

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

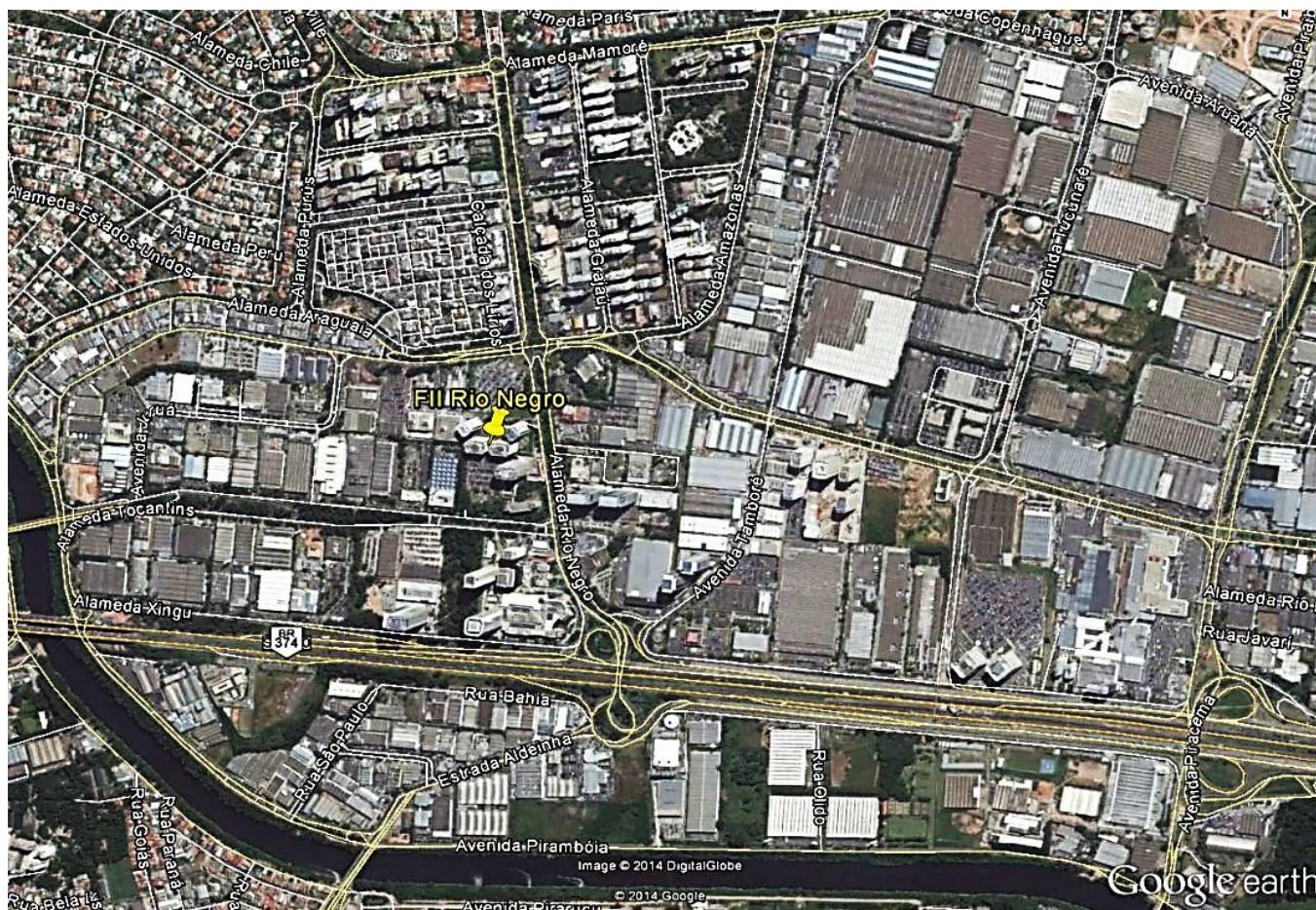
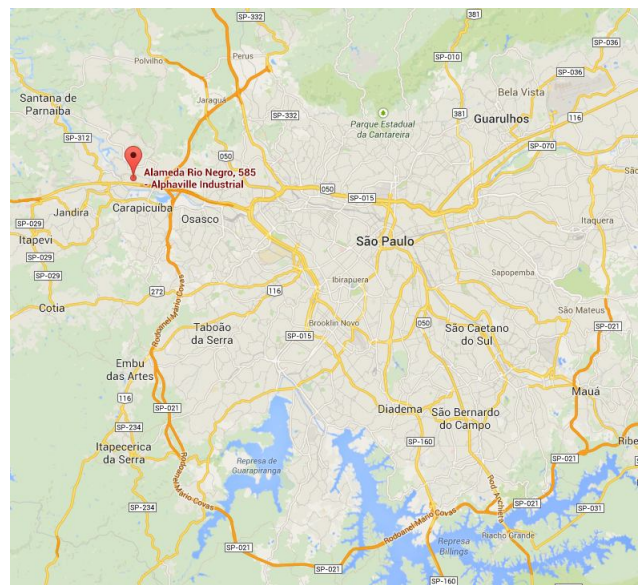
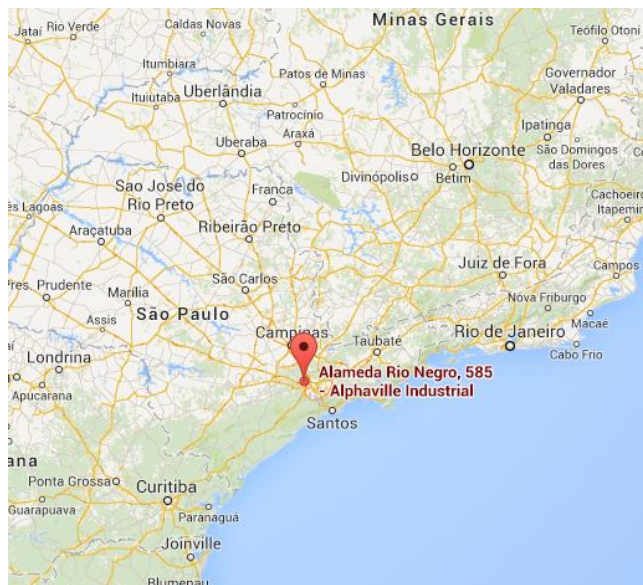
Lojas

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	VAGO	751		4,7%
1º	12	VAGO	551		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. BRA	611	30/06/2020	3,8%
13º	132	ATLANTICA HOTELS INTERNAT. BRA	611	30/06/2020	3,8%
TOTAL			15.964		100,0%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)					
Andar	Cjto	Locatário	ABL	Vencimento	% Bloco C
1º	11	VAGO	772		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 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.

Em julho, o Fundo recebeu a primeira de três parcelas do inquilino Yokogawa, no valor de R\$ 56.220,06 (equivalente a R\$ 0,02/cota) referente a multa de rescisão antecipada do contrato de locação. Estas receitas estão na linha "Receitas (aluguel + estacionamento)" no DRE deste relatório.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 19/07/2016, sobre a notificação de rescisão do contrato de consultoria imobiliária (São Carlos Empreendimentos e Participações. S.A.), o Fundo cumprirá os 6 (seis) meses de aviso prévio, e findo este prazo a CBRE Consultoria do Brasil LTDA assumirá as funções como administrador das locações do Fundo.

Neste mês ocorreram duas despesas não recorrentes que representaram cerca de R\$ 0,01/cota, quais sejam: o pagamento atrasado referente a taxa de consultoria imobiliária e o conserto de problemas estruturais de uma das lojas do térreo.

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

DISTRIBUIÇÕES, RESULTADOS

No mês de junho, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$0,74/cota que, com o preço de fechamento da cota na BM&FBOVESPA em 29/07/2016 de R\$ 80,69 representam um retorno bruto de 11,01%a.a., sendo este valor isento de imposto de renda para as pessoas físicas nos termos previstos em lei.

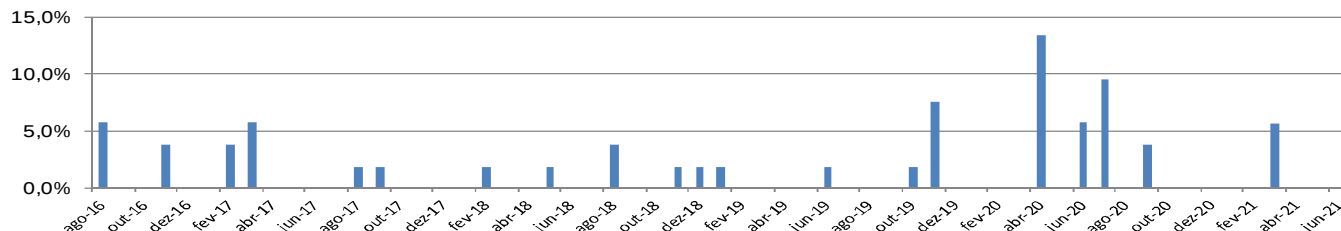
O volume negociado no mercado secundário foi de R\$ 6,7 milhões, média diária de R\$ 319 mil.

Tendo em vista as desocupações recentes e as que já estão anunciadas, a equipe de gestão trabalha com a expectativa de que haja uma redução nas distribuições de rendimentos para o patamar de R\$ 0,60 a R\$ 0,70/cota nos próximos meses. Importante ressaltar que esta expectativa pode ser alterada em função dos fluxos recebidos, do agendamento de despesas e de possíveis renegociações com inquilinos ou entradas de novos inquilinos.

ENVIO DE RELATÓRIOS MENSAIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FILs 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	236.809.356
Rentabilidade RGO11 - ult 12 meses *	14,48%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	5,06
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	8,86

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

RENTABILIDADE DO FUNDO

Mês	ago-15	set-15	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16
PL do fundo	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	239.800.658	239.501.494
Valor patrimonial/cota	86,43	86,33	86,28	86,28	89,53	89,54	89,67	89,63	89,54	89,57	89,61	89,50
Cotação em bolsa (RNGO11)*	78,00	73,20	74,55	76,42	75,00	71,00	67,95	77,35	80,95	81,50	77,00	80,69
Variação da cota na Bovespa**	-0,67%	-5,23%	2,91%	3,56%	-0,87%	-4,36%	-3,37%	15,07%	5,65%	1,60%	-4,67%	5,78%
TIR desde o IPO (a.a.)	2,32%	0,93%	1,60%	2,39%	2,15%	1,12%	0,38%	3,31%	4,41%	4,67%	3,63%	4,67%
Volume negociado (R\$)	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	7.856.738	6.698.023
Distribuição/cota	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,68	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,74
Rendimento % (a.m.) *	0,97%	1,04%	1,02%	0,99%	1,01%	0,96%	1,07%	0,94%	0,90%	0,90%	0,94%	0,92%
Rendimento % (a.a.) *	11,69%	12,46%	12,23%	11,93%	12,16%	11,49%	12,89%	11,33%	10,82%	10,75%	11,22%	11,01%
NTN-C - 01/04/2021 (cupom) ***	6,83%	7,03%	6,80%	6,88%	6,72%	6,42%	6,12%	5,74%	5,53%	5,57%	5,58%	5,50%
NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****	-1,43%	0,62%	3,52%	1,71%	1,72%	2,93%	3,04%	1,11%	1,62%	1,12%	2,12%	0,95%
Data distribuição	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	14/07/2016	12/08/2016

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	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16
<i>Receitas (aluguel+estacionamento)</i>	2.147.964	2.155.535	2.093.538	2.068.788	2.023.179	2.181.450
<i>Receita financeira</i>	22.291	26.880	25.130	26.904	26.889	26.546
<i>Receitas não recorrentes</i>	0	0	0	0	0	0
Total Receitas	2.170.254	2.182.416	2.118.668	2.095.692	2.050.067	2.207.996
<i>Despesas do Fundo</i>	78.033	80.070	105.102	73.588	120.677	104.728
<i>Despesas do Condomínio</i>	58.664	66.472	97.762	75.083	109.964	113.689
<i>Despesas não recorrentes</i>	0	0	0	0	0	0
Total Despesas	136.697	146.542	202.864	148.670	230.641	218.417
Distribuição	1.953.480	1.953.480	1.953.480	1.953.480	1.926.720	1.980.240
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Distribuição (R\$/cota)	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,74

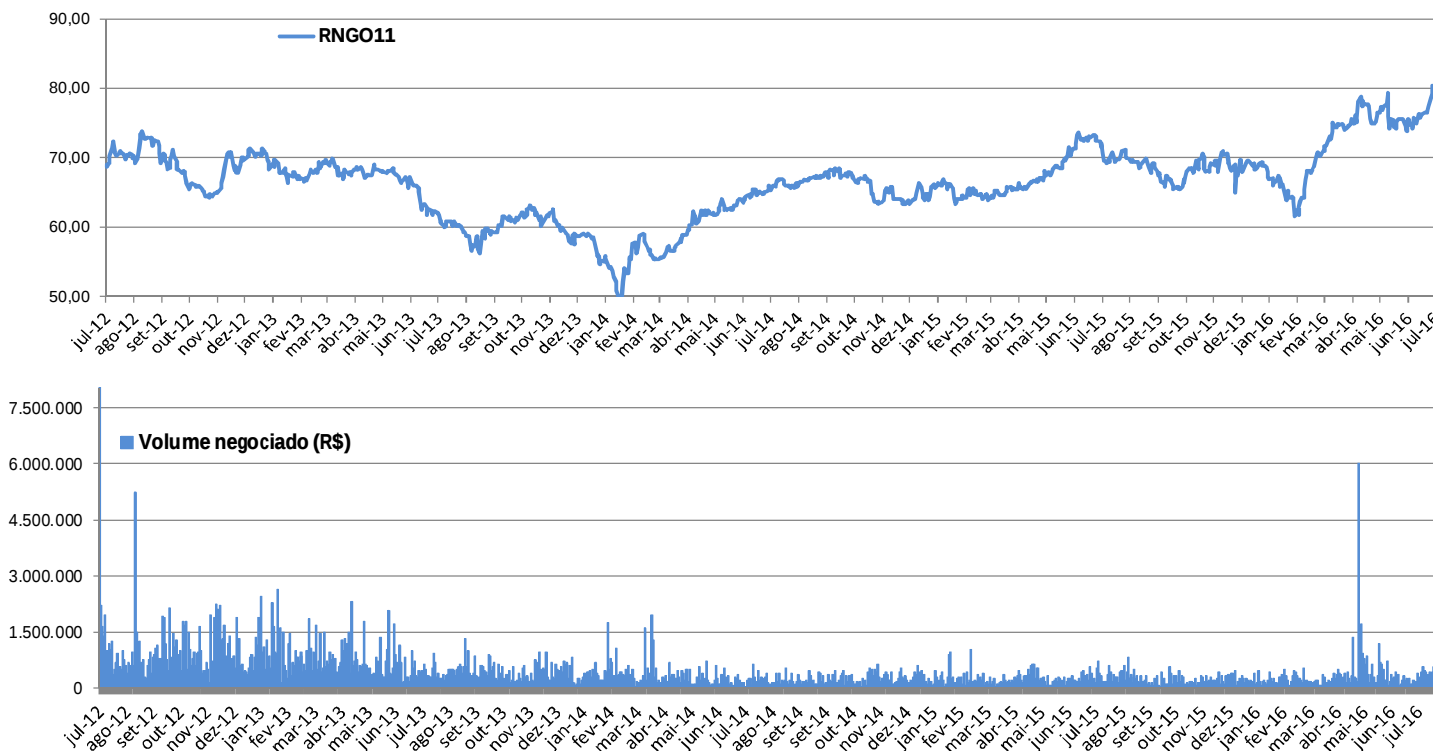
Valores em R\$

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

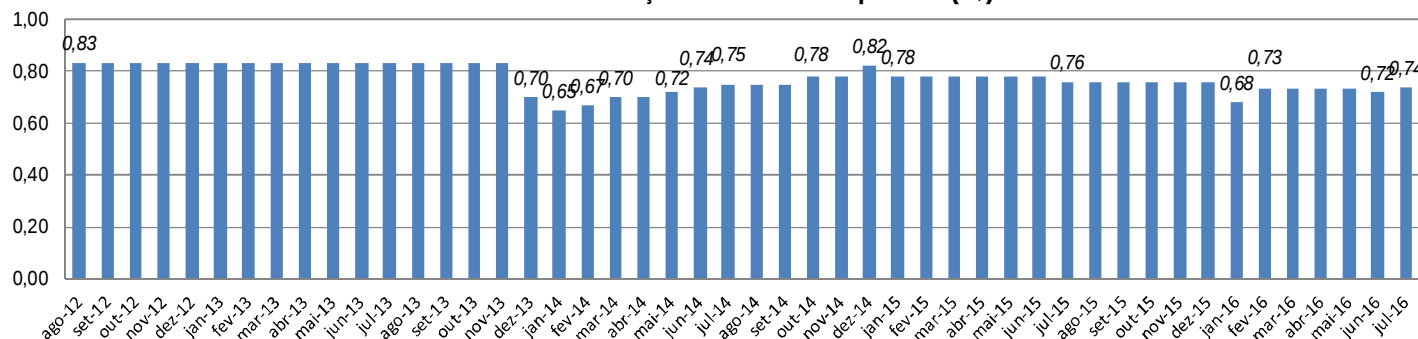
Os valores apresentados são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

MOVIMENTO NA BOVESPA

Série de preços ajustada pelos rendimentos mensais



Histórico Distribuição de Rendimentos por Cota (R\$)



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Tipo de Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor: XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Consultor Imobiliário: São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Data de início do Fundo: 20/04/2012

Valor inicial da cota: R\$100,00

Taxa de Administração (inclui Custódia e Gestão): 0,20 %a.a.

Negociação das cotas: BM&FBOVESPA

Código Bovespa: RNGO11

Isin code: BRRNGOCTF003



ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO Rio Negro FII: 31/05/2012. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ n.º: 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AVENIDA Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, SÃO PAULO - SP. DATA BASE DO MATERIAL: 29/07/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br