

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ (51.666.294/0001-26)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 02 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 262.100 mil, que representava 99,94% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de 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.



Shape the future
with confidence

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

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 detecta 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.666.294/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	938	0,36%
Aluguéis a receber	6.1	420	0,16%
		1.358	0,52%
Investimentos			
Propriedade para investimento			
Imóvel acabado		250.271	95,43%
Ajuste de avaliação ao valor justo		11.829	4,51%
	7	262.100	99,94%
Total do ativo		263.458	100,45%
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	1.100	0,42%
Provisões e contas a pagar		89	0,03%
Total do passivo		1.189	0,45%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimento integralizadas	11.1	250.450	95,49%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(155)	-0,06%
Lucros acumulados		11.974	4,57%
Total do patrimônio líquido		262.269	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		263.458	100,45%

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

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.666.294/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	Período de 02/01/2024 a 31/12/2024
Resultado de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	8	14.562
Receitas de multas rescisórias		52
Outras Receitas		549
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	11.829
		26.992
Despesas de propriedades para investimento		
Despesas de tributos municipais e federais	13	(140)
Despesas de condomínio	13	(384)
Despesas com água, energia e gás	13	(6)
		(530)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.462
Outros ativos financeiros		
Receitas com operações compromissadas		87
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(20)
		67
Receitas/Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	13	(1.380)
Taxa de administração	9 e 13	(377)
Outras despesas operacionais	13	(144)
		(1.901)
Lucro líquido do período		24.628
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	2.504.500
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		9,83
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		104,72

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

	Nota	Cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 02 de janeiro de 2024	11.1	250.450	-	-	250.450
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(155)	-	(155)
Lucro líquido do período		-	-	24.628	24.628
Rendimentos declarados	10	-	-	(12.654)	(12.654)
Em 31 de dezembro de 2024		250.450	(155)	11.974	262.269

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

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.666.294/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Período de 02/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		87
Recebimento de aluguéis		14.143
Receitas com multas rescisórias		52
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais		(140)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(346)
Pagamento de despesas de condomínio		(384)
Pagamento de despesa de reparos, adaptação e conservação		(6)
Pagamento de despesa de consultoria		(1.380)
Pagamento (compensação) de IR		(20)
Recebimentos / (Pagamentos) diversos		462
Caixa líquido das atividades operacionais		12.468
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Antecipação de gastos com aquisição e benfeitorias em imóveis		8.513
Gastos capitalizados ao valor contábil de imóveis para renda (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)		(8.334)
Caixa líquido das atividades de investimento		179
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(155)
Rendimentos pagos	10	(11.554)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(11.709)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		938
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	938

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

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.666.294/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado. O Fundo teve o início de suas atividades em 02 de janeiro de 2024, com prazo de duração determinado de 10 anos, contados da primeira integralização de Cotas da classe, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas das Cotas Seniores reunidos em assembleia especial de cotistas.

Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato do Administrador.

As Cotas da Classe A corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural e serão representadas por 2 (dois) Tipos de Cotas, quais sejam, as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, que possuirão direitos políticos e econômicos distintos, conforme estabelecido pelo respectivo Apenso. Cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da cada, de forma que todas as Cotas de uma respectiva subclasse garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei nº 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

A Classe A tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, (i) preponderantemente e preferencialmente, por meio de investimentos na aquisição do conjunto dos imóveis objeto das matrículas nº 170.602, 170.603, 170.604, 170.605, 170.606, 170.611, 170.612, 170.613, 170.614, 170.615, 170.616, 170.647 e 170.648, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP, bem como quaisquer outros imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado "E-Tower", localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("Imóvel-Alvo"), e/ou de direitos reais sobre os Imóveis-Alvo ("Direitos Reais sobre Imóvel-Alvo" e, em conjunto com o Imóvel-Alvo, "Ativos Imobiliários"); e (ii) por meio de investimentos em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo até o término do Prazo de Duração do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas do Fundo são registradas na B3 (BETW11), entretanto não foram negociadas no período.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo, são avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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").

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.666.294/0001-26

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.666.294/0001-26

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 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.

4.1.4 Riscos jurídicos

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

Operações compromissadas

31/12/2024
938
938

Está composto por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro - LFT, com prazo de vencimento, na data de aquisição, igual ou inferior a 90 dias e risco insignificante de mudança de valor.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024
A vencer	420
	420

7. Propriedade para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

Edifício E-Tower - 2º, 3º, 4º, 7º, 8º, 9º, 33º, 34º Andar - Rua Funchal, 418, Vila Olímpia - São Paulo/SP 04551-060. O imóvel possui terreno de 2.020,93 m², área construída de 18.514,04 m² e área locável de 8.944,45 m².

Valor justo de 2024
262.100
262.100

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Integralização de cotas por meio de ativos - Nota 11.2	250.271
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11.829
Saldo em 31 de dezembro de 2024	262.100

Em 03 de janeiro de 2024, O Fundo celebrou, a Escritura de Formalização de Transferência de Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos por Conferência em Integralização de Patrimônio ("Instrumento"), tendo por objeto a transferência da propriedade e a cessão dos direitos aquisitivos, conforme o caso, dos conjuntos nº 201, 301, 302, 401, 402, 701, 702, 801, 802, 901, 902, 3301 e 3401, matriculados sob os nº 170.602, 170.603, 170.604, 170.605, 170.606, 170.611, 170.612, 170.613, 170.614, 170.615, 170.616, 170.647 e 170.648, no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, localizados no Condomínio E-Tower São Paulo, com área total de 18.514,04 m².

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício E-Tower - SP	(a)	13,00%	10 anos	8,00%	7,50%

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. datado de 31 de outubro de 2024 e aprovado pela administração em janeiro de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa global em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.666.294/0001-26

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Receita de aluguéis

Receita de aluguel

31/12/2024

14.562

14.562

As unidades de locações do edifício são escritórios, pela qual os inquilinos pagam uma renda mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance

02/01/2024 a

31/12/2024

377

377

Taxa de administração

Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,75% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGPM"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM; e (b) caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado organizado, será acrescido ao montante previsto no item (a) acima o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Pelos serviços de consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, com os recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a 0,6% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Após a obtenção do Registro de Gestor, tal remuneração passará a ser devida a Gestora.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, o Consultor Imobiliário ou, conforme o caso, Gestora, na hipótese de o Consultor Imobiliário assumir a gestão da carteira da Classe, faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Consultor Imobiliário ou, conforme o caso, Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance é calculada conforme a fórmula descrita no Regulamento.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Taxa de Consultoria

Pelos serviços de consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, com os recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a 0,60% a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Consultoria"), a serem pagos nos termos previstos no Contrato de Consultoria.

Após a obtenção do Registro de Gestor, a Taxa de Consultoria será convertida em Taxa de Gestão e a Taxa de Administração será reduzida no mesmo montante a ser atribuído à Taxa de Gestão.

Taxade de ingresso e saída

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas taxa de ingresso e taxas de saída.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor (após a obtenção do Registro de Gestor) e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos descritos acima, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Anexo do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir

Lucro líquido do período 24.628

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Despesas/Receitas não pagas ou não recebidas

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)

Retenção de rendimentos - até 5%

(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos líquidos pagos no período

% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

31/12/2024

(11.829)

57

12.856

(202)

(202)

12.654

(110)

11.554

98,43%

(202)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimento

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.666.294/0001-26

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2024	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.504.500	250.450
Cotas de investimentos integralizadas	2.504.500	250.450
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00

11.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação da Administradora em conjunto com o Consultor Mobiliário ou Gestora, conforme o caso, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

A primeira oferta pública de distribuição de cotas foram totalmente subscritas e integralizadas num montante de 2.504.500 cotas, sendo 2.160.000 da subclasse sênior e 344.500 subordinada, pelo valor unitário de R\$100,00 (cem reais), no montante total de R\$250.450. O valor total da primeira emissão foi integralizado por meio da lavratura da escritura de transferência ao Fundo do Imóvel Edifício E-Tower - (2º, 3º, 4º, 7º, 8º, 9º, 33º, 34º Andar). Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 155, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de Cotas, conforme aplicável.

Caso a classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	31/12/2024
	155
	155

No período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu gastos com colocação de cotas no montante de R\$155, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, observada a orientação do Consultor Imobiliário ou da Gestora, conforme o caso, uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024
Lucro líquido do período	24.628
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	250.450
Gastos com colocação de cotas	(155)
Total das adições/deduções	250.295
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	9,84%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024	
	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	140	0,06%
Despesas de condomínio	384	0,15%
Despesas com água, energia e gás	6	0,00%
Despesa de consultoria (*)	1.380	0,55%
Taxa de administração	377	0,15%
Outras despesas/ receitas operacionais	144	0,06%
	2.431	0,97%
Patrimônio líquido médio do período		252.408

(*) Refere-se a contratação de consultor imobiliário que realiza a atividade de identificação, análise, seleção e recomendação, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de ativos alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo.

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, assim como os serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo.

BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.666.294/0001-26

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 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.

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

	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	938	-	938
Propriedades para investimento	-	-	262.100	262.100
Total do ativo	-	938	262.100	263.038

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), e 7. (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

18.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18.3 Em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 16 de fevereiro de 2024, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) A alteração do Artigo 7.2. do Anexo I ao Regulamento; e (ii) Autorizar que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de classes de investimento classificadas como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

18.4 Em 18 de abril de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral através de Fato Relevante que, enquanto a BGR ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("BGR") também for Consultora ou Gestora, conforme aplicável, do fundo BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 48.978.859/0001-04 ("BROF11"), e enquanto o BROF11 detiver as cotas Seniores da Classe A, a BGR concederá o seguinte benefício relacionado à Taxa de Consultoria ou taxa de gestão, conforme aplicável, da Classe A: À medida que o CRI.181.CIA.1ISIN BRRBRACRILV3IF 23L2415875 ("CRI"), de R\$ 216.000, emitido em dezembro de 2023, cujo devedor é o BROF11, tiver amortizações extraordinárias, a BGR reduzirá a Taxa de Consultoria ou taxa de gestão, conforme aplicável, recebida da Classe A, de forma proporcional ao percentual já amortizado, de modo que, quando o CRI for liquidado, haverá isenção total da parcela da Taxa de Administração pertencente à BGR ("Taxa de Consultoria" ou "Taxa de Gestão"), enquanto o BROF11 for cotista do BETW11. Esta isenção se aplica exclusivamente sobre a Taxa de Consultoria ou taxa de gestão, conforme aplicável, recebida pela BGR da Classe A. A BGR esclarece que as isenções supracitadas têm o objetivo de garantir que os interesses dos investidores sejam priorizados e que a remuneração da Consultora ou Gestora, conforme aplicável, seja alinhada com a performance dos fundos sob sua consultoria ou gestão, conforme aplicável.

18.5 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

19. Eventos subsequentes

19.1 Em 08 de janeiro de 2025 foi emitido o Instrumento Particular de Alteração onde foi aprovada a transferência da gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo para a BGR ASSET MANAGEMENT LTDA. (atual denominação da BRPR Gestão de Recursos Ltda.). Tal deliberação passará a ter efeito no fechamento do mesmo dia.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *