



# ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Fundo de Investimento Imobiliário  
Rio Negro

28 de abril de 2017

São Paulo, 29 de março de 2017

Aos

**Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro**

**Ref.: Convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro**

Prezados Senhores Cotistas,

A **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.006.286/0001-90 (“**Fundo**”), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, vem por meio desta convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 28 de abril de 2017, às 09:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar - Vila Olímpia, a fim de examinar, discutir e votar, a respeito:

- (i) Demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016.




## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 21 de janeiro (data de transferência de Administrador) a 31 de dezembro de 2016, 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 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 21 de janeiro a 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

São Paulo, 29 de março de 2017.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



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

| <b>ATIVO</b>                         | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> | <b>PASSIVO</b>                     | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2015</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Circulante</b>                    | <b>4.925</b>      | <b>5.266</b>      | <b>Circulante</b>                  | <b>1.998</b>      | <b>2.387</b>      |
| <b>Disponibilidades</b>              | <b>12</b>         | <b>345</b>        | Taxa de administração              | 44                | 40                |
| Banco Citibank S.A.                  | 12                | 345               | Alugueis antecipados               | 180               | 264               |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b> | <b>3.103</b>      | <b>2.851</b>      | Demais valores a pagar             | 35                | 49                |
| Cotas de Fundos de Investimento      | 3.103             | 2.851             | Rendimentos a distribuir           | 1.739             | 2.034             |
| <b>Contas a receber de aluguéis</b>  | <b>1.810</b>      | <b>2.070</b>      | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>            | <b>1.998</b>      | <b>2.387</b>      |
| <b>Não Circulante</b>                | <b>248.400</b>    | <b>236.700</b>    | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>          |                   |                   |
| <b>Investimento</b>                  | <b>248.400</b>    | <b>236.700</b>    | Cotas Integralizadas               | 267.600           | 267.600           |
| Imóveis acabados                     | 248.400           | 236.700           | Custos de estruturação             | - 34.853          | - 34.853          |
| <b>Outros valores a receber</b>      | <b>-</b>          | <b>1</b>          | Reservas para contingências        | 345               | 345               |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                | <b>253.325</b>    | <b>241.967</b>    | Lucro / Prejuízo acumulado         | 18.235            | 6.488             |
|                                      |                   |                   | <b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> | <b>251.327</b>    | <b>239.580</b>    |
|                                      |                   |                   | <b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>       | <b>253.325</b>    | <b>241.967</b>    |

|   | <u>31/12/2016</u> | <u>31/12/2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                 | <b>34.899</b>     | <b>34.082</b>     |
| Receita de aluguéis                                   | 24.251            | 26.048            |
| Despesas com condomínios                              | (1.052)           | (817)             |
| Valorização com reavaliação de imóveis                | 11.700            | 8.851             |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b> | <b>311</b>        | <b>373</b>        |
| <b>Outras receitas e despesas</b>                     | <b>(1.226)</b>    | <b>(1.095)</b>    |
| Despesas com taxa de administração                    | (500)             | (453)             |
| Despesas com consultorias                             | (451)             | (365)             |
| Outras receitas e despesas                            | (173)             | (176)             |
| Despesas com auditoria                                | (31)              | (47)              |
| Despesas tributárias                                  | (63)              | (45)              |
| Despesas com custódia de títulos                      | (8)               | (9)               |
| <b>Resultado líquido do período/exercício</b>         | <b>33.984</b>     | <b>33.360</b>     |
| <b>Quantidade de cotas</b>                            | 2.676.000         | 2.676.000         |
| <b>Lucro líquido por cota - R\$</b>                   | 12,70             | 12,47             |

