

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 41.650.310/0001-39**

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**(CNPJ: 16.695.922/0001-09)**

**Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

Aos  
Administradores e Cotistas do  
**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 41.650.310/0001-39**  
**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,



**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**  
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0  
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**  
CRC-PR 004940/O-6

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 41.650.310/0001-39**

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Em 31 de dezembro de 2025**

**Conteúdo**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 e 5**

**Demonstração da posição financeira, 6**

**Demonstração do resultado do exercício, 7**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 8**

**Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 9**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 10 a 31**

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos

Administradores e Cotistas do

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

São Paulo – SP

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)**, administrado pela **ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

### **Base para abstenção de opinião**

#### **a) Saldos Iniciais e Ausência de Demonstrações Financeiras de Transferência**

Conforme nota explicativa nº 21 às demonstrações financeiras, houve a transferência de Administradora a partir de 17 de outubro de 2025. A Administradora anterior está em processo de liquidação pelo Banco Central do Brasil - BACEN, não sendo possível obter a autorização para a revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, nem a realização de quaisquer outros procedimentos que nos permitissem obter conforto sobre os saldos iniciais. Adicionalmente, até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras de transferência de administração. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos iniciais das demonstrações financeiras do exercício atual conforme determina a NBC TA 510 Trabalhos Iniciais – Saldos Iniciais.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações financeiras comparativas**

As demonstrações financeiras compreendem aquelas relativas a 31 de dezembro de 2025 e, para fins comparativos, aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as quais foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram, em 31 de março de 2025, relatório de auditoria sem modificações.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A Administração 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 investimentos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

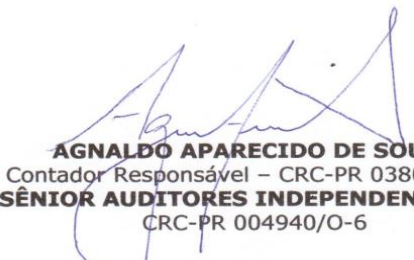
### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria.

Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à administração do 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.

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

  
**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**  
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0  
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**  
CRC-PR 004940/O-6

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Balanço Patrimonial**  
**Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

| Ativo                                          | 31/12/2025     | % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2024     | % sobre o patrimônio líquido |
|------------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
| <b>Ativo circulante</b>                        | <b>86</b>      | <b>0,05</b>                  | <b>122</b>     | <b>0,08</b>                  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>                     | <b>58</b>      | <b>0,04</b>                  |
| Disponibilidades                               | -              | -                            | 58             | 0,04                         |
| <b>Títulos e valores mobiliários (Nota 5)</b>  | <b>86</b>      | <b>0,05</b>                  | <b>64</b>      | <b>0,04</b>                  |
| <b>Cotas de fundos de investimento</b>         | <b>86</b>      | <b>0,05</b>                  | <b>64</b>      | <b>0,04</b>                  |
| Renda fixa                                     | 86             | 0,05                         | 64             | 0,04                         |
| <b>Ativo não circulante</b>                    | <b>158.514</b> | <b>99,98</b>                 | <b>153.069</b> | <b>99,94</b>                 |
| <b>Propriedades para investimento (Nota 6)</b> | <b>158.514</b> | <b>99,98</b>                 | <b>153.069</b> | <b>99,94</b>                 |
| Imóveis acabados                               | 158.514        | 99,98                        | 153.069        | 99,94                        |
| <b>Total do ativo</b>                          | <b>158.600</b> | <b>100,03</b>                | <b>153.191</b> | <b>100,02</b>                |
| <b>Passivo</b>                                 |                |                              |                |                              |
| <b>Passivo circulante</b>                      | <b>35</b>      | <b>0,03</b>                  | <b>25</b>      | <b>0,02</b>                  |
| <b>Encargos a pagar</b>                        | <b>35</b>      | <b>0,03</b>                  | <b>25</b>      | <b>0,02</b>                  |
| Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7)   | -              | -                            | -              | -                            |
| Taxa de gestão (Nota 16.a)                     | 24             | 0,02                         | -              | -                            |
| Taxa de administração (Nota 16.a)              | 10             | 0,01                         | 25             | 0,02                         |
| Taxa de fiscalização CVM                       | 1              | -                            | -              | -                            |
| <b>Total do passivo</b>                        | <b>35</b>      | <b>0,03</b>                  | <b>25</b>      | <b>0,02</b>                  |
| <b>Patrimônio líquido (Nota 10)</b>            | <b>158.565</b> | <b>100,00</b>                | <b>153.166</b> | <b>100,00</b>                |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>   | <b>158.600</b> | <b>100,03</b>                | <b>153.191</b> | <b>100,02</b>                |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração do Resultado**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

