

Demonstrações Financeiras

BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 20.132.453/0001-89

Administrado pela Vortex Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

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



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

BTOWERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
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 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Btowers Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

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

Principais Assuntos De Auditoria

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

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

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

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

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

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 20 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

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



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 30 de setembro de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	1.688	1,84	1.725	1,88
Caixa e equivalentes de caixa	977	1,07	1.011	1,10
Disponibilidades	5	0,01	106	0,11
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	5	0,01	106	0,11
Aplicações interfinanceiras de liquidez	874	0,95	-	-
Notas do Tesouro Nacional - NTN	874	0,95	-	-
Cotas de fundos de investimento	98	0,11	905	0,99
Arx Soberano FI RF REF DI	98	0,11	905	0,99
Outros valores e bens	711	0,77	714	0,78
Despesas antecipadas	10	0,01	10	0,01
Despesas diversas	10	0,01	10	0,01
Outros valores a receber	701	0,76	704	0,77
Aluguéis a receber	701	0,76	704	0,77
Não circulante	91.081	99,09	90.195	99,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	91.081	99,09	90.195	99,00
Propriedades para investimento	91.081	99,09	90.195	99,00
Imóveis acabados	90.195	98,13	89.403	98,13
Ajuste a valor justo	886	0,96	792	0,87
Total do ativo	92.769	100,93	91.920	100,88
Passivo				
Circulante				
Valores a pagar	859	0,93	598	0,65
Dividendos a distribuir	542	0,59	526	0,58
Credores - Liquidações pendentes	274	0,30	-	-
Taxa de administração (*)	13	0,01	13	0,01
Taxa de gestão (*)	10	0,01	10	0,01
Serviços cartorários	10	0,01	11	0,01
Consultoria técnica	9	0,01	11	0,01
Taxa de escrituração	1	-	-	-
Serviços de auditoria	-	-	18	0,02
Outras obrigações diversas	-	-	9	0,01
Não circulante				
Valores a pagar - longo prazo	-	-	213	0,23
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	-	-	213	0,23
Total do passivo	859	0,93	811	0,88
Patrimônio líquido	91.910	100,00	91.109	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	92.769	100,93	91.920	100,88

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 16)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Composição do resultado do exercício		
Resultado com ativos de natureza imobiliária	9.154	8.380
Receita de aluguéis	8.268	7.588
Resultado com propriedades para investimento	886	792
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	68	187
Resultado com operações compromissadas	57	-
Resultado com cotas de fundos de investimento	11	187
Outras receitas operacionais	1	-
Outras rendas operacionais	1	-
Despesas	(2.612)	
Despesas com ativos de natureza imobiliária	(1.762)	(1.668)
Despesas condominiais	(1.355)	(1.382)
Despesas tributárias	(381)	(286)
Manutenção e conservação de imóveis	(26)	-
Despesas de serviços técnicos especializados	(496)	(459)
Assessoria técnica	(450)	(459)
Serviços de avaliação	(22)	-
Comissões e corretagens	(11)	-
Escrituração	(12)	-
Consultoria jurídica	(1)	-
Despesas da Administração e Gestão	(289)	(326)
Taxa de administração	(169)	(326)
Taxa de gestão	(120)	-
Demais despesas	(65)	(274)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Publicações e correspondências	(17)	-
Taxa B3	(13)	-
Outras despesas	(10)	(230)
Taxa ANBIMA	(4)	-
Despesas com cartório	(1)	(24)
Resultado líquido no exercício/período	6.611	5.840
Quantidade de cotas	809.270	-
Lucro por cota - valor em R\$	8,17	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2022	81.401	8.635	90.036
(-) Dividendos distribuídos	-	(4.767)	(4.767)
(+) Lucro líquido do exercício	-	5.840	5.840
Em 30 de junho de 2023	81.401	9.708	91.109
(-) Dividendos distribuídos	-	(5.810)	(5.810)
(+) Lucro líquido do exercício	-	6.611	6.611
Em 30 de junho de 2024	81.401	10.509	91.910

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com equivalentes de caixa	68	
(+) Liquidação de aluguéis	8.323	7.465
(+) Liquidação de depósito caução de aluguel	-	60
(+) Liquidação cotas de fundos de renda fixa	-	236
(-) Despesa com condomínio	(1.355)	(1.382)
(-) Pagamento de Impostos	(381)	(335)
(-) Consultoria	(453)	(381)
(-) Outros pagamentos Diversos	(12)	(221)
(-) Taxa CVM	(20)	(19)
(-) Serviços técnicos	(18)	(63)
(-) Taxa de administração e gestão	(289)	(343)
(-) Pagamento de despesas de emolumentos e cartório	(1)	(13)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(5)	-
(-) Taxa B3	(13)	-
(-) Escrituração	(13)	-
(-) Manutenção de imóveis	(26)	-
(-) Serviços de avaliações e laudos	(22)	-
(-) Pagamento de comissões	(6)	-
(-) Despesas com publicações e correspondências	(13)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(4)	-
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	5.760	5.004
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos incrementais sobre aquisições de propriedades para investimentos	-	(1.864)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	-	(1.864)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(5.794)	(4.613)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(5.794)	(4.613)
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	(34)	(1.473)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.011	2.484
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	977	1.011
Variação no caixa e equivalentes	(34)	(1.473)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional

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

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

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

Disponibilidades

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

(i) Cotas de fundos de investimentos

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

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

f) Aluguéis a receber

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

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

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

(ii) Propriedades para investimento

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

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

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

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

h) Demonstração do fluxo de caixa

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

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

i) Outros ativos e passivos

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

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

j) Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Ativos	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	5
Cotas de fundo de investimento (*)	1,39712341	70.329	98
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	4.306,95	203	874
Total		70.532	977

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

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

Ativos	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	106
Cotas de fundo de investimento (*)	1.287,37	70.647	905
Total		70.647	1.011

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2024:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	70.329	98	Sem vencimento

- Fundo de Investimento - Arx Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI

O ARX Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e iniciou suas operações em 28 de maio de 2020. O Fundo tem como objetivo de aproximar-se da rentabilidade obtida com base no Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

O Fundo é detentor de 70.329 ações do Arx Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, as quais representam o montante no valor de R\$ 98.

O Arx Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

6. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024 e de 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	30/06/2024	30/06/2023
MB - Eng Brookfield Towers	91.081	90.195
Total	91.081	90.195

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O empreendimento está localizado na Av. Deputado Jamel Cecílio c/ Rua 56, nº 2.929, Bairro Jardim Goiás, Cidade de Goiânia – GO, e é caracterizado por duas torres, com 73 residências e diversas lojas.

As residências possuem área privativa de 10.419,34 m², com área comum de 3.791,14 m² e área total construída de 14.210,48 m².

As lojas possuem área privativa de 5.113,89 m², com área comum de 17.561,65 m² e área construída de 22.675,54 m².

6.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A Binswanger Brazil ("Avaliadora"), estabelecida na Avenida Dr. Francisco Junqueira, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 30 de junho de 2024 e de 2023.

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – Imóvel Brookfield Towers

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

Em 30 de junho de 2024, o valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Binswanger Brazil (CNPJ 03.234.049/0001-05), formalmente aprovado pela administradora. A Binswanger 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 9,75% ao ano (2023 - 10,00% ao ano), composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,25% ao ano (2023 - 9,50% ao ano).

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 91.081 (Em 2023 R\$ 90.195).

Imóvel	Posição em 2022	Aquisições	Ajuste a valor justo	Posição em 2023
Brookfield Towers	87.539	1.864	792	90.195

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 8.268 (2023 - R\$ 7.588), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Resultado com ativos de natureza imobiliária – Receita de aluguéis".

A seguir a relação das receitas de aluguéis por imóvel:

Imóveis	2024	2023
Aluguel - Brookfield Towers	8.268	7.588
Total	8.268	7.588

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	98	-	-	98
Operações compromissadas	874	-	-	874
Propriedade para Investimento	-	-	91.081	91.081
Total do ativo	972	-	91.081	92.053

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

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

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 809.269,710878 cotas, cujo valor unitário é de R\$113,571940 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$91.910.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30/06/2024	113,571940	0,88	90.798
Exercício findo em 30/06/2023	112,582505	1,19	90.549

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2024:

Rentabilidade			
Data	Valor da cota	Mensal	Acumulada
30/06/2023	112,582505	-	-
31/07/2023	111,901148	(0,61)	(0,61)
31/08/2023	111,934256	0,03	(0,58)
29/09/2023	111,953852	0,02	(0,56)
31/10/2023	111,864167	(0,08)	(0,64)
30/11/2023	111,803678	(0,05)	(0,69)
29/12/2023	111,649802	(0,14)	(0,83)
31/01/2024	111,680922	0,03	(0,80)
29/02/2024	111,664958	(0,01)	(0,81)
28/03/2024	111,734174	0,06	(0,75)
30/04/2024	111,749371	0,01	(0,74)
31/05/2024	112,656566	0,81	0,07
30/06/2024	113,571940	0,81	0,88

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

12. Gerenciamento de riscos

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

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

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

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

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

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

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve integralização de novas cotas.

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Resgate de cotas e amortizações

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve amortização e resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

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

Cotação

O fundo é negociado na bolsa com o código BTOR11.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, as cotações foram:

Data	Valor da cota
30/06/2023	105,46
31/07/2023	105,46
31/08/2023	105,46
29/09/2023	105,46
31/10/2023	105,46
30/11/2023	108,41
29/12/2023	107,81
31/01/2024	107,81
29/02/2024	109,40
28/03/2024	109,40
30/04/2024	120,46
31/05/2024	109,40
30/06/2024	123,19

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

14. Prestação de serviços e custódia

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

15. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

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

Taxa de Administração Específica: correspondente à 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), o qual deverá ser respeitado o mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais nos três primeiros meses após a transferência do Fundo) e sendo R\$ 13 (treze mil reais) a partir do 4º mês após a transferência.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$169 (R\$160 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de administração".

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$120 (R\$166 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de gestão".

- **Taxa de performance**

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

- **Demais taxas**

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

Adicionalmente, será devido R\$1.000,00 (mil reais) referentes aos serviços de escrituração, acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo.

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

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

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 5, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 10. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 13. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

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

18. Distribuição de resultados

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

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

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

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa,

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024
Ativos imobiliários representados por TVM	
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	8.322
(-) Outras despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(1.746)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	6.576
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	57
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	57
Outras despesas	
(-) Taxa de administração	(265)
(-) Consultoria	(298)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(49)
(+) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(1)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(6)
(-) Despesas com cartórios	(1)
(-) Outras despesas	(197)
Total de outras despesas	(816)
Resultado financeiro líquido	5.817
95% do resultado financeiro líquido acumulado	5.526
Rendimentos declarados	5.810
Rendimentos a distribuir	(542)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	526
Rendimentos pagos no exercício	5.794
% de distribuição sobre o resultado financeiro	99,78%

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 2023:

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

19. Política de divulgação de informações

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

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

20. Demandas judiciais

São decorrentes de processos judiciais e administrativos, movidos em favor ou contra o Fundo.

Essas contingências são avaliadas por assessores legais e levam em consideração a probabilidade que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança.

Os valores das contingências são quantificados utilizando-se modelos e critérios que permitam sua mensuração de forma adequada, apesar da incerteza quanto ao prazo e valor, sendo assim classificados considerando a probabilidade de perda como:

- Prováveis: requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis;
- Possíveis: são divulgadas em nota explicativa, sem que seja constituída provisão;
- Remotas: não requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis.

30 de junho de 2024, o Fundo detém ações classificadas com probabilidade de perda provável e possível, as quais são informadas abaixo.

- **Processo número 5184632-57.2024.8.09.0051**

Pleito para o recebimento da quantia atualizada de R\$ 207 (duzentos e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e quarenta e dois centavos), oriundo da prestação de serviços de assessoramento estratégico de marketing e criação de políticas de locação das propriedades comerciais das Executadas (corretagem). A estimativa de perda é provável e o processo se encontra em fase de contestação.

O desembolso estimado está no valor de R\$ 220 (duzentos e dezenove mil reais seiscientos e sessenta e quatro reais e cinco centavos).

- **Processo número 5184644-71.2024.8.09.0051**

Pleito para o recebimento da quantia atualizada de R\$77 (setenta e sete mil e quatrocentos reais), oriundo da prestação de serviços de assessoramento

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

estratégico de marketing e criação de políticas de locação das propriedades comerciais das Executadas (corretagem). A estimativa de perda é provável e o processo se encontra em fase de pré contestação.

O desembolso estimado está no valor de R\$ 104 (cento e três mil, setecentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos).

- **Processo número 5269012-81.2022.8.09.0051**

Pleito pela permanência nos imóveis locados mesmo escoado o prazo do contrato e condenação a renovar compulsoriamente os contratos de locação vigentes por igual período (24 meses). Não sendo o entendimento, que seja determinada a indenização pelos danos materiais experimentados, no valor de R\$ 168 (cento e sessenta e oito mil reais). A estimativa de perda é possível e o processo se encontra na fase inicial de pedido.

O desembolso estimado está no valor de R\$ 62 (sessenta e um mil, setecentos e quarenta e três reais e noventa e um centavos).

- **Processo número 5295092-14.2024.8.09.0051**

Pleito pela de rescisão do contrato de locação e condenação ao pagamento de indenizações por danos materiais e lucros cessantes. A estimativa de perda é possível e o processo se encontra em fase inicial de contestação.

O desembolso estimado está no valor de R\$ 188 (cento e oitenta e oito mil, trezentos e cinquenta e oito reais e vinte e oito centavos.).

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

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

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

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

22. Alterações estatutárias

A assembleia realizada em 09 de maio de 2023, aprovou a substituição da Administração do Fundo da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, a partir de 03 de julho de 2023.

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.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento

Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.132.453/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1