

Fundo de Investimento Imobiliário RIO NEGRO - FII (RNGO11)

CNPJ: 15.006.286/0001-90

> PERFIL DO FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo para fins de locação, através da aquisição do Ativo-Alvo composto pelas torres Demini e Padauri, um deckpark, lojas comerciais e depósitos localizados no Centro Administrativo Rio Negro, situado em Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

Público Alvo: Investidores em geral

> ATIVO DO FUNDO

Centro Empresarial Rio Negro

Nome do Imóvel	Centro Empresarial Rio Negro
Tipo	Edifícios Comerciais Corporativos
Localização	Alameda Rio Negro, 585 – Barueri – SP [Alphaville]
Composição	• 4 torres de edifícios AAA (Torre Jaçari, Torre Padauri, Torre Demini, Torre Jauaperi) • 1 Deckpark • Lojas
ABL Total	• Escritórios e lojas: 77.407 m² • Deckpark e depósitos: 18.258 m²
Locatários	Multi Locatários
Infraestrutura	Certificação leed, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, teleporto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.



Ativos do Fundo

Torre Padauri (bloco B)

Tipo	Edifício Corporativo
Característica	13 andares
Área Construída	19.390 m ²
ABL	15.964 m ²



Torre Demini (bloco C)

Tipo	Edifício Corporativo
Característica	13 andares
Área Construída	19.489 m ²
ABL	16.008 m ²



Deckpark

Tipo	Vagas de estacionamento
Característica	744 vagas
Área Construída	17.298 m ²

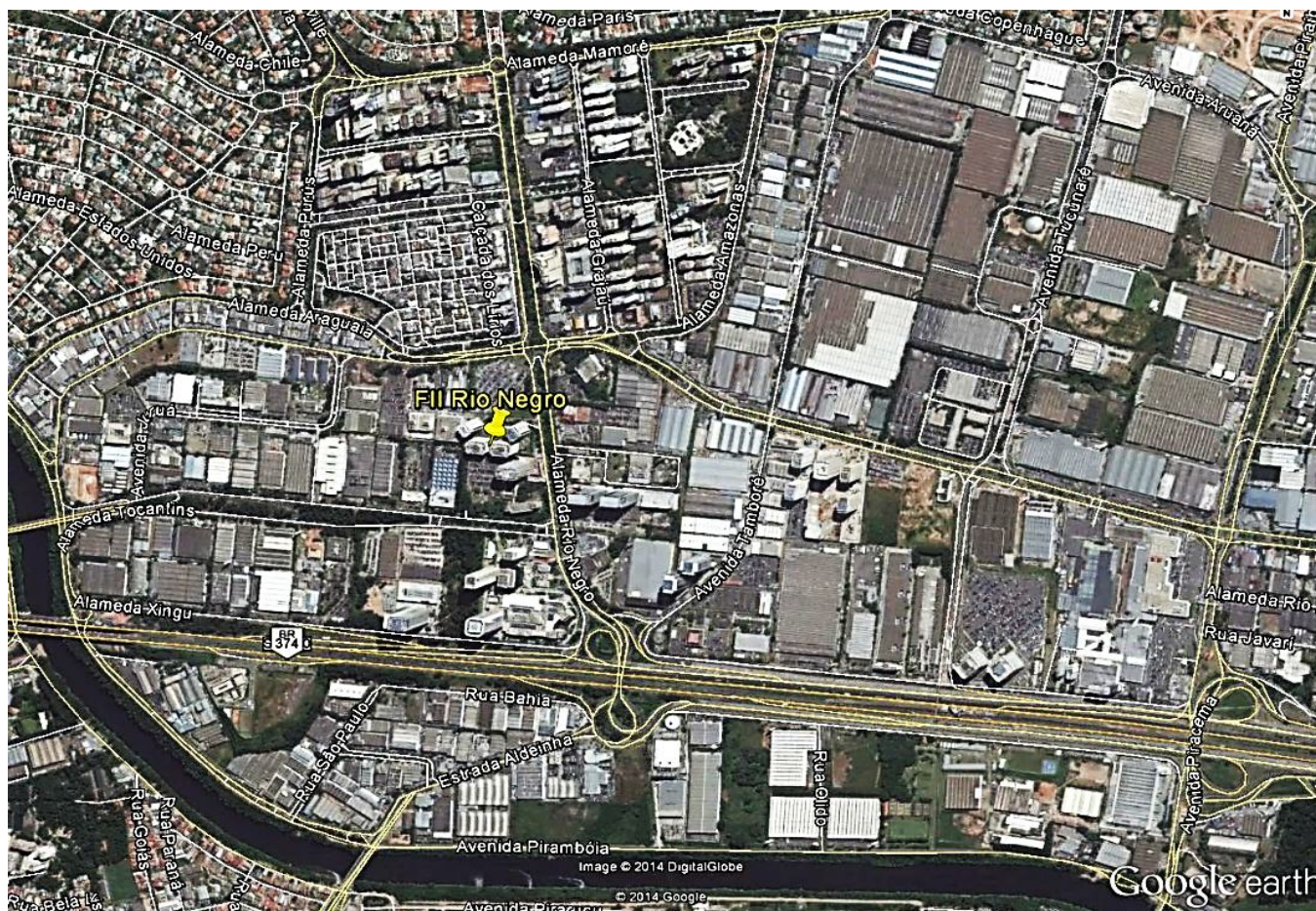
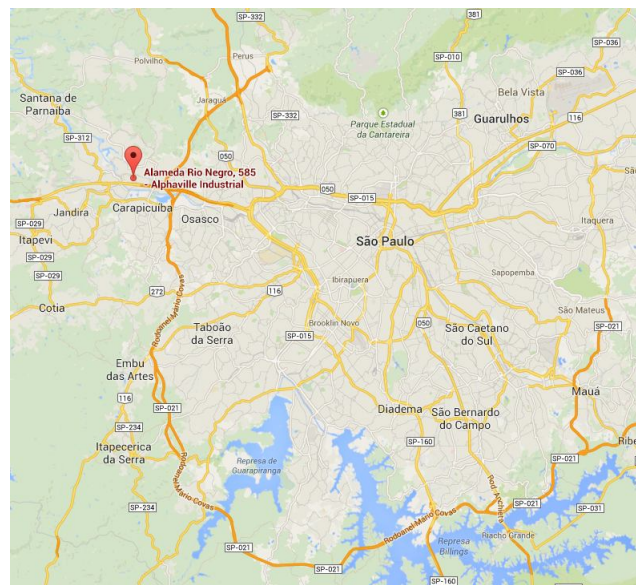
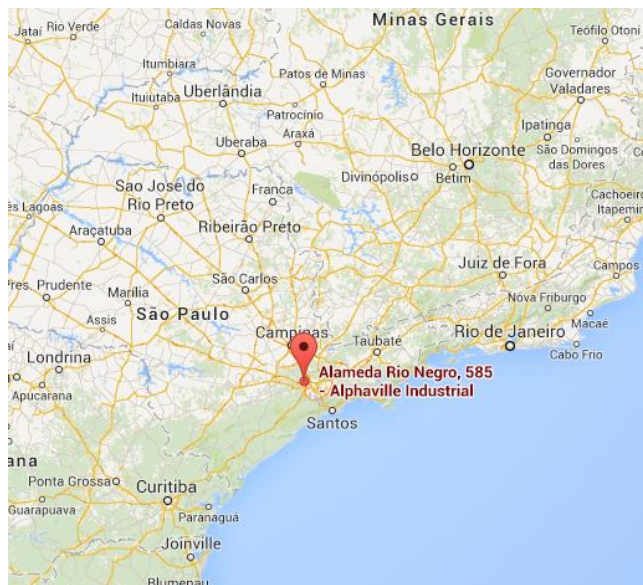
Lojas

Tipo	Lojas Comerciais
Característica	3 Lojas
ABL	478 m ²

MAPA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Veja no Google Maps:

<https://www.google.com.br/maps/place/Alameda+Rio+Negro,+585+-+Alphaville+Industrial,+Barueri+-+SP/@-23.4984507,-46.8468992,14z/data=!4m2!3m1!1s0x94cf0223a036ed99:0x15496272199bc14b>



> OCUPAÇÃO, RESULTADOS E PERSPECTIVAS DE DISTRIBUIÇÃO

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)					
Andar	Cjto	Locatário	ABL	Vencimento	% Bloco B
1º	11	INDRA BRASIL	751	02/06/2016	4,7%
1º	12	INDRA BRASIL	551	02/06/2016	3,5%
2º	21	GOL SMILES S.A	611	25/08/2018	3,8%
2º	22	GOL SMILES S.A	611	25/08/2018	3,8%
3º	31	VAGO	611		3,8%
3º	32	VAGO	611		3,8%
4º	41	OESP MÍDIA DIGITAL S.A.	611	30/11/2018	3,8%
4º	42	CIRANDA CULTURAL	611	09/09/2017	3,8%
5º	51	ANTHOS BRASIL CONSULTORIA	611	31/08/2016	3,8%
5º	52	PETRAROLI ADVOGADOS	611	31/10/2019	3,8%
6º	61	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
6º	62	VR PRESTACAO DE SERVICOS ADM	611	31/03/2017	3,8%
7º	71	C&A MODAS LTDA	611	30/06/2019	3,8%
7º	72	BANCO COM INVEST TRUST	611	17/01/2019	3,8%
8º	81	WARNER BROS SOUTH INC	611	09/11/2019	3,8%
8º	82	WARNER BROS SOUTH INC	611	09/11/2019	3,8%
9º	91	WARNER BROS SOUTH INC	611	09/11/2019	3,8%
9º	92	WARNER BROS SOUTH INC	611	09/11/2019	3,8%
10º	101	GFT BRASIL	611	30/09/2020	3,8%
10º	102	GFT BRASIL	611	30/09/2020	3,8%
11º	111	PARAMOUNT HOME ENTERT. BRAS	611	14/08/2016	3,8%
11º	112	CELISTICS BARUERI TRANSP	611	11/08/2016	3,8%
12º	121	CLEARTECH LTDA	611	31/01/2026	3,8%
12º	122	CLEARTECH LTDA	611	31/01/2026	3,8%
13º	131	ATLANTICA HOTELS INTERNAT. BR	611	30/06/2020	3,8%
13º	132	ATLANTICA HOTELS INTERNAT. BR	611	30/06/2020	3,8%
TOTAL			15.964		100,0%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)					
Andar	Cjto	Locatário	ABL	Vencimento	% Bloco C
1º	11	YOKOGAWA SERVICE LTDA	772	30/06/2016	4,8%
1º	12	YOKOGAWA SERVICE LTDA	574	31/03/2021	3,6%
2º	21	YOKOGAWA SERVICE LTDA	611	31/03/2021	3,8%
2º	22	YOKOGAWA SERVICE LTDA	611	31/03/2021	3,8%
3º	31	ASSURANT SEGURADORA SA	611	30/11/2016	3,8%
3º	32	ASSURANT SEGURADORA SA	611	30/11/2016	3,8%
4º	41	NEORIS DO BRASIL LTDA	611	30/06/2020	3,8%
4º	42	5WI	611	05/05/2018	3,8%
5º	51	CSAV GROUP AGENCIES BRAZIL AG	611	28/02/2017	3,8%
5º	52	CSAV GROUP AGENCIES BRAZIL AG	611	28/02/2017	3,8%
6º	61	CAMPARI DO BRASIL	611	31/07/2020	3,8%
6º	62	CAMPARI DO BRASIL	611	31/07/2020	3,8%
7º	71	WEB PREMIO COM. E SERV. PROM	611	31/07/2020	3,8%
7º	72	WEB PREMIO COM. E SERV. PROM	611	31/07/2020	3,8%
8º	81	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
8º	82	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
9º	91	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
9º	92	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
10º	101	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
10º	102	ADIDAS DO BRASIL LTDA	611	30/04/2020	3,8%
11º	111	WEB PREMIO COM. E SERV. PROM	611	31/07/2020	3,8%
11º	112	C&A MODAS LTDA	611	31/12/2018	3,8%
12º	121	CONNECT CAR	611	31/08/2017	3,8%
12º	122	SIMM SOLUCOES INTELIGENTES	611	24/02/2018	3,8%
13º	131	SMART NET BRASIL SERVICOS DE P	611	31/03/2017	3,8%
13º	132	SMART NET BRASIL SERVICOS DE P	611	31/03/2017	3,8%
TOTAL			16.008		100,0%

LOCAÇÕES, OCUPAÇÃO ATUAL

Conforme informado nos relatórios anteriores os inquilinos Yokogawa (conjunto 11 do Bloco C) e Indra (Conjuntos 11 a 12) notificaram interesse em rescindir a locação. Ambas as saídas estão previstas para ocorrerem em Junho/2016.

O Inquilino Cleartech (conjuntos 121 e 122 do bloco B) antecipou a renovação do contrato de locação, cujo o vencimento seria em 31/01/2018. O aditivo está em fase de assinatura e o vencimento passará a ser 31/05/2026.

Os Inquilinos Paramount (conjunto 111 do bloco B), Anthos (conjunto 51 do bloco B) e Celistics (conjunto 112 do bloco B) notificaram interesse em não renovar a locação, e deverão desocupar os conjuntos nos respectivos vencimentos do contrato.

Caso não haja nenhuma nova locação, após a efetiva saída dos inquilinos mencionada acima a vacância das lajes passará a ser de 16%.

DISTRIBUIÇÕES, RESULTADOS

No mês de maio, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$0,73/cota que, com o preço de fechamento da cota na BM&FBOVESPA em 31/05/2016 de R\$81,50 representam um retorno bruto de 10,75%a.a., sendo este valor isento de imposto de renda para as pessoas físicas nos termos previstos em lei.

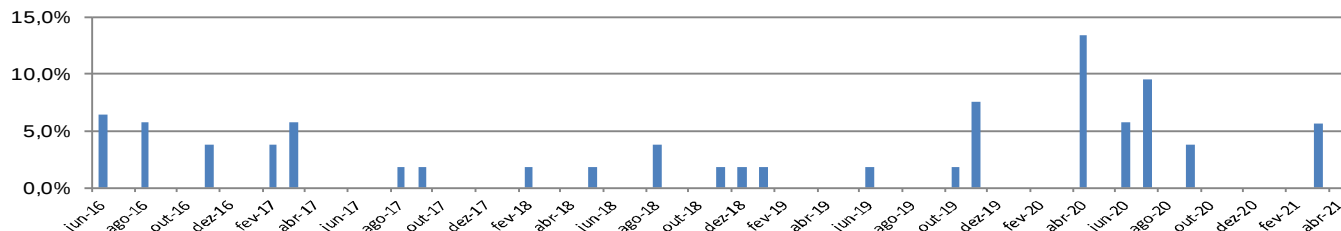
Neste mês, o inquilino inadimplente efetuou o pagamento de parte dos valores devidos para o Fundo.

O volume negociado no mercado secundário foi de R\$ 16,9 milhões, média diária de R\$ 803 mil.

> ENVIO DE RELATÓRIOS MENSIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FIs da XP Gestão por e-mail se cadastrando através da chave:
ri@xpgestao.com.br

Concentração de vencimentos (% ABL das lajes)



INDICADORES DE DESEMPENHO DO FUNDO

PL médio, Rentabilidade e Distribuições

PL do fundo (R\$) - média 12 meses	235.383.643
Rentabilidade RGO11 - ult 12 meses *	16,17%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	3,60
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	8,94

* Considera a variação do papel na Bolsa e os rendimentos distribuídos no período

RENTABILIDADE DO FUNDO

Mês	jun-15	jul-15	ago-15	set-15	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16
PL do fundo	231.001.220	231.192.384	231.284.985	231.030.774	230.890.532	230.880.891	239.580.271	239.615.949	239.963.263	239.850.049	239.619.772	239.693.631
Valor patrimonial/cota	86,32	86,39	86,43	86,33	86,28	86,28	89,53	89,54	89,67	89,63	89,54	89,57
Cotação em bolsa (RGO11)*	83,41	79,29	78,00	73,20	74,55	76,42	75,00	71,00	67,95	77,35	80,95	81,50
Variação da cota na Bovespa**	6,65%	-4,04%	-0,67%	-5,23%	2,91%	3,56%	-0,87%	-4,36%	-3,37%	15,07%	5,65%	1,60%
TIR desde o IPO (a.a.)	3,75%	2,55%	2,32%	0,93%	1,60%	2,39%	2,15%	1,12%	0,38%	3,31%	4,41%	4,67%
Volume negociado (R\$)	4.163.234	6.815.827	7.445.676	4.515.517	4.716.263	3.720.579	5.382.499	3.883.851	4.723.708	4.974.253	5.481.894	16.867.429
Distribuição/cota	0,78	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,68	0,73	0,73	0,73	0,73
Rendimento % (a.m.) *	0,94%	0,96%	0,97%	1,04%	1,02%	0,99%	1,01%	0,96%	1,07%	0,94%	0,90%	0,90%
Rendimento % (a.a.) *	11,22%	11,50%	11,69%	12,46%	12,23%	11,93%	12,16%	11,49%	12,89%	11,33%	10,82%	10,75%
NTN-C - 01/04/2021 (cupom) ***	6,13%	6,32%	6,83%	7,03%	6,80%	6,88%	6,72%	6,42%	6,12%	5,74%	5,53%	5,57%
NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****	0,46%	0,38%	-1,43%	0,62%	3,52%	1,71%	1,72%	2,93%	3,04%	1,11%	1,62%	1,12%
Data distribuição	14/07/2015	14/08/2015	15/09/2015	15/10/2015	16/11/2015	14/12/2015	15/01/2016	16/02/2016	14/03/2016	14/04/2016	13/05/2016	14/06/2016

Valores em R\$

* Considera cotação de fechamento

** Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência

*** Cupom NTN-C: Taxa Indicativa divulgada no último dia do mês pela Anbima (a.a.)

**** Rentabilidade no mês da NTN-C - 01/04/2021 (variação do PU + fluxo de caixa)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

Mês	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16
<i>Receitas (aluguel+estacionamento)</i>	2.070.172	2.002.044	2.147.964	2.155.535	2.093.538	2.068.788
<i>Receita financeira</i>	20.225	21.914	22.291	26.880	25.130	26.904
<i>Receitas não recorrentes</i>	0	0	0	0	0	0
Total Receitas	2.090.397	2.023.958	2.170.254	2.182.416	2.118.668	2.095.692
<i>Despesas do Fundo</i>	113.079	154.193	78.033	80.070	105.102	73.588
<i>Despesas do Condomínio</i>	53.401	62.789	58.664	66.472	97.762	75.083
<i>Despesas não recorrentes</i>	0	0	0	0	0	0
Total Despesas	166.480	216.983	136.697	146.542	202.864	148.670
Distribuição	2.033.760	1.819.680	1.953.480	1.953.480	1.953.480	1.953.480
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Distribuição (R\$/cota)	0,76	0,68	0,73	0,73	0,73	0,73

Valores em R\$

* Após Ofício CVM nº 01/2014, a partir de JUL/2014 as informações do DRE são calculadas estritamente conforme regime de caixa

Os valores apresentados são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

