



Relatório do Administrador – 1º Semestre de 2016
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII
CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Em conformidade com o Art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII**.

I – Programa de investimentos.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII, administrado por Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 18 de Junho de 2013 e iniciou suas operações em 6 de Setembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo, bem como aos "Critérios de Aquisição de Ativos".

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador e do Gestor, mediante previa aprovação do Comitê de Investimentos, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo.

A política de investimentos a ser adotada, mediante previa aprovação do Comitê de Investimentos, pelo Administrador e pelo Gestor consistirá na aplicação de recursos do Fundo primordialmente na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou Cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Administrador, em títulos públicos ou privados e em valores mobiliários, incluindo mas não se



limitando a Cotas de fundos de investimento, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, emitidos por instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

II – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

i. Conjuntura Econômica e Perspectivas;

A queda acumulada de 7,1% do PIB nos oito trimestres transcorridos do início da atual recessão, no segundo trimestre de 2014, até o primeiro trimestre deste ano atesta para a severidade da perda de produto em curto espaço de tempo, mas pouco nos diz sobre até quando o PIB continuará caindo, e com que intensidade.

Nossas estimativas, assim como as de diversos outros analistas da cena econômica brasileira, são de que a queda do PIB avançou pelo menos até o trimestre abril-junho deste ano. Além disso, todas as projeções são de redução do PIB neste ano em relação ao ano passado — embora, em diversos casos, revisões recentes venham apontando para quedas progressivamente menores. As projeções são mais favoráveis para 2017, para quando esperamos crescimento praticamente nulo. Outros analistas estão mais otimistas. O FMI prevê expansão de 0,5%. A mediana das projeções no Boletim Focus é de alta de 1,1%. Há analistas prevendo expansão ainda mais vigorosa.

Este relativo otimismo se revela, em alguns casos, em referências ao fato de que “o fundo do poço” já teria sido alcançado, no sentido de que a partir de agora as coisas vão melhorar, com a economia iniciando uma fase de recuperação logo à frente. Diferentes segmentos do mercado e da mídia compartilham essa visão, bem como a de que existe uma reversão das expectativas predominantemente pessimistas que vigoravam há até não muito tempo.

Aceitamos que exista essa reversão das expectativas, mas, no nosso entender, a idéia de que “o pior já passou” merece qualificações por diversos motivos.

Primeiro, as revisões das projeções para o nível de atividade vêm sendo muito influenciadas pelo desempenho da indústria de transformação no segundo trimestre deste ano. Mas essa melhora nos parece insuficiente para justificar uma mudança expressiva no rumo da economia em curto prazo. Não só pelo pequeno peso da indústria de manufaturas no PIB, mas, também, por que: (i) a retomada industrial se concentra em poucas atividades — a única categoria de uso com recuperação consistente é a de bens de consumo não durável, especialmente alimentos e bebidas para consumo doméstico; e (ii) a forte desvalorização cambial do ano passado, que ajudou na retomada da indústria, vem sendo parcialmente revertida este ano.

Segundo, não é claro quão sustentável é a melhora dos indicadores de confiança empresarial, que vem sendo turbinada pela alta das expectativas. Dado o caráter subjetivo desses indicadores, não se pode descartar a hipótese de que as expectativas estejam sendo mais influenciadas pelos anúncios de substanciais reformas e mudanças na política econômica do que por resultados efetivamente obtidos no campo do tão necessário — mas difícil — reequilíbrio das contas públicas.



Terceiro, o mercado de trabalho continua apresentando um desempenho ruim e só deve se recuperar, quando isso acontecer, com certa defasagem em relação ao nível de atividade. Novas contratações, por exemplo, só serão feitas quando os empresários tiverem alguma segurança de que a recuperação é sustentável a mais longo prazo. Nesse meio tempo, a folha salarial não cresce e não apóia elevação do consumo das famílias. A inflação ainda elevada também contribui para dificultar a recuperação da renda real, sem o que é difícil imaginar um aumento mais pronunciado do consumo.

Quarto, os juros ainda estão bastante elevados para estimular investimentos fixos, sendo ainda cedo para dizer quando cairão de forma expressiva, em função das pressões inflacionárias. O crédito também segue escasso e caro, quadro que não deve se alterar enquanto a inadimplência continuar em alta. Além disso, os gastos públicos em consumo e investimento ainda estarão contidos por algum tempo.

Por todas essas razões, parece prematura a conclusão de que a economia já saiu do fundo do poço, ou está prestes a fazê-lo. Nossa visão é mais cautelosa: a queda do PIB neste ano será apenas marginalmente menos severa do que a do ano passado, sendo seguida por uma recuperação lenta a partir de algum ponto em torno da virada deste para o próximo ano. Nada que justifique, em termos de intensidade e prazo, o otimismo expresso por analistas que, quiçá por razões subjetivas, enxergam forte elevação do PIB per capita já em 2017.

