

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 53.391.653/0001-05

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263NE-041-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administração do

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R\$ 224.540 mil, equivalente a 109,38% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Administração do Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 detectam 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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; e
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 27 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.653/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5.1	-	0,00%	27	0,02%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações Compromissadas	5.1	10.643	5,19%	3.887	2,42%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	849	0,41%	4.733	2,94%
Impostos a compensar		186	0,09%	-	-
		11.678	5,69%	8.647	5,38%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		181.018	88,18%	181.018	112,50%
Obras em andamento		4.029	1,96%	-	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		39.493	19,24%	3.563	2,21%
	6	224.540	109,38%	184.581	114,71%
Total do ativo		236.218	115,07%	193.228	120,09%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		127	0,07%	175	0,11%
		127	0,07%	175	0,11%
Não circulante					
Obrigações por captação de recursos	7	30.801	15,00%	32.150	19,98%
		30.801	15,00%	32.150	19,98%
Total do passivo		30.928	15,07%	32.325	20,09%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	10.1	173.869	84,70%	158.909	98,76%
Gastos com colocação de cotas	10.5	(204)	-0,10%	(191)	-0,12%
Lucros acumulados		31.625	15,40%	2.185	1,36%
Total do patrimônio líquido		205.290	100,00%	160.903	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		236.218	115,07%	193.228	120,09%

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

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.653/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações de resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	31/12/2025	22/04/2024 a 31/12/2024
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(2.990)	(1.891)
Despesas de tributos municipais e federais	12	(8)	(71)
Despesas de condomínio	12	(2.422)	(429)
Ajuste ao valor justo de imóveis	6	35.930	3.563
Resultado líquido de atividades imobiliárias		30.510	1.172
Outros ativos financeiros			
Receita de cotas de fundo de renda fixa		308	198
Receita com operações compromissadas		506	2.522
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(597)
		814	2.123
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	12	(44)	(219)
Taxa de administração	08 e 12	(1.053)	(798)
Outras despesas operacionais	12	(787)	(93)
		(1.884)	(1.110)
Lucro líquido do exercício/ período		29.440	2.185
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	1.738.692	1.589.089
Lucro por cota integralizada - R\$		16,93	1,38
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		118,07	101,25

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

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.653/0001-05
(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 22 de abril de 2024	10.1	158.909	-	-	158.909
Gastos com colocação de cotas	10.5	-	(191)	-	(191)
Resultado do exercício		-	-	2.185	2.185
Em 31 de dezembro de 2024		158.909	(191)	2.185	160.903
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	14.960	-	-	14.960
Gastos com colocação de cotas	10.5	-	(13)	-	(13)
Resultado do exercício		-	-	29.440	29.440
Em 31 de dezembro de 2025		173.869	(204)	31.625	205.290

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

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.391.653/0001-05
(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	22/04/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		308	198
Receita com operações compromissadas		506	2.522
Pagamento de despesas de condomínio		(2.422)	(429)
Pagamento de tributos		(8)	(71)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(1.105)	(658)
Outros recebimentos operacionais		(828)	(277)
Pagamento (compensação) de IR		(185)	(597)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.734)	688
Fluxo de caixa das atividades investimento			
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6	(4.029)	(148.868)
Caixa líquido das atividades de investimento		(4.029)	(148.868)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	14.960	158.909
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.5	(13)	(191)
Pagamento de despesas de amortização por obrigações de captação de recursos	7	(1.349)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(2.990)	(1.891)
Caixa líquido das atividades de financiamento		10.608	156.827
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.845	8.647
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		8.647	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		11.492	8.647

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

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Prime Offices - FII Responsabilidade Limitada, ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Prime Offices - FII Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 05 de janeiro de 2024, e iniciou suas operações em 22 de abril de 2024, com prazo de duração indeterminado.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, a ser analisado pelo Gestor ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

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 4.

Após a integralização de cotas o Fundo terá suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março 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

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 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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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:

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra 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 associadas 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. 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 nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 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 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 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 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 dos créditos renegociados.

3.9 Lucro por cota

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

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 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).

4.1.9 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, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

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

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- 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 do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

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

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

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

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

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - 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 do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence 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 o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

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 do Fundo.

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

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

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- 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 de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.8 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades	-	27
(a) Operações Compromissadas	10.643	3.887
(b) Cotas de fundos de renda fixa	849	4.733
	11.492	8.647

(a) Em 31 de dezembro de 2025 está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo de Notas do Tesouro Nacional (NTNB) (2024 - Letras do Tesouro Nacional (LTN)) com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos federais.

6. Propriedades para investimento

	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
6.1 Descrição do empreendimento		
Correspondente ao empreendimento denominado J.H.A Corporate Boutique - Rua Iaíá, 52 – Itaim Bibi - São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula n.º 199.352 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel é composto por 3 subsolos, térreo com loja, 7 pavimentos (lajes corporativas), ático e cobertura. O empreendimento possui uma área construída de 9.599,41 m².	224.540	184.581
	224.540	184.581

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

Aquisição de imóveis (a)	148.868
Ajuste ao valor justo de imóveis	3.563
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7)	32.150
Saldo em 31 de dezembro de 2024	184.581
Ajuste ao valor justo de imóveis	35.930
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	4.029
Saldo em 31 de dezembro de 2025	224.540

(a) Em 19 de agosto de 2024, Fundo celebrou a Escritura de Transferência de Imóvel dos prédios e respectivo terreno localizados na Rua Iaíá nº 62, 66, 68, 72, 74, 52, 54 loja, 56 escritório e 52 ("Imóveis") e registrados perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP sob a Matrícula nº 199.352, em razão da dissolução das empresas CALTA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.294.871/0001-33 ("Holding") e M.A.R. FÁTIMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita sob o CNPJ nº 33.981.901/0001-60 ("SPE")

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
J.H.A Corporate Boutique	(a)	83,00%	10 anos	9,25% a.a.	8,25% a.a.
Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
J.H.A Corporate Boutique	(a)	70,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05****(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datado de dezembro/2025 e novembro/2024, e aprovados pela administração em janeiro de 2026 e 2025, e foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento 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 gerará renda através da locação para empresa de grande porte. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 180 meses, 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 Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

7. Obrigações por captação de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por captação de recursos	30.801	32.150
	30.801	32.150

O Imóvel mencionado na nota 6 deve estar livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, exceto pela hipoteca em favor do Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco"), por conta da Cédula de Crédito Bancário nº 1016150580, emitida pela SPE M.A.R Fátima, com valor original de R\$ 32.150, conforme aditada ("Hipoteca Itaú" e "CCB Itaú", respectivamente).

Saldo em 31 de dezembro de 2024	32.150
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(2.990)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	2.990
Pagamento de despesas de amortização por obrigações de captação de recursos	(1.349)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	30.801

8. Taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	1.053	798
	1.053	798

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) até 0,20% (vinte centésimos por cento) 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 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 15 nos primeiros 12 (doze) meses contados da primeira integralização de Cotas e de (ii) R\$ 20 do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas –FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente ao de encerramento da Primeira Emissão de Cotas; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado organizado, por serviços de escrituração de Cotas, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente ao de encerramento da Primeira Emissão de Cotas. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) 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 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), que deverá ser paga diretamente ao Gestor. A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Além da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa extraordinária ("Taxa Extraordinária") que será devida exclusivamente no caso de alienação de um Ativo Alvo, e que será equivalente a 20% (vinte por cento) do resultado da referida alienação, assim entendido a diferença entre (i) o montante efetivamente auferido pelo Fundo na alienação do Ativo Alvo somado, na proporção da representatividade do referido ativo no patrimônio do Fundo, aos rendimentos distribuídos desde a constituição do Fundo até o momento da alienação do Ativo Alvo, devidamente corrigidos pelo Benchmark (abaixo definido), e (ii) o valor de aquisição do Ativo Alvo devidamente corrigido pelo Benchmark. O cálculo preliminar da Taxa Extraordinária deverá ser apresentado pelo Gestor ao Administrador para validação do valor devido para fins de pagamento da Taxa Extraordinária. Para fins da Cláusula 9.3 acima, o "Benchmark" será 100% (cem por cento) da variação do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística acrescido de spread de 6% (seis por cento) no período a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sobre o ganho obtido pelo Fundo na alienação de qualquer Ativo Alvo. A Taxa Extraordinária deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor no prazo de 10 (dez) dias contados (i) do recebimento do preço integral da venda, ou (ii) na hipótese de venda parcelada, o pagamento será parcelado e proporcional ao valor de cada parcela do preço de venda, (ii) do envio do cálculo preliminar enviado pelo Gestor ao Administrador, para validação.

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05****(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída.

9. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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 ("Montante Mínimo de Distribuição").

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	29.440	2.185
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(35.930)	(3.563)
Receitas (despesas) operacionais não realizadas	3	35
Despesas com correção e atualização monetária	19	-
Prejuízo de caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(6.468)	(1.343)
Prejuízo de caixa acumulado	(7.811)	(1.343)

10. Patrimônio líquido**10.1 Cotas integralizadas**

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimento integralizadas	1.738.692	173.869	1.589.089	158.909
	1.738.692	173.869	1.589.089	158.909
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

10.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciará suas operações tão logo a 1ª (primeira) emissão de cotas, a qual será aprovada pelo Administrador e o Gestor, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("Primeira Emissão"), ultrapasse o montante mínimo da oferta, que não será inferior a 10.000 (dez mil cotas) com valor unitário de R\$100,00 (cem reais).

No período de 22 de abril de 2024 a 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 1.589.089 cotas equivalentes a R\$ 158.909.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 149.603 novas cotas mediante aporte financeiro de R\$ 14.960.

10.3 Amortização de cotas

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

10.4 Reserva de contingência

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

10.5 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	(13)	(191)
	(13)	(191)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o fundo incorreu em R\$ 13 (2024 - R\$ 191) com gastos para colocação de cotas.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício/ período	29.440	2.185
Patrimônio líquido inicial	160.903	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	158.909	158.909
Gastos com colocação de cotas	(204)	(191)
Total das adições/deduções	158.705	158.718
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	9,21%	1,38%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	8	0,00%	71	0,06%
Despesas de condomínio	2.422	1,47%	429	0,35%
Despesa de consultoria	44	0,03%	219	0,18%
Taxa de administração e gestão	1.053	0,64%	798	0,65%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%	15	0,01%
Outras despesas operacionais	767	0,47%	78	0,06%
	4.321	2,62%	1.610	1,31%
		164.727		123.427

Patrimônio líquido médio do exercício/período

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, 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.

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 8 e 15.

17. Demonstrativo do 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Operações compromissadas	-	10.643	-	10.643
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	849	-	849
Propriedades para investimento	-	-	224.540	224.540
Total do ativo	-	11.492	224.540	236.032
Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Operações compromissadas	-	3.887	-	3.887
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	4.733	-	4.733
Propriedades para investimento	-	-	184.581	184.581
Total do ativo	-	8.620	184.581	193.201

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas, cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 e 7 respectivamente.

RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: CNPJ: 53.391.653/0001-05

(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 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de abril de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

18. Outras informações

- 18.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 18.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 18.3** Em 10 de dezembro de 2025, foi celebrado Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças envolvendo a sociedade Pátria Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ nº 12.461.756/0001-17, tendo por objeto a aquisição da totalidade das quotas representativas do capital social da RBR Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 18.259.351/0001-87, atual gestora do RBR Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. A transação caracteriza alteração de controle societário da gestora do Fundo, permanecendo a administração fiduciária sob responsabilidade da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A conclusão da operação está sujeita ao cumprimento de condições suspensivas usuais para esse tipo de transação, sendo que o mercado e os cotistas serão formalmente comunicados quando do efetivo fechamento. Após a consumação da operação, a RBR Gestão de Recursos Ltda. passará a integrar o time de Real Estate do Pátria Investimentos no Brasil, que conta com mais de 50 profissionais dedicados e aproximadamente R\$ 38 bilhões sob gestão em mais de 30 fundos imobiliários, com atuação nos principais segmentos do mercado imobiliário, incluindo logística, lajes corporativas, renda urbana, crédito e securities.
- 18.4** Em 28 de novembro de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do RBR Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, divulgaram Fato Relevante comunicando alteração temporária na forma de cobrança da taxa de gestão do Fundo. Conforme informado, a Gestora, visando maior alinhamento com os interesses dos cotistas, deliberou, de forma voluntária, pela renúncia a 50% (cinquenta por cento) da taxa de gestão incidente sobre a parcela do patrimônio correspondente a até 50% (cinquenta por cento) do imóvel que compõe a carteira do Fundo, localizado na Rua Iaia, nº 52, na cidade de São Paulo – SP. A referida renúncia possui caráter temporário e permanecerá vigente até que seja alcançado o patamar mínimo de 50% (cinquenta por cento) de ocupação do referido imóvel. Uma vez atingida essa condição, a taxa de gestão voltará a ser cobrada integralmente, conforme previsto no regulamento do Fundo.
- 18.5** Em 13 de outubro de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da Classe Única do RBR Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, divulgaram Fato Relevante informando a celebração de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais referente ao 3º pavimento do Edifício JHA Corporate Boutique ("JHA"), localizado na Rua Iaia, nº 52, Itaim Bibi, São Paulo – SP. O contrato possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses e contempla a locação da totalidade do 3º pavimento do imóvel, correspondente a 1.013,47 m² de área locável. A nova locação representa ocupação equivalente a 17,03% da área total locável do Edifício JHA. Conforme comunicado ao mercado, após o término do período de carência e dos eventuais descontos contratuais, a receita mensal adicional estimada decorrente da locação deverá representar aproximadamente R\$ 0,16 por cota.
- 18.6** Em 27 de junho de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da Classe Única do RBR Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, divulgaram Fato Relevante comunicando a renúncia temporária da taxa de gestão da Classe. Conforme informado, a Gestora deliberou, de forma voluntária e com o objetivo de promover maior alinhamento com os interesses dos cotistas, pela renúncia integral da taxa de gestão pelo período de 5 (cinco) meses, abrangendo as competências de junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2025. Encerrado o referido período, a taxa de gestão voltará a ser cobrada normalmente, conforme previsto no Artigo 24 do regulamento da Classe.
- 18.7** Em assembleia geral extraordinária realizada em 25 de novembro de 2024, foram deliberados: (i) alteração do regulamento para contemplar a possibilidade do Fundo prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos de Classe, bem como constituir ônus reais sobre ativos imobiliários para garantir obrigações por ela assumidas.
- 18.8** Em 03 de junho de 2024, através de fato relevante, a Gestora do Fundo informou que resolveu, de forma voluntária, renunciar a 50% (cinquenta por cento) do montante devido pelo Fundo a título de taxa de gestão referente ao mês de Maio/2024.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *