

Relatorio do Administrador – 1º Semestre de 2016

Fundo de Investimento Imobiliario - FII Esmeralda

14.788.478/0001-43

Objeto do Fundo

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ESMERALDA** é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento , pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), pela Lei n.º 8.668, 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela **MÁXIMA S/A CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**.

O Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis e direitos reais sobre imóveis residenciais ou comerciais . Admite-se ainda o investimento do Fundo nos Imóveis, ou em direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is) (“Participações em Sociedades”). Ademais, poderá o Fundo adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação ou compra e venda de bens imóveis, arrendamento ou outorga de direito real de superfície, vinculados ou não com os Imóveis (“CRI”), assim como Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”). Para os fins deste Regulamento, Imóveis, Participações em Sociedades, CRI e LCI serão conjunta e indistintamente referidos como “Ativos”

Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

O portfolio do fundo é composto pelos seguintes ativos:

Unidades do Marine Home & Resort localizado na Avenida Luiz Boiteux Piazza, nº 2718, Cachoeira de Bom Jesus, Florianópolis S.C. São apartamentos residenciais em um empreendimento composto por 4 blocos onde a área útil das unidades varia de 81 a 503 m2.

Unidades: 02 apartamentos do empreendimento Condominio Marine Home & Resort.

VALORES EM JUNHO 2016

UNIDADE	PREÇO
KARPATOS 305	1.287.900,00
SANTORINI 305	1.287.900,00

Unidade 202 do Edifício Residencial Estrela do Mar localizado na Rua Caminho dos Mariscos , nº 99, Ingleses, Florianópolis S.C.

VALORES EM JUNHO 2016

UNIDADE	PREÇO
202	250.000,00

Edifício Sloper Corporate esta localizado a um quarteirão da Av. Rio Branco e a 200 m do Largo da Carioca no centro do Rio de Janeiro. Trata-se de retrofit que conta com 32 espaços corporativos de 145,88 m² a 293,10 m², com possibilidade de junção de 2,3 e até 4 espaços por andar. O acesso ao edifício é monitorado por CFTV digital, possui Lobby imponente com elevadores inteligentes e registro digital de usuários e visitantes. Sistema de ar condicionado com VRF – menor nível de ruído e menor consumo de energia.

Unidades: Andar e salas comerciais localizados no 5º e 6º pavimentos do Edifício Sloper Corporate.

VALORES EM JUNHO 2016

UNIDADE	PREÇO
SALÃO 501	8.895.840,00
SALA 601	472.785,90
SALA 602	373.252,03
SALA 603	373.252,03
SALA 604	373.252,03
SALA 605	373.252,03
SALA 606	373.252,03
SALA 607	373.252,03
SALA 608	373.252,03
SALA 609	360.810,29
SALA 610	447.902,43
SALA 611	385.693,76
SALA 612	398.135,49
SALA 613	410.577,23
SALA 614	410.577,23
SALA 615	485.277,64
SALA 616	248.834,68
SALA 617	199.067,75
SALA 618	199.067,75
SALA 619	360.810,29
SALA 620	348.368,56

SALA 621	348.368,56
SALA 622	335.926,82
SALA 623	323.485,09
SALA 624	547.436,31

Após a bonança da última década, observamos uma acentuada desaceleração na velocidade de vendas e na evolução dos preços. O mercado como um todo teve crescimento abaixo da inflação. Isso significa que os imóveis estão valorizando pouco e que o dinheiro investido está sendo corroído pela alta dos preços. Menos compradores, inflação em alta, consumidores inseguros e instabilidade econômica estão entre os fatores que causaram o esfriamento do mercado. O mercado imobiliário vem estabilizando os preços desde o ano passado e a partir de agora, com oferta ainda mais elevada e queda na procura, a tendência é que os preços baixem ainda mais. Em uma perspectiva de ciclos, podemos considerar que findo o momento de alta e entramos em um canal de baixa.

Valor Patrimonial das Cotas

DATA	VALOR DA COTA	QUANTIDADE DE COTAS	VARIAÇÃO
31/12/2015	R\$ 36,47336383	11.896,213070	-
30/06/2016	R\$ 33,88741807	11.896,213070	-7,09%

Encargos

ENCARGOS NO PERÍODO	REAIS
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 20.000,00
TAXA FISC CVM	R\$ 1.078,00
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	R\$ 9.000,00
OUTROS PAGAMENTOS	R\$ 506,93

FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO - FII ESMERALDA**CNPJ (MF): 14.788.476/0001-43****Administrado por: MAXIMA S/A CCTVM****CNPJ (MF): 33.886.862/0001-12****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA****Valores em Milhares de Reais****1º Sem. 2016****Fluxo de caixa das atividades operacionais**

Recebimento pela venda de TVM	172
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	
Recebimento de outras rendas	150
Pagamento de Taxa da CVM	(1)
Pagamento de Custódias de terceiros	(20)
Pagamento de Obrigações por compra de imóveis	(302)
Pagamento de Outras Despesas	(1)

Caixa líquido das atividades operacionais (2)**Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** (2)**Caixa e equivalente de caixa no Início do período** 4**Caixa e equivalente de caixa no final do período** 2**TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA** (2)**MAXIMA S/A CCTVM**

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.