- ii. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando em relação aos investimentos, os principais objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos bem como a rentabilidade no período;

O investimento realizado pelo FII ao final de 2015 e 2016 foi a celebração de contrato de built-to-suit com a Águas de Itapema para a construção sob medida de ampliação da ETA e obras acessórias conforme contrato. A obra deve ser entregue até o final de 2017, cumprindo assim necessidade de atendimento da concessionária, e a locação ficará vigente até 2029, quando o ativo (direito de uso da superfície dos terrenos no qual a ETA será ampliada) deixará de ser do FII e o ativo será revertido à concessionária, como prevê a Lei 11.445/07.

A construção já foi contratada e quitada pelo FII no 2016, não havendo previsão de desembolso no 2016, com um investimento total de R\$ 11.840.793,81. Estão previstos 140 pagamentos de aluguel corrigidos monetariamente pelo IPCA, com pagamentos já iniciados em 30 de maio de 2016.

O contrato conta ainda com aval da CONASA e a rentabilidade esperada com o investimento é de aproximadamente 12% a.a. acrescido de inflação, cerca de 6% a.a. acima do rendimento do Tesouro IPCA (NTN-B).

- iii. Programa de investimentos para o semestre seguinte;

O Infra Real Estate FII possui atualmente dois ativos investidos e os seguintes investimentos planejados para o 2016: (i) um terreno de aproximadamente 400 mil m2 na região de Londrina-PR que conta com projeto de um condomínio logístico de 125 mil m2 de ABL aprovado; (ii) Contrato de built-to-suit de



ampliação da Estação de Tratamento de Água da Companhia Águas de Itapema (concessionária de água e esgoto do município de Itapema-SC).

O centro logístico em desenvolvimento, no terreno detido pelo Fundo na macrorregião de Londrina-PR, busca potenciais locadores para estruturação de locação sob medida, denominada built-to-suit. O Comitê de Investimento do Fundo deliberou pela implantação do empreendimento a partir da assinatura de contrato de locação de longo prazo, não havendo previsão de desembolso no 2S16.

- iv. O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

Ativos	Data base	Quantidade	Valor de Mercado em R\$
SPE - JACUTPART - RIO JACUTINGA PART - ON	30/06/2016	775.500	92.171.151,00
SPE - PORT3 - PORTO REAL S.A. - ON	30/06/2016	10.000	10.000,00
IMÓVEL CONASA	30/06/2016	1	12.012.816,21
PLANNER FDO DE I. MULTIMERCADO	30/06/2016	3.002,59409910	60.136,13

III – Relação das obrigações contraídas no período.

Descrições dos Encargos no Período	Valores em R\$
Pagamento de Taxa de Administração	1.248,00
Pagamento de Taxa da CVM	27,00
Pagamento de Auditoria	31,00
Pagamento de serviços do sistema financeiro	31,00
Pagamento de consultoria	79,00
Pagamento de tributos	6,00
Pagamento de Outros Serviços	32,00
Pagamento de Outras Despesas	270,00

IV – Movimentação do Patrimônio Líquido no exercício.

Saldo em	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$	Rentabilidade
31 de dezembro de 2015	105.103.229,39	717.519,68612430	146,48131810	-
29 de janeiro de 2016	105.104.785,59	717.519,68612430	146,48348690	0,0015
29 de fevereiro de 2016	105.020.798,07	717.519,68612430	146,36643430	-0,0799
31 de março de 2016	104.851.660,29	717.519,68612430	146,13070870	-0,1611
29 de abril de 2016	104.961.916,22	717.519,68612430	146,28437130	0,1052
31 de maio de 2016	105.006.958,16	717.519,68612430	146,34714580	0,0429
30 de Junho de 2016	104.894.762,97	717.519,68612430	146,19078050	-0,1068



V – O valor patrimonial da cota.

Mês	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$
Junho de 2016	104.894.762,97	717.519,68612430	146,19078050

VI. Agradecimentos

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como gostaríamos de agradecer aos Senhores Cotistas a confiança e preferência aqui depositadas.

Planner Corretora de Valores S.A.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE****CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04****Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A****CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA****Valores em Milhares de Reais**

Exercícios findos em:	30/06/16	30/06/15
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	164	-
Pagamento pela compra de TVM	(1.770)	(14.113)
Recebimento pela venda de TVM	15.343	8.870
Pagamento de Taxa de Administração	(1.248)	(1.179)
Pagamento de Taxa da CVM	(27)	(23)
Pagamento de Auditoria	(31)	-
Pagamento de serviços do sistema financeiro	(31)	-
Pagamento de consultoria	(79)	-
Pagamento de tributos	(6)	-
Pagamento de Outros Serviços	(32)	(825)
Pagamento de Outras Despesas	(270)	(201)
Caixa líquido das atividades operacionais	12.013	(7.471)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Pagamento pela participação em SPes	(30)	-
Aquisição de propriedades para investimento	(12.013)	-
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	-	7.500
Caixa líquido das atividades de investimento	(12.043)	7.500
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(30)	29
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	30	1
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	30
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(30)	29

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.