

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401	CNPJ do Fundo:	12.804.013/0001-00
Data de Funcionamento:	25/10/2010	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	76.018,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA	CNPJ do Administrador:	92.858.380/0001-18
Endereço:	RUA DR. JOSÉ MONTAURY, 139, 5º AO 8º ANDAR- CENTRO HISTÓRICO- PORTO ALEGRE- RS- 90.010-090	Telefones:	(51) 3213-2727
Site:	www.geralinvestimentos.com.br	E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda.	05..19.6.0/89/0-00	Rua Dr. José Montauray, 139 - 8º andar - Porto Alegre/RS.	51 - 3213-2708
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Confidor Auditores Associados	89..85.9.4/66/0-00	Travessa Azevedo, 178 - Porto Alegre/RS.	51 - 3222-8933
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: RRD Administração de Imóveis Ltda	19.570.663/0001-70	Av, Dr. Nilo Peçanha 2825, 1001	51 - 30186500
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	50% de um Terreno	Investimento com vistas a obter lucro futuro	488.000,00	Por integralização de capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Conclusão das obras da fase 01 - pós obra e entrega dos conjuntos comercializados: Locação de lojas e conjuntos.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício findo foi concluída a 1ª fase do Empreendimento SC 401 Torres Lagoa e Campeche, apresentando o seu resultado. Iniciou-se a locação das lojas e do estacionamento rotativo. Estimamos se a 2ª fase seja concluída no 1º semestre de 2018.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em 2017, viu-se que a economia brasileira seguiu com recuperação da atividade bastante gradual e que a inflação alcançou um nível consideravelmente baixo para os padrões históricos. Além disso, os dados do setor externo evidenciam um quadro positivo e o crédito está marginalmente melhor, sobretudo para as famílias, pois o processo de desalavancagem se mantém. A taxa de desemprego continuou elevada, porém recuando lentamente; já os juros estão mais baixos, chegando ao piso histórico registrado na economia brasileira, e por fim, os dados do setor fiscal continuam preocupantes. Dessa maneira, com inflação presente controlada e tendendo a ficar dentro do desejado nos próximos períodos, o Banco Central manteve a redução da taxa Selic, levando a taxa para o menor valor de sua história, 7% ao ano, o que tende a influenciar positivamente o mercado imobiliário ao longo dos próximos meses (mais detalhes do mercado imobiliário, ver a seguir na seção de perspectivas). O que tem atrapalhado são incertezas eleitorais e a não aprovação da Reforma da Previdência em 2017, ficando a mesma como chance marginal de ser aprovada em 2018, sendo assim, mais provável a aprovação em 2019, já com o novo presidente do Brasil. Todavia, tem ajudado bastante o ambiente internacional favorável, que é o nosso próximo tópico de análise. Em 2017, viu-se que a economia brasileira seguiu com recuperação da atividade bastante gradual e que a inflação alcançou um nível			

	consideravelmente baixo para os padrões históricos. Além disso, os dados do setor externo evidenciam um quadro positivo e o crédito está marginalmente melhor, sobretudo para as famílias, pois o processo de desalavancagem se mantém. A taxa de desemprego continuou elevada, porém recuando lentamente; já os juros estão mais baixos, chegando ao piso histórico registrado na economia brasileira, e por fim, os dados do setor fiscal continuam preocupantes. Dessa maneira, com inflação presente controlada e tendendo a ficar dentro do desejado nos próximos períodos, o Banco Central manteve a redução da taxa Selic, levando a taxa para o menor valor de sua história, 7% ao ano, o que tende a influenciar positivamente o mercado imobiliário ao longo dos próximos meses (mais detalhes do mercado imobiliário, ver a seguir na seção de perspectivas). O que tem atrapalhado são incertezas eleitorais e a não aprovação da Reforma da Previdência em 2017, ficando a mesma como chance marginal de ser aprovada em 2018, sendo assim, mais provável a aprovação em 2019, já com o novo presidente do Brasil. Todavia, tem ajudado bastante o ambiente internacional favorável, que é o nosso próximo tópico de análise.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Em suma, o mercado imobiliário em 2017 reagiu e superou as expectativas, retomando os lançamentos e a comercialização de imóveis. As perspectivas, de acordo com o Secovi-SP, são de retorno do emprego na construção civil a partir do segundo semestre de 2018. A instituição resalta também que ciclo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é longo e existe um intervalo entre os lançamentos e o efetivo início das obras. Isto é, significa dizer que na visão deles o mercado imobiliário estaria no início de um ciclo de recuperação. Nessa linha, o Secovi-SP menciona um estudo que eles fizeram em conjunto com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), destacando que haverá forte demanda habitacional até o ano de 2025. De acordo com os resultados do estudo houve forte represetamento da demanda no período da crise (2014/2016), o que explica parte da retomada do mercado em 2017 e boas expectativas para 2018, dado o quadro macroeconômico positivo relatado.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Lojas destinadas à locação e Estacionamento rotativo	112.714.000,00	SIM -26,02%
	Lojas e Conjuntos comerciais em construção	78.377.862,33	NÃO 0,00%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	As lojas e o estacionamento rotativo foram avaliados segundo a NBR 14.653, em sua parte, item 8.2.1: Método comparativo direto de dados de mercado "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". Quanto ao tratamento técnico dos dados coletados, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor provável de mercado do bem imobiliário. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: "Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado". "Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados". A interferência estatística, através de modelos de regressão de pontos observados a equações de ajuste, constitui-se em instrumento de fundamental valia e aplicabilidade na Engenharia Econômica e Avaliações, pois permite interpretar, objetivamente, efeitos e influências que guardem regularidade estatística. Método da capitalização da renda: "Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." A NBR 14.653 em sua parte 4 considera: "O valor econômico é estimado a partir da projeção do fluxo de caixa, com a consideração de valores contingenciais e outras obrigações. O método da capitalização da renda procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente remuneração do capital e riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável. Os valores são projetados, em geral, em moeda corrente constante, não se computando a taxa de inflação."		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Dr. José Montauray, 139 - 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS. www.geralinvestimentos.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	- Correspondência para o endereço físico da administradora; e-mail e telefone.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	(i) A participação dos cotistas em assembleias gerais será autorizada desde que comprovada sua qualidade de cotista ou documento que comprove a sua representação legal; (ii) Não utilizamos consultas formais; (iii) Não utilizamos procedimentos de participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Não utilizamos procedimentos de participação à distância de assembleia e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A taxa de administração do FUNDO será paga à ADMINISTRADORA conforme descrito: I. no período de incorporação* - por mês, com reajuste anual pelo IGPM: (a) 1º ano - R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais); (b) 2º ano - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais); (c) 3º ano - R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais); (d) 4º ano - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). (*) Período estimado. II. no período de distribuição (após a incorporação) - variável conforme tabela abaixo: (a) 0,30% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); (b) 0,275% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); (c) 0,25% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e (d) taxa de administração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês, com reajuste anual pelo IGPM. § 1º - A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados. § 2º - Além dos valores previstos neste Artigo, serão computados na Taxa de Administração os valores devidos às empresas prestadoras de serviços de escrituração de cotas, de contabilidade e de gestão da carteira, conforme contratos celebrados, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da ADMINISTRADORA. § 3º - A ADMINISTRADORA - poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO a prestadores de serviços contratados. § 4º - O FUNDO não cobrará dos cotistas taxa de performance.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN

12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas	Não possui informação apresentada.				
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade:	63		
Profissão:	ADMINISTRADOR DE EMPRESAS	CPF:	213.560.170-53		
E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br	Formação acadêmica:	ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS / DIREITO		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/01/2012		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.	Desde 01/06/1982	Diretor	Corretora de Valores e Câmbio		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal	Não				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	61,00	27.472,00	36,00%	87,00%	13,00%
Acima de 5% até 10%	9,00	48.546,00	64,00%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008	Não possui informação apresentada.				
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.	Não possui informação apresentada.				
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.	Não possui informação apresentada.				
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.	Não possui informação apresentada.				
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.	Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:	Não possui informação apresentada.				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---