

www.pwc.com.br

***Fundo de Investimento
Imobiliário de CRI Integral
BREI***

***(CNPJ nº 40.011.251/0001-96)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

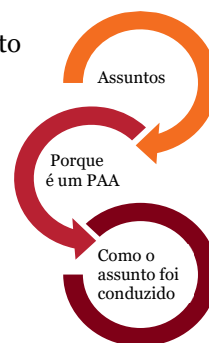
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM no 516.

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





Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (nota explicativa 3.3.1 e 5.2)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários está consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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


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.





Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 11 September 2023 | 20:47 BRT

Marcos Paulo Putini
369347577ED14911A11A54963C40E3F6
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	%PL	30/06/2022	%PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5,1	2.851	3,08%	11.767	12,63%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	89.211	96,30%	81.109	87,05%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	1.518	1,64%	1.702	1,83%
Outros créditos		18	0,02%	12	0,01%
Total do ativo		93.598	101,04%	94.590	101,52%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	852	0,92%	1.129	1,21%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		110	0,12%	290	0,31%
Total do passivo		963	1,04%	1.420	1,52%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	95.354	102,94%	95.354	102,34%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(3.430)	-3,70%	(3.131)	-3,36%
Lucros (prejuízos acumulados)		711	0,77%	947	1,02%
Total do patrimônio líquido		92.635	100,00%	93.170	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		93.598	101,04%	94.590	101,52%

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

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI

CNPJ: 40.011.251/0001-96

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	8.175	13.542
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	2.702	2.142
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	581	(1.441)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(375)	(24)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)		224	35
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.307	14.254
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		-	199
Receitas de operações compromissadas		753	734
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(168)	(254)
		585	679
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.091)	(995)
Taxa de performance	10	(52)	(504)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(97)	(86)
		(1.240)	(1.585)
Lucro líquido do exercício		10.652	13.348
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	958.423	958.423
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,11	13,93
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,65	97,21

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

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		68.850	(2.260)	367	66.957
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	26.504	-	-	26.504
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(871)	-	(871)
Lucro líquido do exercício		-	-	13.348	13.348
Rendimentos apropriados	7	-	-	(12.768)	(12.768)
Em 30 de junho de 2022		95.354	(3.131)	947	93.170
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(299)	-	(299)
Lucro líquido do exercício		-	-	10.652	10.652
Rendimentos apropriados	7	-	-	(10.888)	(10.888)
Em 30 de junho de 2023		95.354	(3.430)	711	92.635

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

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI

CNPJ: 40.011.251/0001-96

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		(214)	(341)
Pagamento de taxa de administração		(1.097)	(983)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(115)	(80)
Pagamento (compensação) de IR		(168)	(217)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.594)	(1.621)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		-	199
Rendimento de operações compromissadas		753	734
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	111.364	113.909
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(125.022)	(156.063)
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	8.628	11.484
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	8.386	5.975
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(191)	(1.726)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		224	35
Caixa líquido das atividades de investimento		4.142	(25.453)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	-	26.504
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(299)	(871)
Rendimentos distribuídos	7	(11.165)	(12.340)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(11.464)	13.293
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(8.916)	(13.781)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		11.767	25.548
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		2.851	11.767

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

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de março de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve o início de suas atividades em 30 de abril de 2021.

O objetivo do fundo é aplicar, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos, sem prejuízo do disposto no Art. 4º abaixo: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FI") admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas. O investimento do Fundo em CRI deverá representar, no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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 Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

IBCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	89,99
Agosto	89,21
Setembro	89,89
Outubro	89,10
Novembro	87,75
Dezembro	85,50
Janeiro	79,82
Fevereiro	76,29
Março	77,87
Abril	73,00
Maior	78,80
Junho	80,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis 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 exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 classificados como para negociação 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").

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.

II. 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.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI

CNPJ: 40.011.251/0001-96

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 Aplicações interfinanceiras de liquidez - Operações compromissadas

As aplicações interfinanceiras de liquidez 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".

3.9 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 exercício.

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.

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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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).

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.8 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.

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 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, 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 desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e 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. 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.

4.2.2 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 caráter não imobiliário

	30/06/2023	30/06/2022
Operações compromissadas	2.851	11.767
	2.851	11.767

Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeira do Tesouro - (LFT) com retorno em 03/07/2023, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. (2022 - Letras do Tesouro Nacional com retorno em 01/07/2022)

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2023	30/06/2022
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	89.211	81.109
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	1.518	1.702
	90.729	82.811