| <b>Composição do resultado do exercício</b>                      | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado com propriedades para investimento</b>              | <b>16.766</b>     | <b>16.101</b>     |
| Receitas de aluguéis                                             | 16.766            | 16.101            |
| <b>Propriedades para investimento</b>                            | <b>5.445</b>      | <b>6.345</b>      |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento (Nota 6) | 5.445             | 6.345             |
| <b>Despesa de propriedades para investimento</b>                 | <b>(48)</b>       | <b>(83)</b>       |
| Despesas de manutenção e conservação do imóvel                   | (48)              | (83)              |
| <b>Outros ativos (Nota 5)</b>                                    | <b>4</b>          | <b>17</b>         |
| Resultado de cotas de fundo de renda fixa                        | 4                 | 17                |
| <b>Outras receitas</b>                                           | <b>-</b>          | <b>1</b>          |
| Outras receitas operacionais                                     | -                 | 1                 |
| <b>Demais despesas (Nota 15.b)</b>                               | <b>(628)</b>      | <b>(358)</b>      |
| Taxa de administração (Nota 15.a)                                | (277)             | (275)             |
| Taxa de gestão (Nota 15.a)                                       | (102)             | -                 |
| Serviço de avaliação                                             | (48)              | (42)              |
| Despesa com consultoria (Nota 15.a)                              | (24)              | -                 |
| Taxa de fiscalização CVM                                         | (21)              | (20)              |
| Despesa com consultoria jurídica                                 | (10)              | -                 |
| Despesa do sistema financeiro                                    | (4)               | (7)               |
| Auditoria                                                        | -                 | (10)              |
| Outras despesas                                                  | (142)             | (4)               |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                            | <b>21.539</b>     | <b>22.023</b>     |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                        | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Amortização<br/>de cotas</b> | <b>Distribuição<br/>de rendimento</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>37.801</b>                   | <b>-</b>                        | <b>(2.660)</b>                        | <b>94.290</b>                | <b>129.431</b> |
| Cotas integralizadas (Nota 11.a)       | 13.936                          | -                               | -                                     | -                            | 13.936         |
| Distribuição de resultado (Nota 13)    | -                               | -                               | (12.225)                              | -                            | (12.225)       |
| Resultado líquido do exercício         | -                               | -                               | -                                     | 22.023                       | 22.023         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>51.737</b>                   | <b>-</b>                        | <b>(14.885)</b>                       | <b>116.313</b>               | <b>153.165</b> |
| Cotas integralizadas (Nota 11.a)       | 122                             | -                               | -                                     | -                            | 122            |
| Amortização de cotas (Nota 11.b)       | -                               | (3.945)                         | -                                     | -                            | (3.945)        |
| Distribuição de resultado (Nota 13)    | -                               | -                               | (12.316)                              | -                            | (12.316)       |
| Resultado líquido do exercício         | -                               | -                               | -                                     | 21.539                       | 21.539         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b> | <b>51.859</b>                   | <b>(3.945)</b>                  | <b>(27.201)</b>                       | <b>137.852</b>               | <b>158.565</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                                          | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                        |                   |                   |
| Resultado líquido do exercício                                           | <u>21.539</u>     | <u>22.023</u>     |
| <b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b> |                   |                   |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                  | (5.445)           | (6.345)           |
| Taxa de administração não liquidada                                      | 10                | 25                |
| Taxa de gestão não liquidada                                             | 24                | -                 |
| <b>(=) Resultado ajustado</b>                                            | <u>16.128</u>     | <u>15.703</u>     |
| <b>Variação de ativos e obrigações</b>                                   |                   |                   |
| Cotas de fundos de investimento                                          | (22)              | (64)              |
| Propriedades para investimento                                           | -                 | -                 |
| Obrigações por aquisição de imóveis                                      | -                 | (17.409)          |
| Valores a pagar                                                          | (25)              | (23)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                         | <u>16.081</u>     | <u>(1.793)</u>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                    |                   |                   |
| Cotas emitidas                                                           | 122               | 13.936            |
| Cotas amortizadas                                                        | (3.945)           | -                 |
| Distribuição de dividendos                                               | (12.316)          | (12.225)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                     | <u>(16.139)</u>   | <u>1.711</u>      |
| <b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>                         | <u>(58)</u>       | <u>(82)</u>       |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                     | 58                | 140               |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício                        | -                 | 58                |
| <b>Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>                          | <u>(58)</u>       | <u>(82)</u>       |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## **1. Contexto operacional**

