

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Setembro de 2016

Prezado Investidor,

Seguimos com o desenvolvimento de nossos projetos imobiliários. 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 - Setembro 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 - Setembro 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 se encontra 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 - Setembro 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 IPCA 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 - Setembro 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 - Setembro 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 - Setembro 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

Acreditamos que a melhora do cenário macroeconômico e a redução das incertezas políticas deverão trazer substanciais melhoras no mercado imobiliário. Deveremos ter nos próximos anos o retorno de investimentos, bem como o ressurgimento de projetos, tanto residenciais quanto comerciais.

Também deveremos ter um grande efeito positivo no mercado com a queda de juros, que será necessária para reativar a economia como um todo. A inflação já apresenta sinais de queda e acomodação em patamares mais baixos, o que já justificaria a queda imediata de juros. Some-se a isso a volta da confiança dos consumidores, o que com certeza trará efeitos benéficos sobre o mercado imobiliário.

Não podemos também ignorar o interesse que o mercado imobiliário brasileiro exercerá sobre os investidores internacionais, além das taxas de retorno do mercado local significativamente superiores às dos demais mercados devido a fatores como população jovem, relativo baixo endividamento das famílias e também as expectativas de retorno ao crescimento. Todos estes serão fatores potenciais para atrair participantes internacionais ao nosso mercado.

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Setembro de 2016

Nossa visão é bastante positiva para o mercado imobiliário. Depois de um período difícil, o mercado imobiliário local está pronto para um novo ciclo de crescimento.

Atenciosamente,

Equipe Genus

FII SÃO DOMINGOS

Carta Trimestral - Setembro 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.