

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

**CNPJ (40.011.251/0001-96)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021  
e relatório do auditor independente**



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

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

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

Aos Cotistas e à Administradora do

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

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de abril de 2021 a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

#### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2021, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários do Fundo, no montante de R\$42.171 mil, representava 62,98% seu do patrimônio líquido. Consideramos este tema como um principal assunto de auditoria pois sua precificação envolve técnicas de valorização que utilizam premissas subjetivas.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de distribuição de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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 a Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

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

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

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Circulante</b>		
Disponibilidades		1.267
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	24.281
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5,2</b>	20.023
Outros créditos		41
		<b>45.612</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Realizável ao longo prazo</b>		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5,2</b>	22.148
		<b>22.148</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>67.760</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	701
Provisões e contas a pagar		102
		<b>803</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>803</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	68.850
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(2.260)
Lucros (prejuízos acumulados)		367
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>66.957</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>67.760</b>

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

## Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2021</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	1.064
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(19)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u><b>1.045</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		212
		<u><b>212</b></u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Taxa de administração	6 e 10	(164)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(25)
		<u><b>(189)</b></u>
<b>Lucro líquido do período</b>		<u><b>1.068</b></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<u><b>688.500</b></u>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<u><b>1,55</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><b>97,25</b></u>

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

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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
Cotas de investimentos integralizadas em 30 de abril de 2021	<b>8.1</b>	47.150	-	-	47.150
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	21.700	-	-	21.700
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	-	(2.260)	-	(2.260)
Lucro líquido do período		-	-	1.068	1.068
Rendimentos apropriados	<b>7</b>	-	-	(701)	(701)
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>68.850</b>	<b>(2.260)</b>	<b>367</b>	<b>66.957</b>

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



## Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Pagamento de taxa de administração	(84)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(8)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(36)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>(128)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	212
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(41.782)
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	656
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(40.914)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas de investimentos integralizadas	68.850
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(2.260)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>66.590</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>25.548</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<u><u><b>25.548</b></u></u>

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

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 ("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 período findo em 30 de junho de 2021:

IBCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Abril (*)	100,00
Maior (*)	100,00
Junho (*)	100,00

(\*) Não houve negociação de cotas

**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 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro de 2021.

**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 ao 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**

**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.

**3.4 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 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".

**3.8 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 afetem 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**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

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:

- 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, 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 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**

(a) Cotas do Itaú Soberano Simples FIC

**30/06/2021**  
**24.281**  
**24.281**

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). objetivo do Fundo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração. A carteira do Fundo é composta exclusivamente por cotas de fundos de investimento.

**5.2 De caráter imobiliário**

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

**30/06/2021**  
**42.171**  
**42.171**  
**20.023**  
**22.148**

Circulante  
Não circulante

**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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Composição da carteira**

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

30/06/2021										
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
Isec Securitizadora S.A.	20F0834827	1	BBB -	87	29/06/2020	12/07/2023	IPCA + 12%	1.487	1.605	1.605
Isec Securitizadora S.A.	21F0185834	1	-	223	09/06/2021	20/06/2036	IPCA + 7%	19.642	19.758	19.758
Companhia Provincia de Securitizacao de Creditos I	17H0163663	1	-	1	15/08/2017	05/07/2021	IPCA + 10%	1.300	718	718
True Securitizadora S.A.	21F1006788	1	BB+	402	21/06/2021	12/07/2024	IPCA + 11%	4.000.000	4.010	4.010
Isec Securitizadora S.A.	19J0279390	1	BBB -	50	18/10/2019	12/12/2022	IPCA + 11%	4.747	5.224	5.205
Companhia Provincia de Securitizacao de Creditos I	18H0250037	1	BBB -	4	03/08/2018	03/08/2021	IPCA + 11.65%	8.909	10.875	10.875
									<b>42.189</b>	<b>42.171</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True ([www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)), Isec ([www.grupoisecbrasil.com.br](http://www.grupoisecbrasil.com.br)) e Companhia Provincia de Securitizacao (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br/>).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
Barigui Securitizadora S.A.	CCB	GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda.	(a),(b),(g),(h),(k),(n)	1.605
Companhia Provincia De Securitizacao De Creditos I	CCB	C.R.V.O Participações Societárias Ltda.	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(l),(m),(n)	19.758
Companhia Provincia De Securitizacao De Creditos I	CCB	Attenta Gestão Patrimonial Ltda.	(a),(g),(h),(m),(n)	718
Companhia Provincia De Securitizacao De Creditos I	CCB	Pollo Engenharia e Incorporações Ltda.	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(k),(l),(m),(n)	4.010
Companhia Provincia De Securitizacao De Creditos I	CCB	Pátria SPE Ltda.	(a),(b),(g),(h),(k),(n)	5.205
Gaia Securitizadora S.A. Novo	CCB	Residencial Ecovillagio Castelo Branco SPE Ltda.	(a),(b),(g),(h),(k),(n)	10.875
				<b>42.171</b>

**Legendas**

**Lastro**

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

**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 período**

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	41.782
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(19)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	1.064
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(656)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>42.171</b>

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

Taxa de administração

30/06/2021
164
<b>164</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.

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.

**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:

	30/06/2021
<b>Rendimentos</b>	
Lucro líquido do período	1.068
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(408)
Despesas operacionais não pagas	22
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	19
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>701</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>701</b>
Rendimentos (a distribuir)	(701)
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>-</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>-</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

**Cotas de investimentos integralizadas**

30/06/2021	
R\$	Quantidade
68.850	688.500
<b>68.850</b>	<b>688.500</b>

**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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**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.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

Gastos com colocação de cotas

30/06/2020

2.260

2.260

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

**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.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

30/06/2021

Lucro líquido do período

1.068

Patrimônio líquido inicial

-

**Adições/deduções**

Cotas de investimentos integralizadas

47.150

Gastos com colocação de cotas

(2.260)

44.890

2,38%

**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**

30/06/2021

Valores Percentual

Taxa de administração - Fundo

164 0,29%

Outras receitas/despesas operacionais

25 0,04%

189 0,33%

56.230

**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, artigo 40 da IN 1.585.

**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 pelo Banco BTG Pactual S/A.

**14. Partes relacionadas**

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

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 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	30/06/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	42.171	-	42.171
Cotas de fundo de renda fixa	-	24.281	-	24.281
<b>Total do ativo</b>	-	<b>66.452</b>	-	<b>66.452</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 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 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.A., 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 Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

16.4 A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de maio de 2021, deliberou:

(a) Os critérios de elegibilidade para aquisição e a autorização para alienação, pelo Fundo, em situação em que Administrador e/ou o Gestor e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de CRIs Conflitadas, que deverão conter, de forma cumulativa ou não, as seguintes características: (1) Indexador dos ativos (IPCA, IGPM ou CDI); (2) Nível de concentração máximo de 10% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por cada CRI individualmente; (3) Distribuição via ICVM 400 ou 476; (4) Limite máximo de 90% do PL de TVM caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Administrador; (5) Limite máximo de 100% do PL de TVM caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor; (6) Emissão de opinião legal e/ou carta conforto; e (7) Garantia Real.

(b) Os critérios de elegibilidade para aquisição e a autorização para alienação, pelo Fundo, em situação em que Administrador e/ou o Gestor e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades que estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, Cotas de FII Conflitadas, que deverão conter, de forma cumulativa ou não, as seguintes características: (1) no caso de Cotas de FII Conflitadas com o Administrador e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 30% de patrimônio líquido; (2) no caso de Cotas de FII Conflitadas com o Gestor e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 30% de patrimônio líquido; (3) no caso de Cotas de FII Conflitadas, deverá ser observado a limitação de até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido, além das características listadas abaixo: (i) Para as Cotas de FII Conflitadas cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 30% do patrimônio líquido do Fundo; (ii) Para as Cotas de FII Conflitadas cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 30% do patrimônio líquido do Fundo; e (iii) Para as Cotas de FII Conflitadas cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 30% do patrimônio líquido do Fundo.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 30 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) A aquisição e a autorização para alienação, pelo Fundo, de CRIs Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade para a aquisição de referidos CRIs, com validade até que haja a necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo ou em seu patrimônio líquido, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação a ser realizada; e

(d) A aquisição e a autorização para alienação, pelo Fundo, de Cotas de FII Conflitadas, desde que atendidos os critérios de elegibilidade para a aquisição de referidas cotas de FII, com validade até que haja a necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo ou em seu patrimônio líquido, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação a ser realizada.

**17. Eventos subsequentes**

Em 27 de agosto de 2021 através de Ata de Assembleia Geral de Cotistas, foram realizadas as seguintes deliberações:

(i) a ratificação da aprovação dos critérios de elegibilidade para aquisição e a autorização para alienação, pelo Fundo, em situação em que o Administrador e/ou o gestor do Fundo, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e de cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"), que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades ("CRIs Conflitados") e ("Cotas de FII Conflitadas");

(ii) a ratificação da aprovação da aquisição e a autorização para alienação, pelo Fundo, de CRIs Conflitados e Cotas de FII Conflitadas, desde que atendidos os critérios de elegibilidade para a aquisição de referidos Ativos, com validade até que haja a necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo ou em seu patrimônio líquido, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição ou alienação a ser realizada;

(iii) a autorização para que o Fundo invista em Aplicações Financeiras conforme definidas no artigo 4º do Regulamento do Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, considerando cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pelo Gestor, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora ou do Gestor, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável; e

(iv) a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora ou do Gestor, conforme o caso, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável. A Administradora esclarece que as cotas de titularidade dos Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto nas deliberações da Consulta Formal não foram consideradas para no cálculo dos quóruns.

**Beatriz Oliveira Reis Brunner**  
Contadora  
CRC: SP- 296.266/O-2

**Allan Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*