## Características do Fundo

- **Início de Funcionamento:** Jul/2012
- **Início da Administração da Rio Bravo:** Jan/2016
- **Início da Gestão da Rio Bravo:** Nov/2016
- **Locatários:**
  - **Taxa de Administração:** 0,20% a.a. sobre o PL
  - **Patrimônio Líquido:** R\$ 251.8 MM
  - **Valor de Mercado:** R\$ 244,2 MM



| EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B) |                     |     |            |
|----------------------------|---------------------|-----|------------|
| Conj.                      | Locatário           | ABL | Vencimento |
| 1° - 11                    | Vago                | 751 |            |
| 1° - 12                    | Vago                | 551 |            |
| 2° - 21                    | Gol Smiles S.A      | 611 | 25/08/2018 |
| 2° - 22                    | Gol Smiles S.A      | 611 | 25/08/2018 |
| 3° - 31                    | Vago                | 611 |            |
| 3° - 32                    | Vago                | 611 |            |
| 4° - 41                    | Vago                | 611 |            |
| 4° - 42                    | Ciranda Cultural    | 611 | 09/09/2017 |
| 5° - 51                    | Vago                | 611 |            |
| 5° - 52                    | Petraroli Advogados | 611 | 31/10/2019 |
| 6° - 61                    | Adidas do Brasil    | 611 | 30/04/2020 |
| 6° - 62                    | VR Servicos         | 611 | 31/03/2018 |
| 7° - 71                    | C&A Aodas Ltda      | 611 | 30/06/2019 |
| 7° - 72                    | Vago                | 611 |            |
| 8° - 81                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 8° - 82                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 9° - 91                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 9° - 92                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 10° - 101                  | GFT Brasil          | 611 | 30/09/2020 |
| 10° - 102                  | GFT Brasil          | 611 | 30/09/2020 |
| 11° - 111                  | GFT Brasil          | 611 | 30/11/2021 |
| 11° - 112                  | Vago                | 611 |            |
| 12° - 121                  | Cleartech Ltda      | 611 | 31/01/2026 |
| 12° - 122                  | Cleartech Ltda      | 611 | 31/01/2026 |
| 13° - 131                  | Atlantica Hotels    | 611 | 30/06/2020 |
| 13° - 132                  | Atlantica Hotels    | 611 | 30/06/2020 |

