

Demonstrações Financeiras

**BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 20.132.453/0001-89

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, 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 Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:



VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



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

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

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.

Blumenau - SC, 30 de setembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	2.007	2,09	1.688	1,84
Caixa e equivalentes de caixa	272	0,28	977	1,07
Disponibilidades	11	0,01	5	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	11	0,01	5	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez	261	0,27	874	0,95
Nota do Tesouro Nacional	261	0,27	874	0,95
Cotas de fundos de investimento	-	-	98	0,11
Arx Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	-	-	98	0,11
Ativos de natureza não imobiliária	757	0,79	-	-
Cotas de fundos de investimento	757	0,79	-	-
High Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	757	0,79	-	-
Outros valores e bens	978	1,02	711	0,77
Despesas antecipadas	11	0,01	10	0,01
Despesas diversas	11	0,01	10	0,01
Outros valores a receber	967	1,01	701	0,76
Aluguéis a receber	967	1,01	701	0,76
Não circulante	94.560	98,61	91.081	99,10
Ativos de natureza imobiliária	94.560	98,61	91.081	99,10
Imóveis	94.560	98,61	91.081	99,10
Imóveis mantidos para renda	94.560	98,61	91.081	99,10
Total do ativo	96.567	100,70	92.769	100,94
Passivo				
Circulante	676	0,70	859	0,94
Valores a pagar	676	0,70	859	0,94
Dividendos a distribuir	526	0,55	542	0,59
Caução recebido a devolver	103	0,11	-	-
Serviços bancários	4	-	-	-
Serviços cartorários	10	0,01	10	0,01
Consultoria técnica	9	0,01	9	0,01
Taxa de escrituração	1	-	1	-
Aluguéis antecipados	-	-	274	0,31
Taxa de administração (*)	13	0,01	13	0,01
Taxa de gestão (*)	10	0,01	10	0,01
Total do passivo	676	0,70	859	0,94
Patrimônio líquido	95.891	100,00	91.910	100,00
Capital Social	81.401	84,89	81.401	88,57
Lucros acumulados	14.490	15,11	10.509	11,43
Total do passivo e do patrimônio líquido	96.567	100,70	92.769	100,94

(*) Parte relacionada com o fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultados	12.750	9.223
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>12.768</u>	<u>9.154</u>
Receita de aluguéis	9.114	8.268
Resultado com propriedades para investimento	3.479	886
Receita com fundo de reserva	175	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>(18)</u>	<u>68</u>
Resultado com operações compromissadas	53	57
Cotas de Fundos de investimento de Renda Fixa	(98)	11
Cotas de Fundos de investimento em Direitos Creditórios	27	-
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Outras rendas operacionais	-	1
Despesas	(2.967)	(2.612)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(2.040)</u>	<u>(1.762)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(38)	(26)
Despesas condominiais	(1.591)	(1.355)
Despesas tributárias	(354)	(381)
Despesa com distrato	(57)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(563)</u>	<u>(496)</u>
Auditoria	(12)	-
Escrituração	(13)	(12)
Assessoria técnica	(476)	(450)
Consultoria jurídica	(30)	(1)
Serviços de avaliação	(16)	(22)
Comissões e corretagens	(16)	(11)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(276)</u>	<u>(289)</u>
Administração	(156)	(169)
Gestão	(120)	(120)
<u>Demais despesas</u>	<u>(88)</u>	<u>(65)</u>
Despesas com cartório	(7)	(1)
Publicações e correspondências	(24)	(17)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(20)
Taxa B3	(14)	(13)
Taxa ANBIMA	(4)	(4)
Outras despesas	(16)	(10)
Resultado líquido no exercício	<u>9.783</u>	<u>6.611</u>
Quantidade de cotas	809.269,7109	809.269,7109
Lucro por cota - valor em R\$	12,09	8,17

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	81.401	9.708	91.109
(-) Dividendos distribuídos	-	(5.810)	(5.810)
(+) Resultado líquido do exercício	-	6.611	6.611
Em 30 de junho de 2024	81.401	10.509	91.910
(-) Dividendos distribuídos	-	(5.802)	(5.802)
(+) Resultado líquido do exercício	-	9.783	9.783
Em 30 de junho de 2025	81.401	14.490	95.891

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-/+ Resultado com equivalentes de caixa	(45)	68
(+) Receita de aluguéis	8.849	8.323
(-) Consultoria jurídica	(30)	-
(-) Taxa CVM	(20)	(20)
(-) Assessoria técnica	(24)	-
(-) Taxa de gestão	(120)	-
(-) Auditoria	(12)	-
(-) Taxa de administração	(156)	(289)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(10)	(5)
(-) Taxa B3	(14)	(13)
(-) Serviços técnicos	-	(18)
(-) Consultoria	(452)	(453)
(-) Comissões e corretagens	(16)	-
(-) Administração predial	(1.591)	(1.355)
(-) Manutenção de imóveis	(38)	(26)
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(355)	(381)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(16)	(22)
(-) Despesa com distrato	(57)	-
(-) Pagamento de comissões	-	(6)
(-) Taxa de escrituração	(13)	(13)
(-) Despesas cartorárias	(7)	(1)
(-) Despesas com publicações e correspondências	(24)	(13)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(4)	(4)
(-) Outras despesas	(2)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.843	5.760
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra e venda de Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios	(730)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(730)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(5.818)	(5.794)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.818)	(5.794)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(705)	(34)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	977	1.011
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	272	977
Variação no caixa e equivalentes	(705)	(34)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 10 de abril de 2014 e iniciou suas atividades em 28 de julho de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de assembleia geral de cotistas, salvo disposição expressa no regulamento, por deliberação da maioria absoluta dos titulares das cotas até então emitidas. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio a realização de investimentos diretos ou indiretos nos imóveis, por meio da aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, com objetivo de obtenção de renda, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela High Gestão e Investimentos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22, Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(i) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com cotas de fundo de investimento”.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “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.

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").

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

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

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado com propriedades para investimento”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

i) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

2025			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	11
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	4.428,511356	59	261
Total		59	272

2024			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	5
Cotas de fundo de investimento (*)	1,397123	70.329	98
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	4306,954580	203	874
Total		70.532	977

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Notas do Tesouro Nacional – série B, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2025:

Cotas de Fundo de Investimento	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
High Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	678.703	757	Sem vencimento

High Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

O High Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas, observada a política de investimento, de composição e de diversificação de sua carteira, a valorização das cotas por meio da aplicação de recursos

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

preponderantemente em direitos creditórios e ativos financeiros.

O Fundo iniciou as atividades em 13 de novembro de 2024, dessa forma, não foi realizada auditoria das demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em conformidade com a Resolução CVM nº 175/22, artigo 69.

6. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025 e de 2024 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	30/06/2025	30/06/2024
MB - Eng Brookfield Towers	94.560	91.081
Total	94.560	91.081

7.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil ("Avaliadora"), estabelecida na Avenida Dr. Francisco Junqueira, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 30 de junho de 2025 e de 2024.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

a) Imóvel Brookfield Towers

O Brookfield Towers, se trata de um prédio comercial composto por duas torres com unidades comerciais, residenciais e lojas (presentes da área de "mall"). Todas as unidades de salas comerciais em avaliação pertencem ao Bloco B e as lojas pertencem à área de "mall", localizada abaixo dos blocos A e B, localizado na Av. Dep. Jamel Cecílio c/ Rua 56, 2.929, Jardim Goiás –GO.

Em 30 de junho de 2025, o valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Binswanger Brazil (CNPJ 03.234.049/0001-05), formalmente aprovado pela administradora. A Binswanger

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Brazil conta com time experiente de consultores multidisciplinares e uma das estruturas imobiliárias mais completas em operação no país.

Período de análise: 10 anos, baseado nos contratos de locação vigentes do imóvel.

Método utilizado: Método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado, pois trata-se de imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Taxa de capitalização e taxa de desconto: Considerando um cenário em moeda forte (sem inflação) foi adotada uma taxa de desconto de 10,75% ao ano (2024 – 9,75% ao ano), composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,50% ao ano (2024 - 9,25% ao ano).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 94.560 (2024 – R\$ 91.081).

Movimentação do imóvel

Imóvel	Valor Justo em 2024	Aquisições	Ajuste a valor justo	Valor Justo em 2025
Brookfield Towers	91.081	-	3.479	94.560

Imóvel	Valor Justo em 2023	Aquisições	Ajuste a valor justo	Valor Justo em 2024
Brookfield Towers	90.195	-	886	91.081

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 9.114 (2024 – R\$ 8.268), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Resultado com ativos de natureza imobiliária – Receita de aluguéis”.

