

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(CNPJ 15.006.286/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía parte substancial de sua carteira representada por propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 25 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026.



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII)
CNPJ: 15.006.286/0001-90
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		4.378	1,96%	4.172	1,86%	Circulante		1.180	0,53%	1.188	0,53%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.633	1,18%	2.678	1,19%	Taxa de administração a pagar	10	66	0,03%	45	0,02%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		252	0,11%	40	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.522	0,68%	1.342	0,60%	Distribuição de resultados a pagar	8	776	0,35%	1.017	0,45%
Outros valores a receber		223	0,10%	152	0,07%	Outros passivos		86	0,04%	86	0,04%
Não Circulante		219.900	98,57%	220.900	98,67%	Patrimônio Líquido	7	223.098	100,00%	223.884	100,00%
Investimento		219.900	98,57%	220.900	98,67%	Cotas Integralizadas	7.a	232.747	104,33%	232.747	103,96%
Propriedades para Investimento		219.900	98,57%	220.900	98,67%	Resultados acumulados		(9.649)	-4,33%	(8.863)	-3,96%
Imóveis Acabados	6.a	219.900	98,57%	220.900	98,67%						
Total do Ativo		224.278	100,53%	225.072	100,53%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		224.278	100,53%	225.072	100,53%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII)
CNPJ: 15.006.286/0001-90
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	18.787	16.887
Despesas com manutenção e conservação		(3.417)	(7)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	9	(3.587)	(3.582)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(1.000)	2.216
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		10.783	15.514
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		10.783	15.514
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	388	352
Outras Despesas			
Taxa de administração	10	(788)	(740)
Despesa administrativas		(20)	(13)
Despesas com serviços de terceiros		(185)	(178)
Despesas tributárias		(153)	-
Outras receitas operacionais		-	1
Resultado do exercício		10.025	14.936
Quantidade de cotas em circulação	7	2.676.000	2.676.000
Lucro Líquido por cota - R\$		3,75	5,58

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII)

CNPJ: 15.006.286/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Resultado acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		232.747	(11.596)	221.151
Resultado do exercício		-	14.936	14.936
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(12.203)	(12.203)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		232.747	(8.863)	223.884
Resultado do exercício		-	10.025	10.025
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(10.811)	(10.811)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		232.747	(9.649)	223.098

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 15.006.286/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		18.607	16.902
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		465	275
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(3.183)	(7)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(360)	(195)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(3.728)	(3.600)
Pagamento de Taxa de Administração		(768)	(756)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(26)	(12)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		11.007	12.607
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Benfeitorias de propriedades para investimento		-	(1.784)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		-	(1.784)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(11.052)	(12.256)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(11.052)	(12.256)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(45)	(1.433)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	2.678	4.111
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	2.633	2.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 20 de abril de 2012 iniciou suas operações em 31 de janeiro de 2012, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24, 209/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 .

Devido a adaptação do Fundo à Resolução CVM nº 175, em 27 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII).

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

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

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

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

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

1.1 Alteração do Regulamento e a criação da Comissão de Assuntos Estratégicos

Conforme Ata divulgada em 28 de abril de 2025, foi eleito como representante de cotistas o Sr. Romeu Maio de Araújo Costa com mandato de 1 (um) ano o, a se encerrar na próxima Assembleia Especial que deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, permitida a reeleição, conforme item 6.1.2 do Regulamento.

Além da eleição disposta, foi aprovada a remuneração mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), mais R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) por deslocamento e despesa de alimentação do representante de cotistas à Rio Bravo. Diante da remuneração prevista, se fez necessário a alteração do item 15.6 do Regulamento, passando a ser:

“15.6. O Representante de Cotistas poderá ser remunerado pelo exercício de suas funções, conforme a remuneração prevista em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.”

Conforme Ata divulgada em 22 de agosto de 2025, foi alterado o inciso (i) do Apêndice B do Anexo do Regulamento do Fundo, para:

“Uma das garantias locatícias previstas no art. 37 e seguintes da Lei 8.245/91 ou dispensa de garantia, a depender da avaliação da Gestora”;

Alterou-se também o Regulamento do Fundo para prever a criação de uma Comissão de Assuntos Estratégicos formada por um representante da Gestora, um representante da Consultoria Imobiliária e o Representante dos Cotistas a fim da previsão de reuniões trimestrais com a finalidade de discussões comerciais dispostas na Ata.

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

Aprovação das demonstrações contábeis:

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 27 de fevereiro de 2026 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

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

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

c) Contas a receber de aluguéis

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Provisão para ajuste ao valor de realização

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 90 dias.

d) Propriedades para investimento

Imóveis acabados

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

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

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

e) Outros ativos e passivos

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

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

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

Em 31 de dezembro de 2025 o lucro líquido por cota foi de R\$ 3,75 (R\$ 5,58 em 2024), sendo o lucro do exercício dividido pela quantidade de cotas.

g) Receita de aluguéis

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista (a)	5	72
Cotas de Fundos de Investimento (b)	2.628	2.606
Total	2.633	2.678

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 72 em 2024) está representado por depósitos à vista.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são:

Descrição	2025	2024
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	1.606	1.696
Fin-Itaú RF Referenciado DI	1.022	910
Total	2.628	2.606

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 388 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 352 em 2024).

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber estão representados da seguinte forma:

Descrição	2025	2024
Aluguel a receber	1.371	1.101
Aluguel a receber - inadimplentes	57	83
Aluguel a receber - confissão de dívida	94	158
Total	1.522	1.342

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 18.787 (R\$ 16.887 em 2024).

6. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis acabados:

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a vacância do fundo encontra-se em 19,61% (19,65% em 2024).

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Descrição:	Edifício Rio Negro		
Endereço:	Alameda Rio Negro, nº 585 - Alphaville - Barueri/SP		
Metragem área privativa:	31.155,52 m ²		
Metragem área terreno:	23.133,80 m ²		
Estágio:	Concluído		
Características:	Conjuntos Corporativos	219.900	220.900
Total		<u>219.900</u>	<u>220.900</u>

b) Movimentação:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	220.900	216.900
Benfeitorias	-	1.784
Ajuste a Valor Justo	(1.000)	2.216
Saldo final em 31 de dezembro	<u>219.900</u>	<u>220.900</u>

c) Método de determinação do valor justo

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2025, empresa externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2025 (outubro em 2024).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2025 e 2024 foi a seguinte:

Para a avaliação deste imóvel, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pela Administradora considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) receitas operacionais projetadas;

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

(b) despesas operacionais projetadas, tais como IPTU e Condomínio vacância entre contratos de 6 meses (6 meses em 2024) e considerando renovações de contratos de 90% (90% em 2024), Comissão de Locação, Gestão de Locação, Fundo de Reposição de Ativo, Valor de Saída de Investimento, aplicando a taxa de capitalização de 9,25% a.a. (8,75% a. a. em 2024), (c) taxa de desconto de 9,75% a.a. (9,50% a.a. em 2024).

7. Patrimônio Líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 223.098 (R\$ 223.884 em 2024).

(a) Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Patrimônio Líquido do Fundo estava representado por 2.676.000 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas.

(b) Emissão de cotas e amortização de cotas

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

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

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

Não houve emissão e amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

8. Política de distribuição de resultado

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	19.175	19.456
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(9.150)	(4.520)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	10.025	14.936
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.522)	(3.559)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.317	85
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.342	1.357
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(85)	(117)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.077	12.701
Resultado mínimo a distribuir (95%)	10.523	12.066
Lucro distribuído no exercício	10.811	12.203
Saldo de lucros a pagar no exercício anterior	1.017	1.070
Pagamento de rendimentos	(11.052)	(12.256)
Saldo de rendimentos a pagar no exercício corrente	776	1.017
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,59%	96,08%

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, está de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

9. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Juros / Multas recebidos	72	59
Recuperação de Despesas	5	-
Multas contratuais	-	511
Comissões sobre locações	(132)	(57)
Despesas com IPTU	(62)	(58)
Despesas de condomínio	(2.932)	(3.532)
Energia elétrica	(74)	(44)
Seguros	(55)	(49)
Serviços de terceiros	(108)	(3)
Taxa de administração de aluguéis	(264)	(364)
Outras Despesas	(1)	(2)
Despesas Cartoriais	(36)	(43)
Total	(3.587)	(3.582)

10. Taxa de administração

A Administradora receberá uma taxa de 0,2% (dois décimos por cento) ao ano pelos serviços prestados ao Fundo referente a administração e custódia de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo ou um mínimo de R\$ 25 mensais corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis. A remuneração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

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

Observa-se ainda a seguinte variação no percentual da taxa praticada de acordo com a faixa do patrimônio líquido do Fundo, conforme disposto no Quadro Resumo do Regulamento:

Parcelas do Patrimônio Líquido (R\$ MM)	Taxa de Administração
$0 \leq PL \leq 100$	0,24%
$101 \leq PL \leq 200$	0,22%
$201 \leq PL \leq 300$	0,20%
$PL > 300$	0,18%

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 788 (R\$ 740 em 2024) e representou 0,35% (0,33% em 2024) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar de taxa de administração em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 66 (R\$ 45 em 2024).