O **Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), foi constituído em 25 de junho de 2021, sob forma de condomínio de natureza especial fechado e iniciou suas atividades em 28 de junho daquele mesmo ano, com prazo indeterminado de duração.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo é destinado a receber aplicações de investidores qualificados, nos termos do artigo 12º da Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo Gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o Gestor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento e demais disposições legais e regulamentares.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito unicamente com relação às obrigações legais ou contratuais não relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Em 17 de outubro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a substituição da administradora Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., no fechamento do dia 23 de outubro de 2025, com início na Nova Administradora na abertura do dia 24 de outubro de 2025 ("Data da Transferência").

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

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

#### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

#### **c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

#### **d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

##### **(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

##### **(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

Passivos financeiros ao custo amortizado: Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

**e) Títulos e valores mobiliários**

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

**Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Resultado de cotas de fundo de renda fixa”.

**f) Investimentos**

**Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**g) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária**

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por aquisição de imóveis”.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

**h) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**i) Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possui saldo em caixa equivalentes de caixa. (Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R\$ 58, e está representado por depósitos bancários a vista).

**5. Títulos e valores mobiliários**

**a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

| Descrição                         | Quantidade   | 31/12/2025       |                     |
|-----------------------------------|--------------|------------------|---------------------|
|                                   |              | Valor de mercado | Faixa de vencimento |
| <b>Cotas de fundos</b>            | <b>63,88</b> | <b>86</b>        |                     |
| <b>Renda fixa</b>                 |              |                  |                     |
| ID RF Longo Prazo FIC FI (a)      | 63,88        | 86               | Sem vencimento      |
| Descrição                         | Quantidade   | 31/12/2024       |                     |
|                                   |              | Valor de mercado | Faixa de vencimento |
| <b>Cotas de fundos</b>            | <b>-</b>     | <b>64</b>        |                     |
| <b>Renda fixa</b>                 |              |                  |                     |
| Money Market FIRF                 | -            | 43               | Sem vencimento      |
| Reag Referenciado DI Cash II FIRF | -            | 21               | Sem vencimento      |

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- a) O ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas com cotas de fundos de investimento no montante de R\$ 4 (R\$ 17 em 2024), registrado na rubrica "Resultado de cotas de fundo de renda fixa".

## 6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 as propriedades para investimentos adquiridos pelo Fundo estão assim representadas:

| Imóveis                                 | 31/12/2024     | Ajuste ao valor justo | 31/12/2025     |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Avenida Max Teixeira, nº 3.676 (i)      | 37.500         | 700                   | 38.200         |
| Estrada da Compensa (ii)                | 20.800         | 400                   | 21.200         |
| Bairro Aparecida, lote 83 (iii)         | 890            | 98                    | 988            |
| Avenida Tancredo Neves (iv)             | 37.500         | 700                   | 38.200         |
| Av. Francisco Queiroz, nº 1025 (v)      | 6.400          | 150                   | 6.550          |
| Rua Nossa Senhora da Conceição (vi)     | 1.970          | 305                   | 2.275          |
| Patrimônio Municipal, lote 490 (vii)    | 634            | 70                    | 704            |
| Patrimônio Municipal, lote 428 (viii)   | 683            | 85                    | 768            |
| Parque Res. Campos Eliseos (viii)       | 540            | 85                    | 625            |
| Avenida Noel Nutels, Lote Bp02 (ix)     | 2.920          | 450                   | 3.370          |
| Bairro Aparecida, lote 42 (iii)         | 1.030          | 110                   | 1.140          |
| Rua Saldanha Marinho, 402 (x)           | 1.020          | (64)                  | 956            |
| Av. Torquato Tapajós, nº 6584 (xi)      | 9.650          | 180                   | 9.830          |
| Rua Amparo do Itororó (xii)             | 9.600          | 1.470                 | 11.070         |
| Patrimônio Municipal, lote 370 (vii)    | 674            | (33)                  | 641            |
| Bairro Aparecida, lote 62 (iii)         | 600            | 70                    | 670            |
| Rua dos Barés, 269 (xiii)               | 452            | (3)                   | 449            |
| Avenida Coronel Teixeira, nº 4081 (xiv) | 10.740         | 260                   | 11.000         |
| Rua Moacir Baima, nº 407 (xv)           | 1.076          | 168                   | 1.244          |
| Avenida Autaz Mirim (xvi)               | 7.500          | 150                   | 7.650          |
| Bairro Aparecida, lote 96 (iii)         | 890            | 94                    | 984            |
| <b>Total</b>                            | <b>153.069</b> | <b>5.445</b>          | <b>158.514</b> |

Em 31 de dezembro de 2024 as propriedades para investimentos adquiridos pelo Fundo estão assim representadas:

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

|                                        | <b>2024</b>        |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Propriedades para investimentos</b> | <b>Valor justo</b> |
| Imóveis                                | 153.069            |
| <b>Total</b>                           | <b>153.069</b>     |

**(a) Ajuste ao valor justo**

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Horbia Partners Consultoria, empresa especializada com mais de 30 anos de experiência no Brasil e no exterior, devidamente registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

A metodologia adotada foi do fluxo de caixa descontado através do qual foi calculado o Valor Presente Líquido (VPL) com base em uma Taxa de desconto e do método comparativo, a partir da composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, semelhantes.

**(i) Avenida Max Teixeira, nº 3.676**

O imóvel em questão está localizado na Avenida Max Teixeira, 3676, com frente também para a Rua Aracatu, Bairro Cidade Nova, Município de Manaus, Estado do Amazonas., avaliado em 38.200, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 37.500 em 2024, pelo método evolutivo).

**(ii) Estrada da Compensa**

Loja 21 - imóvel localizado na Avenida Padre Agostinho Caballero Martin, 2462, Bairro Santo Antônio, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 21.200, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 20.800 em 2024, pelo método evolutivo).

**(iii) Bairro Aparecida**

Terreno localizado na Avenida Capitão Júlio Bezerra, Lotes 42, 62, 83 e 96, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 1.140 lote 42, R\$ 670 lote 62, R\$ 988 lote 83 e R\$ 984 lote 96, pelo método comparativo (R\$ 1.030 lote 42, R\$ 600 lote 62, R\$ 890 lote 83 e R\$ 890 lote 96, em 2024, pelo método evolutivo).

**(iv) Avenida Tancredo Neves**

Loja 19 – O imóvel em questão está localizado na Avenida Lindon Johson, 100, esquina com Avenida Tancredo Neves, Bairro Parque 10 de Novembro, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 38.200, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 37.500 em 2024, pelo método evolutivo).

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(v) Av. Francisco Queiroz, nº 1025**

Loja 20 – imóvel localizado na Avenida Francisco Queiroz, 1025, Bairro Colônia Santo Antônio, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 6.550, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 6.400 em 2024, pelo método evolutivo).

**(vi) Rua Nossa Senhora da Conceição**

Nossa Senhora da Conceição - Terreno localizado na Avenida Nossa Senhora da Conceição, 938, Bairro Jorge Teixeira, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 2.275, pelo método comparativo (R\$ 1.970 em 2024, pelo método evolutivo).

**(vii) Patrimônio Municipal**

Terreno localizado nas ruas Dona Clô e Alvaro Maia, Lotes 370, 428 e 490, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 641 lote 370, R\$ 768 lote 428, R\$ 704 lote 490, pelo método comparativo (R\$ 674 lote 370, R\$ 683 lote 428, R\$ 634 lote 490 em 2024, pelo método evolutivo).

**(viii) Parque Res. Campos Eliseos**

Eliseos - Terreno localizado na Avenida Desembargador João Machado, lote 4, Bairro Campos Elíseos, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 625, pelo método comparativo (R\$ 540 em 2024, pelo método evolutivo).

**(ix) Avenida Noel Nutels, Lote Bp02**

Nutels – Terreno localizado na Avenida Max Teixeira, Bairro Cidade Nova, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 3.370, pelo método comparativo (R\$ 2.920 em 2024, pelo método evolutivo).

**(x) Rua Saldanha Marinho, 402**

Saldanha Marinho – Ativo comercial, localizado na Rua dos Barés, 269, Bairro Centro, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 956, pelo método comparativo (R\$ 1.020 em 2024, pelo método evolutivo).

**(xi) Av. Torquato Tapajós, nº 6584**

Loja 27 – imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, 6.584, Bairro Colônia Terra Nova, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 9.830, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 9.650 em 2024, pelo método evolutivo).

**(xii) Rua Amparo do Itororó**

Itororó - Terreno localizado na Rua Amparo do Tororó, Bairro Alvorada, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 11.070, pelo método comparativo (R\$ 9.600 em 2024, pelo método evolutivo).

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**(xiii) Rua dos Barés, 269**

Barés – imóvel localizado na Avenida do Ósmio, 1.500, no bairro da Ressaca, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, avaliado em R\$ 449, pelo método comparativo (R\$ 452 em 2024, pelo método evolutivo).

**(xiv) Avenida Coronel Teixeira, nº 4081**

Loja 34 - imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, 4081, Bairro de Ponta Negra, Município de Manaus, Estado do Amazonas., avaliado em R\$ 11.000, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 10.740 em 2024, pelo método evolutivo).

**(xv) Rua Moacir Baima, nº 407**

Rua Moacir Baima, nº 407 - Terreno localizado na Rua Moacir Balma, 407, Bairro Parque 10 de Novembro, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 1.244, pelo método comparativo (R\$ 1.076 em 2024, pelo método evolutivo).

**(xvi) Avenida Autaz Mirim**

Loja 11 – imóvel localizado na Avenida Autaz Mirim, 6004, Bairro São José Operário, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R\$ 7.650, sendo a taxa de desconto de 12,00% (R\$ 7.500 em 2024, pelo método evolutivo).

## **7. Obrigações por aquisição de imóveis**

Os vinte e um imóveis foram adquiridos pelo Fundo em outubro de 2022, através dos instrumentos particulares de promessa de compra e venda de imóvel, pelo montante total de R\$ 69.974, que deverá ser pago da seguinte forma:

- (i) Parcela de entrada, a ser paga em até 3 (três dias) R\$ 14.998, paga na assinatura do contrato;
- (ii) R\$ 54.060 em 59 parcelas mensais, fixas, iguais e sucessivas, no montante de R\$ 916 cada, a serem pagas até o dia 15 de cada mês, sendo o vencimento da primeira parcela no dia 15 de novembro de 2022; e
- (iii) Parcela mensal final, no montante total de R\$ 916 a ser paga até o dia 15/10/2027.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não há saldo de obrigação por aquisição de imóveis.

Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024:

|                    | 2024          |               |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | Valores pagos | Saldo a pagar |
| Imóveis e terrenos | (17.409)      | -             |
| Total              | (17.409)      | -             |

## **8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a) Tipos de risco**

**Risco de o Fundo não colocar a totalidade das cotas objeto da 1ª emissão:** Conforme disposto no regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das cotas objeto da 1ª emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o custodiante e o administrador deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver. Em se tratando da 1ª emissão de cotas do Fundo, o administrador procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.

**Risco de baixa liquidez das cotas do Fundo:** As cotas de FII possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o Investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgate das cotas não é admitido.

**Risco de concentração de titularidade de cotas do Fundo:** Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas.

**Risco relativo às novas emissões de cotas:** Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os cotistas deverão acompanhar as novas emissões de cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

**Risco de desapropriação:** O Fundo investirá seus recursos preponderantemente no empreendimento, que está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do poder público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado pelo empreendimento e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

**Risco imobiliário:** É a desvalorização empreendimento, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depressindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do empreendimento limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do empreendimento em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**Risco de não superação das condições jurídicas e comerciais relacionadas à compra do empreendimento pelo Fundo:** A compra do empreendimento pelo Fundo está condicionada à superação de uma série de condições jurídicas e comerciais. Caso essas condições não sejam cumulativamente atendidas no prazo acordado entre o vendedor do empreendimento e o Fundo, operar-se-á, de pleno direito, a resolução do instrumento por meio do qual foi acordada entre ambos a venda e compra do imóvel, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização recíproca. Nesse sentido, caso não seja atendida a totalidade dessas condições no prazo estipulado, o Fundo não poderá adquirir o empreendimento, o que poderá acarretar a sua liquidação pelo administrador. As principais condições jurídicas relacionadas à compra do empreendimento são: (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao empreendimento, ao vendedor e aos sucessivos proprietários do empreendimento nos últimos 10 anos, que confirme a viabilidade jurídica da aquisição do empreendimento pelo Fundo, bem como que a auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo, a seu exclusivo critério; (ii) apresentação, pelo vendedor do empreendimento ao Fundo, dos documentos necessários à conclusão da auditoria sobre o empreendimento, vendedor e antigos proprietários; (iii) constituição ao Fundo de um instrumento particular de outorga e prestação da garantia de rentabilidade mínima; (iv) averbação junto às matrículas do empreendimento de termo de quitação e cancelamento da hipoteca que onera o imóvel do empreendimento; e (v) obtenção de autorização de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição do empreendimento, observados os prazos de distribuição das cotas do Fundo.

**Risco de inexistência de rendimento enquanto não cumpridas as condições para compra do empreendimento pelo Fundo:** Os investidores que decidirem participar da oferta pública de distribuição das cotas do Fundo deverão, observadas as condições da oferta, subscrever cotas e realizar a integralização quando forem comunicados, pela instituição participante da oferta com a qual tenham celebrado boletim de subscrição, sobre a quantidade de cotas que forem a eles alocadas. Não obstante, a compra do empreendimento pelo Fundo está condicionada a uma série de condições jurídicas e comerciais, estabelecidas entre o Fundo e o vendedor do empreendimento, sendo que, até que ocorra a superação cumulativa de referidas condições, o Fundo não poderá auferir qualquer rendimento decorrente da exploração do empreendimento ou do pagamento da rentabilidade mínima pela garantidora. Nesse sentido, os cotistas do Fundo não receberão

qualquer rendimento do Fundo referente ao período necessário para cumprimento das condições para compra do empreendimento.

**Riscos do não pagamento da rentabilidade mínima:** Em que pese o comprometimento da garantidora assumido com o Fundo a respeito do pagamento da rentabilidade mínima do empreendimento ao Fundo, pelo período de 3 (três) anos contados da aquisição do empreendimento pelo Fundo, os cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da garantidora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos cotistas. Assim, os investidores deverão levar em consideração que, apesar da mencionada obrigação de a empresa garantidora estar prevista em instrumento devidamente formalizado com o Fundo, inclusive com a possibilidade de aplicação de multa e juros, tudo calculado *pro rata die* desde o vencimento e até o efetivo pagamento, em função do não pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista ou decorrente do instrumento, existe a possibilidade de a garantidora não honrar o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a conseqüente decretação de sua falência, o que acarretaria na redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos cotistas.

**Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado o empreendimento:** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado do empreendimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo ao empreendimento:** O que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa o empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

**Risco de vacância:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do empreendimento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco de contingências ambientais:** Eventuais contingências ambientais no empreendimento podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas cotas.

**Risco inerente à propriedade do empreendimento:** O empreendimento que irá compor o patrimônio do Fundo poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do Fundo.

**Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário do empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

**Risco de pagamento das cotas do Fundo em ativos:** Conforme previsto no regulamento e no prospecto definitivo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade de o produto da liquidação ser dado em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio.

**Riscos tributários:** Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e pelo Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, ainda em tramitação. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração do Fundo acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

**Risco jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou

conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo:** A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a assembleia geral de cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo adquirirá preponderantemente o empreendimento, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes ao empreendimento.

**Risco de crédito:** As obrigações decorrentes dos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. Este Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

**Risco de restrição na negociação:** Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de

negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

**Inexistência de rendimento predeterminado:** O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus cotistas.

**Risco relativo à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá da exploração comercial do empreendimento objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários das unidades autônomas do empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade das referidas unidades do empreendimento.

**Risco decorrente da precificação dos ativos:** O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento e este prospecto definitivo. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos ativos de liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

**Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados ao empreendimento podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do empreendimento integrante de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários

relacionados ao empreendimento. portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

**Perdas não cobertas pelos seguros contratados:** Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos imobiliários, notadamente o empreendimento, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas.

O empreendimento poderá ser objeto de seguro, contratado pelo(s) locatário(s) com relação à(s) unidade(s) autônoma(s) do empreendimento, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os ativos imobiliários do Fundo contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que o(s) locatário(s) contratará(ão) e manterá(ao) contratada(s) apólice(s) de seguro(s) para a(s) unidade(s) autônoma(s) do empreendimento e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger o empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

**Intervenção ou liquidação do custodiante:** O Fundo terá conta corrente no custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

**Alteração do regulamento:** O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

**Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo:** O regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela assembleia geral de cotistas. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da assembleia geral de cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

**Quórum de aprovação qualificado:** Nas assembleias gerais de cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 55 do Regulamento, dependerão de aprovação de cotistas que representem, no mínimo, a maioria das cotas emitidas, e que pertençam a cotistas aptos a votar na assembleia geral de cotistas. Neste sentido, as matérias de competências da assembleia geral de cotistas cuja deliberação dependam de quórum qualificado, poderão não ser aprovadas caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

**Risco do Fundo não ser constituído:** O Fundo será liquidado caso a totalidade das cotas da oferta não seja distribuída até o final do período de distribuição.

**Outros riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e/ou gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

#### **b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

### **9. Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

### **10. Patrimônio líquido**

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio do Fundo de cotas, conferindo direitos e obrigações aos cotistas, conforme previstos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 68.001.187.996,668401 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 0,002331, resultando num patrimônio líquido de R\$ 158.565.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R\$ 153.166 representado por 67.946.954.308,388727 cotas.

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

### **a) Emissões e integralizações de cotas**

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas.

O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela assembleia de cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas.

Os cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

No exercício de 31 de dezembro de 2025 houve a integralização de 54.233.688,279701 cotas, representando o montante total de R\$ 122.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de 6.506.228.625,3887 cotas, representando o montante total de R\$ 13.936.

### **b) Amortizações e resgates de cotas**

Não haverá resgate de cotas, exceto na liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização das cotas nos termos previstos no regulamento.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora.

No exercício de 31 de dezembro de 2025 houve a amortização de cotas, representando o montante total de R\$ 3.945 (no exercício de 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas).

### **c) Negociação de cotas**

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade com os boletins de subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas.

## **12. Evolução do valor da cota e rentabilidade**

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

| <b>Exercício</b>              | <b>Valor da cota</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> | <b>Patrimônio líquido médio</b> |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Exercício findo em 31/12/2025 | 0,002331             | 3,45%                    | 153.358                         |
| Exercício findo em 31/12/2024 | 0,002254             | (0,57%)                  | 140.574                         |

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

### **13. Política de distribuição de resultados**

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 os rendimentos distribuídos foram no valor de R\$ 12.316 (R\$ 12.225 em 2024).

### **14. Custódia e tesouraria**

#### **a) Prestadores de serviços ao Fundo**

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Administração:         | ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestão:                | Asarock Asset Management Ltda.                     |
| Custódia:              | ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Tesouraria:            | ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Escrituração de cotas: | ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Controladoria:         | ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

#### **b) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

### **15. Encargos do Fundo**

#### **a) Taxa de administração, gestão e consultoria**

Pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, é devida à Administradora pelo Fundo uma remuneração equivalente o valor fixo mensal de R\$ 10, valor este que será atualizado anualmente a contar da data de transferência do Fundo à atual administradora, pela variação positiva do índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

Pelos serviços de gestão, é devida pelo Fundo à Gestora uma remuneração equivalente a 0,18% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (com base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R\$ 11, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

primeira integralização, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

As taxas e remunerações são pagas mensalmente, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252.

Não poderão ser cobradas dos cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

As despesas estão assim representadas:

|                         | <u>31/12/2025</u>   | <u>31/12/2024</u>   |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Taxa de administração   | (277)               | (275)               |
| Taxa de gestão          | (102)               | -                   |
| Despesa com consultoria | (24)                | -                   |
| <b>Total</b>            | <b><u>(403)</u></b> | <b><u>(275)</u></b> |

**b) Encargos debitado do Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

|                                     | <u>31/12/2025</u>   |                       | <u>31/12/2024</u>   |                       |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| <u>Despesas</u>                     | <u>Valores</u>      | <u>% PL Médio</u>     | <u>Valores</u>      | <u>% PL Médio</u>     |
| Taxa de administração (Nota 16.a)   | (277)               | (0,18%)               | (275)               | (0,20%)               |
| Taxa de gestão (Nota 16.a)          | (102)               | (0,07%)               | -                   | -                     |
| Serviço de avaliação                | (48)                | (0,03%)               | (42)                | (0,03%)               |
| Despesa com consultoria (Nota 16.a) | (24)                | (0,02%)               | -                   | -                     |
| Taxa de fiscalização CVM            | (21)                | (0,01%)               | (20)                | (0,01%)               |
| Despesa com consultoria jurídica    | (10)                | (0,01%)               | -                   | -                     |
| Despesa do sistema financeiro       | (4)                 | 0,00%                 | (7)                 | 0,00%                 |
| Auditoria                           | -                   | 0,00%                 | (10)                | (0,01%)               |
| Outras despesas                     | (142)               | (0,09%)               | (4)                 | 0,00%                 |
| <b>Total</b>                        | <b><u>(628)</u></b> | <b><u>(0,41%)</u></b> | <b><u>(358)</u></b> | <b><u>(0,25%)</u></b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 153.358 (R\$ 140.5774 em 2024).

**16. Política de divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;

- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

## **19. Legislação tributária**

### **a) Tributação do Fundo**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

## **20. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 16, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

**a) Cotas de fundos**

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo.

**21. Alterações estatutárias**

Em 03 de fevereiro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela Reag Portfolio Solutions Ltda;
- ✓ a consolidação do regulamento do Fundo;
- ✓ aprovar que a parcela do patrimônio que, temporariamente, não estiver aplicada em ativos imobiliários, pode ser aplicada em cotas dos fundos Reag Referenciado Di Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa (CNPJ/MF 55.897.551/0001-91) e Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa (CNPJ/MF 43.740.839/0001-79), ambos geridos por entidades relacionadas à administradora e/ou à gestora do Fundo; e
- ✓ a autorização para que a administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações aprovadas.

Em 14 de abril de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ adaptar o texto do regulamento do Fundo à luz da Resolução CVM nº 175/22, adaptar o texto do regulamento do Fundo em observância ao Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE de 18 de março de 2025;
- ✓ segregar as taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM nº 175/22; e
- ✓ reformar integralmente o regulamento do Fundo e consolidá-lo;

Em 17 de outubro de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a substituição da administradora e custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do Fundo da administradora Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., no fechamento do dia 23 de outubro de 2025, com início na Nova Administradora na abertura do dia 24 de outubro de 2025 (“Data da Transferência”);
- ✓ a substituição da gestora do Fundo pela Asarock Asset Management Ltda.;
- ✓ consolidação do regulamento do Fundo; e
- ✓ autorização para que a Administradora e pratique todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada.

Em 27 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a Amortização parcial (principal, mais juros), das cotas de classe única do Fundo, no valor de R\$ 2.615, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do Fundo, a amortização e respectiva liquidação ocorrerá até o

**RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 41.650.310/0001-39  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- dia 03 de dezembro de 2025; e
- ✓ a autorização para que a administradora e a gestora promovam as deliberações aprovadas.

Em 27 de novembro de 2025, por meio do ato do administrador, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ adequação do período de atualização da taxa de administração, sem que haja majoração da respectiva taxa, mediante alteração do item 5.1. do regulamento; e
- ✓ consolidação do regulamento do Fundo.

Em 12 de dezembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ amortização parcial (principal, mais juros), das cotas de classe única do Fundo, no valor de R\$ 1.330, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do fundo, a amortização e respectiva liquidação ocorrerá até o dia 19 de dezembro de 2025; e
- ✓ a autorização para que a administradora e a gestora promovam as deliberações aprovadas.

## **22. Eventos subsequentes**

Em 15 de janeiro de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ amortização parcial (principal, mais juros), das cotas de classe única do Fundo, no valor de R\$ 1.300, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do Fundo, a amortização e respectiva liquidação ocorrerá até o dia 22 de janeiro de 2026; e
- ✓ autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada.

## **23. Diretor e contador**

**David Rosset**

Diretor

**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**

Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*