

---

# ***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 2024  
e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e a Administradora  
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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

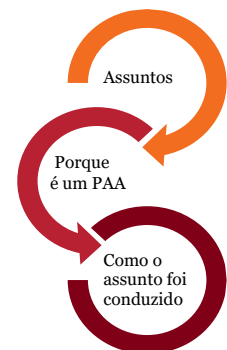
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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 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 conforme 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.





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

---

## **Porque é um PAA**

### **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.

---

## **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



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

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 21 de agosto de 2024

*PricewaterhouseCoopers*  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-5

Fábio de Oliveira Araújo  
Contador CRC 1SP241313/O-3

**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)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>%PL</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>%PL</b>
<b>Circulante</b>					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	7.235	8,39%	2.851	3,08%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	77.426	89,80%	89.211	96,30%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	2.450	2,84%	1.518	1,64%
Outros créditos		17	0,02%	18	0,02%
<b>Total do ativo</b>		<b>87.128</b>	<b>101,05%</b>	<b>93.598</b>	<b>101,04%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	7	795	0,92%	852	0,92%
Provisões e contas a pagar		113	0,13%	111	0,12%
<b>Total do passivo</b>		<b>908</b>	<b>1,05%</b>	<b>963</b>	<b>1,04%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	95.354	110,59%	95.354	102,94%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(3.430)	-3,98%	(3.430)	-3,70%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(5.704)	-6,62%	711	0,77%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>86.220</b>	<b>100,00%</b>	<b>92.635</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>87.128</b>	<b>101,05%</b>	<b>93.598</b>	<b>101,04%</b>

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 2024 e 2023**

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	7.705	8.175
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	3.805	2.702
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	(6.486)	581
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	(67)	(375)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)		192	224
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>5.149</b>	<b>11.307</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de operações compromissadas		639	753
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(143)	(168)
		<b>496</b>	<b>585</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de administração	<b>6 e 10</b>	(1.073)	(1.091)
Taxa de performance	<b>10</b>	-	(52)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>10</b>	(116)	(97)
		<b>(1.189)</b>	<b>(1.240)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>4.456</b>	<b>10.652</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>8.1</b>	<b>958.423</b>	<b>958.423</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>4,65</b>	<b>11,11</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>89,96</b>	<b>96,65</b>

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)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros/ (Prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 30 de junho de 2022</b>		<b>95.354</b>	<b>(3.131)</b>	<b>947</b>	<b>93.170</b>
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(299)	-	(299)
Lucro líquido do exercício		-	-	10.652	10.652
Rendimentos distribuídos	7	-	-	(10.888)	(10.888)
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>95.354</b>	<b>(3.430)</b>	<b>711</b>	<b>92.635</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	4.456	4.456
Rendimentos distribuídos	7	-	-	(10.871)	(10.871)
<b>Em 30 de junho de 2024</b>		<b>95.354</b>	<b>(3.430)</b>	<b>(5.704)</b>	<b>86.220</b>

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Pagamento de taxa de performance		-	(214)
Pagamento de taxa de administração		(1.070)	(1.097)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(116)	(115)
Pagamento (compensação) de IR		(143)	(168)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(1.329)</b>	<b>(1.594)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Rendimento de operações compromissadas		639	753
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	293.417	111.364
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(295.565)	(125.022)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	7.570	8.628
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	11.387	8.386
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(999)	(191)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		192	224
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>16.641</b>	<b>4.142</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	-	(299)
Rendimentos pagos	7	(10.928)	(11.165)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(10.928)</b>	<b>(11.464)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>4.384</b>	<b>(8.916)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b>2.851</b>	<b>11.767</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b>7.235</b>	<b>2.851</b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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, 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 ("FII") 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 2024:

IBCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	79,87
Agosto	75,68
Setembro	78,09
Outubro	79,97
Novembro	78,20
Dezembro	79,46
Janeiro	81,53
Fevereiro	81,20
Março	78,65
Abril	75,99
Maior	74,34
Junho	72,38

### 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 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de agosto de 2024.

### 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.

#### 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, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. 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.

#### 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.

## 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### 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:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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, conseqüentemente, 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).

### 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 mitiga-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

Operações compromissadas

30/06/2024	30/06/2023
7.235	2.851
<b>7.235</b>	<b>2.851</b>

Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeira do Tesouro - (LFT) com retorno em 01/07/2024, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. (2023 - Letras do Tesouro Nacional com retorno em 03/07/2023).

### 5.2 De caráter imobiliário

- Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
- Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

30/06/2024	30/06/2023
77.426	89.211
2.450	1.518
<b>79.876</b>	<b>90.729</b>

#### (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:

30/06/2024										
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.	21F1006788	(1)	BB+	Única	21/06/2021	12/07/2024	IPCA + 11%	2.140.098	551	551
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	(2)	BB-	Única	09/06/2021	18/06/2036	IPCA + 7%	19.642	22.114	20.433
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	(1)	BBB-	Única	15/08/2017	12/06/2041	IPCA + 10%	10.818	9.022	8.535
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	(4)	na	Única	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,5%	6.226	5.677	5.491
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1165919	(1)	na	Única	28/07/2022	04/07/2024	IPCA + 10%	9.248	3.174	2.782
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	(5)	na	Única	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9,5%	2.000	2.182	2.262
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22I0879235	(5)	na	Única	13/09/2022	20/10/2025	IPCA + 10%	6.492	7.054	7.013
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	(1)	BBB-	Única	18/10/2019	11/12/2024	IPCA + 11%	8.464	10.702	9.307
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22J1410467	(5)	na	Única	01/11/2022	15/12/2025	IPCA + 10%	361	394	390
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F1584133	(5)	na	Única	14/06/2024	22/07/2027	IPCA + 10,5%	8.000	8.022	7.971
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23E2470806	(5)	na	Única	12/06/2023	15/06/2026	CDIE + 6%	500	499	499
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	(1)	na	Sênior/Subordinada	20/12/2021	20/01/2025	IPCA + 11%	5.982	7.138	3.404
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	(1)	na	Única	26/07/2021	10/12/2024	IPCA + 10%	8.457.530	8.813	8.788
								<b>85.342</b>	<b>8.813</b>	<b>77.426</b>

**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 CREI	17H0163663	(1)	BBB-	Única	15/08/2017	06/12/2041	IPCA + 10%	10.818	7.735	7.794
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREI	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.	22J1410467	(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.	23E2478006	(5)	na	Única	06/12/2023	15/06/2026	CDIE + 6%	500	504	504
									<b>90.090</b>	<b>89.211</b>

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True ([www.truesecurizadora.com.br](http://www.truesecurizadora.com.br)), Virgo ([www.virgo.inc](http://www.virgo.inc)) e Companhia Provincia de Securitização (<http://www.provinciasecurizadora.com.br>).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pollo Engenharia e Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	551
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	C.R.V.O. Participações Societárias Ltda.	(b); (c); (e); (h); (g); (j)	20.433
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Attenta Gestão Patrimonial Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	8.535
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	BRK II Gestão e Participações SPE S/A	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	5.491
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Vivatti Construtora e Incorporadora Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	2.782
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Gafisa S.A.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	2.282
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Convisa Construções e Incorporações S.A.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	7.013
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pátria SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	9.307
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Grand Garden Rio Claro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	390
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pateo Boa Vista SPE LTDA	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	7.971
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	499
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a); (b); (c); (d); (e); (h); (g); (j)	3.404
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Bfabbriani Incorporadora Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	8.788
			<b>77.426</b>

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
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 Ecovillaggio 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
True Securitizadora S.A.	Vivatti Construtora e Incorporadora Ltda.	(a); (b); (c); (e); (h); (g); (j)	9.303
True Securitizadora S.A.	Pollo Engenharia Áurea 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.	Bfabbriani 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
			<b>89.211</b>

**Legendas**

**Lastro**

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

**Regime de Garantias**

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

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

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>81.109</b>
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
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.702
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.628)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.386)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>89.211</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	295.565
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(293.417)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.486)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.705
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.805
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.570)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(11.387)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>77.426</b>

**(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 no 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:

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	8.223	0%	121,22	997
BRIO MULTISTRATEGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	Híbrido	200.784	3%	7,24	1.453
						<b>2.450</b>
30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
BRIO MULTISTRATEGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	Híbrido	200.784	3%	7,56	1.518
						<b>1.518</b>

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>1.702</b>
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	191
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(375)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>1.518</b>
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	999
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(67)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>2.450</b>
Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários	-
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>-</b>
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	224
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(224)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>-</b>
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	192
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	(192)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>-</b>

**6. Encargos e taxa de administração e performance**

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	1.073	1.091
Taxa de performance	-	52
	<b>1.073</b>	<b>1.143</b>

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.

**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve apuração de taxa de performance (2023 - R\$52).

**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:

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	4.456	10.652
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(135)	453
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.486	(581)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIs)	67	375
Despesas operacionais não pagas	3	(11)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>10.877</b>	<b>10.888</b>
Retenção de rendimentos - até 5%	(6)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>10.871</b>	<b>10.888</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>10.871</b>	<b>10.888</b>
Rendimentos (a distribuir)	(795)	(852)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	852	1.129
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>10.928</b>	<b>11.165</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>11,40</b>	<b>11,65</b>
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,94%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	6	-

**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\$ 742, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve emissão ou 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 independe de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor.

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

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	3.430	3.430
	<b>3.430</b>	<b>3.430</b>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2023 - R\$ 299).

**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 referem 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 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	4.456	10.652
Patrimônio líquido inicial	92.635	93.170
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	-	-
Gastos com colocação de cotas	-	(299)
	-	(299)
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>4,81%</b>	<b>11,47%</b>

(\*) 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**

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.073	1,18%	1.091	1,20%
Taxa de performance	-	0,00%	52	0,06%
Outras receitas/despesas operacionais	116	0,13%	97	0,11%
	<b>1.189</b>	<b>1,31%</b>	<b>1.240</b>	<b>1,37%</b>
		<b>91,047</b>		<b>90,897</b>

**Patrimônio líquido médio do período****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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**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 exercício, 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.

**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	77.426	-	77.426
Operações compromissadas	7.235	-	-	7.235
Cotas de fundos de investimento imobiliário	2.450	-	-	2.450
<b>Total do ativo</b>	<b>9.685</b>	<b>77.426</b>	-	<b>87.111</b>

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

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** Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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.

**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 os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 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.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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

**17. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2024 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

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*