



Relatório do Administrador – 1º Semestre de 2016

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BENX PROPERTIES - FII

CNPJ nº 21.408.063/0001-51

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 IMOBILIARIO BENX PROPERTIES – FII**.

I – Objetivo do Fundo.

O Fundo tem por objetivo fundamental investir, direta ou indiretamente, em imóveis e empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em diferentes regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez.

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;

Ao longo do 1º semestre de 2016 foram investidos R\$ 1.220.000,00 (“montante investido”) pelos cotistas (“origem dos recursos”) para o pagamento de despesas correntes e reforma dos andares para fins de locação e melhora do ativo. O FII não apurou receitas no 1º semestre de 2016 uma vez que seus andares estiveram desocupados no período.

- iii. Programa de investimentos para o semestre seguinte;

O programa de investimentos para o 2º semestre de 2016 envolve a continuação da reforma dos andares para fins de locação e melhoria do ativo. O total contratado no 1º semestre de 2016 foi de R\$ 174 mil e estimamos um saldo remanescente de R\$ 60.000,00 a serem desembolsados no 2º semestre de 2016.



Novos investimentos poderão ser realizados na aquisição de ativos conforme previsto no regulamento do fundo.

- 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\$
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS	30/06/2016	3	15.485.960,00
LFT ANBIMA	30/06/2016	74	583.795,67

III – Relação das obrigações contraídas no período;

Descrições dos Encargos no Período	Valores em R\$
Pagamento de Taxa de Administração	187.757,23
Pagamento de Taxa da CVM	4.851,36
Pagamento de consultoria	13.347,32
Pagamento de tributos	48.578,90
Pagamento de Outros Serviços	321.407,50
Pagamento de Outras Despesas	439.221,91

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	15.157.630,72	186.234,11410000	81,39019420	-
29 de janeiro de 2016	15.094.915,28	186.234,11410000	81,05344640	-0,4137
29 de fevereiro de 2016	15.378.118,13	189.197,07710000	81,28096650	0,2807
31 de março de 2016	15.279.910,00	189.197,07710000	80,76191110	-0,6386
29 de abril de 2016	15.238.150,32	189.197,07710000	80,54115080	-0,2733
31 de maio de 2016	15.652.995,61	195.271,14720000	80,16030950	-0,4729
30 de Junho de 2016	16.057.854,27	198.434,11020000	80,92285260	0,9513

V – O valor patrimonial da cota;

Mês	Patrimônio Líquido R\$	Quantidade de Cotas	Valor da Cota R\$
Junho de 2016	16.057.854,27	198.434,11020000	80,92285260



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 BENX PROPERTIES - FII

CNPJ (MF): 21.408.063/0001-51

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

1º Sem. 2016

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Pagamento pela compra de TVM	(1.355)
Recebimento pela venda de TVM	1.002
Recebimento de outras rendas	147
Pagamento de Taxa de Administração	(188)
Pagamento de Taxa da CVM	(5)
Pagamento de consultoria	(13)
Pagamento de tributos	(49)
Pagamento de Outros Serviços	(321)
Pagamento de Outras Despesas	(439)

Caixa líquido das atividades operacionais

(1.221)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento:

Recebimento líquido pela emissão de cotas	1.220
---	-------

Caixa líquido das atividades de financiamento

1.220

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa

(1)

Caixa e equivalente de caixa no Início do período

8

Caixa e equivalente de caixa no final do período

7

TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

(1)

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A

Administrador

REINALDO DANTAS

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.