

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII	CNPJ do Fundo:	15.006.286/0001-90
Data de Funcionamento:	20/04/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRNGOCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	2.676.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B - 3º andar- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 4551065	Telefones:	11 3599 6600
Site:	riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2016		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante: Citibank DTVM S.A.	33.868.597/0001-40	Av. Paulista, 1111 2º andar - São Paulo SP	(11) 4009-7000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(5511) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: São Carlos Empreendimentos e Participações S/A	29.780.061/0001-09	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - São Paulo - SP	
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:						
	O Fundo manterá a sua participação no Condomínio Edifício Rio Negro, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, compostos por unidades integrantes do: (i) imóveis localizados no Edifício Padauri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro,(ii) imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C (iii) imóvel composto pelo bloco E (“Deck Park”).						
4.	Análise do administrador sobre:						
4.1	Resultado do fundo no exercício findo						
	O resultado do Fundo no período foi de R\$ 33,984 milhões (R\$ 33,360 milhões em 2016). Os dois principais fatores que somaram este resultado foram a receita de aluguéis, que somou R\$ 24.251 milhões (R\$ 26.048 milhões em 2015) e o ajuste a valor justo, que totalizou R\$ 11,7 milhões (R\$ 8,851 milhões em 2015). No mercado secundário, a cota do fundo valorizou 10,2%. Considerando os rendimentos pagos, a rentabilidade total do Fundo foi de 19%, contra 32% do IFIX. Desde que a Rio Bravo assumiu a gestão do Fundo, em 14/11/2016, o Fundo teve um retorno de 3,96%, contra 0,86% do IFIX.						
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
	A percepção de que o ano de 2016 foi instável, politicamente e difícil, economicamente, é ampla. Sendo o segundo ano consecutivo de retração do PIB (-3,6%), só não foi pior que 2015 (-3,8%) numa janela partindo desde a década de 90. O segmento imobiliário também foi impactado negativamente, muito em função da economia, bem como, da fase do ciclo imobiliário atual. A situação econômica vem fazendo com que as empresas cortemos investimentos programados, bem como adotaram grandes de políticas de austeridade, com amplo corte de gastos. No segmento de escritórios comerciais, observamos um grande excesso de oferta ocasionado pelo grande número de entregas, enquanto que do lado da demanda, não observamos o crescimento das empresas para absorver o aumento de oferta, gerando altos índices de vacância. Quando há excesso de oferta de espaço vago, os preços cobrados na locação também sofrem impacto negativo em renegociações ou revisionais. Já o segmento de varejo e logístico foram impactados pelo consumo reduzido. Muito embora o setor imobiliário tenha sofrido perdas de receitas, a performance dos Fundos Imobiliários andou na contramão. A variação do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) em 2016 foi de 32,3%, contra 5,4% em 2015. Essa variação relevante pode ser explicada por 2 motivos: os valores das cotas dos fundos encerraram o ano de 2015 bem depreciadas em função da especulação sobre a possível tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos, atualmente isentos, aos investidores pessoas físicas, ocasionada pelo surgimento da MP 694 no final daquele ano. O segundo motivo foi o fechamento da taxa de juros real. A NTN-B (título do tesouro nacional), com vencimento em 2035, estava sendo negociada no final de 2015 com taxa de 7,37% a.a. contra 5,74% a.a. no final de 2016. Isso acabou impactando positivamente o valor das cotas, em função dos FILs serem negociados com um prêmio médio sobre as taxas de juros reais quando comparamos a rentabilidade dos rendimentos distribuídos. Não obstante, as perspectivas para 2017 ainda são de redução de juros e medidas de ajustes fiscais que impactarão positivamente o cenário econômico. A projeção do governo para o PIB é de crescimento de 0,5% e a inflação deverá se manter abaixo do centro da meta para o ano de 4,5%. Dessa forma, esperamos um ano positivo para os fundos imobiliários que poderão contar com um cenário menos desafiador que 2015 e 2016 foram, quanto a retenção de locatários e manutenção de suas receitas.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	O Fundo deverá manter a sua lucratividade atrelada a renda de aluguéis do Edifício Rio Negro, dependendo diretamente a recuperação da economia e da demanda por espaços nesta região.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FIL:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FIL		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período		
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	Edifício Rio Negro - Torres Padauri e Demini	248.400,00	SIM		4,94%		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	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 imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada variou entre 10,5% a 11,5% 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, exceto nos períodos de vacância.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável,

						possível ou remota)
1109826-76.2016.8.260100	12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP.	1ª Instância	04/10/2016	184.381,92	BANCO BRADESCO CARTÕES S/A.	possível
Principais fatos						
Em 04/10/2016 foi distribuída a ação. Em 28/11/2016 foi protocolizada a contestação. Em 22/02/2017 foi apresentada réplica pelo Autor. Em 10/03/2017 foi disponibilizada no DJE despacho pelo qual foram as partes intimadas a especificar as provas que pretendem produzir.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
Trata-se de Ação Renovatória de Contrato de Locação na qual alega a Autora ser cessionária de direito de uso a título oneroso, dos depósitos 1 a 19, com área total de 230,30 m², localizados no 02º subsolo do Centro Administrativo Rio Negro (CARN), situado em Alphaville.						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1017805-17.2015.8.26.0068	2ª Vara Cível da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo	1ª Instância	18/12/2015	8.520,24	CLARO S/A	possível
Principais fatos						
Ação distribuída em 18/12/2015. Apresentada Contestação em 18/11/2016. Apresentada réplica pela Autora em 26/01/2017. Em 06/03/2017, autos enviados ao gabinete do juiz para prolação de sentença						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
Ação por meio da qual pretende a Autora a renovação de contrato de aluguel						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes					
	Não possui informação apresentada.					
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
	Não possui informação apresentada.					
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br					
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
	As solicitações podem ser feitas no email fi@riobravo.com.br					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.					

11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo, ou um mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2012, corrigida anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas: Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM) Taxa de Administração 0≤PL≤100 0,24% 101≤PL≤200 0,22% 201≤PL≤300 0,20% PL>300 0,18%					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
398.588,84		0,16%		0,19%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK		Idade:	52	
Profissão:	Adminstrador de Empresas		CPF:	8930378854	
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR		Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/07/1994	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Rio Bravo Investimentos	Últimos 5 anos		Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	5.976,00	244.986.700,00	91,55%	99,63%	0,37%
Acima de 5% até 10%	1,00	22.613.300,00	8,45%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					

15.	Política de divulgação de informações
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. As cotas do Fundo são negociadas na BM&F Bovespa e seguem o regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais/
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---