

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Rio Negro – FII**

**CNPJ: 15.006.286/0001-90**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -  
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2017  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
demonstrações financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

## **1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação**

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 1.684 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 20.935 mil.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 245.300 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste negativo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 3.100 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras.

### **3. Distribuição de rendimentos aos cotistas**

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 11, em 31 de dezembro de 2017, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 17.692 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 16.807 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 17.688 mil ao longo do ano de 2017.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Building a better  
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2018.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6

Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>4.632</b>	<b>1,86%</b>	<b>4.925</b>	<b>1,95%</b>
Disponibilidades		16	0,01%	12	0,00%
Depósitos bancários		16	0,01%	12	0,00%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>		<b>2.924</b>	<b>1,18%</b>	<b>3.103</b>	<b>1,23%</b>
De natureza não imobiliária		2.924	1,18%	3.103	1,23%
Cotas de Fundos de Investimento - CVM 555	4	2.924	1,18%	3.103	1,23%
<b>Contas a receber de alugueis</b>	5	<b>1.684</b>	<b>0,68%</b>	<b>1.810</b>	<b>0,72%</b>
<b>Outras contas a receber</b>		<b>8</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Investimento</b>		<b>245.300</b>	<b>98,74%</b>	<b>248.400</b>	<b>98,84%</b>
Propriedade para investimento	6	245.300	98,74%	248.400	98,84%
Imóveis acabados		245.300	98,74%	248.400	98,84%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>249.932</b>	<b>100,60%</b>	<b>253.325</b>	<b>100,79%</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Circulante</b>		<b>1.499</b>	<b>0,60%</b>	<b>1.998</b>	<b>0,79%</b>
Taxa de administração	14	34	0,01%	44	0,02%
Alugueis antecipados		-	0,00%	180	0,07%
Rendimentos a distribuir	11	1.445	0,58%	1.739	0,01%
Demais valores a pagar		20	0,01%	35	0,69%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>1.499</b>	<b>0,60%</b>	<b>1.998</b>	<b>0,79%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Cotas</b>		<b>232.747</b>	<b>93,69%</b>	<b>233.092</b>	<b>92,74%</b>
Cotas integralizadas	8	267.600	107,72%	267.600	106,47%
Custos de estruturação		(34.853)	-14,03%	(34.853)	-13,87%
Reservas para contingências		-	0,00%	345	0,14%
<b>Lucro acumulado</b>		<b>15.686</b>	<b>6,31%</b>	<b>18.235</b>	<b>7,26%</b>
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>248.433</b>	<b>100,00%</b>	<b>251.327</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>249.932</b>	<b>100,60%</b>	<b>253.325</b>	<b>100,79%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Demonstrações do resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, período de 21 de janeiro a 31 de dezembro de 2016 e período de 1 de janeiro a 20 de janeiro de 2016 (data da transferência da administração).

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota (R\$))

	Nota	2017	21 de janeiro à 31 de dezembro de 2016	01 de janeiro à 20 de janeiro de 2016
<b>Propriedades para investimento</b>				
Receita de alugueis	5	20.395	24.251	-
Despesas com condomínios	6.b	(1.480)	(1.005)	(47)
Resultado com reavaliação de imóveis	6.a	(3.100)	11.700	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(52)	-	-
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>		<b>15.763</b>	<b>34.946</b>	<b>(47)</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>				
Valorização das cotas de Fundos de Investimentos - ICVM 555/14	4	265	292	19
Outras receitas financeiras		6	-	-
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>271</b>	<b>292</b>	<b>19</b>
<b>Outras receitas e despesas</b>				
Despesas com taxa de administração	14	(515)	(475)	(25)
Despesas com consultorias		(390)	(408)	(43)
Despesas com auditoria		(33)	(31)	-
Despesas com custódia de títulos		(15)	(8)	-
Despesas tributárias		(105)	(59)	(4)
Outras receitas e despesas		(182)	(159)	(14)
<b>Resultado líquido de outras despesas e receitas</b>		<b>(1.240)</b>	<b>(1.140)</b>	<b>(86)</b>
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>		<b>14.794</b>	<b>34.098</b>	<b>(114)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		2.676.000	2.676.000	2.676.000
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		5,53	12,74	- 0,04

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, período de 21 de janeiro a 31 de dezembro de 2016 e período de 1 de janeiro a 20 de janeiro de 2016 (data da transferência da administração).  
 (Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos de estruturação</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<b>267.600</b>	<b>(34.853)</b>	<b>(87.169)</b>	<b>345</b>	<b>93.657</b>	<b>239.580</b>
Prejuízo do período		-	-	-	-	(114)	(114)
<b>Saldos em 20 de janeiro de 2016</b>		<b>267.600</b>	<b>(34.853)</b>	<b>(87.169)</b>	<b>345</b>	<b>93.543</b>	<b>239.466</b>
Lucro líquido do período		-	-	(22.237)	-	-	(22.237)
Distribuição de rendimentos	11	-	-	-	-	34.098	34.098
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>267.600</b>	<b>(34.853)</b>	<b>(109.406)</b>	<b>345</b>	<b>127.641</b>	<b>251.327</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	14.794	14.794
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(17.343)	(345)	-	(17.688)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>267.600</b>	<b>(34.853)</b>	<b>(126.749)</b>	<b>-</b>	<b>142.435</b>	<b>248.433</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, período de 21 de janeiro a 31 de dezembro de 2016 e período de 1 de janeiro a 20 de janeiro de 2016 (data da transferência da administração).  
 (Em milhares de reais)

	Nota	2017	21 de janeiro à 31 de dezembro de 2016	01 de janeiro à 20 de janeiro de 2016
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Recebimento de alugueis	6.a	20.341	22.685	1.729
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14		(2.924)	(47.695)	-
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14		3.368	47.455	300
Pagamento de despesas com taxa de administração e gestão	14	(525)	(456)	(40)
Pagamento de despesas administrativas (outras)		(534)	(150)	(20)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(449)	(502)	(28)
Pagamento de despesas condominiais	6.b	(1.480)	(999)	(53)
Pagamento de despesas tributárias		(105)	(27)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>17.692</b>	<b>20.311</b>	<b>1.888</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Rendimentos distribuídos	11	(17.688)	(20.498)	(2.034)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(17.688)</b>	<b>(20.498)</b>	<b>(2.034)</b>
<b>Varição líquida dos fluxos de caixa</b>		<b>4</b>	<b>(187)</b>	<b>(146)</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		12	199	345
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período		16	12	199
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>4</b>	<b>(187)</b>	<b>(146)</b>

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII

CNPJ: 15.006.286/0001-90

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII foi constituído em 20 de abril de 2012 iniciou suas operações em 31 de maio de 2012, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotes em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais e não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou a qualquer outro tipo de imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos; (ii) na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e critérios de elegibilidade do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil e no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e Instrução CVM nº 517/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de março de 2018 as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

## **3. Resumo das principais práticas contábeis**

### **a) Caixa e equivalente de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa os depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinanceiras de liquidez imediata são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

### **b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária**

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII

CNPJ: 15.006.286/0001-90

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

### c) Contas a receber de clientes

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de variação monetária em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste.

### d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu valor de aquisição.

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### e) Outros ativos e passivos

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

### f) Apuração de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII

CNPJ: 15.006.286/0001-90

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.
- Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7o da Instrução CVM no 516/11.

### g) Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

### h) Lucro por cota

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas nas datas de encerramento dos exercícios.

## 4. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

### Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 são representados pelos seguintes ativos:

	2017		2016	
	<u>Qtd. Cotas</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Qtd. Cotas</u>	<u>Valor justo</u>
Cash Blue Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	-	-	1.504.788	3.103
Itaú TOP Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	<u>688.046</u>	<u>2.924</u>	-	-
<b>Total</b>	<b><u>688.046</u></b>	<b><u>2.924</u></b>	<b><u>1.504.788</u></b>	<b><u>3.103</u></b>

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 265 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 311 em 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

## 5. Contas a receber de alugueis

O contas a receber de alugueis está representado da seguinte forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alugueis a receber - Até 30 dias	1.684	1.810
Alugueis a receber - Após 30 dias	52	-
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa (i)	<u>(52)</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.684</u></b>	<b><u>1.810</u></b>

- (i) O Fundo constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa dos alugueis pendentes de recebimento há mais de 30 dias. Na data-base de 31 de dezembro de 2017, o montante representava os alugueis a receber há mais de 180 dias de atraso. O Fundo não realizou qualquer execução de garantia, para recebimento do crédito.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 20.395 (R\$ 24.251 em 2016).

## 6. Propriedades para investimento

### a) Descrição

Em 21 de junho de 2012, o Fundo realizou a compra do imóvel concluído, localizado na Alameda Rio Negro, nº 585, em Alphaville, município de Barueri - SP e caracterizado sob a matrícula de nº 115.321 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

As torres “Padauri” e “Demini”, que foram adquiridas pelo Fundo, possuem 13 andares cada, sendo os mesmos voltados a ocupação corporativa, “*open plan*”, podendo ser divididos em no máximo, dois conjuntos por andar. O edifício garagem denominado Deck Park também foi adquirido na mesma ocasião.

Os pavimentos das duas torres encontram-se locadas para empresas de diversos segmentos, gerando receitas de alugueis apresentadas na demonstração do resultado em “Imóveis – Receita com alugueis”.

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 são:

<b>Descrição:</b>	Edifício Padauri
<b>Endereço:</b>	Alameda Rio Negro, nº 585 - Alphaville - Barueri/SP
<b>Metragem área construída:</b>	37.210,40 m <sup>2</sup>
<b>Estágio:</b>	Concluído
<b>Características:</b>	Imóvel comercial com 16 pavimentos destinados a aluguel comercial

<b>Descrição:</b>	Edifício Demini
-------------------	-----------------

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII

CNPJ: 15.006.286/0001-90

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

<b>Endereço:</b>	Alameda Rio Negro, nº 585 - Alphaville - Barueri/SP
<b>Metragem área construída:</b>	37.329,66 m <sup>2</sup>
<b>Estágio:</b>	Concluído
<b>Características:</b>	Imóvel comercial com 16 pavimentos destinados a aluguel comercial

Valor contábil total dos edifícios: R\$ 245.300 (R\$ 248.400 em 2016).

A apuração do valor justo das propriedades para investimento foi feita com base em laudos de avaliação em novembro de 2017 e 2016. Para execução desse serviço foi contratada a empresa CBRE Consultoria Brasil Ltda. em 2017 e a CB Richard Ellis em 2016. As avaliações resultaram em um ajuste a valor justo negativo no montante de R\$ 3.100 em 2017 e ajuste positivo de R\$ 11.700 em 2016, montantes estes apresentados nas demonstrações do resultado na rubrica de “Propriedades para investimento – Resultado com reavaliação de imóveis”.

### b) Despesas operacionais das propriedades para investimento

#### Para imóveis que geram receitas de aluguel

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Despesas com condomínios	(1.480)	(1.052)
<b>Total</b>	<b>(1.480)</b>	<b>(1.052)</b>

### c) Movimentação das propriedades para investimento

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>236.700</b>
(+) Ajuste a valor justo	11.700
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>248.400</b>
(-) Ajuste a valor justo	(3.100)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>245.300</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **7. Gerenciamento de riscos**

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

## **8. Emissões, resgates e amortizações de cotas**

O Fundo possui uma única classe de cotas. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que: o Fundo emitiu, na 1ª emissão, o montante máximo de 2.676.000 cotas e que as novas emissões de cotas serão aprovadas pelos cotistas do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil pelo número de Cotas em circulação. O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 92,84 (R\$ 93,92 em 2016).

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, os termos e condições de tais emissões, bem como os Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

As cotas poderão ser amortizadas pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

Não houve emissão e amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

## **9. Negociação de cotas**

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A., via código RNGO11.

<u>Mês</u>	<u>Valor da Cota (i)</u>
Janeiro	88,90
Fevereiro	97,00
Março	91,26
Abril	92,00
Maio	90,01
Junho	89,45
Julho	89,02
Agosto	88,97
Setembro	94,76
Outubro	92,90
Novembro	93,00
Dezembro	92,89

(i) Fonte: BM&FBOVESPA. Cotação com base na última negociação de cada mês

A última negociação das cotas ocorreu em 28 de dezembro de 2017, com o valor da cota de fechamento de R\$ 92,89 (R\$ 79,95 em 30 de dezembro de 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram os seguintes:

<u>Semestres</u>	<u>Patrimônio líquido inicial</u>	<u>Patrimônio líquido final</u>	<u>Distribuição do semestre</u>	<u>Rentabilidade patrimonial (1)</u>	<u>Dividend Yield (2)</u>	<u>Rentabilidade (1 + 2)</u>
1º sem/2016	239.580	239.801	11.560	0,09%	4,83%	4,92%
2º sem/2016	239.801	251.327	10.677	4,81%	4,45%	9,26%
1º sem/2017	251.327	251.191	7.466	-0,05%	2,97%	2,92%
2º sem/2017	251.191	248.433	10.222	-1,10%	4,07%	2,97%

- (1) Obtido pela variação do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
- (2) Obtido o “*Dividend Yield*” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 11. Política de distribuição de resultado

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto Dos valores de receita de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão de direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros disponíveis em caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a reserva de contingência, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, já descontados das despesas ordinárias do Fundo, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, após a realização da Assembleia Geral, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo distribuiu o equivalente a 108,14% (98,54% em 2016) dos lucros calculados com base nas disponibilidades de caixa, conforme abaixo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado financeiro líquido	17.692	22.567
Rendimentos declarados (95%)	16.807	21.439
Rendimentos a distribuir	19.133	22.237
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(17.688)	(20.498)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	<u>1.445</u>	<u>1.739</u>
<b>Percentual do resultado distribuído</b>	<b><u>108,14%</u></b>	<b><u>98,54%</u></b>

## **12. Custódia dos títulos em carteira**

As cotas de fundos de investimento são registradas na Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3 ou junto a seus administradores.

## **13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados**

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela Rio Bravo Investimentos Ltda. Os serviços de distribuição de cotas do Fundo são realizados pela Administradora.

## **14. Taxa de administração e gestão**

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração e custódia de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo, ou um mínimo de R\$ 25 mensais corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao “Gestor”, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

A despesa correspondente à remuneração da administração está apresentada na Demonstração do resultado em “Outras receitas e despesas – Despesas com taxas de administração” e totalizou exercício de 2017, o montante de R\$ 515 (R\$ 475 em 2016).

## **15. Divulgação das informações**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i. Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês:
  - (a) O valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e
  - (b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- ii. Até 60 dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório elaborado pelo Gestor;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

## **16. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

**17. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Independência do Auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

**19. Alteração de Administrador e Gestor**

Em assembleia de cotistas realizada em 21 de dezembro de 2015, os cotistas do Fundo aprovaram, por unanimidade, a admissibilidade da Rio Bravo Investimentos DTVM como nova administradora do Fundo, em substituição da Citibank DTVM, em decorrência da renúncia aos serviços de administração anunciada pela antiga administradora.

Em assembleia de cotistas realizada em 11 de novembro de 2016, os cotistas do Fundo aprovaram, por unanimidade, a admissibilidade da Rio Bravo Investimentos Ltda como nova gestora do Fundo, em substituição da XP Gestão, em decorrência da renúncia aos serviços de gestão anunciada pela antiga gestora.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**  
**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. –**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras.  
31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

**20. Alterações no regulamento**

Na data de 30/09/2016, a administradora realizou um instrumento particular de alteração do regulamento, de forma a adapta-lo as mudanças na legislação decorrentes da Instrução da CVM nº 571.