

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso

CNPJ (05.562.312/0001-02)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso em 31 de dezembro de 2024, 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 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.

Ênfase - Vacância do imóvel

Chamamos atenção para a nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, que menciona que o Fundo possui investimento no empreendimento imobiliário Edifício Almirante Barroso no montante de R\$ 223.000 mil que representa 88,10% do seu Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2024, o investimento apresentava vacância de 98,01%. 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.

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 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 cada 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 2024, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 223.000 mil, que representava 88,10% 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 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, 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, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 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.

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de renda fixa

Conforme apresentado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento de renda fixa no montante de R\$ 167.432 mil, representava 66,15% % do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento de renda fixa foi considerada um principal assunto de auditoria, conforme descrito na nota explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção da última demonstração financeira auditada do fundo investido, a verificação dos extratos do administrador do fundo investido para confirmação da posição de cotas detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelo seu administrador. Adicionalmente, efetuamos teste de valorização nos ativos que compõem a carteira do fundo investido na data-base do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimento em cotas do fundo de investimento de renda fixa, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demandas judiciais

Conforme apresentado nas demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e na nota explicativa nº 14 às demonstrações financeiras, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 163.000 mil em decorrência de acordo extrajudicial firmado com a Caixa Econômica Federal, antiga locatária do imóvel detido pelo Fundo, com a finalidade de extinguir as ações revisionais de valores de locação em curso abertas pelo Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o resultado auferido com demandas judiciais foi considerado um principal assunto de auditoria.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a obtenção dos documentos relacionados ao acordo extrajudicial assinado pelo Fundo, a circularização dos escritórios de advocacia relacionados, bem como, a aprovação dos cotistas para realização do referido acordo e a inspeção da liquidação financeira do montante acordado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 14 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as demandas judiciais, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 Imobiliário 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 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 da Administradora 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 aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 28 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso
 CNPJ: 05.562.312/0001-02
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades	5.1	2	0,00%	2	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	167.432	66,15%	915	0,35%
Contas a receber					
Aluguéis a receber		236	0,09%	-	0,00%
Outros créditos		-	0,00%	613	0,23%
		167.670	66,24%	1.530	0,58%
Não Circulante					
Depósitos judiciais	14	-	0,00%	65	0,02%
		-	0,00%	65	0,02%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		113.833	44,97%	113.833	43,30%
Ajuste de avaliação ao valor justo		109.167	43,13%	147.567	56,14%
	6	223.000	88,10%	261.400	99,44%
Total do ativo		390.670	154,34%	262.995	100,05%
Passivo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	128.301	50,69%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	18.2	9.247	3,65%	120	0,05%
Total do passivo		137.548	54,34%	120	0,05%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	117.545	46,44%	110.368	41,98%
Gastos com colocação de cotas	10.5	(268)	-0,11%	(83)	-0,03%
Reserva de contingência	10.4	2.271	0,90%	1.378	0,52%
Lucros acumulados		133.574	52,77%	151.212	57,52%
Total do patrimônio líquido		253.122	100,00%	262.875	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		390.670	154,34%	262.995	100,05%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso**CNPJ: 05.562.312/0001-02****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais, exceto prejuízo por cota, quantidade e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	3.738	2.211
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	(38.400)	(45.780)
Despesas de tributos municipais e federais	12	(7.951)	(7.553)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	12	(2.719)	(2.326)
Taxa de administração - imóvel	12	(535)	(933)
Despesas com água, energia e gás	12	(2.156)	(1.701)
Despesa com seguros	12	(206)	(179)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		1.482	82
Resultado líquido de propriedades para investimento		(46.747)	(56.179)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.014	379
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(629)	-
		1.385	379
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(65)	(9)
Despesa legais	12	(1.042)	(270)
Despesas com representante de cotistas	12	(45)	(75)
Taxa de fiscalização CVM	12	(30)	(31)
Taxa de administração - Fundo	8 e 12	(4.814)	(896)
Demandas judiciais	14	163.000	-
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(86)	(100)
		156.918	(1.381)
Lucro/(prejuízo) do exercício		111.556	(57.181)
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	122.538	111.648
(Prejuízo) / Lucro líquido por cota integralizada - R\$		910,38	(512,15)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		2.065,66	2.354,50

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso
CNPJ: 05.562.312/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		104.800	-	1.378	208.393	314.571
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	5.568	-	-	-	5.568
Gastos com colocação de cotas	10.5	-	(83)	-	-	(83)
Lucro/(prejuízo) do exercício		-	-	-	(57.181)	(57.181)
Em 31 de dezembro de 2023		110.368	(83)	1.378	151.212	262.875
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	7.177	-	-	-	7.177
Gastos com colocação de cotas	10.5	-	(185)	-	-	(185)
Reserva de contingência	10.4	-	-	893	(893)	-
Lucro/(prejuízo) do exercício		-	-	-	111.556	111.556
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(128.301)	(128.301)
Em 31 de dezembro de 2024		117.545	(268)	2.271	133.574	253.122

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso
CNPJ: 05.562.312/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.014	379
Recebimento de receitas de aluguéis		3.502	2.211
Pagamento de despesas de consultoria		(65)	(9)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(2.719)	(2.322)
Pagamento de seguros		(206)	(179)
Pagamento de despesas com água, energia e gás		(2.156)	(1.701)
Pagamento de despesas legais		(1.042)	(270)
Pagamento de tributos municipais e federais		(2.757)	(7.553)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(795)	(896)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(535)	(933)
Recebimentos de demandas judiciais	14	163.000	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.284	(314)
Caixa líquido das atividades operacionais		159.525	(11.587)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	6	-	(5)
Caixa líquido das atividades de investimento		-	(5)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas		7.177	5.568
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas		(185)	(83)
Caixa líquido das atividades de financiamento		6.992	5.485
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		166.517	(6.107)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	917	7.024
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	167.434	917

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 6 de março de 2003, com prazo de duração indeterminado tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 17 de março de 2003 e o início de suas atividades em 6 de março de 2003.

O objetivo do Fundo é a aquisição do imóvel localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, na cidade e estado do Rio de Janeiro, que consiste em um prédio comercial (Edifício Almirante Barroso). A aquisição do Imóvel pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de um ou mais contratos celebrados com um ou mais de um inquilino, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

FAMB11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	783,00
Fevereiro	800,00
Março	679,96
Abril	637,00
Maio	570,00
Junho	587,00
Julho	501,00
Agosto	1.349,99
Setembro	1.781,14
Outubro	1.870,20
Novembro	1.907,00
Dezembro	1.870,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ed. Almirante Barroso

CNPJ: 05.562.312/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimento

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados, ou em discussão judicial.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 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.

4.1.2 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 de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora 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.

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.

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento 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.

4.1.4 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, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 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 a 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.

4.1.6 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 deste 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.

4.1.7 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 da 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.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 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 do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do 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.

4.1.9 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).

4.1.10 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 imobiliário 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.

4.2 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.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	2	2
(a) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	167.432	915
	167.434	917

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	31/12/2024	31/12/2023
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 53.144,24 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.	223.000	261.400
	223.000	261.400

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	307.175
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	5
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(45.780)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	261.400
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(38.400)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	223.000

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Almirante Barroso	(a)	98,0144%	10 anos	10,00% a.a	10,00% a.a
Empreendimento	31/12/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Almirante Barroso	(a)	89,31000%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados por Colliers Technical Services Ltda datados de outubro de 2024 e dezembro de 2023 respectivamente, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2025 e 2024. 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 do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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. 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.

A Colliers International do Brasil (“especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

7. Receita de aluguéis

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de alugueis	3.738	2.211
	<u>3.738</u>	<u>2.211</u>

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.

8. Taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	4.814	896
	<u>4.814</u>	<u>896</u>

A Administração recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5%, calculada sobre a receita operacional líquida do Fundo. Entende-se por “receita operacional líquida” a somatória de todas as receitas auferidas pelo Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65 atualizada anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), a partir do mês de aprovação do mínimo em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

A partir de 01 de outubro de 2024, ocorreu a alteração do regulamento do Fundo, alterando o mínimo mensal para R\$ 35.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos cotistas, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas, ou destinado à formação da reserva de contingência, terá a destinação que lhe der a Assembleia de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ed. Almirante Barroso
CNPJ: 05.562.312/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma
O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro/(prejuízo) do exercício	111.556	(57.181)
Inadimplência com rendas	(175)	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	38.400	45.780
Despesas operacionais não pagas	4.530	(71)
Compensação de prejuízo caixa de exercícios anteriores	(25.117)	(13.645)
(Prejuízo) / Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	129.194	(25.117)
Reserva de cotingência	(893)	-
Rendimentos declarados	128.301	(25.117)
Rendimentos (a distribuir) (*)	(128.301)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	-
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	-	-
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,31%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(893)	-

(*) O pagamento dos rendimentos a distribuir foram realizadas em Janeiro de 2025.

10. Patrimônio Líquido
10.1 Cotas de investimento

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	122.538	117.545	111.648	110.368
Cotas de investimentos integralizadas	122.538	117.545	111.648	110.368
Valor por cota (valor expresso em reais)		959,25		988,54

10.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A Segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 4.000 com valor unitário de R\$ 761,40 (setecentos e sessenta e um reais e quarenta centavos), totalizando 5.254 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de julho de 2023 e encerrada em 09 de agosto de 2023.

A Terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 3.500 com valor unitário de R\$ 875,00 (oitocentos e setenta e cinco reais), totalizando 4.000 cotas foi iniciada em 21 de novembro de 2023 e encerrada em 11 de dezembro 2023. Do total subscrito, em 31 de dezembro de 2023, foi integralizado R\$ 1.568.

A Quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 7.177 com valor unitário de R\$ 642,79 (seiscentos e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos), totalizando 10.890 cotas foi iniciada em 13 de março de 2024 e encerrada em 10 de julho de 2024.

10.3 Amortização 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

10.4 Reserva de contingência

	31/12/2024	31/12/2023
Reserva de contingência	2.271	1.378
	2.271	1.378

Para assegurar o cumprimento de seus objetivos básicos e fazer face a despesas extraordinárias ou não previstas, o Fundo destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 1% (um por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado pelo critério de caixa, fazendo parte dessa reserva especial a parcela correspondente a R\$ 845, descontada do valor total de recursos captado na emissão de cotas do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, o Fundo constituiu reserva de contingência no total de R\$ 893 (2023 - R\$ 0).

10.5 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	(268)	(83)
	(268)	(83)

Durante o exercício de 2024, o Fundo incorreu em R\$185 de gastos com colocação de cotas (2023 - R\$ 83).

11. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/(prejuízo) do exercício	111.556	(57.181)
Patrimônio líquido inicial	262.875	314.571
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	7.177	5.568
Gastos com colocação de cotas	(185)	(83)
Total das adições/deduções	6.992	5.485
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	41,34%	-17,87%

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	7.951	2,88%	7.553	2,46%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	2.719	0,98%	2.326	0,76%
Taxa de administração - Imóvel	535	0,19%	933	0,30%
Despesas com água, energia e gás	2.156	0,78%	1.701	0,56%
Despesa com seguros	206	0,07%	179	0,06%
Despesa de consultoria	65	0,02%	9	0,00%
Despesa legais	1.042	0,38%	270	0,09%
Despesas com representante de cotistas	45	0,02%	75	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01%	31	0,01%
Taxa de administração - Fundo	4.814	1,74%	896	0,29%
Outras despesas operacionais	86	0,03%	100	0,03%
	19.649	7,10%	14.073	4,58%
		276.368		306.444

Patrimônio líquido médio do exercício

13. Tributação

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.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

Em 3 de agosto de 2016, o Fundo informou aos seus cotistas, através de um fato relevante que foi proferida sentença relativa à Ação Revisional de Aluguel processo nº 0023109-25.2010.4.02.5101 ("Ação Revisional"), proposta pelo Fundo em face da Caixa Econômica Federal ("CEF"), antiga locatária do imóvel do Fundo. A sentença julgou totalmente procedente o pedido do Fundo, fixando em R\$ 4.282 o valor do aluguel mensal com data base de 17 de outubro de 2010, valor esse que deve ser devidamente corrigido pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. A probabilidade de perda estimada pela Administradora e seus consultores jurídicos é remota.

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 n.º 2158295/RJ; Ação de produção antecipada de provas nº 50059679720224025101; Ação indenizatória nº 50078297420204025101; Recurso Especial n.º 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.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de depósito judicial é de R\$ 0 (2023 - R\$ 65) e estava relacionado a ação de produção antecipada de provas visando a realização de prova pericial imobiliária no Edifício Almirante Barroso.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nº 5, 8 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 incluído 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ed. Almirante Barroso
CNPJ: 05.562.312/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma
As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	167.432	-	167.432
Propriedade para investimento	-	-	223.000	223.000
Total do ativo	-	167.432	223.000	390.432
Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	915	-	915
Propriedade para investimento	-	-	261.400	261.400
Total do ativo	-	915	261.400	262.315

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 6 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

- 18.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 18.2 Provisões e contas a pagar refere-se principalmente a saldo de IPTU a pagar R\$ 5.129 (2023 - R\$0), taxa de administração de R\$ 4.093 (2023 - R\$ 75) e outras provisões R\$ 25 (2023 - R\$ 120).
- 18.3 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 e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais 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.
- 18.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 18.5 Conforme termo de apuração publicado em 31 de Julho de 2024, o Fundo teve aprovado alteração do regulamento conforme segue: 1 - O artigo 28 do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a seguinte nova redação: "O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, com prazos de mandato de 2 (dois) anos, observado o prazo do § 3º abaixo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos. 2 - Nos termos do Capítulo IX do Regulamento do Fundo, bem como dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). aprovar a eleição e/ou a reeleição de dois representantes de cotistas do Fundo, com prazo de mandato de 2 (dois) anos. No qual foram aprovados os representantes a seguir: a) Gabriel José Lindebaum, inscrito no CPF sob o nº 11.110.957-44, advogado; e b) Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira, inscrito no CPF sob o nº 084.363.897-43, administrador.
- 18.6 Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 13 de setembro de 2024, encerrado em 30 de setembro de 2024 e publicado em 01 de outubro de 2024, os Cotistas aprovaram as seguintes deliberações: 1) acordo extrajudicial apresentado pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04 ("CEF"), no valor de R\$ 163.000, com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 30 dias corridos do peticionamento em caráter irrevogável e irretratável, após a assinatura do Acordo CEF, para plena quitação das obrigações de inadimplência no Imóvel e, consequente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso com relação ao Fundo. 2) proposta apresentada pela Vitalis – Promoção e Desenvolvimento, inscrita sob o CNPJ nº 09.190.578/0001-22 para aquisição de 100% da participação detida pelo Fundo no Imóvel, no valor de R\$ 120.000, do qual será descontado o fee de comissão devido que perfaz o montante de R\$ 3.000, sendo certo que o valor representa 2,5% sobre o Valor de Venda, de forma que o valor a ser recebido pelo Fundo será de R\$ 117.000, com pagamento à vista, em moeda corrente nacional. Vale mencionar que tal proposta foi rejeitada no Termo de Apuração publicado em 27 de janeiro de 2025 (Nota 19). 3) alteração do valor mínimo mensal da Taxa de Administração prevista no Art. 10 do Regulamento, conforme redação abaixo: Artigo 10 - A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5%, calculada sobre a receita operacional líquida do Fundo. Entende-se por "receita operacional líquida" a somatória de todas as receitas auferidas pelo Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 35 atualizada anualmente, no mês de agosto, segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

19. Eventos subsequentes

Através do Termo de Apuração do procedimento de consulta formal publicado em 27 de janeiro de 2025, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 03 de janeiro de 2025 e encerrada 20 de janeiro de 2025, foram deliberadas as seguintes matérias: 1. Revisar a aprovação obtida no âmbito da Consulta Formal encerrada em 30 de setembro de 2024, da Proposta Vitalis, sendo certo que a aprovação desta matéria implicará na rejeição da Proposta Vitalis. 2. Aprovar a redução do variável da taxa de administração devida à Administradora, para o importe de 1,25%, apurada sobre a receita operacional líquida do Fundo, nos termos do Art. 10 do Regulamento do Fundo, observando-se o mínimo mensal de R\$ 35. 3. Aprovar que os custos relacionados à realização da presente Consulta Formal sejam suportados pelo Fundo e não pelos representantes dos cotistas. Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 52.038% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram aprovadas pelos Cotistas.

Através do Termo de Apuração do procedimento de consulta formal publicado em 12 de março de 2025, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 14 de fevereiro de 2025 e encerrada 05 de março de 2025, foram deliberadas as seguintes matérias: 1. Aprovação da 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; 2. Aprovação dos termos do parágrafo segundo do artigo 21 do Regulamento do Fundo, que a presente convocação seja feita às expensas do Fundo.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56