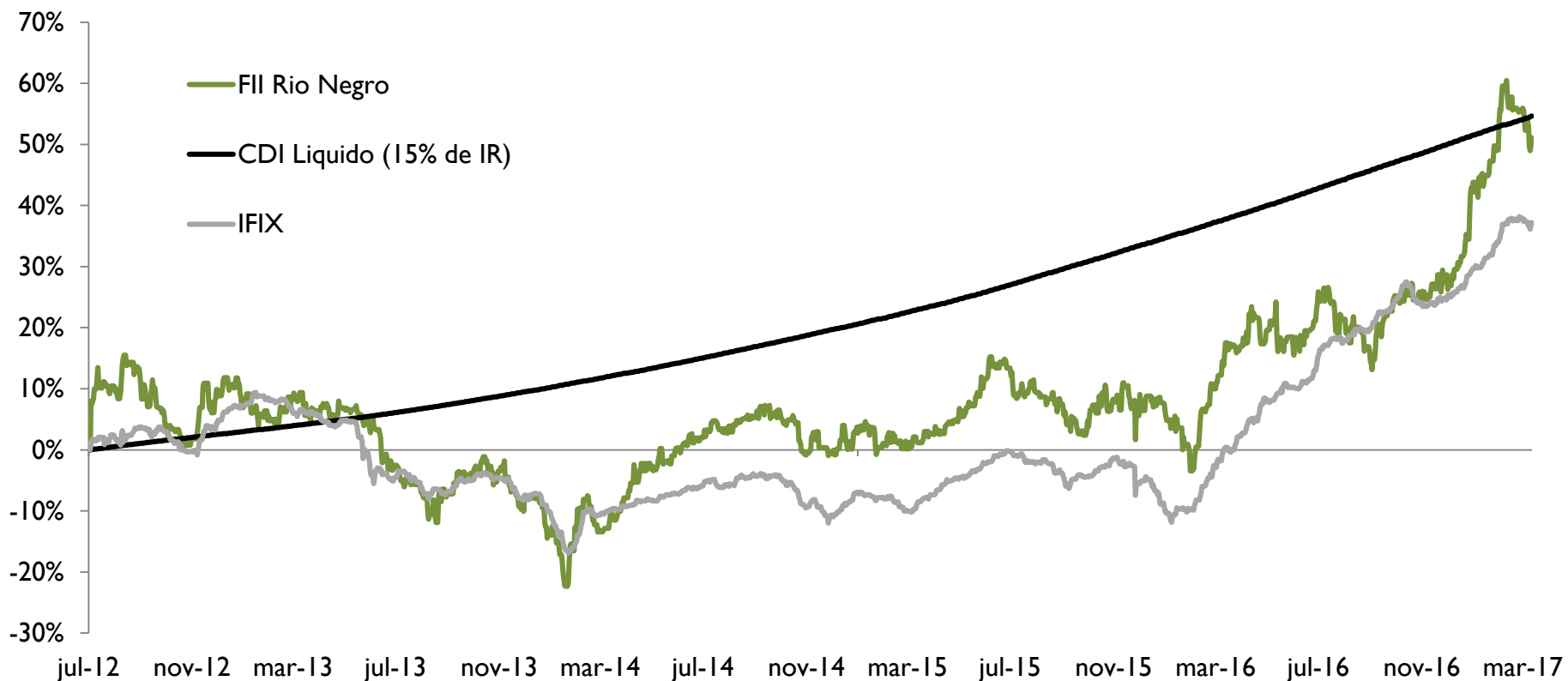
| EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C) |                   |     |            |
|---------------------------|-------------------|-----|------------|
| Conj.                     | Locatário         | ABL | Vencimento |
| 1° - 11                   | Web Prêmios       | 772 | 31/01/2020 |
| 1° - 12                   | Yokogawa          | 574 | 31/03/2021 |
| 2° - 21                   | Yokogawa          | 611 | 31/03/2021 |
| 2° - 22                   | Yokogawa          | 611 | 31/03/2021 |
| 3° - 31                   | Assurant          | 611 | 30/11/2020 |
| 3° - 32                   | Assurant          | 611 | 30/11/2020 |
| 4° - 41                   | Neoris do Brasil  | 611 | 30/06/2020 |
| 4° - 42                   | 5WI               | 611 | 05/05/2018 |
| 5° - 51                   | CSAV Group        | 611 | 28/02/2017 |
| 5° - 52                   | CSAV Group        | 611 | 28/02/2017 |
| 6° - 61                   | Campari do Brasil | 611 | 31/07/2020 |
| 6° - 62                   | Campari do Brasil | 611 | 31/07/2020 |
| 7° - 71                   | Web Prêmios       | 611 | 31/07/2020 |
| 7° - 72                   | Web Prêmios       | 611 | 31/07/2020 |
| 8° - 81                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 8° - 82                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 9° - 91                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 9° - 92                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 10° - 101                 | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 10° - 102                 | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 11° - 111                 | Web Prêmios       | 611 | 31/07/2020 |
| 11° - 112                 | C&A Modas Ltda    | 611 | 31/12/2018 |
| 12° - 121                 | Connect Car       | 611 | 31/08/2017 |
| 12° - 122                 | Simm Soluções     | 611 | 24/02/2018 |
| 13° - 131                 | Smart Net Brasil  | 611 | 31/03/2018 |
| 13° - 132                 | Smart Net Brasil  | 611 | 31/03/2018 |



| EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B) |                     |     |            |
|----------------------------|---------------------|-----|------------|
| Conj.                      | Locatário           | ABL | Vencimento |
| 1° - 11                    | Vago                | 751 |            |
| 1° - 12                    | Vago                | 551 |            |
| 2° - 21                    | Gol Smiles S.A      | 611 | 25/08/2018 |
| 2° - 22                    | Gol Smiles S.A      | 611 | 25/08/2018 |
| 3° - 31                    | Vago                | 611 |            |
| 3° - 32                    | Vago                | 611 |            |
| 4° - 41                    | Vago                | 611 |            |
| 4° - 42                    | Ciranda Cultural    | 611 | 09/09/2017 |
| 5° - 51                    | Vago                | 611 |            |
| 5° - 52                    | Petraroli Advogados | 611 | 31/10/2019 |
| 6° - 61                    | Adidas do Brasil    | 611 | 30/04/2020 |
| 6° - 62                    | VR Servicos         | 611 | 31/03/2018 |
| 7° - 71                    | C&A Aodas Ltda      | 611 | 30/06/2019 |
| 7° - 72                    | Vago                | 611 |            |
| 8° - 81                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 8° - 82                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 9° - 91                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 9° - 92                    | Warner Bros         | 611 | 09/11/2019 |
| 10° - 101                  | GFT Brasil          | 611 | 30/09/2020 |
| 10° - 102                  | GFT Brasil          | 611 | 30/09/2020 |
| 11° - 111                  | GFT Brasil          | 611 | 30/11/2021 |
| 11° - 112                  | Vago                | 611 |            |
| 12° - 121                  | Cleartech Ltda      | 611 | 31/01/2026 |
| 12° - 122                  | Cleartech Ltda      | 611 | 31/01/2026 |
| 13° - 131                  | Atlantica Hotels    | 611 | 30/06/2020 |
| 13° - 132                  | Atlantica Hotels    | 611 | 30/06/2020 |

