕES
4. Valor da Emissão: R\$ 18,5 milhões, através da emissão de 10 CRI (valor nominal de R\$1,85 milhão)
5. Destinação dos Recursos: aquisição dos últimos itens relacionados com montagem,decoreação e equipamentos operacionais do GTULIPBH, com previsão de operações no início de 2017
6. Carência Total: 24 meses
7. Prazo Total: 66 meses, a contar da data de emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento ou resgate antecipado definidas no Termo de Securitização (TS)
8. Indexador e Juros: IPCA + 12% a.a.
9. Garantias e Amenizadores:
 - i. alienação fiduciária de imóvel constituído pelas áreas de estacionamento (parte ideal de 0,04021%) localizadas no subsolo, com 87 vagas, e no primeiro pavimento, com 15 vagas, integrante do Edifício Golden Tulip Hotel, localizado na

Rua Rio de Janeiro, 18, Centro, Belo Horizonte-MG, de propriedade da CESTO SPE, registrado no 5o RGI de Belo Horizonte (matrícula no 104.030). O valor de mercado (VM) do imóvel foi avaliado pela INTERMEDIARE em set.15 em R\$ 20,742 milhões, equivalentes a 112% do saldo devedor da operação;

ii. regime fiduciário sobre os créditos imobiliários originados no Contrato de Locação e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora (CC), composto por alugueis e celebrado entre a CESTO SPE (cedente e locadora) e a WB PART (locatária), conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários, no valor equivalente aos alugueis do período compreendido entre os meses de abr.18 e set.21, totalizando o valor presente de R\$ 18,5 milhões;

iii. coobrigação da CESTO SPE, responsável pela adimplência e solvência da WB PART em relação aos créditos, sendo também responsável por sua correta formalização, existência e validade;

iv. fiança da garantidora Eukaryota Participações S.A. (EUKARYOTA).

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 primeiro semestre de 2016 deu continuidade ao cenário desafiador para a indústria de fundos imobiliários. A alta na taxa dos juros impacta diretamente no valor das quotas disponíveis para negociação no mercado. As expectativas de inflação com projeções para o IPCA de 2016 mostra-se resiliente.

Até pouco tempo atrás, havia uma enorme quantidade de informações que indicavam o governo levando o país para o precipício. E as tendências indicavam todo o descalabro

econômico. Entretanto, muita coisa aconteceu. Entre erros e acertos, o governo interino começou a alterar algumas expectativas, como é possível observar em uma série de índices que sinalizam mudança de direção.

Índice de Confiança do Consumidor por faixa de renda familiar (diferença em pontos em relação ao mês anterior)

Faixa de renda	mai/16	jun/16
Até R\$ 2.100,00	4,5	3,1
Entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00	1,1	2,0
Entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00	2,0	4,2
Acima de R\$ 9.600,00	9,3	2,9

A confiança do consumidor, embora em índices inferiores aos alcançados nos momentos de bonança, já apresenta melhoras significativas. Pesquisas indicam que pessoas que pretendem comprar imóveis estão começando a se convencer de que os preços não têm tendência de queda vertiginosa como a percepção a primeira vista possa demonstrar.



Fonte: FipeZap.

A maioria dos potenciais compradores (56%) ainda acha que os valores dos imóveis vão diminuir, porém, houve uma queda de 5 pontos percentuais em relação ao pico de 61% do

terceiro trimestre de 2015. Por outro lado, 44% dos potenciais compradores hoje têm maior incentivo para comprar, pois acham que os preços vão ficar iguais ou aumentar. No momento mais pessimista desse ciclo, os potenciais compradores com essa opinião representavam 38% do total, ou seja, temos uma melhora de 6 pontos percentuais. Cabe ressaltar que essa pesquisa se refere ao primeiro trimestre de 2016, em que ainda não havia nenhuma definição sobre o processo de impeachment. A probabilidade de o próximo relatório mostrar forte evolução dessas métricas é alta.

O feirão da Caixa Econômica Federal que aconteceu neste semestre teve uma queda de 4% no volume de negócios em relação ao ano anterior, que já tinha apresentado uma queda acentuada de 25%. Os volumes de financiamentos concedidos até abril de 2016 estão até no mesmo nível de 2015, porém, representam uma queda de 30% sobre 2014.

Em outras palavras, o que passou não pode ser mudado. Porém, o que vemos no horizonte, o que mais nos interessa, começa a nos mostrar os primeiros passos de uma recuperação.

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.

Ao longo do semestre, os ativos Paulínia do Brasil, Terras Empreendimentos e Santo André Empreendimento foram revisados conforme descrições acima.

Ativo	Valor de Mercado
San Benedetto S.A	16.275.341,42
Maxima Realty S.A	6.500.000,00
Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda	11.395.237,49
Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda	15.771.069,49
Santo Andre Empreendimento Ltda	6.642.803,74
Seasons Empreendimento Ltda	934.178,01
Riviere Casa Nova	4.000.500,00
CRI ALTERE	19.544.597,21

ENCARGOS E OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

Encargos e Obrigações do Período 01/01/2016 - 30/06/2016		
Encargos	R\$	% PL Médio
Taxa CVM	13.061,79	0,017%
Taxa de Administração	547.709,80	0,728%
Taxa CETIP	1.968,03	0,003%
Taxa ANBIMA	1.924,14	0,003%
Auditoria	25.884,00	0,034%
Total	590.547,76	0,784%

RENTABILIDADE NO PERÍODO

Mês / Ano	Valor Cota	Quantidade Cota	PL	Varição Mensal	Varição Anual	Últimos 6 meses	Últimos 12 meses
29/01/16	141,6899662	519.571,82	R\$ 73.618.113,96	0,307%	0,307%	1,233%	1,233%
29/02/16	142,2574268	519.571,82	R\$ 73.912.950,52	0,400%	0,709%	1,638%	1,638%
31/03/16	142,8660032	519.571,82	R\$ 74.229.149,63	0,428%	1,140%	2,073%	2,073%
29/04/16	143,4134327	519.571,82	R\$ 74.513.578,60	0,383%	1,527%	2,464%	2,464%
31/05/16	143,9461504	519.571,82	R\$ 74.790.363,72	0,371%	1,904%	2,845%	2,845%
30/06/16	155,1898331	519571,8225	R\$ 80.632.264,43	7,811%	9,864%	9,864%	10,878%

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2016.