

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)

31 de dezembro de 2019 e 2018
com Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

CNPJ: 15.006.286/0001-90

(Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração do fluxo 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 Investimentos 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 2019 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 2019, 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 no 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 Administradora do Fundo 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 nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 1.995 mil, que representava 0,73% do total do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 19.215 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; e
- 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 na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora, 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, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$ 270.300 mil, que representava 98,45% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 23.100 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 Administradora do Fundo 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 Administradora 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 Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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 Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 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 nº 11, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 15.742 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 15.842 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 15.816 mil ao longo do exercício de 2019.

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 do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora, 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 nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo 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 da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 ele 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 obtivemos 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.

- Obtivemos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 09 de março de 2020.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

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)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 (Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	2019	Percentual do patrimônio líquido	2018	Percentual do patrimônio líquido
Circulante		5.698	2,08%	4.594	1,83%
Disponibilidades		3.549	1,29%	3.147	0,03%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.549	1,29%	3.147	0,03%
Contas a receber de aluguéis	5	1.995	0,73%	1.434	0,57%
Outras contas a receber		28	0,01%	13	0,01%
Outros ativos		126	0,05%	-	0,00%
Não circulante					
Investimento		270.300	98,45%	247.200	98,70%
Propriedade para investimento	6	270.300	98,45%	247.200	98,70%
Imóveis acabados		270.300	98,45%	247.200	98,70%
TOTAL DO ATIVO		275.998	100,53%	251.794	100,54%

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)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 (Em milhares de reais)

PASSIVO	Nota	2019	Percentual do patrimônio líquido	2018	Percentual do patrimônio líquido
Circulante		1.444	0,53%	1.346	0,54%
Taxa de administração e gestão	14	38	0,01%	30	0,01%
Rendimentos a distribuir	11	1.311	0,48%	1.285	0,51%
Demais valores a pagar		95	0,03%	31	0,01%
TOTAL DO PASSIVO		1.444	0,53%	1.346	0,54%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas		232.748	84,77%	232.748	92,93%
Cotas integralizadas	8	267.600	97,47%	267.600	106,85%
Custos de estruturação		(34.852)	-12,69%	(34.852)	-13,92%
Lucros acumulados		41.806	15,23%	17.700	7,07%
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		274.554	100,00%	250.448	100,00%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-	275.998	100,53%	251.794	100,54%

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)

Demonstração do resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	19.215	18.943
Ajuste ao valor justo	6.c	23.100	1.900
Despesas com condomínios	6.b	(1.338)	(1.390)
Resultado líquido das propriedades para investimento		40.977	19.453
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Valorização das cotas de Fundos de Investimentos - ICVM 555/14	4	211	203
Outras receitas financeiras		21	137
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		232	340
Outras receitas e despesas			
Despesas com taxa de administração	14	(618)	(569)
Despesas com consultorias		(426)	(469)
Despesas com auditoria		(38)	(34)
Despesas tributárias		(113)	(120)
Outras receitas e despesas		(66)	(208)
Resultado líquido de outras despesas e receitas		(1.261)	(1.400)
Resultado líquido do exercício		39.948	18.393
Quantidade de cotas		2.676.000	2.676.000
Lucro líquido por cota - R\$		14,93	6,87

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)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 (Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos de estruturação</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>267.600</u>	<u>(34.853)</u>	<u>(126.749)</u>	<u>142.435</u>	<u>248.433</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.393	18.393
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(16.378)	-	(16.378)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>267.600</u>	<u>(34.853)</u>	<u>(143.127)</u>	<u>160.828</u>	<u>250.448</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	39.948	39.948
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(15.842)	-	(15.842)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>267.600</u>	<u>(34.853)</u>	<u>(158.969)</u>	<u>200.776</u>	<u>274.554</u>

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)

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 (Em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		19.199	19.193
Compra de cotas de fundos de investimento – ICVM 555/14		(16.641)	(3.072)
Venda de cotas de fundos de investimento – ICVM 555/14		16.328	3.127
Pagamento de despesas com taxa de administração e gestão	14	(610)	(573)
Pagamento de despesas administrativas (outras)		(143)	(184)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(464)	(544)
Pagamento de despesas condominiais	6.b	(1.338)	(1.390)
Pagamento de despesas tributárias		(113)	(120)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>16.218</u>	<u>16.437</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	11	(15.816)	(16.378)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(15.816)</u>	<u>(16.378)</u>
Variação líquida dos fluxos de caixa		<u>402</u>	<u>59</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	3.147	3.088
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	3.549	3.147
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u><u>402</u></u>	<u><u>59</u></u>

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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

31 de dezembro de 2019 e 2018

(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.

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.

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 2019 e 2018

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

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 9 de março de 2020 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 considera como 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.

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

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

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 2019 e 2018

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

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

e) Avaliação do valor recuperável de ativos – *Impairment*

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias corridos de atraso dos referidos créditos.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

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 2019 e 2018

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

Em 31 de dezembro de 2019 o lucro líquido por cota foi de R\$ 14,93 (R\$ 6,87 em 2018), sendo o lucro do exercício dividido pela quantidade de cotas.

h) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

	2019		2018	
	Qtd. Cotas	Valor justo	Qtd. Cotas	Valor justo
Depósitos em conta corrente	-	1	-	75
Itaú TOP Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	711.244	3.395	680.542	3.072
Soberano Simples FIC	3.214	153	-	-
Total	714.458	3.549	680.542	3.147

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 211 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 203 em 2018).

5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber estão representados da seguinte forma:

	2019	2018
Aluguéis a receber - Até 30 dias	1.995	1.398
Aluguéis a receber - Após 30 dias	-	88
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa (i)	-	(52)
Total	1.995	1.434

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 2019 e 2018

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

- (i) O Fundo constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 dos aluguéis que se encontravam pendentes de recebimento há mais de 30 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 19.215 (R\$ 18.943 em 2018).

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 aluguéis apresentadas na demonstração do resultado em “Propriedades para investimento – Receita com aluguéis”.

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 são:

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

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

O valor contábil total dos edifícios em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 270.300 (R\$ 247.200 em 2018).

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2019 e 2018, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2019.

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 2019 e 2018

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

O avaliando teve seu valor de mercado de locação obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e pelo “Método da Capitalização da Renda”, via Fluxo de Caixa Descontado.

A técnica de Tratamento por Fatores para determinação de valores de imóveis admite, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação dos edifícios do Fundo, localizado na região de Alphaville, município de Barueri – São Paulo/SP, foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes dos locatários. A taxa de desconto real aplicada variou entre 6,75% a 7,25% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

A avaliação resultou em um ajuste a valor justo positivo no montante de R\$ 23.100 em 2019 (R\$ 1.900 em 2018), montante este apresentado na demonstração do resultado na rubrica de “Propriedades para investimento – Ajuste ao valor justo”.

b) Despesas operacionais das propriedades para investimento

Para imóveis que geram receitas de aluguel

<u>Descrição</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas com condomínios	(1.338)	(1.390)
Total	(1.338)	(1.390)

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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

c) Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2017	245.300
(+) Ajuste a valor justo	1.900
Saldo em 31 de dezembro de 2018	247.200
(+) Ajuste a valor justo	23.100
Saldo em 31 de dezembro de 2019	270.300

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, a Administradora 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 da Administradora 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 da Administradora 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 que 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 das cotas integralizadas somam R\$ 267.600 em 31 de dezembro de 2019 e 2018. O valor patrimonial das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do

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 2019 e 2018

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

Patrimônio Líquido contábil pelo número de Cotas em circulação. O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 102,60 (R\$ 93,59 em 2018).

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.

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 2019 e 2018.

9. Negociação de cotas

As cotas do Fundo são negociadas na [B]3, via código RNGO11.

<u>Mês</u>	<u>2019</u> <u>Valor da Cota (i)</u>
Janeiro	82,37
Fevereiro	82,00
Março	85,01
Abril	85,00
Maio	84,79
Junho	80,21
Julho	85,00
Agosto	83,56
Setembro	83,90
Outubro	89,00
Novembro	96,50
Dezembro	102,28

(i) Fonte: [B]3. Cotação com base na última negociação de cada mês

A última negociação das cotas ocorreu em 30 de dezembro de 2019, com o valor da cota de fechamento de R\$ 102,28 (R\$ 84,70 em 28 de dezembro de 2018).

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 2019 e 2018
(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 2019 e 2018 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/2018	248.433	248.298	8.670	-0,05%	3,49%	3,44%
2º sem/2018	248.298	250.448	7.707	0,87%	3,10%	3,97%
1º sem/2019	250.448	250.823	7.948	0,15%	3,17%	3,32%
2º sem/2019	250.823	274.554	7.894	9,46%	3,15%	12,61%

- (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 em 2019 e 2018 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, consubstanciada 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 o 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo distribuiu o equivalente a 100,63% (100,61% em 2018) dos lucros calculados com base nas disponibilidades de caixa, conforme abaixo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado financeiro líquido	15.742	16.437
Rendimentos declarados (95%)	14.955	15.615
Rendimentos a distribuir	15.842	16.377
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(15.816)	(16.537)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	<u>1.311</u>	<u>1.285</u>
Percentual do resultado distribuído	<u>100,63%</u>	<u>100,61%</u>

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 tesouraria, escrituração e custódia

Nos exercícios findos em 2019 e 2018, o serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

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 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. A remuneração é 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 618 (R\$ 569 em 2018) e representou 0,24% (0,23% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 38 (R\$ 30 em 2018), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

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 2019 e 2018

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

- (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 2018, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes 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 Administradora do 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do 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 2019 e 2018

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

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Oscilações das taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

20. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

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 2019 e 2018

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o DI (Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

21. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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 2019 e 2018

(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 incluso no Nível 2.
- 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 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento (nota 4)	3.548	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	1.995	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	270.300
Total do ativo	3.548	1.995	270.300
Ativos	2018		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento (nota 4)	3.072	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	1.434	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	247.200
Total do ativo	3.072	1.434	247.200