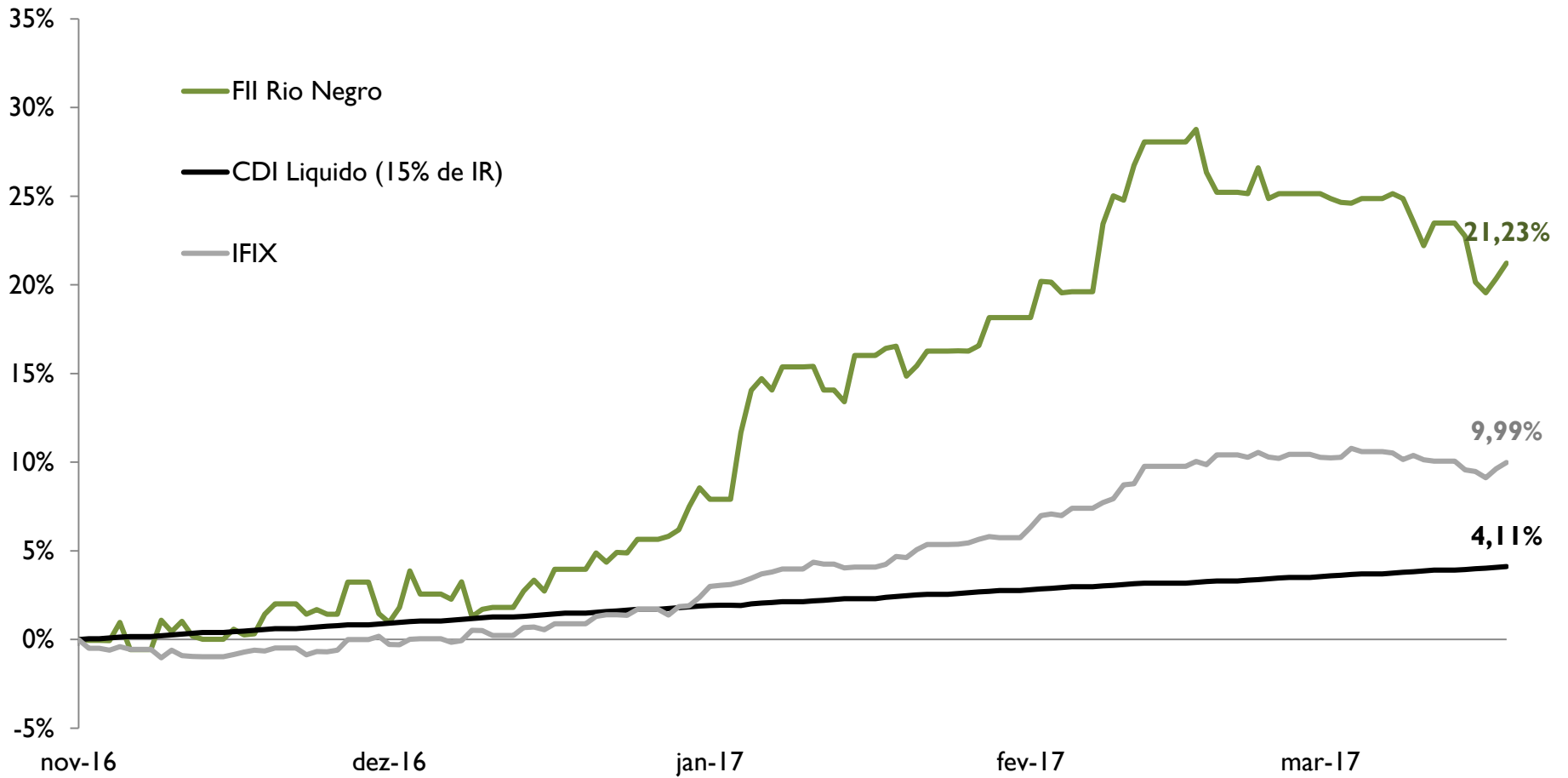
| EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C) |                   |     |            |
|---------------------------|-------------------|-----|------------|
| Conj.                     | Locatário         | ABL | Vencimento |
| 1° - 11                   | Web Prêmios       | 772 | 31/01/2020 |
| 1° - 12                   | Yokogawa          | 574 | 31/03/2021 |
| 2° - 21                   | Yokogawa          | 611 | 31/03/2021 |
| 2° - 22                   | Yokogawa          | 611 | 31/03/2021 |
| 3° - 31                   | Assurant          | 611 | 30/11/2020 |
| 3° - 32                   | Assurant          | 611 | 30/11/2020 |
| 4° - 41                   | Neoris do Brasil  | 611 | 30/06/2020 |
| 4° - 42                   | 5WI               | 611 | 05/05/2018 |
| 5° - 51                   | CSAV Group        | 611 | 28/02/2017 |
| 5° - 52                   | CSAV Group        | 611 | 28/02/2017 |
| 6° - 61                   | Campari do Brasil | 611 | 31/07/2020 |
| 6° - 62                   | Campari do Brasil | 611 | 31/07/2020 |
| 7° - 71                   | Web Prêmios       | 611 | 31/07/2020 |
| 7° - 72                   | Web Prêmios       | 611 | 31/07/2020 |
| 8° - 81                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 8° - 82                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 9° - 91                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 9° - 92                   | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 10° - 101                 | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 10° - 102                 | Adidas do Brasil  | 611 | 30/04/2020 |
| 11° - 111                 | Web Prêmios       | 611 | 31/07/2020 |
| 11° - 112                 | C&A Modas Ltda    | 611 | 31/12/2018 |
| 12° - 121                 | Connect Car       | 611 | 31/08/2017 |
| 12° - 122                 | Simm Soluções     | 611 | 24/02/2018 |
| 13° - 131                 | Smart Net Brasil  | 611 | 31/03/2018 |
| 13° - 132                 | Smart Net Brasil  | 611 | 31/03/2018 |





|                            | Mês    | Ano    | 12 meses | 24 meses | Desde o Início<br>(20/07/2012) |
|----------------------------|--------|--------|----------|----------|--------------------------------|
| <i>Rentabilidade Total</i> |        |        |          |          |                                |
| FII Rio Negro              | -5,33% | 16,61% | 30,55%   | 48,97%   | 51,08%                         |
| IFIX                       | 0,20%  | 9,02%  | 36,82%   | 50,84%   | 37,20%                         |
| CDI Liquido (15% de IR)    | 0,89%  | 2,62%  | 11,70%   | 24,96%   | 54,64%                         |

# Rentabilidade sob gestão da Rio Bravo





# Disclaimer

**Recomendações ao investidor:** Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.