

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 05.562.312/0001-02

(Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07)

Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado do Exercício	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	10
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso 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 período de 19 de junho de 2025 (data da transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de junho de 2025 (data da transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para Opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa

opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e Mensuração da Propriedade para Investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 118.947 mil, que representava 97,86% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Como Nossa Auditoria Conduziu o Assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (i) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, na avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas e informações que pudessem contradizê-las, bem como na análise de sensibilidade sobre as mesmas para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; (ii) a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades; (iii) a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração e (iv) a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase - Vacância do imóvel

Chamamos atenção para a nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, que menciona que o Fundo possui investimento no empreendimento imobiliário Edifício Almirante Barroso no montante de R\$ 118.947 mil que representa 97,86% do seu patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2025, o investimento apresentava vacância de 95,00%. Visto que o Fundo possui apenas um imóvel, os fluxos de recebimento referentes a receita de aluguéis estarão comprometidos enquanto o imóvel permanecer com alta vacância. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros Assuntos - Auditoria de Valores Correspondentes ao Exercício Anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 01 de janeiro a 18 de junho de 2025 (transferência de administração) foram auditadas por outros auditores independentes, cujos relatórios de auditoria foram emitidos em 28 de março de 2025 e 17 de setembro de 2025, respectivamente, sem ressalvas e com o mesmo parágrafo de ênfase sobre a vacância do imóvel que está sendo incluído em nosso parecer.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que 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 Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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

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

levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto 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, 30 de março de 2026

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

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
Circulante	8.788	7,23	167.670	66,24
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	1.406	1,16	2	-
Disponibilidades	1.406	1,16	2	-
Ativos de natureza não imobiliária	5.175	4,26	167.432	66,15
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	5.175	4,26	167.432	66,15
Cotas de fundos de investimento	5.175	4,26	167.432	66,15
Renda fixa	5.175	4,26	167.432	66,15
Outros valores	2.207	1,82	236	0,09
Contas a receber de aluguéis (Nota 5)	1.733	1,43	236	0,09
IR sobre resgate de cotas	448	0,37	-	-
Despesas antecipadas	17	0,01	-	-
Outros valores a receber	9	0,01	-	-
Ativo não circulante	118.947	97,86	223.000	88,10
Ativos de natureza imobiliária	118.947	97,86	223.000	88,10
Investimentos (Nota 5)	118.947	97,86	223.000	88,10
Propriedades para investimento				
Imóveis acabados	118.947	97,86	223.000	88,10
Total do ativo	127.735	105,09	390.670	154,34
Passivo				
Passivo circulante				
Valores a pagar	6.188	5,09	137.548	54,34
Provisões e contas a pagar	6.188	5,09	9.247	3,65
Rendimentos a distribuir	-	-	128.301	50,69
Total do passivo	6.188	5,09	137.548	54,34
Patrimônio líquido (Nota 8)	121.547	100,00	253.122	100,00
Cotas integralizadas	117.545	96,71	117.545	46,44
Gastos com colocação de cotas	(268)	(0,22)	(268)	(0,11)
Reserva de contingência	2.271	1,87	2.271	0,90
Lucros acumulados	1.999	1,64	133.574	52,77
Total do passivo e do patrimônio líquido	127.735	105,09	390.670	154,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Demonstração do Resultado

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos períodos/exercício	De 19/06/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 18/06/2025	31/12/2024
Propriedades para investimentos (Nota 5)	(88.653)	(19.372)	(46.747)
Receitas de aluguéis	3.184	1.983	3.738
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(89.353)	(14.700)	(38.400)
Despesas de tributos municipais e federais	(409)	(4.016)	(7.951)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(591)	(913)	(2.719)
Taxa de administração - imóvel	-	(208)	(535)
Despesas com água, energia e gás	(849)	(1.566)	(2.156)
Despesa com seguros	(117)	(27)	(206)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	(518)	72	1.482
Cotas de fundos de investimento (Nota 4)	283	1.760	1.385
Reconhecimento de ganhos	283	2.110	2.014
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	-	(350)	(629)
Despesas (Nota 13.b)	(726)	(359)	156.918
Taxa de administração - Fundo (Nota 13.a)	(223)	(207)	(4.814)
Despesas com representantes de cotistas	(37)	(15)	(45)
Despesas com auditoria	(36)	(67)	-
Taxa de gestão - Fundo (Nota 13.a)	(26)	-	-
Taxa de custódia	(8)	-	-
Consultoria imobiliária	(3)	(12)	(65)
Despesas legais	(1)	(7)	(1.042)
Taxa de fiscalização - CVM	-	(18)	(30)
Demandas judiciais	-	-	163.000
Outras despesas	(392)	(33)	(86)
Resultado líquido dos períodos/exercício	(89.096)	(17.971)	111.556

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas	Gastos com	Reserva de	Lucros	
	integralizadas	colocação de	contingência	Acumulados	Total
		cotas			
Saldo em 31 de dezembro de 2023	110.368	(83)	1.378	151.212	262.875
Cotas integralizadas (Nota 10.a)	7.177	-	-	-	7.177
Gastos com colocação de cotas	-	(185)	-	-	(185)
Reserva de contingência	-	-	893	(893)	-
Resultado do exercício	-	-	-	111.556	111.556
Rendimentos apropriados	-	-	-	(128.301)	(128.301)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	117.545	(268)	2.271	133.574	253.122
Cotas amortizadas (Nota 10.b)	-	-	-	(24.508)	(24.508)
Resultado do período	-	-	-	(17.971)	(17.971)
Saldo em 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração)	117.545	(268)	2.271	91.095	210.643
Resultado do período	-	-	-	(89.096)	(89.096)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	117.545	(268)	2.271	1.999	121.547

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 19/06/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 18/06/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com cotas de fundos	283	2.110	2.014
Recebimento de receitas de aluguéis	2.735	1.440	3.502
Pagamento de consultoria imobiliária	(50)	-	(65)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(590)	(2.480)	(2.719)
Pagamento de seguros	(120)	-	(206)
Pagamentos de despesas com água, energia e gás	(849)	-	(2.156)
Pagamento de despesas legais	-	-	(1.042)
Pagamento de tributos municipais e federais	(409)	(4.014)	(2.757)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(187)	(4.278)	(795)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	-	(208)	(535)
Recebimento de demandas judiciais	-	-	163.000
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(605)	(821)	1.284
Caixa líquido das atividades operacionais	208	(8.251)	159.525
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	-	-	7.177
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	-	(185)
Amortização de cotas	-	(24.508)	-
Rendimentos pagos	-	(128.302)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(152.810)	6.992
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	208	(161.061)	166.517
Caixa e equivalentes de caixa - início dos períodos/exercício	6.373	167.434	917
Caixa e equivalentes de caixa - final dos períodos/exercício	6.581	6.373	167.434
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	208	(161.061)	166.517

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Almirante Barroso Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), foi constituído em 10 de março de 2003 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 17 de março de 2003.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”). A adoção da referida norma implicou ajustes na forma de apresentação das informações e na estrutura regulatória do Fundo, sem alteração relevante em sua estratégia de investimento ou na natureza de suas operações.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial no imóvel localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, que consiste em um prédio comercial (Edifício Almirante Barroso) (“Ativo Alvo”), para venda direta das unidades residenciais do Imóvel, sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a venda de imóveis ou direitos a eles relativos.

O Fundo é destinado a investidores em geral, assim definido na regulamentação em vigor.

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). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

Conforme Nota 19, em 18 de junho de 2025 houve a substituição do administrador do Fundo, passando a função a ser exercida pela Actual Administração de Recursos Ltda. A mudança de administrador não resultou em alterações relevantes nas práticas contábeis adotadas pelo Fundo, tendo sido mantidas as políticas contábeis anteriormente utilizadas.

O Fundo possui como principal ativo um imóvel classificado como propriedade para investimento, mensurado ao valor justo, cuja estratégia de investimento contempla a geração de valor por meio de valorização do capital e eventual alienação, considerando as condições de mercado.

Em função do atual nível de vacância do ativo, a Administração avalia continuamente alternativas para maximização do valor econômico do imóvel, incluindo sua exploração econômica e/ou sua alienação.

Nesse contexto, a Administração entende que não há evidência de incerteza relevante que possa levantar dúvida significativa quanto à continuidade operacional do Fundo.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

FAMB11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	741,00
Agosto	789,00
Setembro	880,00
Outubro	880,00
Novembro	1.119,00
Dezembro	1.068,94

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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 30 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

(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

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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 “Reconhecimento de ganhos”.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

f) Investimentos

Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são representadas por imóveis mantidos para obtenção de renda por meio de locação, valorização do capital ou ambos, não sendo utilizados nas operações do Fundo nem mantidos para venda no curso ordinário dos negócios.

As propriedades para investimentos são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição, incluindo gastos diretamente atribuíveis à transação e, subsequentemente, são mensuradas ao valor justo, com base em avaliações elaboradas por especialistas independentes, sendo as variações no valor justo reconhecidas no resultado do exercício.

Estes ativos podem, eventualmente, ser alienados como parte da estratégia de investimento do Fundo, sem que isso implique, necessariamente, alteração de sua classificação contábil.

g) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

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).

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades ⁽¹⁾	1.406	2
Cotas de fundos de investimento ⁽²⁾	5.175	167.432
Total	6.581	167.434

⁽¹⁾As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ As aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa do Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

O **Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa**, CNPJ: 34.658.789/0001-94, administrado pelo Banco Daycoval S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 19 de novembro de 2019 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é buscar proporcionar a valorização de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio de aplicações de seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa disponíveis nos mercados financeiro e de capitais em geral, conforme descrito no regulamento/prospecto. As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de dezembro de 2024, sem modificação de opinião.

No período de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas com cotas de fundos de investimento no montante de R\$ 283 (R\$ 1.760 no período de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e R\$ 1.385 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025), registrado na rubrica “Reconhecimento de ganhos”.

5. Investimentos

a) Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos estão assim representadas:

Em 31 de dezembro de 2025

Descrição	31/12/2024	Ajuste a valor justo	31/12/2025
Edifício Almirante Barroso (a)	223.000	(104.053)	118.947
Total	223.000	(104.053)	118.947

Em 31 de dezembro de 2024

Descrição	31/12/2023	Ajuste a valor justo	31/12/2024
Edifício Almirante Barroso (a)	261.400	(38.400)	223.000
Total	261.400	(38.400)	223.000

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

(a) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Edifício Almirante Barroso, localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, cidade e estado do Rio de Janeiro, registrado sob as matrículas nº 37.241 a 37.252 do 7º Oficial de Registro de imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 54.144,24 m² de área construída total, sendo 3 subsolos, auditório, vagas p/estacionamento e serviços prediais. Térreo com dois acessos, lojas e espaço cultural com galerias para exposição. Sobreloja, pavimentos tipo do 3º ao 29º, pavimentos 30º e 31º, e cobertura.

Movimentação dos imóveis

Movimentação dos imóveis	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	223.000	261.400
Ajuste a valor justo	(104.053)	(38.400)
Saldo final	118.947	223.000

Ajuste a valor justo

31/12/2025					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Almirante Barroso	(a)	95,00%	11 anos	11,50% a.a.	10,00% a.a.

31/12/2024					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Almirante Barroso	(a)	98,01%	10 anos	10,00% a.a.	10,00% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado por Cushman & Wakefield datado de janeiro de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado para determinação do valor de mercado para venda e método comparativo direto de dados do mercado.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a empresa responsável pela avaliação do imóvel, entendendo o histórico e conjuntura atual, utilizou de um viés conservador para justificar o valor do ativo no estado em que se encontra.

Receita de aluguéis

A unidades de locações do imóvel são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No período de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receita de aluguel o montante de R\$ 3.184 (R\$ 1.983 de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e R\$ 3.738 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

A Administração avaliou a razoabilidade das premissas adotadas pelo avaliador independente, considerando as condições atuais de mercado e as informações disponíveis na data-base.

A mensuração do valor justo envolve elevado grau de julgamento, especialmente em função do atual nível de vacância do ativo e das incertezas relacionadas à sua capacidade de geração de fluxos de caixa futuros. Alterações nessas premissas podem resultar em impactos relevantes no valor justo do imóvel.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

6. Gerenciamento de riscos

7.1 Riscos associados ao Fundo

7.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

7.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor do principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

7.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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.

7.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, impactando seus resultados.

7.1.5 Risco de mercado

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

7.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

7.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento de indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

7.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas de capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

7.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

7.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliários são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

7.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

7.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

7.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;

- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

7.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos tributários relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

- Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
- Mínimo de 100 cotistas;
- Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

7.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

7.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

7.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

7.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevante

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância;
- Acompanhamento ativo dos informes periódicos e demais documentações suporte dos Fundos de Investimento Imobiliários.

7.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela administração e gestão incluem:

- Diversificação da carteira, com limites de exposição por ativo, setor e emissor, buscando reduzir a concentração de risco;
- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos;

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais;
- Avaliação criteriosa de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações;
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

7.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 122.538,000001 cotas escriturais (122.538,000001 em 2024), cujo valor unitário é de R\$ 991,92 (R\$ 2.065,66 em 2024), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 121.547 (R\$ 253.122 em 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

9. 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:

Exercícios	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Valor da cota teórica	Patrimônio líquido médio
De 19/06/2025 (**) a 31/12/2025	(46,06%)	991,916654	991,916654	223.725

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições do exercício.
(**) data após a transferência da administração do Fundo.

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

A emissão de cotas da classe compreende o total de 104.800 cotas, correspondentes a frações ideais do seu patrimônio, terão a forma nominal e escritural com valor de R\$ 1 por cota, somando o total de R\$ 104.800.

Durante todo o tempo de existência do Fundo, nenhum cotista poderá deter mais do que 10% do total de cotas emitidas pela classe, sendo inválida qualquer aquisição que dê causa à violação deste dispositivo.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; e (ii) para a subscrição de cotas, compromisso de investimento e/ou boletim de subscrição, conforme o caso.

As cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição e compromissos de investimento, conforme o caso.

As cotas terão seu valor calculado e divulgado pelo administrador todo dia útil, no fechamento dos mercados, a partir do dia útil seguinte à data de emissão de cada cota a até a data de resgate das cotas ou na data de liquidação do Fundo, conforme o caso.

Nos períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração), não houve emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 10.890 cotas no valor de R\$ 7.177.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo) o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R\$ 24.508.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, salvo mediante decisão em sentido contrário pela assembleia geral de cotistas.

11. 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 do Fundo.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

Em 31 de dezembro de 2025

Demonstrações dos resultados financeiros	31/12/2025
Ativos imobiliários	
Propriedade para investimento	
(+) Receita de aluguel	4.543
(-) despesas com manutenção e conservação de propriedades para investimento	(2.071)
(-) outras despesas das propriedades para investimento	(3.971)
Resultado líquido dos ativos imobiliários	(1.499)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	2.260
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	(350)
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	(1.909)
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(495)
(-) Taxa de custódia	(8)
(-) Consultoria especializada	(82)
(-) Representantes de cotistas	(63)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(4.356)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(141)
(-) Auditoria independente	(19)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(6)
(+/-) Outras receitas/despesas	(83)
Total de outras receitas/despesas	(5.252)
Resultado financeiro anual líquido	(4.842)
Distribuição do resultado acumulado no exercício	-
Rendimentos a distribuir (*)	-
% do resultado financeiro líquido declarado	-
Diferença entre o lucro base caixa e rendimentos declarados	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

Em 31 de dezembro de 2024

Demonstrações dos resultados financeiros	31/12/2024
Rendimentos	
Lucro/Prejuízo do exercício	111.556
Inadimplência com rendas	(175)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	38.400
Despesas operacionais não pagas	4.530
Compensação de prejuízo de caixa de exercícios anteriores	(25.117)
(Prejuízo) / Lucro base caixa – art. 1 p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	129.194
Reserva de contingência	(893)
Rendimentos declarados	128.301
Rendimentos a distribuir (*)	(128.301)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	-
% do resultado financeiro líquido declarado	99,31%
Diferença entre o lucro base caixa e rendimentos declarados	(893)

(*) O pagamento dos rendimentos a distribuir foram realizados em janeiro de 2025.

12. Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido

Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Resultado dos períodos/exercício	(89.096)	(17.971)	111.556
Resultado com ativos de natureza imobiliária	88.653	19.372	46.747
Resultado com cotas de fundo de investimento	(283)	(1.760)	(1.385)
Redução/(aumento) de outros ativos	112	(4.012)	(6.520)
(Redução)/aumento de outros passivos	822	(3.880)	9.127
Caixa líquido das atividades operacionais	208	(8.251)	159.525

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Áfira Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Banco Daycoval S.A.
Escrituração de cotas:	Banco Daycoval S.A.
Controladoria:	Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

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

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará ao administrador, pelos serviços de administração, 2,5% ao ano sobre a receita total auferida pelo fundo, pagos mensalmente, *pro rata temporis*, com o mínimo mensal de R\$ 35, valor sujeito à correção monetária pela variação positiva do IGP-M a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do mês de janeiro de 2024, data da última atualização.