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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 estiverem baseadas 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.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	757	-	-	757
Operações compromissadas	261	-	-	261
Propriedade para Investimento	-	-	94.560	94.560
Total do ativo	1.018	-	94.560	95.578

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 809.269,710878 cotas, cujo valor unitário é de R\$118,4906 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 95.891.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30/06/2025	125,6606	10,64	92.405
Exercício findo em 30/06/2024	113,571940	0,88	90.798

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
30/06/2024	91.910	113,5719	-	-
31/07/2024	92.054	113,7489	0,16	0,16
30/08/2024	92.059	113,7551	0,01	0,16
30/09/2024	92.151	113,8692	0,10	0,26
31/10/2024	92.052	113,7466	(0,11)	0,15
29/11/2024	92.048	113,7415	(0,00)	0,15
31/12/2024	92.143	113,8593	0,10	0,25
31/01/2025	92.176	113,9003	0,04	0,29
28/02/2025	92.336	114,0984	0,17	0,46
31/03/2025	92.333	114,0948	(0,00)	0,46
30/04/2025	92.417	114,1984	0,09	0,55
30/05/2025	92.384	114,1578	(0,04)	0,52
30/06/2025	95.891	118,4906	3,80	4,33

(*) Rentabilidade calculada desconsiderando os efeitos das distribuições.

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

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM no 476 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na assembleia geral de quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve integralização de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas objeto da nova oferta, poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP.

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela High Gestão e Investimentos Ltda ("Gestora").
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

15. Remuneração da administração**• Taxa de Administração e Gestão**

O Fundo pagará, pela prestação de serviços, nos termos do regulamento vigente e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) do valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, que será dividida em:

Taxa de Administração Específica: correspondente à 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual deverá ser respeitado o mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais nos três primeiros meses após a transferência do Fundo) e sendo R\$ 13 (treze mil reais) a partir do 4º mês após a transferência.

Taxa de Gestão: correspondente à 10 (Dez mil reais) corrigida anualmente pelo IGPM/FGV. Será aplicado este valor para fins de cálculo da referida Taxa de Gestão, que será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$156 (R\$169 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$120 (R\$166 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

- **Taxa de performance**

Conforme disposto em regulamento, o Fundo não cobra taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Adicionalmente, será devido R\$ 1 (mil reais) referentes aos serviços de escrituração, acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo.

De	Até	Valor (R\$/cotista)
51	2.000	1,40
2.000	10.000	0,95
>	10.000	0,40

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, o Fundo contratará a Administradora e a ela será devida a remuneração de R\$1,2 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	High Gestão e Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 11, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 10. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 13. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
Propriedades para investimentos		
Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	8.804	8.322
Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(30)	-
Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(1.888)	(1.746)
Resultado líquido das propriedades para investimentos	6.886	6.576
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	55	57
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	55	57
Outras despesas		
(-) Taxa de administração	(283)	(265)
(-) Consultoria	(476)	(298)
(-) Auditoria independente	(12)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(144)	(49)
(+) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(23)	(1)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(16)	(6)
(-) Despesas com cartórios	(7)	(1)
(-) Outras despesas	(38)	(197)
Total de outras despesas	(999)	(817)
Resultado financeiro líquido	5.942	5.816
Resultado financeiro líquido acumulado	5.942	5.816
95% do resultado financeiro líquido acumulado	5.645	5.525
Rendimentos declarados	5.802	5.810
Rendimentos a distribuir	(526)	(542)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	542	526
Rendimentos pagos no exercício	5.818	5.794
% de distribuição sobre o resultado financeiro	97,64	99,72

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2025 o fundo possui 1 (uma) demanda judicial/extrajudicial no polo passivo com probabilidade de perda possível no montante de R\$ 437.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular de alteração datado de 27 de junho de 2025, houve as seguintes alterações:

- a) do regulamento do Fundo, adaptando este aos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a consequente criação da classe única do Fundo e do anexo descritivo da Classe;
- b) Reformular o inteiro teor do Regulamento, contemplando, inclusive, a consolidação das alterações da segregação das taxas devidas aos prestadores de serviços do Fundo e da Classe, sem importar em aumento de encargos aos cotistas; adaptação da lista de encargos do FUNDO e da Classe, em linha com a Resolução CVM nº 175; adaptação do rol de matérias sujeitas à competência da assembleia de cotistas, incluindo ajustes dos respectivos quóruns, em linha com a Resolução CVM nº 175; a adoção

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

do regime de responsabilidade limitada dos cotistas; e demais adaptações à Resolução CVM nº 175, no que for aplicável;

c) a denominação social do Fundo, a qual passará a ser “BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em linha com as previsões da Resolução CVM nº 175;

d) prever a denominação social da Classe, constante do Anexo, a qual será “ÚNICA CLASSE DE COTAS BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”.

23. Eventos Subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1