

# **BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário**

**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 2023  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário**

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 ("Fundo") que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de dezembro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de dezembro de 2022 a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 1.232.500 mil, que representava 99,98% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada 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 7 às demonstrações financeiras.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades e pesquisas on-line para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades 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, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas dos imóveis com base em teste amostral a fim de corroborarmos a existência das unidades e analisamos os contratos de locação para averiguarmos o nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. 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 mensuração do valor justo das propriedades 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 adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 Investimentos 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos 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 período 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, 22 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S Ltda  
CRC-SP034519/O



Marília Nascimento Soares  
Contadora CRC-SP301194/O

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ:48.978.859/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 30 de junho de 2023**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b> | <b>30/06/2023</b> | <b>% do PL</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |
| Aplicações financeiras                       |             |                   |                |
| De natureza não imobiliária                  |             |                   |                |
| Operações compromissadas                     | 5.1         | 3.680             | 0,30%          |
| Contas a receber                             |             |                   |                |
| Aluguéis a receber                           | 6.1         | 7.593             | 0,62%          |
| Outros créditos                              |             | 69                | 0,01%          |
|                                              |             | <b>11.342</b>     | <b>0,92%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                        |             |                   |                |
| Aplicações financeiras                       |             |                   |                |
| De natureza não imobiliária                  |             |                   |                |
| Operações compromissadas                     | 5.1         | 3.014             | 0,24%          |
|                                              |             | <b>3.014</b>      | <b>0,24%</b>   |
| <b>Investimento</b>                          |             |                   |                |
| <b>Propriedades para Investimento</b>        |             |                   |                |
| Imóveis acabados                             |             | 1.234.070         | 100,11%        |
| Ajuste de avaliação ao valor justo           |             | (1.570)           | -0,13%         |
|                                              | 7           | <b>1.232.500</b>  | <b>99,98%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |             | <b>1.246.856</b>  | <b>101,15%</b> |
| <b>Passivo</b>                               | <b>Nota</b> | <b>30/06/2023</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                     | 10          | 9.654             | 0,78%          |
| Impostos e contribuições a recolher          |             | 696               | 0,06%          |
| Provisões e contas a pagar                   |             | 292               | 0,02%          |
| Antecipação de clientes                      |             | 463               | 0,04%          |
|                                              |             | <b>11.105</b>     | <b>0,90%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                        |             |                   |                |
| <b>Exigível ao longo prazo</b>               |             |                   |                |
| Obrigações por depósitos em garantia         | 5.1         | 3.014             | 0,24%          |
|                                              |             | <b>3.014</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Total do passivo</b>                      |             | <b>14.119</b>     | <b>0,90%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |             |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas        | 11.1        | 1.234.810         | 100,17%        |
| Gastos com colocação de cotas                | 11.4        | (416)             | -0,03%         |
| Prejuízos acumulados                         |             | (1.657)           | -0,13%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |             | <b>1.232.737</b>  | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>1.246.856</b>  | <b>100,90%</b> |

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

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ:48.978.859/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

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

|                                                            | Nota   | 29/12/2022 a<br>30/06/2023 |
|------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>          |        |                            |
| Receitas de aluguéis                                       | 8      | 26.638                     |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                   |        | 16                         |
|                                                            |        | <b>26.654</b>              |
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |        |                            |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento    | 7.2    | (1.570)                    |
|                                                            |        | <b>(1.570)</b>             |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>          |        |                            |
| Despesas de tributos municipais e federais                 |        | (398)                      |
| Despesas de condomínio                                     |        | (452)                      |
|                                                            |        | <b>(850)</b>               |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |        | <b>24.234</b>              |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |        |                            |
| Receitas de operações compromissadas                       |        | 189                        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa     |        | (14)                       |
|                                                            |        | <b>175</b>                 |
| <b>Despesas operacionais</b>                               |        |                            |
| Despesa de consultoria                                     | 13     | (2.012)                    |
| Taxa de administração                                      | 9 e 13 | (489)                      |
| Outras despesas operacionais                               | 13     | (198)                      |
|                                                            |        | <b>(2.699)</b>             |
| <b>Lucro líquido do período</b>                            |        | <b>21.710</b>              |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                  | 11.1   | <b>11.610.812</b>          |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>          |        | <b>1,87</b>                |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>       |        | <b>106,17</b>              |

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



**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ:48.978.859/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de Reais

|                                                                 | <b>Nota</b> | <b>Cotas de<br/>investimentos<br/>integralizadas</b> | <b>Gastos com<br/>colocação de<br/>cotas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 29 de dezembro de 2022 | <b>11.1</b> | 1.234.810                                            | -                                            | -                            | 1.234.810        |
| Gastos com colocação de cotas                                   | <b>11.4</b> | -                                                    | (416)                                        | -                            | (416)            |
| Lucro líquido do período                                        |             | -                                                    | -                                            | 21.710                       | 21.710           |
| Rendimentos apropriados no período                              | <b>10</b>   | -                                                    | -                                            | (23.367)                     | (23.367)         |
| <b>Em 30 de junho de 2023</b>                                   |             | <b>1.234.810</b>                                     | <b>(416)</b>                                 | <b>(1.657)</b>               | <b>1.232.737</b> |

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

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ:48.978.859/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais

|                                                           | Nota | 29/12/2022 a<br>30/06/2023 |
|-----------------------------------------------------------|------|----------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>         |      |                            |
| Recebimento de receitas de aluguéis                       |      | 19.045                     |
| Recebimento de receitas de antecipação de aluguéis        |      | 462                        |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias             |      | 16                         |
| Pagamento de despesas de condomínio                       |      | (452)                      |
| Pagamento de despesas de consultoria                      |      | (2.012)                    |
| Pagamento de tributos municipais e federais               |      | (398)                      |
| Pagamento de taxa de administração - Imóvel               |      | (334)                      |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais             |      | 553                        |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>          |      | <b>16.880</b>              |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>      |      |                            |
| Receitas de operações compromissadas                      |      | 189                        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>       |      | <b>189</b>                 |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>     |      |                            |
| Cotas de investimentos integralizadas                     | 11.1 | 740                        |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas | 11.4 | (416)                      |
| Rendimentos distribuídos                                  | 10   | (13.713)                   |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>      |      | <b>(13.389)</b>            |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>  |      | <b>3.680</b>               |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>  | 5.1  | -                          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>     | 5.1  | <b>3.680</b>               |

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 ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, 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.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da 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 ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 desde 05 de abril de 2023. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2023:.

| <b>BROF11 (Valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Abril                                      | 58,77                      |
| Maio                                       | 68,70                      |
| Junho                                      | 70,00                      |

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 22 de setembro de 2023.

**3. Resumo das principais políticas contábeis 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**

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 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 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.
- 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 fundos 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 pelo Fundo.

**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.

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário****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 financeira do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**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 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 do Fundo. 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 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

**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 convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 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.

**3.8 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 3.4, 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 8.

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.

**3.9 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 do Fundo integralizadas ao final de cada período.

**4. Riscos associados ao Fundo****4.1 Riscos de mercado****4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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.

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário****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 financeira do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**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.

**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 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).

**4.1.9 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.

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

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 e das cotas de FI, 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 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 caráter não imobiliário**

Operações compromissadas com lastro em NTN-B - circulante  
Operações compromissadas com lastro em NTN-B - não circulante (\*)

**30/06/2023**

3.680

3.014

**6.694**

Ambos composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN-B") com retorno em 03/07/2023, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A..

(\*) São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em operações compromissadas.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

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:

| <b>Prazo</b>          | <b>30/06/2023</b> |
|-----------------------|-------------------|
| A vencer              | 7.542             |
| Vencidos até 120 dias | 51                |
|                       | <b>7.593</b>      |

**7. Propriedades para investimento**

| <b>7.1 Descrição do empreendimento</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Valor justo de 30/06/2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| (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 da matrícula nº50.046, do 7º ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. O imóvel possui uma área de 82.859 m². | 1.189.400                        |
| (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 uma área de 8.932 m².                          | 43.100                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>1.232.500</b>                 |

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

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Integralização de cotas por meio de ativos - Nota 11.2    | 1.234.070        |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | (1.570)          |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                       | <b>1.232.500</b> |

**7.3 Avaliação a valor justo**

| <b>Empreendimento</b>          | <b>Método</b> | <b>Vacância</b> | <b>30/06/2023</b>         |                         | <b>Taxa de capitalização</b> |
|--------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                                |               |                 | <b>Período de análise</b> | <b>Taxa de desconto</b> |                              |
| (1) Edifício Passeio Corporate | (a)           | 5,6 %           | 10 anos                   | 9,00 a 10,00% a.a.      | 7,75% a.a                    |
| (2) Edifício Águas Claras      | (a)           | 0%              | 10 anos                   | 10,50% a 11,50% a.a.    | 9,50% a.a                    |

(a) Em 30 de junho de 2023, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE, datado em maio de 2023, e aprovado pela administração agosto de 2023. 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.

**8. Receita de aluguéis**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
|                     | <b>30/06/2023</b> |
| Receita de aluguéis | 26.638            |
|                     | <b>26.638</b>     |

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. 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.

**9. Taxa de administração**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
|                       | <b>30/06/2023</b> |
| Taxa de administração | 489               |
|                       | <b>489</b>        |

A Administradora receberá 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 do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo 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 do Fundo perante a CVM.

| <b>Início faixa</b>   | <b>Final faixa</b> | <b>%</b> |
|-----------------------|--------------------|----------|
| -                     | R\$ 1.500.000      | 1,12%    |
| R\$ 1.500.000         | R\$ 2.000.000      | 1,11%    |
| Acima de R\$2.000.000 |                    | 1,10%    |

A taxa de administração é paga ao Administrador 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 pelo Fundo 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.

Não será cobrada do Fundo ou dos Cotistas taxa de performance.

**10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo 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:

|                                                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                            | <b>30/06/2023</b> |
| Lucro líquido do período                                                      | 21.710            |
| Inadimplência com rendas                                                      | (51)              |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                       | 1.570             |
| Outras despesas operacionais                                                  | 138               |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 011/2014)</b> | <b>23.367</b>     |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                | <b>23.367</b>     |
| Rendimentos a distribuir                                                      | (9.654)           |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>                                  | <b>13.713</b>     |
| <b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>          | <b>1,18</b>       |

**BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário**  
**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 financeira do período de 29 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

|                                                                                                        |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| % do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 100,00% |
| Diferença entre a distribuição declarada e paga                                                        | -       |

**11. Patrimônio Líquido**

**11.1 Cotas de investimentos integralizadas**

Cotas de investimentos integralizadas

| 30/06/2023        |                  |
|-------------------|------------------|
| Quantidade        | R\$              |
| 11.610.812        | 1.234.810        |
| <b>11.610.812</b> | <b>1.234.810</b> |
|                   | <b>106,35</b>    |

**Valor por cota (valor expresso em reais)**

**11.2 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 ao Fundo 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 o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 416, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**11.3 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.

No período findo em 30 de junho de 2023 não houve amortização de cotas.

**11.4 Gastos com colocação de cotas**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
|                               | 30/06/2023   |
| Gastos com colocação de cotas | (416)        |
|                               | <b>(416)</b> |

Durante o período de 29 de dezembro de 2022 a 30 de junho de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 416, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**11.5 Reserva de contingência**

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 ao Fundo. 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.

Durante o período findo em 30 de junho de 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
|                                                      | 30/06/2023       |
| Lucro líquido do período                             | 21.710           |
| Patrimônio líquido inicial                           | -                |
| <b>Adições/deduções</b>                              |                  |
| Cotas de investimentos integralizadas                | 1.234.810        |
| Gastos com colocação de cotas                        | (416)            |
| <b>Total das adições/deduções</b>                    | <b>1.234.394</b> |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b> | <b>1,76%</b>     |

(\*) 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.

**13. Encargos debitados ao Fundo**

|                                            | 30/06/2023   |                |
|--------------------------------------------|--------------|----------------|
|                                            | Valores      | Percentual     |
| Despesas de consultoria                    | 2.012        | 0,29%          |
| Taxa de administração                      | 489          | 0,07%          |
| Outras despesas operacionais               | 198          | 0,03%          |
|                                            | <b>2.699</b> | <b>0,39%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido médio do período</b> |              | <b>705,364</b> |

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**14. 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, artigo 40 da IN 1.585.

**15. 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.

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

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

**17. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 9 e 16.

**18. 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

| Ativos                                                         | 30/06/2023   |          |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|----------|------------------|------------------|
|                                                                | Nível 1      | Nível 2  | Nível 3          | Total            |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |              |          |                  |                  |
| Operações compromissadas                                       | 6.694        | -        | -                | 6.694            |
| Propriedades para investimento                                 | -            | -        | 1.232.500        | 1.232.500        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>9.708</b> | <b>-</b> | <b>1.232.500</b> | <b>1.242.208</b> |

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 8. (Propriedades para investimento).

**19. Outras informações**

**19.1** Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 29 de dezembro de 2022 a 30 de junho de 2023, 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.

**19.2** 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.

**19.3** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 4 de janeiro de 2023 foi aprovada a alteração da remuneração paga pelo Fundo pelos serviços de administração.

**19.4** 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.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

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 - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**20. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

**Allan Hadid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*