

**TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 20.132.453/0001-89)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ 13.486.793/0001-42)**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 30 DE JUNHO DE 2021**

TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

(CNPJ 20.132.453/0001-89)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ 13.486.793/0001-42)

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021**

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstrações dos resultados dos exercícios

QUADRO 3 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
RELATÓRIO DF – 2021/023**

Aos Cotistas e à Administradora do

TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

(CNPJ 20.132.453/0001-89)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ 13.486.793/0001-42)

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 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 o resumo das principais políticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião com ressalva

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020, apresentadas para fins de comparação, foram por nós examinadas, sobre as quais emitimos relatório datado de 03 de novembro de 2020, contendo ressalva por limitação de escopo, quanto a falta de evidências comprobatórias sobre o montante de R\$2.225 mil registrado na rubrica de “Receitas de Aluguéis” reconhecidas no resultado do exercício do Fundo na referida data base. Em razão dos eventuais efeitos, se houver, dessa limitação sobre a comparabilidade dos valores reconhecidos na demonstração do resultado do exercício de 30 de junho de 2020, nossa opinião sobre as demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021, também, inclui ressalva relacionada a esse assunto.

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 **TC BTOWERS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** 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 com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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:

– Determinação do valor justo da propriedade para investimento em títulos mobiliários

A determinação do valor justo da propriedade para investimento registrada em títulos mobiliários foi considerada como o principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado, complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa de nº: 7. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação da propriedade para investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam à : (i) análise da atualização do valor justo dos investimentos, comparando o saldo contábil registrado em 30 de junho de 2020, com o laudo de avaliação para a data base de 30 de junho de 2021, preparado pelo avaliador contratado pela Administradora; (ii) análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; (iii) revisão, pelos nossos especialistas, das informações que possam contradizer as premissas mais significativas e a metodologia selecionada, bem como, a competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) análise dos documentos de aquisição da propriedade; e (v) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa de nº: 7, anteriormente mencionada.

Com base nas evidências obtidas, por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos razoável a metodologia utilizada para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

– Aluguéis de imóveis a receber e Receitas de aluguéis de imóveis

Conforme descrito na nota explicativa de nº 6, em 30 de junho de 2021 o Fundo possui registrado em seu ativo e no resultado, especificamente, nas rubricas “Aluguéis de Imóveis a receber” e “Receitas de Aluguéis de Imóveis” os montantes de R\$341 mil e R\$3.318 mil, respectivamente. Esses direitos e receitas são referentes as transações de locação do imóvel mantido em propriedade para investimentos, que compõem a carteira do Fundo.

Devido à relevância do montante envolvido e ao risco da inadimplência dos direitos a receber do Fundo perante os locatários, julgamos que as rubricas “Aluguéis de Imóveis a Receber” e “Receitas de Aluguéis de Imóveis”, como áreas de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) avaliação dos instrumentos particulares de compromisso de locação de imóvel não residencial e outras avenças, firmados entre o Fundo e locatário; (ii) inspeção dos comprovantes e das evidências de recebimentos das parcelas liquidadas durante o exercício; (iii) exame dos controles financeiros analíticos para a apropriação das receitas de aluguéis ao resultado, e (iv) verificação da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

Os resultados desses procedimentos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles 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 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 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.
- 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 administração 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 administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

Brasília, 08 de outubro de 2021.



Gilberto Galinkin

Contador CRC MG - 035.718/O-8

Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes

CRC MG - 005.455/O-1

QUADRO 1

TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM

30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Valores em milhares de Reais)

ATIVO	Notas Explicativas	30/06/2021		30/06/2020	
			% s/ PL		% s/ PL
<u>Ativo circulante</u>		<u>2.842</u>	<u>3,25%</u>	<u>2.303</u>	<u>5,02%</u>
Caixa e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	<u>40</u>	<u>0,05%</u>	<u>608</u>	<u>1,32%</u>
Banco conta movimento		40	0,05%	608	1,32%
Títulos e valores mobiliários	5	<u>2.461</u>	<u>2,81%</u>	<u>1.104</u>	<u>2,40%</u>
Cotas de fundos de investimentos		2.461	2,81%	1.104	2,40%
Total caixa e equivalentes de caixa		<u>2.501</u>	<u>2,86%</u>	<u>1.712</u>	<u>3,73%</u>
Outras rendas a receber	6	<u>341</u>	<u>0,39%</u>	<u>591</u>	<u>1,29%</u>
Aluguéis de imóveis a receber		341	0,39%	591	1,29%
<u>Ativo não circulante</u>		<u>85.267</u>	<u>97,40%</u>	<u>43.650</u>	<u>95,06%</u>
Propriedade para investimentos	7	<u>85.267</u>	<u>97,40%</u>	<u>43.650</u>	<u>95,06%</u>
Imóveis para rendas		75.586	86,34%	35.441	77,19%
Ajuste de avaliação ao valor justo		9.681	11,06%	8.209	17,88%
Total		<u>88.109</u>	<u>100,65%</u>	<u>45.953</u>	<u>100,08%</u>

QUADRO 1 (Página 2)

TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM

30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Valores em milhares de Reais)

PASSIVO	Notas Explicativas	30/06/2021		30/06/2020	
			% s/ PL		% s/ PL
<u>Passivo circulante</u>		493	0,56%	37	0,08%
Outras obrigações		493	0,56%	37	0,08%
Rendimentos a distribuir	8	453	0,52%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	9	32	0,04%	25	0,05%
Auditoria e custódia	9	8	0,01%	12	0,03%
<u>Passivo não circulante</u>		74	0,08%	-	0,00%
Obrigações por depósitos em garantia		74	0,08%	-	0,00%
<u>Patrimônio líquido</u>	11	87.542	100,00%	45.916	100,00%
Cotas integralizadas		81.401	92,99%	41.256	89,85%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(453)	(0,52%)	-	0,00%
Reserva de lucros acumulados		6.594	7,53%	4.660	10,15%
Total		88.109	100,65%	45.953	100,08%

QUADRO 2**TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM****30 DE JUNHO DE 2021 E 2020***(Valores em milhares de Reais)*

	Notas Explicativas	30/06/2021	30/06/2020
Propriedades para investimentos			
Receitas de aluguéis de imóveis	6	3.318	3.802
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	1.472	(1.350)
Despesas de tributos municipais e federais	13	(467)	(341)
Despesas de condomínio	13	(1.503)	(1.705)
Consultoria - Locações imobiliárias		-	(71)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		2.820	335
Títulos e valores mobiliários		34	29
Outros ativos financeiros		34	29
Receitas de cotas de fundos de investimento		35	36
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1)	(7)
Despesas administrativas		(920)	(505)
Taxa de administração e gestão	12	(344)	(300)
Despesa de consultoria	13	(419)	(176)
Despesas de auditoria e custódia	13	-	(6)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(106)	(3)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(21)	(11)
Despesas advocatícias	13	-	(2)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(30)	(7)
		1.934	(141)

QUADRO 3

TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM

30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Rendimentos a distribuir	Reserva de lucros	Total
Saldo em 30 de junho de 2019	41.256	-	4.801	46.057
Resultado do exercício	-	-	(141)	(141)
Saldo em 30 de junho de 2020	41.256	-	4.660	45.916
Cotas de investimentos integralizadas	40.145	-	-	40.145
Resultado do exercício	-	-	1.934	1.934
Distribuição de rendimentos	-	(453)	-	(453)
Saldo em 30 de junho de 2021	81.401	(453)	6.594	87.542

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRO 4**TC BTOWERS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
(CNPJ nº 32.186.230/0001-83)(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO DIRETO) DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM****30 DE JUNHO DE 2021 E 2020***(Valores em milhares de Reais)*

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas de aluguéis	3.568	3.249
Rendimentos de equivalentes de caixa	34	-
Pagamento de despesas de avaliação	-	(15)
Pagamento de depósitos judiciais	-	(4)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(337)	(263)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(21)	(11)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(4)	(12)
Pagamento de despesas de cartório	(106)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(1.503)	(1.549)
Pagamento de despesas de consultoria	(419)	(223)
Recebimento depósito caução	74	-
Pagamento de impostos e taxas	(467)	(315)
Outros pagamentos (recebimentos) diversos	(30)	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>789</u>	<u>834</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda	(40.145)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(40.145)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	40.145	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>40.145</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>789</u></u>	<u><u>834</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>1.712</u>	<u>878</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>2.501</u>	<u>1.712</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>789</u></u>	<u><u>834</u></u>
Ajustes para conciliar o lucro líquido com o caixa líquido obtido das atividades operacionais		
Resultado do exercício	<u>1.934</u>	<u>(141)</u>
Ajustes ao valor justo dos investimentos em propriedades de investimentos	(1.472)	1.350
Aumento (redução) obrigações por depósitos em garantia	74	-
Aumento (redução) passivos	3	(18)
Aumento (redução) aluguéis a receber	250	(357)
Caixa líquido obtido (aplicado) das atividades operacionais	<u><u>789</u></u>	<u><u>834</u></u>

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário** (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário) foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 26 de julho de 2014 e iniciou suas atividades com o encerramento da oferta em 28 de julho de 2014, e a primeira chamada de capital em 02 de setembro de 2014. Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, 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.

A gestão do Fundo é realizada pela High Gestão e Investimento Ltda., devidamente autorizada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 17.504 de 05 de novembro de 2019.

Seu objetivo é a realização de investimentos diretos ou indiretos nos imóveis, por meio da aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos imóveis. Podendo ainda, realizar investimentos em ativos de renda fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, com objetivo de obtenção de renda. Os imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

O Fundo é destinado a investidores gerais.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

O Fundo é listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, porém, suas cotas não negociadas.

COVID-19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, no qual destaca a importância de as Companhias abertas listadas (aplicável aos Fundos de Investimento) considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19. Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente retificadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de julho de 2021.

3. Principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

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

Cotas de Fundos de Investimentos

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de Fundos de investimento”.

Aluguel a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Propriedade para investimentos - Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados. A propriedade para investimentos foi avaliada por valor justo, usando o critério de mensuração por fluxo de caixa descontado.

4. Disponibilidades

Bancos conta movimento	30/06/2021	30/06/2020
Banco Itaú S. A	40	608
	40	608

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

5. Títulos e valores mobiliários – Ativo Circulante

5.1 Cotas de fundos de investimentos

Em 30 de junho de 2021 as aplicações em cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

30 de junho de 2021

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FI BRL Referenciado DI	BRL Trust DTVM S.A.	2.387	2,76%
FI Arx Soberano Referenciado RF DI	BNY Mellon DTVM S.A.	74	0,05%
		2.461	2,81%

30 de junho de 2020

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FI RF BRL Referenciado DI	BRL Trust DTVM S.A.	1.104	2,40%
		1.104	2,40%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

O Arx Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI tem como objetivo aplicar seus recursos em títulos e operações, que se aproximem da rentabilidade do índice do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). No exercício findo em 30 de junho de 2021, foram apropriadas receitas no montante de R\$35 registrado na rubrica de resultado com aplicação em cotas de fundos (R\$36 no exercício findo em 30 de junho de 2020).

6. Aluguéis de imóveis a receber

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui o montante de R\$341 referentes a receita de aluguel a receber (R\$591 em 30 de junho de 2020).

No exercício findo em 30 de junho de 2021, foram apropriadas receitas com aluguéis no montante de R\$3.318 (R\$3.802 no exercício findo em 30 de junho de 2020).

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

7. Títulos e valores mobiliários – Ativo Não Circulante

7.1 Propriedade para Investimento

Em 30 de junho de 2021, o Fundo é proprietário de 73 unidades e 23 lojas do mall do edifício denominado Brookfield Towers, composto de duas torres, e localizado na Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B-27, Jardim Goiás, Cidade de Goiânia/GO.

Característica da edificação:

Área construída: 36.651,24 m²

Torre A: 35 pavimentos, sendo 19 de uso comercial, 1 de uso comum, 12 de uso residencial e 3 pavimentos de garagem;

Torre B: 32 pavimentos, sendo 3 garagens, térreo, onde se situa o mall e 28 pavimentos comerciais corporativos.

Avaliação do imóvel

Em 30 de junho de 2021 o imóvel foi avaliado pela Binswanger Brazil, CNPJ 03.234.049/0001-05, que emitiu laudo de avaliação em 02 de julho de 2021 e que foi aprovado pelo administrador. Período de análise: 10 anos, baseado nos contratos de locação vigentes do imóvel Método utilizado: Método da capitalização de renda por meio do fluxo de caixa descontado, pois trata-se de imóvel que gera renda por meio 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 8,25% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,75% a.a.

	30/06/2021	30/06/2020
Saldo inicial	43.650	45.000
Aquisições	40.145	-
Ajuste a valor justo	1.472	(1.350)
Saldo final	85.267	43.650

8. Rendimentos a distribuir - Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (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.

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	01/07/2020 a 31/12/2020	01/01/2021 a 30/06/2021
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	91	1.843
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	(1.472)
Aluguéis a receber	177	74
Despesas operacionais	(4)	-
Depósito caução de aluguéis	-	1
Taxa de administração	-	7
Lucro base caixa – Art. 10º, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	264	453
Antecipação de distribuição de rendimentos	-	-
Rendimentos retidos no período	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	-	-
Rendimentos apropriados	264	453
Rendimentos a distribuir	(264)	(453)
Reversão da distribuição dos rendimentos para aplicação interna na propriedade de investimentos	264	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos brutos pagos no exercício/período	-	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	264	-

O lucro com base no regime de caixa obtido no semestre de 01 de julho de 2020 à 31 de dezembro de 2020, que monta em R\$ 264 mil, não foi distribuído aos cotistas conforme informado e aprovado em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada no dia 11 de dezembro de 2020.

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui R\$ 453 de distribuição de rendimentos a pagar aos cotistas e não realizou nenhum pagamento sobre distribuição durante o exercício.

9. Obrigações a pagar

As obrigações a pagar registradas no passivo estão compostas da seguinte forma:

	30/06/2021	30/06/2020
Taxa de administração e gestão	32	25
Auditoria e custódia	8	12
Total	40	37

10. Emissão e subscrição, integralização, resgate e amortização de cotas

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.

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 possuem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões.

Em 23 de novembro de 2020, na Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas aprovaram por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalva a 7ª emissão de cotas do Fundo, por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos das cotas, composto por 147,25876032 cotas, em série única, no valor nominal de R\$ 5,3120226, perfazendo um montante de R\$1 na data de emissão.

Integralização

As cotas da 7ª emissão foram totalmente subscritas e integralizadas por um único cotista do Fundo, a B Towers SPE Ltda. No dia 23 de novembro de 2020, através do Primeiro Aditivo ao Boletim de Subscrição de cotas da 2ª Emissão, houve a integralização de 7.557.238,35604891 cotas pelo valor unitário de R\$ 5,31202261, perfazendo um montante de 40.145 na data do aditamento. As cotas foram integralizadas por meio de cessão dos Direitos Sobre Imóvel de 20 unidades do Edifício denominado Brookfield Towers.

Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Amortização

Não houve amortização de cotas durante os exercícios.

11. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 809.269,71085469 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 106,35499539 (8.628.009,215 cotas e valor patrimonial unitário de R\$5,3216 em 30 de junho de 2020).

O Patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2021 foi de R\$ 72.921 (2020 - R\$46.462).

12. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga, pela prestação de serviços, nos termos do Regulamento 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:

- a) “Taxa de Administração Específica” correspondente à 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme adiante definida; 0,10% (dez centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGPM/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual deverá ser respeitado o mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) referentes à taxa de administração e R\$ 3.000,00 (três mil reais) referentes aos serviços de escrituração. A Taxa de Administração Específica 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.
- b) “Taxa de Gestão” correspondente à 0,70% (setenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitando a condição prevista no item “i” abaixo, observado sempre o menor valor:
 - (i) 6% (seis por cento) calculados sobre os valores recebidos pelo Fundo a título de aluguel, deduzidos daqueles que já possuem intermediação por imobiliárias;
- c) Após a apuração da Taxa de Gestão, conforme previsto no item “b” supra, na hipótese do valor ser inferior a R\$ 12.000,00, 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 2021 foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$344, sendo, R\$200 de taxa de administração e R\$144 de taxa de gestão (R\$300 no exercício findo em 30 de junho de 2020, sendo R\$156 de taxa de administração e R\$144 de taxa de gestão).

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

No passivo, em 30 de junho de 2021, os saldos registrados para as provisões das taxas de administração e gestão montam R\$32, sendo R\$20 referentes à taxa de administração e R\$12 à taxa de gestão (R\$25 em 30 de junho de 2020, sendo R\$13 referentes à taxa de administração e R\$12 à taxa de gestão).

13. Despesas e Encargos do Fundo

No exercício foram contabilizadas as seguintes despesas operacionais e administrativas:

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2021	30/06/2020
Despesas de tributos municipais e federais	467	341
Despesas de condomínio	1.503	1.705
Despesas de consultoria	419	176
Despesas de taxa de fiscalização CVM	21	11
Despesas de auditoria e custódia	-	6
Despesas com advogados	-	2
Despesas de emolumentos e cartório	106	3
Despesas diversas	30	7
	2.546	2.251

As despesas de condomínio e tributos municipais e federais estão correlacionados aos gastos vinculados diretamente com a manutenção das Propriedades para investimentos.

14. Tributação

Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

15. Gerenciamento de riscos

Riscos

Não obstante a diligência da administradora e da gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Risco de exposição associado à venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Imobiliários. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários não gerarem a receita esperada pelo administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os ativos alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos ativos alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Riscos Relacionados ao Investimento em FII:

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos ativos imobiliários.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em ativos de renda fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Riscos adicionais:

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador, do gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos tributários. A lei nº9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de

rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de renda retido na fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Letras Hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Em razão das características relativas à 1ª emissão de cotas do Fundo onde não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco relacionado a oferta via Instrução CVM 476. Tendo em vista que as cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo serão ofertadas nos modelos da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta exposto aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos imobiliários e ativos de renda fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento.

Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação dos ativos imobiliários do Fundo a terceiros. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco em função da dispensa de registro. As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Gerenciamento de riscos

A administradora e a gestora sempre prezam por melhores práticas de utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os status das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas de governança.

Além disso, a gestora sempre conta com empresas de consultoria especializada para analisar previamente pendências documentais, análise de qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	Valor
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Serviços de administração e custódia	200
	High Gestão e		
Taxa de gestão	Investimentos Ltda.	Serviços de gestão	144

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. Gestão, custódia, tesouraria, controladoria, distribuição de cotas

O serviço de gestão é prestado pela High Gestão e Investimento Ltda..

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como, também na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 confia 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.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2021.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.461	-	2.461
Propriedades para investimento	-	-	85.267	85.267
Total do ativo	-	2.461	83.795	87.728

21. Conciliação do Fluxo de Caixa Método Direto

A apresentação da conciliação do Fluxo de caixa das atividades operacionais com o lucro líquido está apresentada de acordo com o quadro abaixo:

Ajustes para conciliar o lucro líquido com o caixa líquido obtido das atividades operacionais	2021	2020
Resultado do exercício	1.934	(141)
Ajustes ao valor justo dos investimentos em propriedades de investimentos	(1.472)	1.350
Aumento (redução) obrigações por depósitos em garantia	74	-
Aumento (redução) passivos	3	(18)
Aumento (redução) aluguéis a receber	250	(357)
Caixa líquido obtido (aplicado) das atividades operacionais	789	834

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a Baker Tilly Brasil somente para a prestação do serviço de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

BTOWERS FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado TC BTowers FII – Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 20.132.453/0001-89)

(Administrada pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

23. Eventos Subsequentes

Os eventos subsequentes ao período contábil a que se referem às demonstrações financeiras incluem todos os eventos até a data em que as demonstrações financeiras são autorizadas para emissão, mesmo que esses eventos ocorram após o anúncio público de lucros ou de outra informação financeira.

De acordo com a NBC TG 24 (R2) – Eventos Subsequentes, após o exercício de 30 de junho de 2021, não houve eventos subsequentes relevantes que ocasionassem ajustes e/ou precisasse ocorrer divulgações especiais nas demonstrações financeiras.

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
CRC 1SP214011

DANILO CHRISTOFARO BARBIERI
Diretor Responsável