11. Gerenciamento de riscos

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

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

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

12. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker RNGO11, e no exercício de 2025 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Mês	Valor da Cota (i)
Janeiro	43,70
Fevereiro	42,47
Março	45,18
Abril	45,66
Maio	45,60

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Mês	Valor da Cota (i)
Junho	47,32
Julho	50,47
Agosto	51,10
Setembro	52,10
Outubro	51,41
Novembro	50,96
Dezembro	51,23

(*) Fonte: B3. Cotação com base na última negociação de cada mês

A última negociação das cotas ocorreu em 30 de dezembro de 2025, com o valor da cota de fechamento de R\$ 51,23 (R\$ 42,61 em 29 de dezembro de 2024).

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do exercício	Valor Patrimonial da cota no final do exercício	Rentabilidade do exercício	Dividend Yield
31/12/2024	82,6422	83,6639	1,2363%	5,7234%
31/12/2025	83,6639	83,3700	-0,3513%	5,6666%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

14. Custódia dos títulos em carteira

As cotas de fundos de investimento são registradas na Brasil, Bolsa, Balcão B3 ou junto a seus administradores.

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

16. Divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outros a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Tributação

Fundo

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

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

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

- (i) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

18. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Risco de liquidez

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

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

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações contábeis poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

19. Instrumentos Financeiros

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

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

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Risco de liquidez

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

20. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 Mensuração ao Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluso no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	2.628	-
Propriedade de investimento	-	-	219.900
Total do ativo	-	2.628	219.900

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	2.606	-
Propriedade de investimento	-	-	220.900
Total do ativo	-	2.606	220.900

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demandas judiciais

No exercício findo em 2025 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo com classificação como perda possível no montante de R\$ 6 (R\$ 5 em 2024), não há processos classificados com o risco de perda provável.

23. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 95 (R\$ 103 em 2024) em escrituração de cotas, R\$ 418 (R\$ 392 em 2024) em gestão e R\$ 210 (R\$ 183 em 2024) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos a pagar com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(18)	(15)
Taxa de escrituração de cotas	(8)	(8)
Taxa de gestão	(35)	(16)
Total	(61)	(39)

Em 2024, o Fundo contratou os serviços de consultoria imobiliária da Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda, para prestar os seguintes serviços (“Serviços”): (a) Controle do portfólio e da carteira de contratos: O serviço é composto por manter relacionamento com inquilinos no que tange (i) a emissão de cobranças periódicas (aluguel, condomínio, impostos, encargos e outros débitos); (ii) controlar os recebimentos e pagamentos; (iii) gerenciamento de emissão e renovação de garantias e seguros previstos contratualmente; (iv) elaboração de laudos de vistoria para entrada e saída dos inquilinos; (v) gestão de inadimplência de aluguéis e encargos; (vi) acompanhamento e checagem, junto a terceiro especializado quando necessário, da documentação envolvendo o Fundo e seus inquilinos, como contratos, aditivos, cessões, distratos, cartas de rescisão, notificações e contranotificações; (vii) controle dos principais eventos contratuais; e (viii) supervisão das áreas disponíveis para locação, mantendo controle dos seus encargos e avaliando necessidade de investimentos/manutenções. (b) Intermediação com o condomínio: Esse item compreende a (i) atuação como facilitador entre assuntos envolvendo o locatário, o usuário e o administrador do condomínio; (ii) supervisão e controle, junto ao administrador predial, das receitas de áreas comuns provenientes de cessão onerosa; (iii) controle da prestação de serviços realizada ao condomínio e gerenciamento de suas despesas operacionais; (iv) acompanhamento e coordenação junto ao condomínio do planejamento anual estratégico e operacional visando a melhora contínua das suas infraestruturas, instalações e operações; e (v) participação em assembleias condominiais. (c) Atuação comercial: Atuação junto ao proprietário na (i) elaboração da estratégia de comercialização dos ativos que compreendem o portfólio do Fundo, incluindo materiais de marketing e divulgação; (ii) divulgação das disponibilidades de locação junto a corretores autônomos e consultorias especializadas;

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

(iii) realização de prospecção com ocupantes em potencial; (iv) manutenção de relacionamento próximo aos atuais inquilinos do Fundo, entendendo as respectivas necessidades, com o objetivo da permanência no nosso empreendimento, com condições comerciais favoráveis, competitivas e em linha com o mercado; (v) negociação com os inquilinos em potenciais revisionais, renovatórias ou qualquer alteração de condições contratuais; (vi) análise de crédito e Due Diligence dos inquilinos em potencial; e (vii) acompanhamento de visitas de interessados. (d) Controle de regularidade: Controle periódico da regularidade dos Ativos Imobiliários do portfólio com o levantamento da documentação exigida, à exemplo, CND de IPTU e outros impostos, AVCB, habite-se, matrículas, dentre outros.

A remuneração no exercício de 2025 pelo serviço prestado resultou em R\$ 248 (R\$ 265 em 2024).

24. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o período das demonstrações contábeis.