

# BTOWERS – Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 20.132.453/0001-89**

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2022



# Índice

|                                                                                                                         | <b>Página</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                                      | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                                 | 7             |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

**BTOWERS – Fundo de Investimento Imobiliário**

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

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do BTOWERS Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 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.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BTOWERS Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

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 do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 4.2, Propriedades para investimento)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda e ganho de capital mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários. Em 30 de junho de 2022, as propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 87.539 mil, o equivalente a 97,22% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e **(v)** verificação de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

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

## Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 6, Política de distribuição dos resultados e nº 12 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 e nº 4.4 às demonstrações contábeis.

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

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2021 foi conduzido sobre responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 08 de outubro de 2021, com ressalva em razão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020 serem emitidas com ressalva por limitação de escopo, em decorrência da falta de evidências comprobatórias sobre a rubrica “receita de aluguéis”.

### Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administradora 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo administrador;

- Concluímos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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.

São Paulo, 26 de outubro de 2022



Thiago Benazzi Arteiro  
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

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

**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)

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de reais

| Ativo                                        | Nota        | 30/06/2022        | % PL           | 30/06/2021        | % PL           |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                |                   |                |
| <b>Caixas e equivalentes de caixa</b>        | <b>4</b>    | <b>2.484</b>      | <b>2,76%</b>   | <b>2.501</b>      | <b>2,86%</b>   |
| Disponibilidades                             |             | 432               | 0,48%          | 40                | 0,05%          |
| Depósitos a vista                            |             | 432               | 0,48%          | 40                | 0,05%          |
| <b>Aplicações financeiras</b>                |             | <b>2.052</b>      | <b>2,28%</b>   | <b>2.461</b>      | <b>2,81%</b>   |
| Cotas de fundo de renda fixa                 |             | 2.052             | 2,28%          | 2.461             | 2,81%          |
| <b>Valores a receber</b>                     |             | <b>581</b>        | <b>0,65%</b>   | <b>341</b>        | <b>0,39%</b>   |
| Aluguéis a receber                           | 6           | 581               | 0,65%          | 341               | 0,39%          |
| <b>Despesas antecipadas</b>                  |             | <b>11</b>         | <b>0,01%</b>   | <b>-</b>          | <b>0,00%</b>   |
| Taxa de fiscalização CVM                     |             | 11                | 0,01%          | -                 | 0,00%          |
|                                              |             | <b>3.076</b>      | <b>3,42%</b>   | <b>2.842</b>      | <b>3,25%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                        |             |                   |                |                   |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>             |             |                   |                |                   |                |
| <b>Investimento</b>                          |             |                   |                |                   |                |
| <b>Propriedades para investimento</b>        |             |                   |                |                   |                |
| Imóveis acabados (custo)                     | 5           | 75.615            | 83,98%         | 75.586            | 86,34%         |
| Imóveis acabados (ajuste a valor justo)      | 5           | 11.924            | 13,24%         | 9.681             | 11,06%         |
|                                              |             | <b>87.539</b>     | <b>97,22%</b>  | <b>85.267</b>     | <b>97,40%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |             | <b>90.615</b>     | <b>100,64%</b> | <b>88.109</b>     | <b>100,65%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |             |                   |                |                   |                |
| <b>Circulante</b>                            | <b>Nota</b> | <b>30/06/2022</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2021</b> | <b>% PL</b>    |
| Rendimentos a distribuir aos cotistas        | 7           | 372               | 0,41%          | 453               | 0,52%          |
| Taxa de administração e gestão               | 10          | 40                | 0,04%          | 32                | 0,04%          |
| Auditoria e custódia                         |             | 14                | 0,02%          | 8                 | 0,01%          |
|                                              |             | <b>426</b>        | <b>0,47%</b>   | <b>493</b>        | <b>0,56%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                        |             |                   |                |                   |                |
| <b>Exigível ao longo prazo</b>               |             |                   |                |                   |                |
| Obrigações por depósitos em garantia         |             | 153               | 0,17%          | 74                | 0,08%          |
|                                              |             | <b>153</b>        | <b>0,17%</b>   | <b>74</b>         | <b>0,08%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |             | <b>579</b>        | <b>0,64%</b>   | <b>567</b>        | <b>0,65%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |             |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                         |             | 81.401            | 90,41%         | 81.401            | 92,99%         |
| Distribuição de rendimentos a cotistas       |             | (3.365)           | -3,74%         | (453)             | -0,52%         |
| Reserva de lucros                            |             | 12.000            | 13,33%         | 6.594             | 7,53%          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           | <b>9</b>    | <b>90.036</b>     | <b>100,00%</b> | <b>87.542</b>     | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>90.615</b>     | <b>100,64%</b> | <b>88.109</b>     | <b>100,65%</b> |

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

**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)

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

|                                                                   | Nota | 30/06/2022     | 30/06/2021     |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                             |      |                |                |
| <b><u>Receitas de propriedades para investimento</u></b>          |      |                |                |
| Receitas de aluguéis imobiliárias                                 | 6    | 5.572          | 3.318          |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento           | 6    | 2.243          | 1.472          |
|                                                                   |      | <b>7.815</b>   | <b>4.790</b>   |
| <b><u>Despesas de propriedades para investimento</u></b>          |      |                |                |
| Despesas de condomínio                                            | 11   | (1.219)        | (1.503)        |
| Despesas de tributos municipais e federais                        | 11   | (280)          | (467)          |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis          | 11   | (1)            | -              |
|                                                                   |      | <b>(1.500)</b> | <b>(1.970)</b> |
| <b><u>Resultado líquido de propriedades para investimento</u></b> |      | <b>6.315</b>   | <b>2.820</b>   |
| <b><u>Outros ativos financeiros</u></b>                           |      |                |                |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                          | 4    | 199            | 35             |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa            |      | (40)           | (1)            |
|                                                                   |      | <b>159</b>     | <b>34</b>      |
| <b><u>Despesas operacionais</u></b>                               | 11   |                |                |
| Taxa de administração e gestão                                    | 10   | (426)          | (344)          |
| Despesa de consultoria                                            |      | (318)          | (419)          |
| Outras despesas operacionais                                      |      | (41)           | (30)           |
| Taxa de fiscalização da CVM                                       |      | (22)           | (21)           |
| Despesas de auditoria e custódia                                  |      | (19)           | -              |
| Despesas de emolumentos e cartórios                               |      | (1)            | (106)          |
|                                                                   |      | <b>(827)</b>   | <b>(920)</b>   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                 | 9    | <b>5.647</b>   | <b>1.934</b>   |
| <b>Quantidades de cotas em circulação</b>                         |      | <b>809.270</b> | <b>809.270</b> |
| <b>Resultado por cota - R\$</b>                                   |      | <b>6,978</b>   | <b>2,390</b>   |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                            |      | <b>111,256</b> | <b>108,190</b> |

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

**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)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2020**

Em milhares de reais

|                                            | <u>Nota</u> | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Distribuição de rendimentos</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Patrimônio líquido</u> |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b><u>Saldo em 30 de junho de 2020</u></b> |             | <b>41.256</b>               | -                                  | <b>4.660</b>                 | <b>45.916</b>             |
| Cotas de investimentos integralizadas      |             | 40.145                      | -                                  | -                            | 40.145                    |
| Resultado do exercício                     |             | -                           | -                                  | 1.934                        | 1.934                     |
| Distribuição de rendimentos                |             | -                           | (453)                              | -                            | (453)                     |
| <b><u>Saldo em 30 de junho de 2021</u></b> |             | <b>81.401</b>               | <b>(453)</b>                       | <b>6.594</b>                 | <b>87.542</b>             |
| Resultado do exercício                     |             | -                           | -                                  | 5.647                        | 5.647                     |
| Distribuição de rendimentos                | 7           | -                           | (3.153)                            | -                            | (3.153)                   |
| <b><u>Saldo em 30 de junho de 2022</u></b> | <b>8</b>    | <b>81.401</b>               | <b>(3.606)</b>                     | <b>12.241</b>                | <b>90.036</b>             |

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

**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)

**Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

|                                                                         | 30/06/2022     | 30/06/2021      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                       |                |                 |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                     | 5.332          | 3.568           |
| Recebimento de depósito caução de aluguéis                              | 80             | 74              |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                | 199            | 34              |
| Pagamento de despesas de condomínio                                     | (1.219)        | (1.503)         |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão                 | (419)          | (337)           |
| Pagamento de despesas de consultoria                                    | (318)          | (419)           |
| Pagamento de impostos e taxas                                           | (280)          | (467)           |
| Pagamentos (recebimentos) diversos                                      | (41)           | (30)            |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa       | (40)           | -               |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                | (33)           | (21)            |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                           | (13)           | (4)             |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis   | (1)            | -               |
| Pagamento de despesas de cartório                                       | (1)            | (106)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                        | <b>3.246</b>   | <b>789</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                    |                |                 |
| Aquisição de propriedades para investimentos                            | -              | (40.145)        |
| Custos incrementais sobre aquisições de propriedades para investimentos | (29)           | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                     | <b>(29)</b>    | <b>(40.145)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                   |                |                 |
| Cotas integralizadas                                                    | -              | 40.145          |
| Pagamento de rendimentos aos cotistas                                   | (3.234)        | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                    | <b>(3.234)</b> | <b>40.145</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                | <b>(17)</b>    | <b>789</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>              | <b>2.501</b>   | <b>1.712</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                 | <b>2.484</b>   | <b>2.501</b>    |

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**1. Contexto operacional**

O **BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)** 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, através 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, 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.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor

Em 2 de fevereiro de 2022, a Administradora por meio de comunicado ao mercado, informou a alteração no prospecto do Fundo, para atendimento ao disposto no parágrafo 2º do Artigo 15 da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, de forma a permitir a negociação das cotas do Fundo entre investidores em geral, e não mais apenas entre investidores qualificados. Ademais, a Administradora esclarece que o regulamento já contemplava todas as demais disposições necessárias, nos termos da regulamentação em vigor, para a alteração do público-alvo.

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.

**2. Elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis 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 contábeis 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 aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de outubro de 2022.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

### **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 cotas de Renda Fixa”.

#### **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 contábeis 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 através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

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 contábeis 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. Caixa e equivalente de caixa**

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

|                                      | 30/06/2022        |                  | 30/06/2021        |                  |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                      | Qtd.              | Valor de mercado | Qtd.              | Valor de mercado |
| <b>Disponível</b>                    |                   |                  |                   |                  |
| Depósitos à vista                    |                   | 432              |                   | 40               |
| <b>Cotas de fundos de renda fixa</b> |                   |                  |                   |                  |
| <b>Fundos Referenciado DI</b>        | 72.493.262        | 2052             | 73.579,441        | 2.461            |
| <b>Total</b>                         | <b>72.493,262</b> | <b>2.484</b>     | <b>73.579,441</b> | <b>2.501</b>     |

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**Cotas de fundos de investimentos**

Em 30 de junho de 2022 e 2021 as aplicações em cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

**30 de junho de 2022**

|                                    | <u>Administradora</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>% sobre PL</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Depósitos bancários à vista        |                       | 432                     | 0,48%             |
| FI BRL Referenciado DI             | BRL Trust DTVM S.A.   | 1.973                   | 2,19%             |
| FI Arx Soberano Referenciado RF DI | BNY Mellon DTVM S.A.  | 79                      | 0,09%             |
|                                    |                       | <b>2.484</b>            | <b>2,76%</b>      |

**30 de junho de 2021**

|                                    | <u>Administradora</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>% sobre PL</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Depósitos bancários à vista        |                       | 40                      | 0,05%             |
| FI BRL Referenciado DI             | BRL Trust DTVM S.A.   | 74                      | 0,08%             |
| FI Arx Soberano Referenciado RF DI | BNY Mellon DTVM S.A.  | 2.387                   | 2,73%             |
|                                    |                       | <b>2.501</b>            | <b>2,86%</b>      |

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 2022, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 199 registrado na rubrica de resultado com aplicação em cotas de fundos (R\$ 35 no exercício findo em 30 de junho de 2021).

**5. Propriedade para investimento**

Em 30 de junho de 2022, 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:**

Trata-se 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.

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**Característica da edificação:**

- Área construída: 36.651,24 m<sup>2</sup>
- 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.

O empreendimento possuirá 603 (seiscentas e três) unidades de uso misto (residencial com serviços e comercial), além de 3 (três) unidades Mall (lojas) a saber:

Setor Mall: 3 (três) unidades Mall (lojas)

Setor Residencial: Torre A: a conter 501 (quinhentas e uma) unidades (281 salas comerciais e 220 unidades residenciais) e 39 pavimentos, sendo 3 (três) subsolos, andar térreo, mezanino, 1º, 2º, 3º pavimentos, 15 (quinze) pavimentos tipo para salas comerciais, 01 (um) pavimento lazer, 13 (treze) pavimentos tipo residencial, 01 (um) pavimento barrilete e 01 (um) pavimento cobertura; e

Setor Corporate: Torre B: a conter 102 conjuntos corporativos e 37 pavimentos, sendo: 2 (dois) subsolos, andar térreo, mezanino, 1º, 2º, 3º pavimentos, 17 (dezessete) pavimentos conjuntos corporativo 1, 08 (oito) pavimentos corporativos 2, 01 (um) pavimento barrilete e 01 (um) pavimento reservatório.

**Avaliação do imóvel**

Em 30 de junho de 2022, o valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Binswanger Brazil (CNPJ 03.234.049/0001-05), formalmente aprovado pelo administrador. A Binswanger 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 9,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% a.a.

| Descrições dos imóveis     | 30 de junho de 2022 |                              |                       |                |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
|                            | Saldo 30/06/21      | Aquisições/Custos Incorridos | Ajuste ao Valor justo | Saldo 30/06/22 |
| MB - ENG BROOKFIELD TOWERS | 85.267              | 29                           | 2.243                 | 87.539         |
|                            | 85.267              | 29                           | 2.243                 | 87.539         |

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

| Descrições dos imóveis     | 30 de junho de 2021 |                              |                       |                |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
|                            | Saldo 30/06/20      | Aquisições/Custos Incorridos | Ajuste ao Valor justo | Saldo 30/06/21 |
| MB - ENG BROOKFIELD TOWERS | 43.650              | 40.145                       | 1.472                 | 85.267         |
|                            | <b>43.650</b>       | <b>40.145</b>                | <b>1.472</b>          | <b>85.267</b>  |

**6. Aluguéis de imóveis a receber**

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 581 referentes a receita de aluguel a receber (R\$341 em 30 de junho de 2021).

No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram apropriadas receitas com aluguéis no montante de R\$ 5.572 (R\$3.318 no exercício findo em 30 de junho de 2021).

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                        |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                     | <b>2.022</b> | <b>2.021</b> |
| Lucro líquido do exercício                                                                             | 5.647        | 1.934        |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                                | (2.243)      | (1.472)      |
| Aluguéis a receber (não transitadas pelo caixa)                                                        | (240)        | 251          |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                                                       | 13           | 4            |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                          | <b>3.177</b> | <b>718</b>   |
| <br>                                                                                                   |              |              |
| Rendimentos retidos no exercício                                                                       | (24)         | (265)        |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>                                                             | <b>(24)</b>  | <b>(265)</b> |
| <br>                                                                                                   |              |              |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                         | <b>3.153</b> | <b>453</b>   |
| <br>                                                                                                   |              |              |
| Rendimentos a distribuir                                                                               | (372)        | (453)        |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício                                                  | 453          | -            |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                         | <b>3.234</b> | <b>-</b>     |
| <br>                                                                                                   |              |              |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 99,24%       | 63,16%       |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                                             | (24)         | (265)        |

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui R\$ 372 (R\$ 453 em 2021) de distribuição de rendimentos a pagar aos cotistas e realizou a distribuição de R\$ 3.234 durante o exercício (Não houve distribuição durante o exercício de 2021).

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 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos). Em 2021 foi de R\$ 0,56 (cinquenta e seis centavos).

## **8. 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.

### **Integralização**

No exercício findo em 30 de junho 2022 não houve integralizações de cotas.

As cotas da 7ª emissão foram totalmente subscritas e integralizadas por um único cotista do Fundo, a B Towers SPE Ltda.

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, através 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.

### **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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**Amortização**

Não houve amortização de cotas durante os exercícios.

**9. Patrimônio líquido**

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 809.269,71085469 cotas escriturais nominativas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 111,26 (809.269,71085469 cotas e valor patrimonial unitário de R\$ 108, 17391927 em 30 de junho de 2021).

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2022 foi de R\$ 87.933 (2021 - R\$ 72.921).

No exercício de 30 de junho de 2022 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 6,45% (2021 – 4,21% positivo).

**10. 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 é dividida em:

a) “Taxa de administração específica” correspondente à 0,10% (dez centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme abaixo;

0,10% (dez centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGPM/FGV, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual deve ser respeitado o mínimo mensal de R\$ 20, sendo R\$ 17 referentes à taxa de administração e R\$ 3 referentes aos serviços de escrituração. A taxa de administração específica é 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 regulamento do Fundo, observado sempre o menor valor:

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 de o valor ser inferior a R\$ 12, será aplicado este valor para fins de cálculo da referida taxa de gestão, que é 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 2022 foram apropriadas despesas de taxas de administração e gestão no montante de R\$ 426, sendo, R\$ 240 de taxa de administração e R\$ 186 de taxa de gestão (R\$ 344 no exercício findo em 30 de junho de 2021, sendo R\$ 200 de taxa de administração e R\$ 144 de taxa de gestão).

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

No passivo, em 30 de junho de 2022, os saldos registrados para as provisões das taxas de administração e gestão montam R\$ 40, sendo R\$ 20 referentes à taxa de administração e R\$ 20 à taxa de gestão (R\$ 32 em 30 de junho de 2020, sendo R\$ 20 referentes à taxa de administração e R\$ 12 à taxa de gestão).

**11. Encargos do Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

|                                              | 30/06/2022   |              | 30/06/2021   |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                              | Valores      | Percentual   | Valores      | Percentual   |
| Despesas de auditoria e custódia             | 19           | 0,02%        | -            | 0,00%        |
| Despesas de emolumentos e cartórios          | 1            | 0,00%        | 106          | 0,15%        |
| Despesas de condomínio                       | 1.219        | 1,39%        | 1.503        | 2,06%        |
| Despesas com IR sobre aplicações financeiras | 40           | 0,05%        | -            | 0,00%        |
| Despesas de tributos municipais e federais   | 280          | 0,32%        | 467          | 0,64%        |
| Taxa de administração e gestão               | 426          | 0,49%        | -            | 0,00%        |
| Taxa de fiscalização da CVM                  | 22           | 0,03%        | 21           | 0,03%        |
| Despesa de consultoria                       | 318          | 0,36%        | 419          | 0,57%        |
| Outras receitas (despesas) operacionais      | 41           | 0,05%        | 30           | 0,04%        |
|                                              | <b>2.366</b> | <b>2,69%</b> | <b>2.546</b> | <b>3,49%</b> |

**12. 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 a 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%.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**13. 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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

**(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 a 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.

**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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

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 nº 9.779/99, 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 à 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 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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

**(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.

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

**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.

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**14. 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:

| <b>Despesas</b>       | <b>Instituição</b>                | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2022</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.               | Administradora        | 240               |
| Taxa de gestão        | High Gestão e Investimentos Ltda. | Gestora               | 186               |

| <b>Valores a pagar</b> | <b>Instituição</b>                | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2022</b> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração  | BRL Trust DTVM S.A.               | Administradora        | 20                |
| Taxa de gestão         | High Gestão e Investimentos Ltda. | Gestora               | 20                |

| <b>Despesas</b>       | <b>Instituição</b>                | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2021</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.               | Administradora        | 200               |
| Taxa de gestão        | High Gestão e Investimentos Ltda. | Gestora               | 144               |

| <b>Valores a pagar</b> | <b>Instituição</b>                | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2021</b> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração  | BRL Trust DTVM S.A.               | Administradora        | 20                |
| Taxa de gestão         | High Gestão e Investimentos Ltda. | Gestora               | 12                |

**15. Demandas judiciais**

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

**16. 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.

**17. Divulgação de informações**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

**18. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 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 2022 e 2021:

30/06/2022

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>TOTAL</b>  |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |               |
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 2.052          | -              | 2.052         |
| Propriedades para investimento                                 | -              | -              | 87.539         | 87.539        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>2.052</b>   | <b>87.539</b>  | <b>89.591</b> |

30/06/2021

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**19. 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 2022, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação do serviço de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20. Outros Assuntos**

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.

**21. Alterações Estatutárias**

Em termo de apuração da consulta formal em 28 de julho de 2021 o fundo aprovou as seguintes deliberações:

- (i) Aprovar a eleição do Sr. Antonio Fernando de Oliveira Maia (currículo enviado aos cotistas no e-mail de votação) como Membro do Comitê de Investimentos, nos termos da Cláusula 15.1 do Regulamento do Fundo. (ii) Aprovar a alteração do item 1.2 do regulamento do Fundo que trata do Público Alvo, para a seguinte redação: 1.2. Público Alvo. O Fundo é destinado a investidores gerais. (iii) Aprovar a alteração do item 5.2. do regulamento, nos seguintes termos: 5.2. Auditoria Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, constitui encargo do Fundo e, portanto, não está inclusa na Taxa de Administração, conforme artigo 9.1, do presente regulamento. Tendo em vista o recebimento de votos suficientes para a instalação da Consulta Formal, a Administradora lavra o presente Termo de Apuração e declara que: (i) Os cotistas representando 60,82% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a eleição do Sr. Antonio Fernando de Oliveira Maia (currículo enviado aos cotistas no e-mail de votação) como Membro do Comitê de Investimentos, nos termos da Cláusula 15.1 do Regulamento do Fundo, juntamente com o Sr. Thales Augusto A. Peixoto e a Sra. Silvia Cristina Soares Ferreira indicados pela Gestora, nos termos da mesma cláusula. (ii) Os cotistas representando 60,82% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a alteração do item 1.2 do regulamento do Fundo que trata do Público Alvo, para a seguinte redação: 1.2. Público Alvo. O Fundo é destinado a investidores gerais. (iii) Os cotistas representando 60,817% das cotas em circulação do Fundo aprovaram a alteração do item 5.2. do regulamento, nos seguintes termos: 5.2. Auditoria Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, constitui encargo do Fundo e, portanto, não está inclusa na Taxa de Administração, conforme artigo 9.1, do presente regulamento.

No exercício findo de 30 de junho de 2022, não houve alterações estatutárias.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

**22. Eventos subsequentes**

Conforme termo de apuração da consulta formal finalizada em 28 de setembro de 2022, apurou os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“cotistas”), no âmbito de assembleia geral extraordinária, realizada por meio de consulta formal aos cotistas, convocada pela Administradora em 30 de agosto de 2022, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”), na qual foram aprovadas as seguintes alterações estatutárias:

i) Alterar o art. 5.1, item “b” do Regulamento do Fundo, de modo a prever a redução do valor mínimo da taxa de gestão, de R\$ 12 para R\$ 10, que passou a vigorar conforme redação abaixo;

b) “Taxa de gestão” correspondente à 10, 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.

ii) Excluir a redação prevista no art. 5.1, item “i” e alínea “c”

c.) Incluir ao art. 5.3 os itens 5.3.1 e 5.3.2 do regulamento do Fundo, de modo a prever a remuneração do consultor imobiliário, que passaram a vigorar conforme redação abaixo:

5.3. Consultor imobiliário. O Fundo poderá contratar consultor imobiliário.

5.3.1 “Taxa de consultoria” corresponde a 6% (seis por cento) calculados sobre os valores recebidos pelo Fundo a título de aluguel, deduzidos da taxa de gestão mínima, prevista no item “b” supra, e daqueles contratos que já possuem intermediação por imobiliárias.

(i) Após a apuração da taxa de consultoria, conforme previsto no item “5.3.1” supra, na hipótese de o valor ser inferior a R\$ 2, será aplicado este valor para fins de cálculo da referida taxa de consultoria, que será apurada até o último dia útil do mês e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

5.3.2 Adicionalmente, o consultor imobiliário terá a remuneração de 4% (quatro por cento) do VGL (valor global de locação) referente a comercialização de novas locações, sendo que será deduzido do valor apurado os valores eventualmente devidos a outros intermediadores referentes ao mesmo serviço. (i) na hipótese de o valor ser inferior a 1,5 (um e meio) aluguéis, será aplicado este valor para fins de cálculo da referida remuneração.

iii) Alterar o art. 3.6 do regulamento a fim de prever que as despesas estimadas corresponderão a 2 (dois) meses, passando a vigorar conforme redação abaixo

3.6 Parte dos recursos do Fundo obtidos a partir da integralização das cotas será utilizado para a constituição da caixa reserva, a qual será equivalente ao montante mínimo de R\$ 100 ou ao valor das despesas estimadas de 2 (dois) meses do Fundo, o que for maior, e terá o objetivo de suportar despesas em caso de atraso ou inadimplência no pagamento das chamadas de capital por um ou mais cotistas e arcar com eventuais aumentos de custo do Fundo, quando comparado ao valor inicialmente estimado.

**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 contábeis**

**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

---

Em 03 de agosto de 2022 através de ato de deliberação do Administrador houve redução da taxa de administração de acordo com os itens abaixo:

O Fundo passou a pagar, pela prestação de serviços, nos termos do seu 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 IGP-M/FGV, calculada e provisionada 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\$ 15., sendo R\$ 13. referentes à taxa de administração e R\$ 2 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.

---

**ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS**  
**CRC 1SP214011**

---

**DANILO CHRISTOFARO BARBIERI**  
**Diretor Responsável**