

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (48.978.859/0001-04)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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 BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, 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 as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 1.188.400 mil, que representavam 94,90% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas como 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 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção em base amostral das matrículas de registro do imóvel e 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. 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 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão 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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.



Shape the future
with confidence

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, 25 de setembro de 2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rui Borges', written over a faint circular grid pattern.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços Patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		863	0,07%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	12.167	0,97%	7.778	0,62%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	8.666	0,69%	17.673	1,40%
Outros valores a receber	20.3	1.650	0,13%	5.734	0,46%
Outros créditos		34	0,00%	123	0,01%
		23.380	1,87%	31.308	2,49%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	238.153	19,02%	227.363	18,05%
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.815	0,30%	3.379	0,27%
Certificados de depósito bancário	5.1	180	0,01%	-	0,00%
		242.148	19,34%	230.742	18,32%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		1.189.200	94,96%	1.234.325	97,98%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(800)	-0,06%	6.025	0,48%
	7	1.188.400	94,90%	1.240.350	98,46%
		1.430.548	114,24%	1.471.092	116,78%
Total do ativo		1.453.928	116,10%	1.502.400	119,27%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	6.618	0,53%	7.199	0,57%
Impostos e contribuições a recolher		19	0,00%	611	0,05%
Provisões e contas a pagar	20.4	4.186	0,33%	6.292	0,50%
Obrigações por captação de recursos	9	21.038	1,68%	25.315	2,01%
		31.861	2,54%	39.417	3,13%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	5.1	3.995	0,32%	3.379	0,27%
Obrigações por captação de recursos	9	165.814	13,24%	199.893	15,87%
		169.809	13,56%	203.272	16,14%
Total do passivo		201.670	16,10%	242.689	19,27%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	1.234.810	98,61%	1.234.810	98,02%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(416)	-0,03%	(416)	-0,03%
Lucros acumulados		17.864	1,43%	25.317	2,01%
Total do patrimônio líquido		1.252.258	100,00%	1.259.711	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.453.928	116,10%	1.502.400	119,27%

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

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	83.218	105.034
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		96	173
Receitas de multas rescisórias		896	953
		84.210	106.160
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	44.407	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(45.125)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(6.825)	(13.405)
		(7.543)	(13.405)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	9	(26.804)	(29.533)
		(26.804)	(29.533)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de comissões		(43)	(28)
Despesas de condomínio		(4.188)	(2.467)
		(4.231)	(2.495)
Resultado líquido de propriedade para investimento			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	5.2	14.537	12.704
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	5.2	10.790	11.234
		25.327	23.938
Resultado líquido de atividades imobiliárias			
Outros ativos financeiros			
Despesas de cotas de fundo de renda fixa		-	(23)
Receitas de operações compromissadas		5.419	506
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.307)	(61)
		4.112	422
Despesas operacionais			
Despesas com agente fiduciário	14	(1.187)	(27)
Despesa de consultoria	14	(2.991)	(4.742)
Taxa de administração e gestão	10 e 14	(979)	(832)
Taxa de gestão sobre alienação	10 e 14	(2.951)	-
Outras despesas operacionais	14	(687)	(618)
		(8.795)	(6.219)
Lucro líquido do exercício		66.276	78.868
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	11.610.812	11.610.812
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		5,71	6,79
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		107,85	108,49

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

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		1.234.810	(416)	20.409	1.254.803
Lucro líquido do exercício		-	-	78.868	78.868
Rendimentos apropriados	11	-	-	(73.960)	(73.960)
Em 30 de junho de 2025		1.234.810	(416)	25.317	1.259.711
Lucro líquido do exercício		-	-	66.276	66.276
Rendimentos apropriados	11	-	-	(73.729)	(73.729)
Em 30 de junho de 2026		1.234.810	(416)	17.864	1.252.258

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

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		-	(23)
Receitas de operações compromissadas		5.419	506
Recebimento de receitas de aluguéis	8	92.225	92.481
Recebimento de receitas de multas rescisórias		992	1.126
Pagamento de taxa de administração e gestão		(972)	(836)
Pagamento de despesas de condomínio		(4.188)	(2.467)
Pagamento de despesas de consultoria		(2.991)	(4.742)
Pagamento de Taxa de gestão sobre alienação		(2.951)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.756)	3.300
Caixa líquido das atividades operacionais		85.778	89.345
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	14.537	12.704
Recebimento por venda de imóveis	7.2	44.407	-
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	-	(255)
Caixa líquido das atividades de investimento		58.944	12.449
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de amortização de custos de estruturação de captação de recursos	9	(39.973)	-
Pagamento de juros de custos de estruturação de captação de recursos	9	(25.187)	(26.231)
Rendimentos distribuídos	11	(74.310)	(71.808)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(139.470)	(98.039)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		5.252	3.755
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		7.778	4.023
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	3.7	13.030	7.778
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		66.276	78.868
Ajustes ao resultado:			
(+) Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		6.825	13.405
(-) Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs		(14.537)	(12.704)
(-) Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs		(10.790)	(11.234)
(+) Perda na venda de propriedades para investimento		718	-
(+) Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		26.804	29.533
Variações em ativos e passivos operacionais:		10.482	(8.523)
(+) Redução de aluguéis a receber		9.007	(12.553)
(+) Redução de outros valores a receber		4.084	(2.074)
(+) Redução de outros créditos		89	(51)
(-) Redução de impostos e contribuições a recolher		(592)	37
(-) Redução de provisões e contas a pagar		(2.106)	6.118
Caixa líquido das atividades operacionais		85.778	89.345

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 26 de dezembro de 2022 e iniciou suas atividades na data de 29 de dezembro 2022. A Classe é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis (investidores em geral).

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio de: (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional ("Ativos Alvo"); e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 a Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

a Classe 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 30 de junho de 2026:

	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
BROF11 (Valores expressos em reais)		
Julho	52,49	49,81
Agosto	53,73	47,50
Setembro	54,36	47,50
Outubro	52,40	48,37
Novembro	53,44	47,00
Dezembro	56,40	43,77
Janeiro	60,32	47,35
Fevereiro	62,87	46,62
Março	59,90	48,12
Abril	62,36	50,50
Maio	54,64	51,91
Junho	64,20	51,98

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 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de setembro de 2026.

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 período 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 correntes e não correntes

a Classe 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 após o período de divulgação 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 o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. 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 e passivos 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 pela Classe. 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.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pela Classe.

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

b) Mensuração dos ativos e passivos 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 ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

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, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos de investimento imobiliários)

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3 Propriedades para investimentos

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 da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Cotas de fundos de investimento imobiliário

Não negociados na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

a Classe, 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 a Classe 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 da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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. Caixa e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades e aplicações financeiras nos montantes de R\$ 863 e R\$ 12.167, respectivamente, que totalizam R\$ 13.030 (2025 - R\$ 7.778).

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 da Classe, 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 3.4, 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 7.

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 de recebíveis renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe 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 da Classe 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 da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe 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 da Classe são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe 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 da Classe;
- (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 da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe 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 da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, 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).

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe 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;
- 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.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe 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.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe 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 financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

a Classe 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:
 - 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.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe 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 jurídica 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 a Classe, 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 da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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 da Classe.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe 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.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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.

4.2.8 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.
- 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 da Classe.

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Operações compromissadas (**)
- (b) BTGP Tesouro Selic FI RF REF DI (*)
- (c) Certificados de Depósito Bancário (*) (**)

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Operações compromissadas (**)	12.167	7.778
(b) BTGP Tesouro Selic FI RF REF DI (*)	3.815	3.379
(c) Certificados de Depósito Bancário (*) (**)	180	-
	16.162	11.157
Circulante	12.167	7.778
Não circulante	3.995	3.379

(a) Saldo composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LFT") em 2026 e 2025 e sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A, com vencimento em 01 de julho de 2026 e 2025.

(b) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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 da Classe é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 20 de março de 2026, sem modificações.

(c) Saldo composto por operações com Certificados de Depósito Bancário ("CDB") de curto prazo, tendo como contraparte o Banco BTG Pactual S.A, com vencimento em 09 de outubro de 2026.

(*) São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em cotas de fundo de renda fixa e certificados de depósito bancário.

(**) Os saldos fazem parte de caixa e equivalentes de caixa no montante de R\$ 13.030.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos divulgadas pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota (em reais)	Total
BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (**)	Sim	(1)	86%	2.160.000	110,26	238.153
						238.153
30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota (em reais)	Total
BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (**)	Sim	(1)	86%	2.160.000	105,26	227.363
						227.363

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(**) Valor da cota escritural.

(1) Imóveis para renda

Resumo das características dos empreendimentos imobiliários do FII

O BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado. A Classe teve o início de suas atividades em 02 de janeiro de 2024, com prazo de duração determinado de 10 anos, contados da primeira integralização de Cotas da classe, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas das Cotas Seniores reunidos em assembleia especial de cotistas. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 18 de março de 2026, sem modificações.

O principal ativo da Classe é a Torre E-Tower, localizada na região da Faria Lima, em São Paulo e está marcado pelo valor justo, suportado por laudo de avaliação realizado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. O imóvel possui terreno de 2.020,93 m², área construída de 18.514,04 m² e área locável de 8.944,45 m².

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	216.129
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	11.234
Saldo em 30 de junho de 2025	227.363
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	10.790
Saldo em 30 de junho de 2026	238.153

Compreendem os rendimentos proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	12.704
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(12.704)
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	14.537
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(14.537)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6.	Contas a receber		
6.1	Aluguéis a receber		
Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:			
Prazo		30/06/2026	30/06/2025
A vencer		7.599	7.649
Vencido até 120 dias		1.052	-
Vencidos acima de 360 dias		15	15
Fluxo futuro dos aluguéis linearizados		-	10.009
		8.666	17.673

7.	Propriedades para investimento		
7.1	Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2026	Valor justo de 30/06/2025
(1) Edifício Passeio Corporate - o imóvel é localizado na Rua do Passeio, Rua Evaristo da Veiga e Rua das Marrecas, no Centro do Rio de Janeiro e objeto das matrículas nº 51.374 a 51.548, do 7o ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. O imóvel possui área construída de 82.859,37 m² e área total de 110.376,42m².			
		1.188.400	1.196.300
(2) Edifício Águas Claras - o imóvel é localizado na Avenida de Ligação, 1.809 - Nova Lima/MG e objeto da matrícula nº36.532, do 11o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. O imóvel possui área construída de 8.932 m² e área total de 20.216,83 m².			
		-	44.050
		1.188.400	1.240.350

(2) Em 14 de julho de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral que: (i) Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 09 de julho de 2025, informamos que, em ato subsequente à formalização do contrato de locação atípico do Imóvel Águas Claras, celebrado com a Vale (“Contrato de Locação”), a Classe celebrou, em 11 de julho de 2025, instrumento de cessão de recebíveis com o Banco Bradesco S.A., por meio do qual foi realizada a antecipação do fluxo de recebíveis vinculados ao Contrato de Locação. Em decorrência da operação, a Classe recebeu o montante de R\$ 44.407. A cessão de recebíveis foi realizada sem qualquer tipo de coobrigação pela Classe. Com o recebimento total dos recursos provenientes da cessão, e com a transferência total de riscos e benefícios para a Vale, será realizada a baixa contábil da propriedade, caracterizando a alienação do Imóvel Águas Claras. Os recursos provenientes da cessão, líquidos de custos de estruturação, serão utilizados de acordo com política de investimentos vigente.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	1.253.500
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	255
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(13.405)
Saldo em 30 de junho de 2025	1.240.350
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(6.825)
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(45.125)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	44.407
Recebimento por venda de imóveis	(44.407)
Saldo em 30 de junho de 2026	1.188.400

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026			
	Método	Vacância	Período de análise	Taxa de desconto
(1) Edifício Passeio Corporate	(a)	10,10%	10 anos	9,50% a.a
				8,50% a.a
Empreendimento	30/06/2025			
	Método	Vacância	Período de análise	Taxa de desconto
(1) Edifício Passeio Corporate	(a)	9%	10 anos	9,00 a.a. a 10,00% a.a.
(2) Edifício Águas Claras	(b)	-	-	-

(a) Em 30 de junho de 2026 e 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE, datado de maio de 2026 e 2025, e aprovado pela administração em agosto de 2026 e de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, 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 projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através do arrendamento para grandes locatários. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa global em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

(b) A Classe celebrou, em 11 de julho de 2025, instrumento de cessão de recebíveis com o Banco Bradesco S.A., por meio do qual foi realizada a antecipação do fluxo de recebíveis vinculados ao Contrato de Locação. Em decorrência da operação, a Classe recebeu o montante de R\$ 44,407 milhões. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2025 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2026	30/06/2025
Receita de aluguéis	83.218	105.034
	83.218	105.034

As unidades de locações dos imóveis são propriedades comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, para o imóvel Edifício Passeio Corporate, e antecipadamente para o imóvel Águas Claras em 2025. A receita de aluguéis da Classe 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 exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 92.225 (2025: R\$ 92.481).