Circulante	90.729	82.811
Não circulante	-	-

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDI	17H0163663	(1)	BBB-	Única	15/08/2017	06/12/2041	IPCA + 10%	10.818	7.735	7.784
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDI	18H0250037	(1)	BBB-	Única	08/03/2018	10/09/2023	IPCA + 11.65%	12.157	3.123	3.043
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	(1)	BBB-	Única	18/10/2019	13/09/2023	IPCA + 11%	8.258	9.081	8.963
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	(2)	BBB-	Única	06/09/2021	18/06/2036	IPCA + 7%	19.642	21.751	21.192
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	(4)	na	Única	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7.5%	6.716	6.678	6.633
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1165919	(1)	na	Única	28/07/2022	22/07/2027	CDIE + 5%	9.100	9.138	9.303
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067388	(1)	na	3 Séries	24/03/2022	24/03/2025	IPCA + 10.5%	2.500	1.820	1.788
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22I0879235	(5)	na	Única	13/09/2022	20/10/2025	IPCA + 10%	8.000	8.393	8.401
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	(1)	na	Única	26/07/2021	12/10/2024	IPCA + 10%	8.457.530	9.026	8.887
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1006788	(1)	BB+	Única	21/06/2021	07/12/2024	IPCA + 11%	3.039.007	1.844	1.830
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067377	(1)	na	Única	28/03/2022	24/04/2025	IPCA + 10.5%	998	664	652
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	(1)	na	Sênior/Subordinada	20/12/2021	22/01/2025	IPCA + 11%	5.982	6.649	6.519
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22I1410467	(5)	na	Única	11/01/2022	15/12/2025	IPCA + 10%	3.000	3.152	3.181
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067389	(1)	na	3 Séries	24/03/2022	24/04/2025	IPCA + 10.5%	530	531	531
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23E2470806	(5)	na	Única	06/12/2023	15/06/2026	CDIE + 6%	500	504	504
								90.090	89.211	

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
True Securitizadora S.A.	21G0759091	(1)	na	Única	26/07/2021	10/12/2024	IPCA + 10%	8.457.530	9.023	8.895
True Securitizadora S.A.	21L0939502	(1)	na	Sênior/Subordinada	20/12/2021	22/01/2025	IPCA + 11%	7.080	7.420	7.337
True Securitizadora S.A.	21F1006788	(1)	BB+	Única	21/06/2021	12/07/2024	IPCA + 11%	12.000.000	12.126	12.360
True Securitizadora S.A.	22C1067377	(1)	na	Única	28/03/2022	24/04/2025	IPCA + 10.5%	6.500	6.678	6.601
Virgo Companhia de Securitização	21H0926710	(4)	na	Única	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7.5%	7.010	7.090	6.914
Virgo Companhia de Securitização	21F0185834	(1)	BBB-	Única	09/06/2021	20/06/2036	IPCA + 7%	19.642	21.506	20.663
Virgo Companhia de Securitização	19J0279390	(1)	BBB-	Única	18/10/2019	12/12/2022	IPCA + 11%	5.267	4.828	4.828
Companhia Provincia de Securitização de Créditos I	18H0250037	(1)	BBB-	Única	03/08/2018	09/08/2022	IPCA + 11.65%	8.230	6.537	6.473
Companhia Provincia de Securitização de Créditos I	17H0163663	(1)	BBB-	Única	15/08/2017	12/06/2041	IPCA + 10%	10.818	7.361	7.038
								82.569	81.109	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br), Isec (www.gruposecbrasil.com.br) e Companhia Provincia de Securitização (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
Companhia Provincia de Securitização de Créditos I	Attenta Gestão Patrimonial Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	7.784
Companhia Provincia de Securitização de Créditos I	Residencial Ecolivaggio Castelo Branco SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	3.043
Virgo Companhia de Securitização	Pátria SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	8.963
Virgo Companhia de Securitização	C.R.V.O. Participações Societárias Ltda.	(b); (c); (e); (h); (g); (j)	21.192
Virgo Companhia de Securitização	BRK II Gestão e Participações SPE S/A	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	6.633

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

True Securitizadora S.A.	Vivatti Construtora e Incorporadora Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (j)	9.303
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia Aurea Santos Dumont Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	1.788
True Securitizadora S.A.	Convisa Construções e Incorporações S.A.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	8.401
True Securitizadora S.A.	Bfabriani Incorporadora Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	8.887
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	1.830
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	652
True Securitizadora S.A.	Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a); (b); (c); (d); (e); (h); (g); (j)	6.519
True Securitizadora S.A.	Grand Garden Rio Claro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	3.181
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	531
True Securitizadora S.A.	Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	504
			89.211

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
Virgo Companhia de Securitização	C.R.V.O. Participações Societárias Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	20.663
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia E Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.	(a); (b); (c); (d); (e); (h); (g); (j)	12.360
True Securitizadora S.A.	Bfabriani Incorporadora Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	8.895
True Securitizadora S.A.	Olimpo Participações E Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	7.337
Companhia Provincia de Securitização de Créditos I	Attenta Sociedade Incorporadora Spe Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	7.038
Virgo Companhia de Securitização	Brk II Gestão E Participações Spe S/A	(b); (c); (e); (h); (g); (j)	6.914
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia Aurea Santos Dumont Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	6.601
Companhia Provincia de Securitização de Créditos I	Residencial Ecovillaggio Castelo Branco Spe Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	6.473
Virgo Companhia de Securitização	Pátria Spe Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	4.828
			81.109

Legendas**Lastró**

- (1) - Lastró em CCB
(2) - Lastró em Contrato de Locação
(3) - Lastró em Compra e Venda
(4) - Lastró em Debêntures
(5) - Lastró em Notas Comerciais

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	42.171
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	156.063
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(113.909)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.441)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.542
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(11.484)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.142
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.975)
Saldo em 30 de junho de 2022	81.109
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	125.022
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(111.364)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	581
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	8.175
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.628)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.702
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(8.386)
Saldo em 30 de junho de 2023	89.211

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação do valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	30/06/2023					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	200.784	3%	7,56	1.518
						1.518
Fundo	30/06/2022					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Brio Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	180.514	3%	9,43	1.702
						1.702

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	1.726
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(24)
Saldo em 30 de junho de 2022	1.702
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	191
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(375)
Saldo em 30 de junho de 2023	1.518

6. Encargos e taxa de administração e performance

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	1.091	995
Taxa de performance	52	504
	1.143	1.499

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a: (a) 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) 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") e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 75 (setenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M.

A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Além da parcela da Taxa de Administração que será devida ao Gestor, será devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação do benchmark conforme definido no Regulamento do Fundo, a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente nos meses de Janeiro e Julho, até o dia 15, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a ser calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo. Não houve apuração de Taxa de Performance no exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando recomendação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 12º (décimo segundo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	10.652	13.348
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	453	(2.058)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(581)	1.441
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	375	24
Despesas operacionais não pagas	(11)	13
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	<u>10.888</u>	<u>12.768</u>
	<u>10.888</u>	<u>12.768</u>
Rendimentos apropriados		
Rendimentos (a distribuir)	(852)	(1.129)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.129	701
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	<u>11.165</u>	<u>12.340</u>
	<u>11,65%</u>	<u>12,88%</u>
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)		
% do resultado exercício/período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas**Valor por cota (valor expresso em reais)****8.2 Emissão de novas cotas**

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 80.292 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 802.921 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 8 de março de 2021 e encerrada em 6 de agosto de 2021. Até 30 de Junho de 2021 havia sido integralizado o montante de R\$ 68.850 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 688.500 cotas; em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.260, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Ao longo do mês de Julho de 2021 foi integralizado o montante de R\$ 11.442 mil, totalizando 114.421 cotas com gastos de colocação de cotas de R\$ 428.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 150.000 com valor unitário de R\$96,86, totalizando 1.548.627 cotas foi totalmente subscrita e parcialmente integralizada, sendo iniciada em 29 de março de 2022 e encerrada em 20 de abril de 2022. Até 30 de Junho de 2022 havia sido integralizado o montante de R\$ 15.062 com valor unitário de R\$ 96,98, totalizando 155.502 cotas; em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 443, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve oferta pública e integralização de cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor.

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

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido no montante de R\$ 299 (2022 - R\$ 871).

8.5 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 uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	<u>30/06/2023</u>		<u>30/06/2022</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.091	1,20%	995	1,22%
Taxa de performance	52	0,06%	504	0,62%
Outras receitas/despesas operacionais	97	0,11%	86	0,11%
	<u>1.240</u>	<u>1,37%</u>	<u>1.585</u>	<u>1,95%</u>
		<u>90.897</u>		<u>81.417</u>

11. 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, artigo 40 da IN 1.585.

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI**CNPJ: 40.011.251/0001-96****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0002-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 6 e 13.

15. 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	89.211	-	89.211
Operações compromissadas	2.851	-	-	2.851
Cotas de fundos de investimento imobiliário	1.518	-	-	1.518
Total do ativo	4.369	89.211	-	93.580

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e Cotas de fundos imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	81.109	-	81.109
Operações compromissadas	11.767	-	-	11.767
Cotas de fundo de renda fixa	1.702	-	-	1.702
Total do ativo	13.469	81.109	-	94.578

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 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 no site fundos.net e 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.

16.3 Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

19.4 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.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão 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 2024.

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 - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: D6B0DED3CAFA4BDD964EBA5A64D6C543

Status: Completed

Subject: DF_CRI BREI FII_Junho23.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 15

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Enveloped Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasília

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 18.231.224.7

Record Tracking

Status: Original

11 September 2023 | 20:37

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

11 September 2023 | 20:47

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Marcos Paulo

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

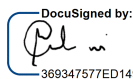
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

SignatureDocuSigned by:

369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.159.65

Timestamp

Sent: 11 September 2023 | 20:39

Viewed: 11 September 2023 | 20:46

Signed: 11 September 2023 | 20:47

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 11 September 2023 | 20:47

Viewed: 11 September 2023 | 20:47

Signed: 11 September 2023 | 20:47

Witness Events**Signature****Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11 September 2023 20:39
Certified Delivered	Security Checked	11 September 2023 20:46
Signing Complete	Security Checked	11 September 2023 20:47
Completed	Security Checked	11 September 2023 20:47

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------