O Fundo pagará ao gestor, pelos serviços de gestão a remuneração mensal de R\$ 7, valor sujeito à correção monetária pela variação positiva do IGP-M a cada intervalo de 12 meses, contados a partir desta data.

A taxa de administração e gestão será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo não cobrará taxas de ingresso e saída.

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo pagou o valor de R\$ 223 de administração e R\$ 26 de gestão, (de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração), R\$ 207 de administração e R\$ 0 de gestão e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 R\$ 4.814 de administração e R\$ 0 de gestão).

b) Encargos debitado ao Fundo

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

Despesas	De 19/06/2025 a 31/12/2025	
	Valores	% PL médio
Despesas de tributos municipais e federais	409	0,18%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	591	0,26%
Despesas com água, energia e gás	849	0,38%
Despesa com seguros	117	0,05%
Despesa de consultoria	3	0,00%
Despesas legais	1	0,00%
Despesas de auditoria	36	0,02%
Despesas com representante de cotistas	37	0,02%
Taxa de administração – Fundo	223	0,10%
Taxa de gestão - Fundo	26	0,01%
Outras despesas operacionais	910	0,41%
Total	3.202	1,43%

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

PL Médio	224.468	
	De 1º/01/2025 a 18/06/2025	
Despesas	Valores	% PL médio
Despesas de tributos municipais e federais	4.016	1,69%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	913	0,38%
Taxa de administração – Imóvel	208	0,09%
Despesas com água, energia e gás	1.566	0,66%
Despesa com seguros	24	0,01%
Despesa de consultoria	12	0,01%
Despesas legais	7	0,00%
Despesas de auditoria	67	0,03%
Despesas com representante de cotistas	15	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	18	0,01%
Taxa de administração – Fundo	207	0,09%
Outras despesas operacionais	33	0,01%
Total	7.086	2,99%
PL Médio	237.688	

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

Despesas	31/12/2024	
	Valores	% PL médio
Despesas de tributos municipais e federais	7.951	2,88%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	2.719	0,98%
Taxa de administração – Imóvel	535	0,19%
Despesas com água, energia e gás	2.156	0,78%
Despesa com seguros	206	0,07%
Despesa de consultoria	65	0,02%
Despesas legais	1.042	0,38%
Despesas com representante de cotistas	45	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01%
Taxa de administração – Fundo	4.814	1,74%
Outras despesas operacionais	86	0,03%
Total	19.649	7,10%
PL Médio	276.368	

15. 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 RCVN 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 RCVN 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 RCVN 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 RCVN 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.

16. 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

17. 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.

Em 22 de outubro de 2024, o Fundo assinou uma transação judicial proposta pela Caixa Econômica Federal, inscrita sob o CNPJ nº 00.360.305/0001-04 ("CEF"), para encerrar os processos judiciais envolvendo o Fundo e a CEF. No âmbito do Acordo, a Caixa Econômica Federal pagou ao Fundo a quantia de R\$ 163.000. Esse acordo visa a extinção das seguintes ações: Ação revisional de aluguel nº 00231092520104025101; Recurso Especial nº 2158295/RJ; Ação de produção antecipada de provas nº 50059679720224025101; Ação indenizatória nº 50078297420204025101; Recurso Especial nº 2130063/RJ; Ação de execução de título extrajudicial nº 50027412120214025101; Agravo de Instrumento nº 50193291220234020000; e Agravo de Instrumento nº 50068288920244020000. O Fundo recebeu o montante em 25 de novembro de 2024, de forma integral.

O montante foi reconhecido no resultado do exercício como outras receitas operacionais, por não se tratar de atividade recorrente do Fundo.

18. 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.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

relacionados. A nota explicativa nº 14, demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

20. Alterações estatutárias

Em 03 de janeiro de 2025, por meio do Ato do Administrador, serve-se da presente para disponibilizar a versão consolidada do regulamento do Fundo, refletindo a alteração de remuneração aprovada pelos cotistas em 01 de outubro de 2024.

Em 17 de janeiro de 2025, por meio do Fato Relevante, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. Amortização parcial do Fundo, no montante do valor de seu prejuízo caixa na competência de dezembro de 2024, respeitando os prazos operacionais da administradora para operacionalização de tal pagamento;
- ii. Se a convocação será feita às expensas do Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Art.21 do regulamento do Fundo.

Em 24 de janeiro de 2025, por meio do Fato Relevante, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. amortização parcial do Fundo, no valor do principal retido, para compensar o prejuízo em caixa acumulado entre janeiro de 2021 e outubro de 2024, respeitando os prazos operacionais da administradora para operacionalização de tal pagamento; e
- ii. Se a convocação será feita às expensas do Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Art.21 do regulamento do Fundo.

Em 24 de fevereiro de 2025, por meio do Fato Relevante, houve deliberação e aprovação da destituição da atual Administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e eleição de sua substituta, a Actual DTVM S/A, conforme o inciso III do Art. 19 do regulamento do Fundo.

Em 12 de março de 2025, por meio do Termo de Apuração do procedimento de consulta formal Iniciado em 14 de fevereiro, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. aprovar a amortização parcial do Fundo, no valor do principal retido, para compensar o prejuízo em caixa acumulado entre janeiro de 2021 e outubro de 2024, respeitando os prazos operacionais da administradora para operacionalização de tal pagamento; e
- ii. aprovar, nos termos do parágrafo segundo do artigo 21 do regulamento do Fundo, que a presente convocação seja feita às expensas do Fundo.

Em 17 de março de 2025, por meio do Fato Relevante, a administradora informa aos cotistas e ao mercado em geral sobre o cronograma do pagamento do valor equivalente a R\$ 24.508 referente à amortização parcial do Fundo, conforme termo de apuração de 12 de março de 2025.

Em 18 de março de 2025, por meio do Instrumento Particular de alteração, serve-se da

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários.

Em 21 de março de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foi aprovada a alteração da administração do Fundo, da BTG Pactual para a Actual DTVM S.A. A alteração supracitada entrará em vigor a partir da abertura dos mercados do dia 20 de junho de 2025.

Em 14 de abril de 2025, por meio do Termo de Apuração do procedimento de consulta formal, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. substituir, em data a ser comunicada no termo de apuração da consulta formal, a atual administradora do Fundo pela Actual DTVM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 44.782.130/0001-07 ("Novo Administrador"), de acordo com as seguintes premissas:
- ii. administradora permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados na administração do Fundo até a data-base, inclusive, permanecendo responsável; e
- iii. sendo aprovada a transferência, o novo administrador informará os novos prestadores de serviços do fundo, sendo a auditoria do Fundo, e a prestadora dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários e distribuição de cotas da classe única.

Em 07 de maio de 2025, por meio do Termo de Apuração do procedimento de consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 18 de junho de 2025, por meio da Fato Relevante, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., na qualidade de antiga administradora, e Actual DTVM S/A, na qualidade de nova administradora do Fundo, informa a seus cotistas e ao mercado que a partir do fechamento de 18 de junho de 2025, o serviço de escrituração das cotas do Fundo passará a ser prestado pela nova administradora em substituição à antiga administradora, conforme previsto no termo de apuração divulgado no 14 de abril de 2025.

Em 20 de junho de 2025, por meio do Instrumento Particular de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. a substituição do prestador dos serviços de administração fiduciária do Fundo, anteriormente exercida pelo Btg Pactual Serviços Financeiros S.A., para a nova Administradora Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Martim de Carvalho, nº 723, sala 1001, Santo Agostinho, Belo Horizonte – MG, CEP 30.190-094, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do ato declaratório CVM nº 21.509, de 15 de dezembro de 2023, a partir da abertura do dia 20 de junho de 2025, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas realizada por meio de consulta formal iniciada em 21 de março de 2025, e publicada como fato relevante em 12 de junho de 2025; e
- ii. aprovar a alteração do regulamento do Fundo, a fim de refletir as deliberações deste instrumento.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 05.562.312/0001-02

Administrado pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.782.130/0001-07

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 19 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 18 de junho de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores unitários das cotas)

Em 30 de junho de 2025, por meio do Ato do Administrador, a prestação dos serviços de custódia, escrituração de cotas e controladoria passivo passou a ser exercido pelo Banco Daycoval S.A.

Em 28 de agosto de 2025, por meio da Fato Relevante, em 26 de agosto de 2025, o projeto de conversão do imóvel para uso misto, residencial e comercial, foi protocolado na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Os esforços serão ativados ou interrompidos a partir do resultado da votação dos cotistas, da consulta formal convocada em 28 de agosto de 2025, que trate da mudança da política de investimentos.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

Guilherme Mourao Vaz
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
