

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 2025
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. 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



Shape the future
with confidence

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 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 273.300 mil, que representava 99,69% 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.

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



Shape the future
with confidence

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 da Administradora 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.



**Shape the future
with confidence**

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 foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 17 de março de 2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Soares'.

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 2025 e período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1 (a)	1.382	0,50%	938	0,36%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	1.131	0,41%	420	0,16%
Outros valores a receber		1	0,00%	-	0,00%
		2.514	0,92%	1.358	0,52%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	5.1 (b)	930	0,34%	-	0,00%
		930	0,34%	-	0,00%
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		250.271	91,29%	250.271	95,43%
Ajuste de avaliação ao valor justo		23.029	8,40%	11.829	4,51%
	7	273.300	99,69%	262.100	99,94%
		274.230	100,03%	262.100	99,94%
Total do ativo		276.744	100,95%	263.458	100,45%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	1.599	0,58%	1.100	0,42%
Provisões e contas a pagar		72	0,03%	89	0,03%
		1.671	0,61%	1.189	0,45%
Não circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	5.1 (b)	930	0,34%	-	0,00%
		930	0,34%	-	0,00%
Total do passivo		2.601	0,95%	1.189	0,45%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	11.1	250.450	91,36%	250.450	95,49%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(155)	-0,06%	(155)	-0,06%
Lucros acumulados		23.848	8,70%	11.974	4,57%
Total do patrimônio líquido		274.143	100,00%	262.269	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		276.744	100,95%	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 em 31 de dezembro de 2025 e 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	31/12/2025	Período de 02/01/2024 a 31/12/2024
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	14.456	14.562
Receitas de multas rescisórias		61	52
Outras receitas		866	549
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	11.200	11.829
		26.583	26.992
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(133)	(140)
Despesas de comissões	13	(505)	-
Despesas de condomínio	13	(401)	(384)
Despesas com água, energia e gás	13	(7)	(6)
		(1.046)	(530)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		25.537	26.462
Outros ativos financeiros			
Receitas com operações compromissadas		152	87
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(35)	(20)
		117	67
Receitas/Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	13	(539)	(1.380)
Taxa de administração	9 e 13	(395)	(377)
Outras despesas operacionais	13	(147)	(144)
		(1.081)	(1.901)
Lucro líquido do exercício/período		24.573	24.628
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	2.504.500	2.504.500
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		9,81	9,83
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		109,46	104,72

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 das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e período de 02 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 02 de janeiro de 2024	11.2	250.450	-	-	250.450
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(155)	-	(155)
Lucro líquido do período		-	-	24.628	24.628
Rendimentos apropriados	10	-	-	(12.654)	(12.654)
Em 31 de dezembro de 2024		250.450	(155)	11.974	262.269
Lucro líquido do exercício		-	-	24.573	24.573
Rendimentos apropriados	10	-	-	(12.699)	(12.699)
Em 31 de dezembro de 2025		250.450	(155)	23.848	274.143

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

			Período de 02/01/2024 a 31/12/2024
	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		152	87
Recebimento de aluguéis	8	13.745	14.143
Receitas com multas rescisórias		61	52
Pagamento de taxa de administração e gestão		(394)	(346)
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais		(133)	(140)
Pagamento de despesa de comissão		(505)	-
Pagamento de despesas de condomínio		(401)	(384)
Pagamento de despesa de reparos, adaptação e conservação		(7)	(6)
Pagamento de despesa de consultoria		(539)	(1.380)
Pagamento (compensação) de IR		(35)	(20)
Recebimentos / (Pagamentos) diversos		700	462
Caixa líquido das atividades operacionais		12.644	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, 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	(12.200)	(11.554)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(12.200)	(11.709)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		444	938
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		938	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	1.382	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 em 31 de dezembro de 2025 e 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"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe de cotas, denominada Classe A de Cotas do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, destinado a investidor qualificado. 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 A, 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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (BETW11), entretanto, até 31 de dezembro de 2025 não ocorreu negociação de cotas.

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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 17 de março de 2026.

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:

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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 em 31 de dezembro de 2025 e 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. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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.

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 período 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

Além disso, 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.

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 em 31 de dezembro de 2025 e 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

4.1.9 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.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 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.

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

5. Aplicações financeiras / Obrigações por depósitos em garantia

As aplicações financeiras estão representadas por:

	31/12/2025	31/12/2024
5.1 De natureza não imobiliária		
(a) Operações compromissadas	1.382	938
(b) Certificados de depósitos bancários	930	-
	2.312	938

(a) 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.

(b) Certificados de depósitos bancários de emissão do Banco BTG Pactual. São operações pós-fixados, onde os seus valores nominais são corrigidos por um percentual de CDI característico, divulgado pela B3 S.A. Referem-se a valores dados em garantia da locação, caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

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	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.131	420
	1.131	420

7. Propriedade para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 2025	Valor justo de 2024
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 1.768,42 m², área construída de 18.514,04 m² e área locável de 8.526,44 m². O imóvel é objeto das matrículas n.º 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 de São Paulo, Estado de São Paulo.	273.300	262.100
	273.300	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
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11.200
Saldo em 31 de dezembro de 2025	273.300

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	31/12/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício E-Tower - SP	(a)	4,67%	10 anos	8,50%	8,00%
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 2025 e 2024 e aprovado pela administração em janeiro de 2026 e 2025, respectivamente. 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.

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 em 31 de dezembro de 2025 e 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

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.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel	14.456	14.562
	14.456	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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 13.745 (2024 - R\$ 14.143).

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

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	395	377
	395	377

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.

Taxa de gestão

A Gestora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 0,6% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do faturamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão")

A taxa de gestão 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 Gestora 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.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora 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 à 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.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Taxa de distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxa de 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 da Gestora 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.

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 em 31 de dezembro de 2025 e 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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos a distribuir		
Lucro líquido do exercício/período	24.573	24.628
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(11.200)	(11.829)
Despesas/Receitas não pagas ou não recebidas	(18)	57
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	13.355	12.856
Retenção de rendimentos - até 5%	(656)	(202)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(656)	(202)
Rendimentos declarados	12.699	12.654
Rendimentos (a distribuir)	(1.599)	(1.100)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.100	-
Rendimentos líquidos pagos no período	12.200	11.554
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	4,87	4,61
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,09%	98,43%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(656)	(202)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimento

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.504.500	250.450	2.504.500	250.450
Cotas de investimentos integralizadas	2.504.500	250.450	2.504.500	250.450
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

11.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, conforme recomendação da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

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.

No exercício e período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de cotas.

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 exercício e período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	155	155
	155	155

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu gastos com colocação de cotas (2024 - R\$155), e o seu saldo totaliza R\$155 (2024 - R\$155), o qual está 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 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 exercício/período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício/período	24.573	24.628
Patrimônio líquido inicial	262.269	-
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 (*)	9,37%	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.

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 em 31 de dezembro de 2025 e 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

13. Encargos debitados ao Fundo	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	133	0,05%	140	0,06%
Despesas de condomínio	401	0,15%	384	0,15%
Despesas de comissões	505	0,19%	-	0,00%
Despesas com água, energia e gás	7	0,00%	6	0,00%
Despesa de consultoria (*)	539	0,20%	1.380	0,55%
Taxa de administração e gestão	395	0,15%	377	0,15%
Outras despesas/ receitas operacionais	147	0,06%	144	0,06%
	2.127	0,80%	2.431	0,97%
		264.474		252.408

Patrimônio líquido médio do exercício/período

(*) 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.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5,1, 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:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	1.382	-	1.382
Certificados de depósitos bancários	-	930	-	930
Propriedades para investimento	-	-	273.300	273.300
Total do ativo	-	2.312	273.300	275.612
Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
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, Certificados de depósitos bancários 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 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 passou a ter efeito no fechamento do mesmo dia.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 18.4

Em 14 de maio de 2025 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 24 de abril de 2025 e encerrada 13 de maio de 2025, onde foram aprovadas: (i) A alteração das regras aplicáveis à destituição sem justa causa da Gestora constantes das Cláusulas 8.18.5, 8.18.6 e 8.18.8 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, além de pequena correção de texto na Cláusula 8.18.3 e a exclusão da Cláusula 8.18.7, com a remuneração dos itens subsequentes; e (ii) O novo Regulamento consolidado, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento em anexo e que se encontra arquivado e à disposição dos quotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- 18.5

Em 22 de maio de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: I. Considerando a aprovação das matérias deliberadas nas assembleias gerais de cotistas da Classe e do BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 48.978.859/0001-04 ("BROF11"), realizadas por meio de consulta formal (convocadas em 24 de abril de 2025 e apuradas, respectivamente, em 14 e 13 de maio de 2025), e em atendimento ao compromisso assumido no pedido de convocação das referidas assembleias, submetido pela BGR ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Gestora" ou "BGR"). A BGR, na qualidade de gestora da Classe, isentará, de forma voluntária, a Classe do pagamento da Taxa de Gestão mensalmente devida, a partir de 1º de abril de 2025, sendo que a referida isenção permanecerá vigente enquanto a BGR também for gestora do BROF11, e desde que o BROF11 continue detendo a totalidade das cotas seniores emitidas pela Classe. II. Por fim, a BGR esclarece que a isenção mencionada acima tem como objetivo garantir a priorização dos interesses dos investidores e que a remuneração da Gestora esteja alinhada com a performance dos fundos sob sua gestão.
19.

Eventos subsequentes
- 19.1

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *