



BTowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

**(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

Demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho 2023 e de
2022.**

com Relatório dos Auditores Independentes

BTowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

BTowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BTowers Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BTowers Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 26 de outubro de 2022, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

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

Propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2023 o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por propriedades para investimentos, que estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 90.195 mil, correspondente a 99,00% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo do investimento com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para avaliação do valor justo do investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança 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 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 governança 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, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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;
- 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 pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

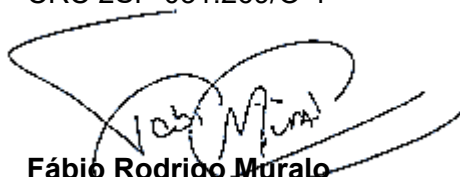
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 20 de setembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

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)

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		1.011	1,11%	2.484	2,76%
Disponibilidades		106	0,12%	432	0,48%
Depósitos a vista	4	106	0,12%	432	0,48%
Cotas de fundo de renda fixa	4	905	0,99%	2.052	2,28%
Valores a receber		704	0,77%	581	0,65%
Aluguéis a receber	6	704	0,77%	581	0,65%
Despesas antecipadas		10	0,01%	11	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		10	0,01%	11	0,01%
		1.725	1,89%	3.076	3,42%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados (custo)	5	77.479	85,04%	75.615	83,98%
Imóveis acabados (ajuste a valor justo)	5	12.716	13,96%	11.924	13,24%
		90.195	99,00%	87.539	97,23%
Total do ativo		91.920	100,89%	90.615	100,64%
Passivo					
	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir aos cotistas	7	526	0,58%	372	0,41%
Taxa de administração e gestão	10 e 14	23	0,03%	40	0,04%
Taxa de consultoria		11	0,01%	-	0,00%
Auditoria e custódia		18	0,02%	14	0,02%
Emolumentos e cartórios a pagar		11	0,01%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		9	0,01%	-	0,00%
		598	0,66%	426	0,47%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		213	0,23%	153	0,17%
		213	0,23%	153	0,17%
Total do passivo		811	0,89%	579	0,64%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		81.401	89,34%	81.401	90,41%
Reserva de lucros		9.708	10,66%	8.635	9,59%
Total do patrimônio líquido	9	91.109	100,00%	90.036	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		91.920	100,89%	90.615	100,64%

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 resultados
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Propriedades para investimento			
<u>Receitas de propriedades para investimento</u>			
Receitas de aluguéis imobiliárias	6	7.588	5.572
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5	792	2.243
		8.380	7.815
<u>Despesas de propriedades para investimento</u>			
Despesas de condomínio	6	(1.382)	(1.219)
Despesas de tributos municipais e federais		(286)	(280)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(1)
		(1.668)	(1.500)
<u>Resultado líquido de propriedades para investimento</u>		6.712	6.315
<u>Outros ativos financeiros</u>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	236	199
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(49)	(40)
		187	159
<u>Despesas operacionais</u>			
Taxa de administração e gestão	10, 11 e 14	(326)	(426)
Despesa de consultoria	11	(392)	(318)
Outras despesas operacionais	11	(230)	(41)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(20)	(22)
Despesas de auditoria e custódia	11	(67)	(19)
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(24)	(1)
		(1.059)	(827)
Lucro líquido do exercício		5.840	5.647
Quantidades de cotas em circulação		809.270	809.270
Resultado por cota - R\$		7,22	6,98
Valor patrimonial da cota - R\$		112,58	111,26

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldo em 30 de junho de 2021		81.401	6.141	87.542
Resultado do exercício		-	5.647	5.647
Distribuição de rendimentos	7	-	(3.153)	(3.153)
Saldo em 30 de junho de 2022		81.401	8.635	90.036
Resultado do exercício		-	5.840	5.840
Distribuição de rendimentos	7	-	(4.767)	(4.767)
Saldo em 30 de junho de 2023		81.401	9.708	91.109

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	7.465	5.332
Recebimento de depósito caução de aluguéis	60	80
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	236	199
Pagamento de despesas de condomínio	(1.382)	(1.219)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(343)	(419)
Pagamento de despesas de consultoria	(381)	(318)
Pagamento de impostos e taxas	(286)	(280)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(221)	(41)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(49)	(40)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(19)	(33)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(63)	(13)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	(1)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartório	(13)	(1)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>5.004</u>	<u>3.246</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos incrementais sobre aquisições de propriedades para investimentos	(1.864)	(29)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(1.864)</u>	<u>(29)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(4.613)	(3.234)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(4.613)</u>	<u>(3.234)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(1.473)</u></u>	<u><u>(17)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.484	2.501
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.011	2.484
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(1.473)</u></u>	<u><u>(17)</u></u>

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

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. Base de elaboração e apresentação 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 aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de setembro de 2023.

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 “Receitas de cotas de fundo 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 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 através de laudos de avaliação

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 2023 e de 2022

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

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. 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:

	30/06/2023		30/06/2022	
	Qtde	Saldo contábil	Qtde	Saldo contábil
Disponível				
Depósitos à vista		106		432
Cotas de fundos de renda fixa				
Fundos referenciado DI	70.647,733	905	72.493,262	2.052
Total	70.647,733	1.011	72.493,262	2.484

Cotas de fundos de investimentos

Em 30 de junho de 2023 e de 2022 as aplicações em cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
FI BRL Referenciado DI	BRL Trust DTVM S.A.	817	0,90%
FI Arx Soberano Referenciado RF DI	BNY Mellon DTVM S.A.	88	0,10%
		905	1,00%

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 2023 e de 2022

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

30 de junho de 2022

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo Contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
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%
		2.052	2,28%

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 2023, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 236 registradas na rubrica de “Receitas com cotas de fundos de renda fixa” (R\$ 199 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

5. Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2023, 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.

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.

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

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 2023 e de 2022

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

corporativo 1, 08 (oito) pavimentos corporativos 2, 01 (um) pavimento barrilete e 01 (um) pavimento reservatório.

Avaliação do imóvel

Em 30 de junho de 2023, 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 10,00% a.a. (2022 - 9,50% a.a.), composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,50% a.a. (2022 - 9,00% a.a.).

30 de junho de 2023				
Descrições dos imóveis	Saldo 30/06/22	Aquisições/Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 30/06/23
MB - ENG BROOKFIELD TOWERS	87.539	1.864	792	90.195
	87.539	1.864	792	90.195

30 de junho de 2022				
Descrições dos imóveis	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

6. Aluguéis de imóveis a receber e despesas de condomínio

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 704 referentes a receita de aluguel a receber (R\$ 581 em 30 de junho de 2022).

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram apropriadas receitas com aluguéis no montante de R\$ 7.588 (R\$ 5.572 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

Adicionalmente o Fundo incorreu durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 em R\$ 1.382 (R\$ 1.219 no exercício findo em 30 de junho de 2022) em despesas de condomínio.

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 2023 e de 2022

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

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:

RENDIMENTOS	2.023	2.022
Lucro líquido do exercício	5.840	5.647
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(792)	(2.243)
Aluguéis a receber (não transitadas pelo caixa)	(123)	(240)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	20	13
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.945	3.177
 Rendimentos retidos no exercício	 (178)	 (24)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(178)	(24)
 Rendimentos apropriados	 4.767	 3.153
 Rendimentos a distribuir	 (526)	 (372)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	372	453
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.613	3.234
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 96,40%	 99,24%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(178)	(24)

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui R\$ 526 (R\$ 372 em 2022) de distribuição de rendimentos a pagar aos cotistas e realizou a distribuição de R\$ 4.613 durante o exercício (R\$ 3.234 em 2022).

Em 30 de junho de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 5,89 (cinco reais e oitenta e nove centavos). Em 2022 foi de R\$ 3,90 (três reais e noventa 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 possuírem, o qual deverá ser exercido no prazo e forma a ser definida na assembleia geral de quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões.

Integralização

Nos exercícios findos em 30 de junho 2023 e de 2022 não houve integralizações de cotas.

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 findos em 30 de junho de 2023 e de 2022.

9. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 91.109 (R\$ 90.036 em 30 de junho de 2022) e está composto por 809.269,71085469 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 112,58 (809.269,71085469 cotas e valor patrimonial unitário de R\$ 111,26 em 30 de junho de 2022).

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 90.549 (2022 – R\$ 72.921).

No período de 30 de junho de 2023 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício 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 6,22% (2022 – 6,45% 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 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\$ 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.

- b) Taxa de Gestão: correspondente à R\$ 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apropriadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 326, sendo, R\$ 160 taxa de administração e R\$ 166 taxa de gestão (R\$ 426 no exercício findo em 30 de junho de 2022, sendo R\$ 240 taxa de administração e R\$ 166 taxa de gestão).

No passivo, em 30 de junho de 2023, os saldos registrados para as provisões das taxas de administração e gestão montam R\$ 23, sendo R\$ 13 referentes à taxa de administração e R\$ 10 à taxa de gestão (R\$ 40 em 30 de junho de 2022, sendo R\$ 20 referentes à taxa de administração e R\$ 20 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:

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 90.549 (2022 – R\$ 72.921).

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	326	0,36%	426	0,58%
Despesa de consultoria	392	0,43%	318	0,44%
Outras despesas operacionais	230	0,25%	41	0,06%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	22	0,03%
Despesas de auditoria e custódia	67	0,07%	19	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	24	0,03%	1	0,00%
	1.059	1,17%	827	1,13%

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%.

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.

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 local 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.

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.

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.

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.

14. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	160
Taxa de gestão	High Gestão e Investimentos Ltda.	Gestora	166

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	13
Taxa de gestão	High Gestão e Investimentos Ltda.	Gestora	10

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 2023 e de 2022

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

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

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

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).

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

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 2023 e de 2022

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

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 2023 e 2022:

Em 30/06/2023

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	90.195	90.195
Total do ativo	-	-	90.195	90.195

Em 30/06/2022

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	87.539	87.539
Total do ativo	-	-	87.539	87.539

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora contratou a Baker Tilly Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação do serviço de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

21. Alterações Estatutárias

Em 31 de maio de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve

deliberação e aprovação da transferência da administração do Fundo para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na abertura do dia 03 de julho de 2023.

Em 05 de dezembro de 2022 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes aos exercícios sociais findos em 30 de junho de 2018 e 30 de junho de 2022.

Em 30 de agosto de 2022 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) Alterar o art. 5.1, item "c" do regulamento do Fundo, de modo a prever a redução do valor mínimo taxa de gestão, de R\$ 12 para R\$ 10;
- (ii) 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; e
- (iii) Alterar o art. 3.8 do regulamento a fim de prever que as despesas estimadas corresponderão a 2 (dois) meses.

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 regulamento.

22. Eventos subsequentes

Em 22 de junho de 2023 a Administradora do Fundo realizou o procedimento de Consulta Formal aos Cotistas para se manifestarem a respeito da substituição da atual

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 2023 e de 2022

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

Administradora, conforme solicitação formal do comitê de investimentos, pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com a consequente modificação nas Taxas de Administração, tais como auditoria, custódia e escrituração, cuja substituição, se aprovada, se iniciará na abertura do dia 03 de julho de 2023 e a contratação da Administradora para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela

Diante do exposto, foram sem qualquer ressalva ou restrição, por cotistas desimpedidos e aptos a deliberar.

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
CRC 1SP214011

DANILO CHRISTOFARO BARBIERI
Diretor Responsável