



Relatório do Administrador – 2º Semestre 2015

Em conformidade com o Artigo n. 39 da Instrução desta CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

Não houve nenhum novo negócio realizado no semestre findado, relacionado aos ativos do Fundo.

O FII Rio Negro permanece como proprietário das torres Padauiri – Bloco B, Demini – Bloco C, Deckpark e depósitos do Centro Administrativo Rio Negro.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

Proprietário:

Não há previsão de novos investimentos para o próximo semestre por parte do proprietário.

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

- a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentraram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

O mercado imobiliário como um todo está passando por um momento de arrefecimento das altas verificadas nos anos anteriores. A atividade econômica do país aparece como um dos principais drivers desta situação.

Em relação ao mercado imobiliário de Alphaville, esse se encontra num momento de oferta crescente e rotatividade também crescente, entretanto o Centro Administrativo Rio Negro, por apresentar características superiores e mais atrativas que a média da região, tem garantido uma maior estabilidade e procura para locação, fato verificado com a redução de vancância ocorrida desde o início do fundo.

- b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

Embora o cenário macroeconômico atual não seja favorável, acreditamos que o mercado FIIs passou pelo momento mais volátil nos anos de 2013,



2014 e 2015 e tende apresentar mais racionalidade nos próximos meses, mesmo com possíveis ajustes de preços no mercado imobiliário real.

c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

Valores presentes na carteira do Fundo em 31/12/2015:

Fundos RF (DI) – R\$ 2.851.152,83

Imóveis – R\$ 236.700.000,00

Maiores detalhes podem ser obtidos no relatório de avaliação realizado pela Nai Dworking e nas demonstrações financeiras do FII Rio Negro.

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Relação das obrigações	Valor R\$
	Mil
Rendimentos a distribuir	2.034
Alugueis antecipados	264
Taxa de Administração	40
Auditória	44
Consultorias Imobiliária	5
Total	2.387

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Rentabilidade da Cota	
Mês	Variação no período (%)
jun/14	4,82
dez/14	2,99
jun/15	5,45
dez/15	9,00

VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

Mês	Patrimônio Líquido R\$ Mil	Quantidade de Cotas	Valor da cota R\$
jun/14	236.061	2.676.000	88,2141
dez/14	230.946	2.676.000	86,3031
jun/15	231.001	2.676.000	86,3233
dez/15	239.580	2.676.000	89,5292



VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Encargos	2ºSem-2015		1ºSem-2015		2ºSem-2014		1ºSem-2014	
	Valor R\$ Mil	% PL Médio						
Taxa de administração	231	0,10	221	0,10	235	0,10	220	0,09
Consultoria imobiliária	163	0,07	134	0,06	114	0,05	517	0,22
Consultoria jurídica	30	0,01	38	0,02	30	0,01	123	0,05
Despesa de consultoria	0	0,00	0	0,00	5	0,00	31	0,01
Despesas tributárias	28	0,01	17	0,01	10	0,00	30	0,01
Despesas de custódia	5	0,00	4	0,00	5	0,00	3	0,00
Taxa de fiscalização CVM	18	0,01	15	0,01	16	0,01	15	0,01
Publicações e correspondências	97	0,04	8	0,00	16	0,01	44	0,02
Serviços contratados pelo Fundo	25	0,01	23	0,01	16	0,01	15	0,01
Outras despesas	0	0,00	7	0,00	4	0,00	0	0,00
Total	597	0,26	467	0,20	451	0,19	998	0,42



VIII – demonstração de fluxo de caixa, período de 1º de julho a 31 de dezembro 2015.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro

CNPJ: 15.006.286/0001-90

(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 33.868.597/0001-40

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Período de 1º de julho a 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de aluguel	12.978
Compra de Cotas de Fundos de Investimentos ICVM 409	(7.950)
Venda de Cotas de Fundos de Investimentos ICVM 409	7.766
Recebimento de juros com operações compromissadas	42
Pagamento de taxa de administração e gestão	(250)
Pagamento de outras despesas administrativas	(140)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(193)
Pagamento de despesas tributárias	(46)
Demais pagamento e recebimentos	(295)

Caixa líquido das atividades operacionais 11.912

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Rendimentos distribuídos	(12.256)
--------------------------	----------

Caixa líquido das atividades de financiamento (12.256)

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa (344)

Caixa e equivalentes de caixa - início do período 689

Caixa e equivalentes de caixa - fim do período 345