9. Obrigações por captação de recursos

Conforme divulgado em fato relevante no dia 03 de janeiro de 2024 a Classe adquiriu 100% da Cotas Seniores do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito sob o CNPJ de nº 51.666.294/0001-26, pelo montante total de R\$ 216.000. Para viabilizar a aquisição, foi realizada a captação por meio de uma operação de securitização, que possui vencimento em 04 de janeiro de 2034, com juros e atualização monetária de IPCA + 8,25% a.a..

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigações por captação de recursos (circulante)	21.038	25.315
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	165.814	199.893
	186.852	225.208

O montante aproximado de R\$ 10.577 apresentado em "Obrigações por captação de recursos (circulante)" refere-se a expectativa de pagamento de amortização e juros reconhecidos mensalmente no período correspondente a julho/26 a junho/2027. Estes valores serão pagos com as receitas recebidas pela Classe mensalmente nos respectivos meses, uma vez que tais valores transitarão no resultado mensal.

Saldo em 30 de junho de 2024	221.879
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	29.533
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(26.231)
Despesa de diferimento dos custos de estruturação	27
Saldo em 30 de junho de 2025	225.208
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	26.804
Pagamento de amortização de custos de estruturação de captação de recursos	(39.973)
Pagamento de juros de custos de estruturação de captação de recursos	(25.187)
Saldo em 30 de junho de 2026	186.852

10. Taxa de administração e gestão

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	(979)	(832)
Taxa de gestão sobre alienação	(2.951)	-
	(3.930)	(832)

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) percentual indicado abaixo ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de (i) R\$10 até o aporte dos Ativos Alvo Iniciais que será realizado no âmbito da oferta de cotas da Primeira Emissão; e (ii) R\$ 20, após o final do período mencionado na letra "(i)" retro, ambos atualizados anualmente pela variação do IGP-M; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,03% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro da Classe perante a CVM.

Início faixa	Final faixa	%
-	R\$ 1.500.000	0,12%
R\$ 1.500.000	R\$ 2.000.000	0,11%
Acima de R\$2.000.000		0,10%

A taxa de administração é paga à Administradora mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados (incluindo, mas não se limitando, o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso), desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O Gestor recebe por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"):

- (a) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do faturamento da remuneração; e
- (b) o maior dentre (b.1) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) sobre as receitas de venda dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única da Classe, líquidas de eventuais custos de intermediação da operação; e (b.2) o percentual sobre as receitas de venda, dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única da Classe, líquidas de eventuais custos de intermediação da operação, que excederem o correspondente Valor-Base atualizado, conforme indicados a seguir:

Imóvel	Valor-Base (em 01/03/2025)	Percentual aplicável ao cálculo do subitem "b.2"
Ed. Águas Claras	R\$ 28.838.574,68	20%, caso a venda ocorra até 1º de novembro de 2026 (inclusive)
Ed. Passeio Corporate	R\$ 794.604.554,25	
Ed. E-Tower *	R\$ 148.494.034,79	15%, caso a venda ocorra a partir de 2 de novembro de 2026

* Imóvel detido indiretamente pela Classe Única do Fundo, por meio de investimento em cotas do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário.

O Valor de Base estabelecido na tabela acima foi definido com base no valor contábil de cada imóvel em, 01/03/2025, deduzido de 34,3084%. Não será cobrada da Classe ou dos Cotistas da Classe Única a taxa de performance.

11. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa pode, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, observado que, na data de distribuição relativa aos ao 6º mês de competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o montante mínimo de distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	66.276	78.868
Inadimplência com rendas	(231)	18
Receita de aluguel a receber	11.867	(9.856)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(10.790)	(11.234)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.825	13.405
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	1.617	3.302
Outras despesas operacionais	7	(10)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	75.571	74.493
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.842)	(533)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	(1.842)	(533)
Rendimentos declarados	73.729	73.960
Rendimentos a distribuir	(6.618)	(7.199)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	7.199	5.047
Rendimentos líquidos pagos no exercício	74.310	71.808
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	6,40	6,18
% do resultado do exercício/período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,56%	99,28%

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026		30/06/2025	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
11.610.812	1.234.810	11.610.812	1.234.810
11.610.812	1.234.810	11.610.812	1.234.810

Valor por cota (valor expresso em reais)

106,35106,35

12.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.234.810 com valor unitário de R\$ 106,35, totalizando 11.610.812 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 26 de dezembro de 2022 e encerrada em 6 de janeiro de 2023. O montante de R\$ 740 foi integralizado em moeda corrente e R\$ 1.234.070 foi integralizado por meio da lavratura das escrituras de transferência da Classe dos seguintes imóveis: a) R\$ 1.189.200 referente ao Imóvel Passeio Corporate e b) R\$ 44.870 referente ao imóvel Águas Claras. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 416, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não emitiu novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe 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 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
(416)	(416)
(416)	(416)

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve gastos com colocação de cotas (2025 - R\$416).

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

66.27678.868

Patrimônio líquido inicial

1.259.7111.254.803

Total das adições/deduções

- -

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

5,26%6,29%

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

14. Encargos debitados na Classe

Despesas de consultoria
Despesas com agente fiduciário
Taxa de administração e gestão
Taxa de gestão sobre alienação
Outras despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
2.991	0,24%	4.742	0,37%
1.187	0,09%	27	0,00%
979	0,08%	832	0,07%
2.951	0,23%	-	0,00%
687	0,05%	618	0,05%
8.795	0,69%	6.219	0,49%
1.270.974		1.265.578	

Patrimônio líquido médio do exercício

15. 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.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 5.2, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

a Classe 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.

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ:48.978.859/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. 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 na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	12.167	-	-	12.167
Cotas de fundo renda fixa	-	3.815	-	3.815
Propriedades para investimento	-	-	1.188.400	1.188.400
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FILs		238.153	-	238.153
Total do ativo	12.167	241.968	1.188.400	1.442.535

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	7.778	-	-	7.778
Cotas de fundo renda fixa	-	3.379	-	3.379
Propriedades para investimento	-	-	1.240.350	1.240.350
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FILs	227.363	-	-	227.363
Total do ativo	235.141	3.379	1.240.350	1.478.870

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2, e 7 respectivamente.

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, 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 a Classe.

20.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe 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.

20.3 Os outros valores a receber, registrados no ativo, referem-se substancialmente a valores detidos pela securitizadora referente a aluguel recebido e que serão repassados à Classe, em 30 de junho de 2026 o montante correspondente foi de R\$ 1.650 (R\$ 5.734 - 2025) .

20.4 O montante de provisões e contas a pagar de R\$ 4.186 (2025 - R\$6.292) está composto por:

	30/06/2026	30/06/2025
Desmobilização (a)	4.030	4.442
Recebimento de rescisão antecipada	-	1.494
Outros	156	356
	4.186	6.292

(a) Referem-se aos valores recebidos do antigo locatário do imóvel por ocasião da rescisão do contrato, para fazer face aos gastos a serem incorridos pela Classe em obras de readequação do referido imóvel visando a próxima locação dos mesmos.

20.5 No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve alterações no regulamento da Classe.

20.6 Em 14 de julho de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral que: (i) Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 09 de julho de 2025, informamos que, em ato subsequente à formalização do contrato de locação atípico do Imóvel Águas Claras, celebrado com a Vale ("Contrato de Locação"), a Classe celebrou, em 11 de julho de 2025, instrumento de cessão de recebíveis com o Banco Bradesco S.A., por meio do qual foi realizada a antecipação do fluxo de recebíveis vinculados ao Contrato de Locação. Em decorrência da operação, a Classe recebeu o montante de R\$ 44.407. A cessão de recebíveis foi realizada sem qualquer tipo de coobrigação pela Classe. Com o recebimento total dos recursos provenientes da cessão, e com a transferência total de riscos e benefícios para a Vale, será realizada a baixa contábil da propriedade, caracterizando a alienação do Imóvel Águas Claras. Os recursos provenientes da cessão, líquidos de custos de estruturação, serão utilizados de acordo com política de investimentos vigente.

20.7 Em 02 de abril de 2026, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral que: (i) a Classe pretende realizar, no dia 07 de abril de 2026, a amortização parcial de R\$ 40.000 do Saldo Devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 181ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., objeto do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Amortização", e "Termo de Securitização", respectivamente); (ii) A Amortização corresponde a aproximadamente 17,958% do Saldo Devedor projetado para a data de 7 de abril de 2026; (iii) O valor da Amortização será acrescido do Prêmio, calculado nos termos da Cláusula 6.2.2 do Termo de Securitização e depositado na Conta Centralizadora.

21. Eventos subsequentes

21.1 Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *