



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII de CRI Integral BREI (IBCR11)**

**Relatório Mensal**

**Agosto de 2023**

PALAVRA DO GESTOR

O cenário econômico seguiu instável no mês de Agosto. Apesar de um começo de mês positivo, com a queda de 0,50 p.p. da SELIC, acima do esperado pelo mercado, e da sinalização do Banco Central da continuidade da queda de juros, o restante do mês seguiu com notícias que trouxeram mais pessimismo ao mercado. Mesmo com a aprovação do novo arcabouço fiscal, as contas do governo ainda preocupam, com déficit de R\$ 35,9 bilhões apenas em julho, pior resultado desde a pandemia, colocando em cheque a capacidade do governo de cumprir a meta fiscal tanto para esse ano, quanto para 2024.

Em vista disso, a bolsa apresentou resultado negativo, com queda de 5,09% no mês, mantendo um resultado acumulado de 5,47% no ano. O impacto negativo se deu, principalmente, pelo fluxo de capital externo, com saída líquida de R\$ 13,2 bilhões no mês. O IFIX, por sua vez, apresentou resultado de 0,49% no mês e alta de 12,06% em 2013, se mantendo como uma das classes de ativos de melhor performance no ano.

Ainda no mês de agosto, o governo apresentou proposta para atualizar as regras de fundos estruturados, que deve impactar os FIs. A MP 1.184 propõe elevar o número mínimo de cotistas de 50 para 500 e a obrigação de efetivamente haver negociação em secundário, para que o fundo imobiliário tenha isenção de imposto de renda, cumpridas as demais condições precedentes. Apesar de não impactar o IBCR11, a MP 1.184 pode impactar a indústria como um todo, uma vez que, antes de ir ao mercado de varejo, muitos fundos nascem pequenos, com poucos investidores que aceitam tomar maior risco, para, em um segundo momento, o Fundo, com *track record* e performado, seja colocado a disposição do investidor pessoa física. Assim, essa medida pode ter um impacto negativo no surgimento de novos fundos, reduzindo a oferta de investimentos e a competição entre fundos e gestoras.

Por fim, o investidor deve continuar atento ao cenário exterior. Ainda que, frente aos seus pares, o Brasil segue competitivo, o cenário de EUA e China preocupam. O primeiro, devido a falta de previsibilidade quanto ao início do ciclo de queda de juros e o segundo devido a crise imobiliária que se desenha. Vale lembrar que duas das maiores incorporadoras do país, Evergrande e Contry Garden Holdings, apresentam um cenário de insolvência, com constantes calotes. A crise no mercado imobiliário Chinês começou com quedas expressivas em vendas e algumas cidades apresentando até 30% de queda nos preços, afetando diversas incorporadoras chinesas, mesmo com sucessivos incentivos do Governo. A construção civil na China representa aproximadamente 25% do PIB e é o grande motor da economia chinesa, tendo impacto direto no preço das commodities no cenário global e no crescimento brasileiro, além do risco sistêmico que uma crise imobiliária chinesa representa para a economia global.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Durante o mês de Agosto, foi realizada uma venda de aproximadamente R\$ 1,1 milhões do CRI Braspark e integralização, já prevista, do CRI GDP de R\$ 650 mil.

Para o último trimestre, seguimos com expectativa de amortização total do CRI Ecovillagio, apesar da postergação em 3 meses do vencimento, a gestão acredita e um pagamento total até o fim do ano. O CRI Olimpo também tem expectativa de amortização ainda esse ano, além de amortizações parciais de Áurea Residence, Villa Residence e Vivatti. No caso de Vivatti, a incorporadora já deu entrada no Habite-se, com o fim da obra já no mês de agosto, porém, o prazo de amortização foi postergado em 6 meses, devido a conclusão do habite-se e ao período de repasse. Contudo, é esperado ainda nesse ano uma amortização parcial do papel. As conversas para venda e reenquadramento do CRI CRVO seguem avançando, com previsão de reenquadramento nos próximos meses.

O Fundo apresentou em julho um **volume médio diário negociado de R\$ 279 mil**, contra R\$ 152 mil em junho. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 22,47%. Na visão da gestão, o preço atual não reflete o potencial do fundo e continuaremos trabalhando para reduzir o desconto patrimonial no fundo.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do e-mail [contato@brei.com.br](mailto:contato@brei.com.br).

Cadastre-se em nosso Mailing [clikando aqui](#)

Acesse nosso podcast no Spotify® [clikando aqui](#).

Acesse nosso podcast no Apple Podcasts® [clikando aqui](#).

Data base: 31/08/2023

| PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS |            |
|-----------------------------|------------|
| Resultados do Mês           |            |
| Lucro*                      | 947.283    |
| Lucro* / cota               | 0,988      |
| Dividendos                  | 939.255    |
| Dividendos / Cota           | 0,98       |
| Dividend Yield              | 1,31%      |
| Dividend Yield a.a.         | 15,35%     |
| Avaliação                   |            |
| Valor de Mercado            | 71.258.750 |
| Valor de Mercado / Cota     | 74,71      |
| Valor Patrimonial           | 92.357.756 |
| Valor Patrimonial / Cota    | 96,36      |
| (Des)ágio (VM / VP)         | (22,47%)   |
| Mercado Secundário          |            |
| Volume Negociado            | 6.406.212  |
| Média Diária Negociada      | 278.531    |
| Liquidez                    | 8,95%      |
| Cotistas                    | 4120       |

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Agosto um lucro / resultado ajustado de R\$ 947 mil, sendo R\$ 1,04 milhão relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 4,1 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 0,98/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,72% (calculado sobre a cota patrimonial) e 15,35% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 30,23/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em ago/23, uma média diária de negociação de R\$ 279 mil, equivalente a uma liquidez de 8,95% no mês.
- > 97,7% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

|               | Dividendos / Cota | Dividend Yield¹ |
|---------------|-------------------|-----------------|
| Acum 12 meses | 10,90             | 11,31%          |
| 2023          | 7,41              | 13,54%          |
| ago/23        | 0,98              | 11,72%          |
| jul/23        | 0,99              | 12,99%          |
| jun/23        | 0,88              | 11,49%          |
| mai/23        | 0,91              | 11,42%          |
| abr/23        | 0,95              | 15,26%          |
| mar/23        | 0,80              | 9,85%           |
| fev/23        | 1,00              | 15,98%          |
| jan/23        | 0,90              | 11,54%          |
| dez/22        | 0,69              | 8,75%           |
| nov/22        | 0,80              | 11,08%          |
| out/22        | 0,90              | 12,42%          |
| set/22        | 1,10              | 14,69%          |

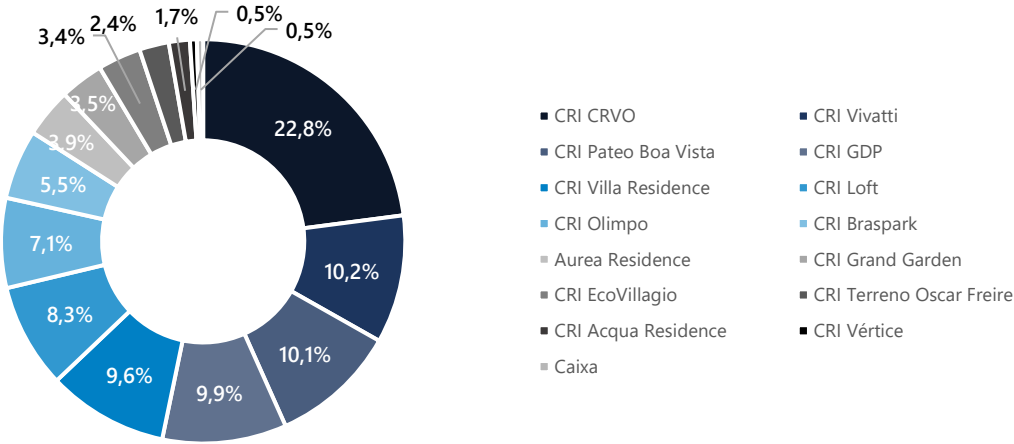
|                             | HTM²  | MTM²   |
|-----------------------------|-------|--------|
| Taxa Média da Carteira CDI  | 5,05% | 4,47%  |
| Taxa Média da Carteira IPCA | 9,34% | 10,71% |

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial      2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked-to-Market)      3) Em anos

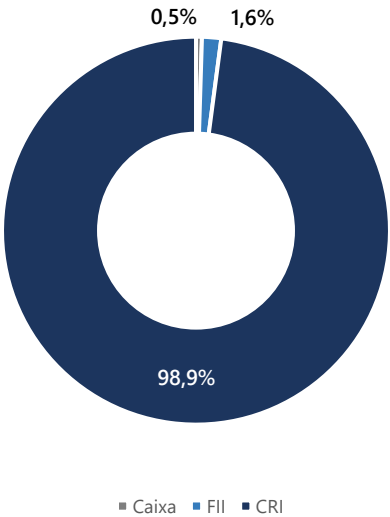
| CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI |           |                |                |                   |          |       |                                |           |
|-----------------------------------|-----------|----------------|----------------|-------------------|----------|-------|--------------------------------|-----------|
| Ativo                             | Indexador | HTM (R\$ '000) | MTM (R\$ '000) | Taxa de Aquisição | Taxa MTM | % PL  | Resultado Acumulado (R\$ '000) | Duration³ |
| CRI Loft                          | IPCA      | 7.754,6        | 7.688,3        | 10,00%            | 10,12%   | 8,3%  | 392,42                         | 12,34     |
| CRI EcoVillagio                   | IPCA      | 3.181,3        | 3.163,8        | 11,65%            | 17,79%   | 3,4%  | 10,07                          | 0,15      |
| CRI Vivatti                       | IPCA      | 9.422,7        | 9.408,0        | 11,00%            | 16,59%   | 10,2% | 408,46                         | 0,75      |
| CRI CRVO                          | IPCA      | 21.696,8       | 21.052,0       | 7,00%             | 7,62%    | 22,8% | 558,13                         | 5,24      |
| CRI Acqua Residence               | IPCA      | 1.543,4        | 1.541,6        | 11,00%            | 11,20%   | 1,7%  | 387,83                         | 0,60      |
| CRI Villa Residence               | IPCA      | 8.926,1        | 8.859,7        | 10,00%            | 10,81%   | 9,6%  | 36,56                          | 1,44      |
| CRI Braspark                      | IPCA      | 5.155,9        | 5.116,3        | 7,50%             | 7,76%    | 5,5%  | 78,47                          | 3,13      |
| CRI Olimpo                        | IPCA      | 6.662,8        | 6.599,5        | 11,00%            | 14,36%   | 7,1%  | 132,50                         | 0,50      |
| CRI Áurea Residence               | IPCA      | 599,4          | 593,8          | 10,50%            | 12,26%   | 0,6%  | 45,20                          | 0,58      |
| CRI Áurea Residence II            | IPCA      | 1.649,3        | 1.633,8        | 10,50%            | 12,26%   | 1,8%  | 119,07                         | 0,58      |
| CRI Áurea Residence III           | IPCA      | 1.361,9        | 1.367,3        | 10,50%            | 9,75%    | 1,5%  | 97,07                          | 0,59      |
| CRI Vértice                       | CDI       | 504,3          | 504,3          | 6,00%             | 6,00%    | 0,5%  | 3,71                           | 2,23      |
| CRI Pateo Boa Vista               | CDI       | 9.137,4        | 9.296,8        | 5,00%             | 4,39%    | 10,1% | 19,60                          | 2,96      |
| CRI GDP                           | IPCA      | 9.067,3        | 9.125,1        | 10,00%            | 9,62%    | 9,9%  | 314,36                         | 1,92      |
| CRI Grand Garden                  | IPCA      | 3.158,8        | 3.203,2        | 10,00%            | 9,24%    | 3,5%  | 38,70                          | 2,05      |
| CRI Terreno Oscar Freire          | IPCA      | 2.106,8        | 2.175,3        | 9,50%             | 8,39%    | 2,4%  | 2,52                           | 4,57      |
| Total de CRIs                     |           | 91.929,0       | 91.328,9       |                   |          | 98,9% | 2.644,7                        |           |
| Caixa Bruto                       |           | 2.139,6        | 2.139,6        |                   |          |       |                                |           |
| Rendimentos e Provisões           |           | -1.068,0       | -1.068,0       |                   |          |       |                                |           |
| Caixa Líquido                     |           | 1.071,5        | 1.071,5        |                   |          |       |                                |           |
| Patrimônio Líquido                |           | 93.000,5       | 92.357,8       |                   |          |       |                                |           |
| Duration Média                    |           |                |                |                   |          |       |                                | 3,42      |

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

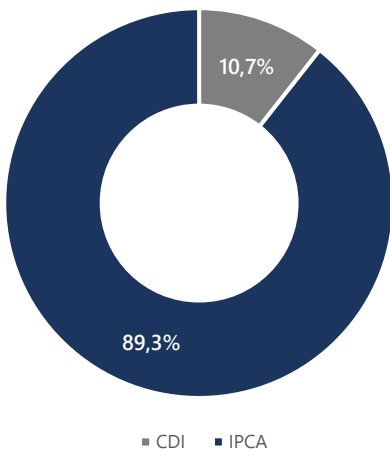
PORTFÓLIO DO FUNDO



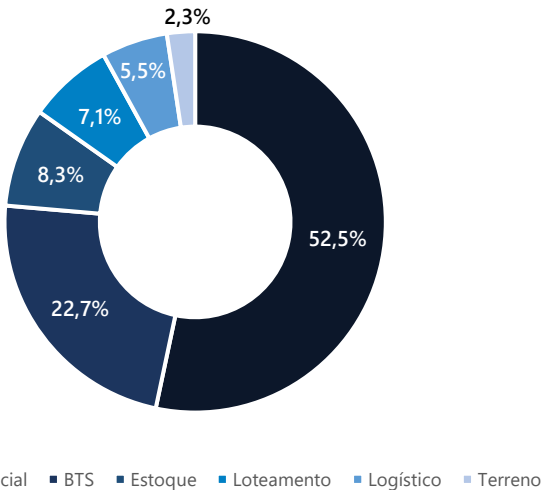
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



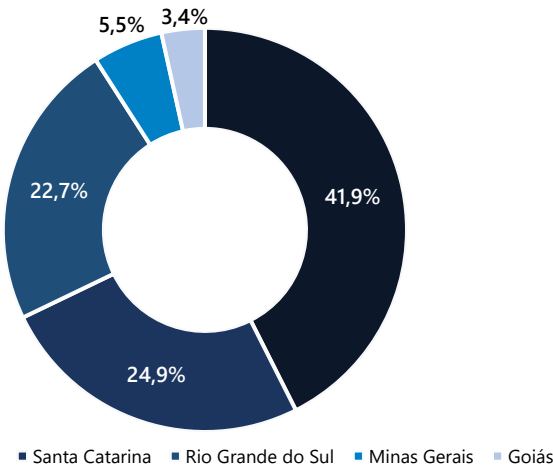
ALOCÇÃO POR INDEXADOR



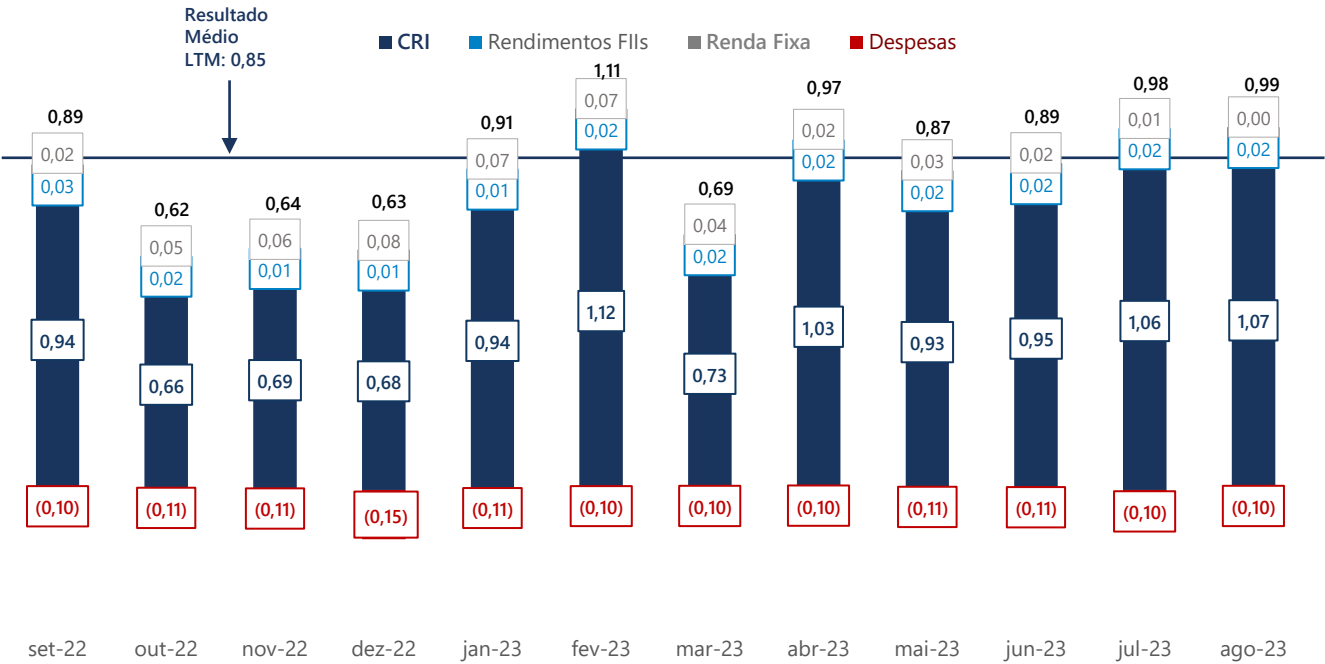
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

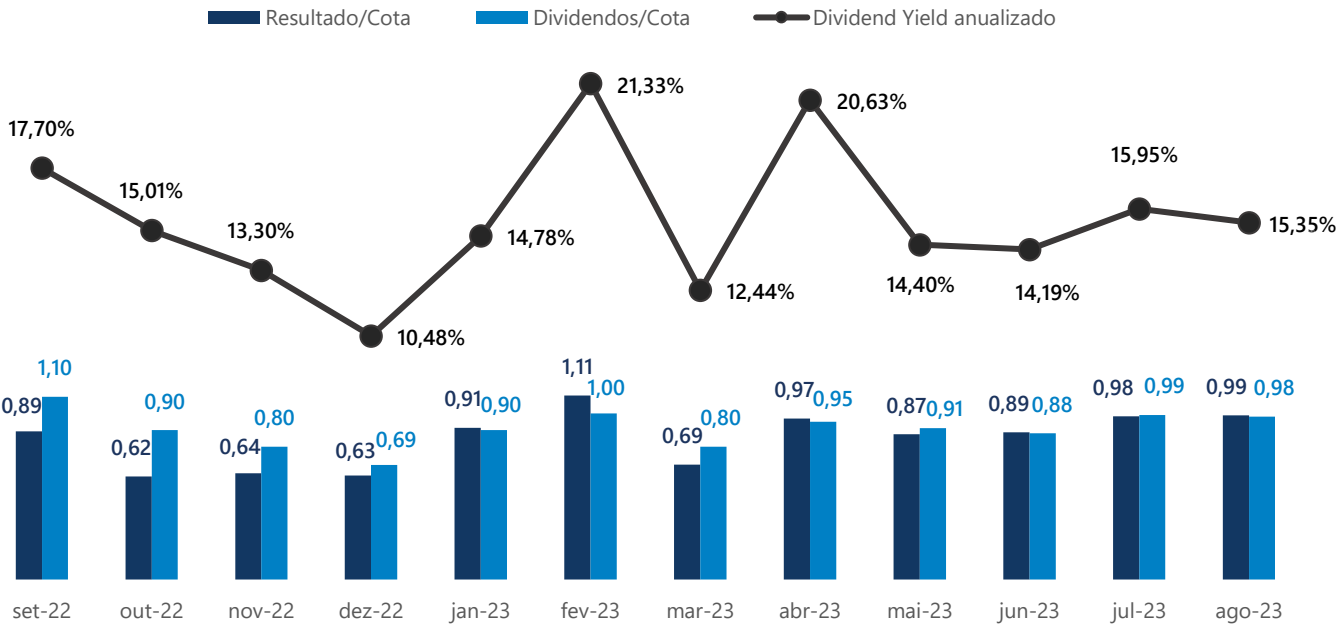


QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de Agosto, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de **R\$ 1,04 milhão**, o que, somado aos R\$ 4,1 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em **R\$ 947 mil** disponíveis para a distribuição, ou **R\$ 0,99** por cota. Com isso, o Fundo distribuiu **99%** dos rendimentos distribuíveis no período, totalizando **R\$ 939mil**, ou **R\$ 0,98** por cota. Com amortizações previstas para o próximo trimestre e o volume em caixa, a gestão está estruturando novos papéis que podem envolver taxas de estruturas que serão revertidas ao Fundo.



Anualizado com base em dias úteis

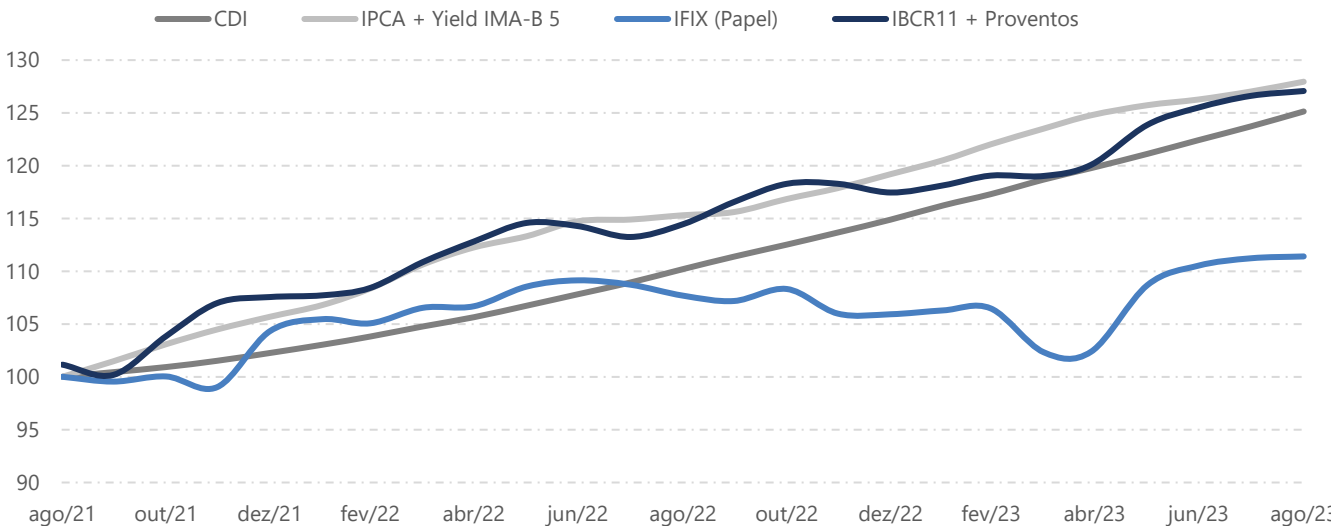
RENTABILIDADE

|                                                             | ago/23  | jul/23 | 2023    | U12M <sup>2</sup> | Início   |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|-------------------|----------|
| Cota Fechamento – Início do Período                         | 79,87   | 79,12  | 78,99   | 78,76             | 100,00   |
| Cota Fechamento – Fim do Período                            | 74,71   | 79,87  | 74,71   | 74,71             | 74,71    |
| Variação – Cota Fechamento                                  | (6,46%) | 0,95%  | (5,42%) | (5,14%)           | (25,29%) |
| Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)      | (5,23%) | 2,20%  | 3,96%   | 8,70%             | 4,95%    |
| Cota Patrimonial – Início do Período                        | 96,88   | 96,65  | 93,92   | 94,95             | 97,00    |
| Cota Patrimonial – Fim do Período                           | 96,36   | 96,88  | 96,36   | 96,36             | 96,36    |
| Variação – Cota Patrimonial                                 | (0,54%) | 0,24%  | 2,60%   | 1,49%             | (0,66%)  |
| Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos) | 0,48%   | 1,26%  | 10,49%  | 12,98%            | 30,52%   |
| Dividendos / Cota                                           | 0,98    | 0,99   | 7,41    | 10,90             | 30,24    |
| Dividend Yield (Mercado) <sup>(2)</sup>                     | 1,31%   | 1,24%  | 9,92%   | 14,59%            | 40,47%   |
| Dividend Yield (Mercado) Anualizado                         | 15,35%  | 15,95% | 17,60%  | 14,59%            | 16,30%   |
| Dividend Yield (%CDI)                                       | 117%    | 110%   | 106%    | 103%              | 147%     |
| IFIX                                                        | 0,47%   | 1,33%  | 12,03%  | 7,92%             | 12,26%   |
| Ibovespa                                                    | (5,09%) | 3,26%  | 5,47%   | 5,68%             | (2,65%)  |
| CDI                                                         | 1,03%   | 1,12%  | 11,09%  | 13,10%            | 16,99%   |

(1) Últimos 12 meses  
(2) Considerando o valor da cota da mercado de fechamento do mês de referência

DESEMPENHO FUNDO

Esse gráfico considera o retorno patrimonial do fundo desde o começo da negociação em bolsa em 06/08/2021.

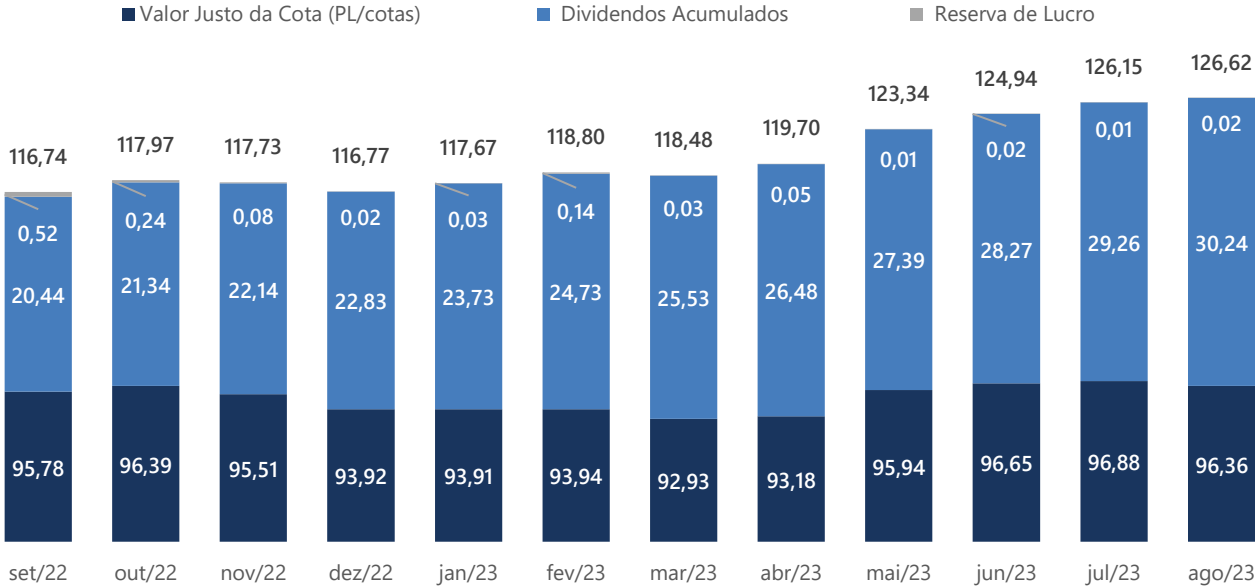


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Agosto, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de R\$ 96,88 para R\$ 96,36. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (22,47%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 30,23 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,30% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,02/ cota de reserva de lucro.

\*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

| Resultado do IBCR11                                     | Início      | U12M <sup>1</sup> | 2023        | jul/23    | ago/23    |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------|-----------|
| (+) Rendimento de Ativos Imobiliários                   | 28.116.463  | 11.705.077        | 9.970.049   | 1.033.757 | 1.038.221 |
| (+) Receita com Taxa de Estruturação                    | 1.791.059   | -                 | -           | -         | -         |
| (=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária | 29.907.522  | 11.705.077        | 9.970.049   | 1.033.757 | 1.038.221 |
| (+) Receita Financeira (Líquida de IR)                  | 1.486.772   | 466.489           | 261.412     | 6.928     | 4.074     |
| (+/-) Receitas (despesas) Operacionais                  | (3.209.814) | (1.241.463)       | (789.768)   | (102.195) | (98.012)  |
| (+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado            | (1.933.558) | (1.165.720)       | (2.338.327) | 3.000     | 3.000     |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período                | 24.459.863  | 9.764.383         | 7.103.366   | 941.490   | 947.283   |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota       | 32,69       | 10,19             | 7,41        | 0,98      | 0,99      |
| (%) Rendimento Distribuído / Distribuível               | 99,94%      | 107,00%           | 99,99%      | 99,23%    | 98,39%    |

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

As cotas do IBCR11 são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde 06/08/2021.

|                        | ago/23    | 2023       | Início      |
|------------------------|-----------|------------|-------------|
| Cotas Negociadas       | 83.636    | 357.228    | 1.370.800   |
| Volume Total negociado | 6.406.212 | 27.370.667 | 122.162.903 |
| Volume Diário Médio    | 278.531   | 162.921    | 244.815     |

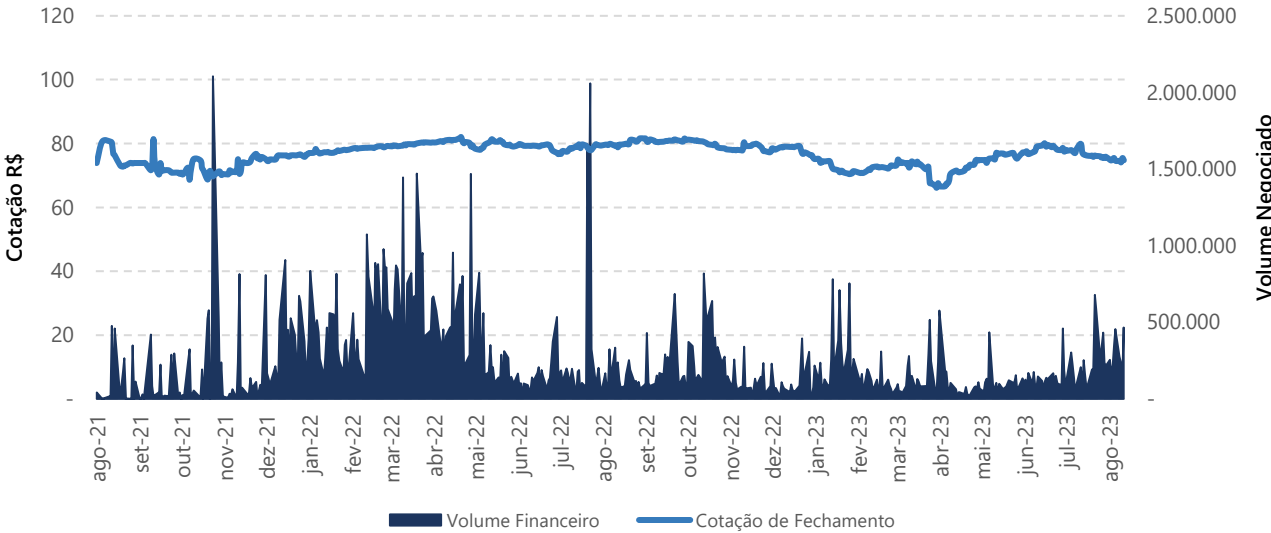


Tabela de Sensibilidade

| Cota de Mercado | (Des) Ágio | Market Cap (R\$) | Taxa Média IPCA+ | DY 1M  | DY 12M | DY YTD |
|-----------------|------------|------------------|------------------|--------|--------|--------|
| R\$ 67,21       | (30,25%)   | 62.647.115       | 13,39%           | 17,19% | 16,22% | 16,99% |
| R\$ 68,71       | (28,70%)   | 64.045.280       | 13,10%           | 16,79% | 15,86% | 16,61% |
| R\$ 70,21       | (27,14%)   | 65.443.445       | 12,82%           | 16,40% | 15,53% | 16,24% |
| R\$ 71,71       | (25,58%)   | 66.841.610       | 12,55%           | 16,03% | 15,20% | 15,90% |
| R\$ 73,21       | (24,03%)   | 68.239.775       | 12,29%           | 15,68% | 14,89% | 15,56% |
| R\$ 74,71       | (22,47%)   | 69.637.940       | 12,05%           | 15,35% | 14,59% | 15,24% |
| R\$ 76,21       | (20,91%)   | 71.036.105       | 11,81%           | 15,03% | 14,30% | 14,94% |
| R\$ 77,71       | (19,36%)   | 72.434.270       | 11,58%           | 14,72% | 14,03% | 14,64% |
| R\$ 79,21       | (17,80%)   | 73.832.435       | 11,36%           | 14,42% | 13,76% | 14,36% |
| R\$ 80,71       | (16,24%)   | 75.230.600       | 11,15%           | 14,14% | 13,51% | 14,08% |
| R\$ 82,21       | (14,69%)   | 76.628.765       | 10,95%           | 13,86% | 13,26% | 13,82% |

ATUALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CRI Grand Garden 22J1410467

Vencimento 15/12/2025

True Securitizadora

- > Os indicadores de progresso da obra continuam superando as expectativas. Há mais 6 meses que o empreendimento tem avançado mais rapidamente do que o previsto inicialmente na análise de viabilidade.

CRI Villa Residence 21G0759091

Vencimento 12/12/2024

True Securitizadora

- > Com 97% de vendas do empreendimento, a obra mantém a previsão de encerramento em fevereiro de 2024. Os próximos meses devem ter um avanço expressivo devido aos materiais estocados na obra, como esquadrias e elevadores, fazendo com que o até outubro a obra chegue a aproximadamente 85%.

CRI Acqua 21F1006788

Vencimento 12/07/2024

True Securitizadora

- > O CRI iniciou o período de amortização, uma vez que o Habite-se do empreendimento foi emitido em janeiro de 2023. Restam apenas algumas unidades em estoque.
- > O CRI segue saudável, com amortizações via cash sweep mensais.

CRIs Áurea 22C1067377, 22C1067388 e 22C1067389

Vencimento 24/03/2025

True Securitizadora

- > Neste mês, foram realizadas amortizações programadas, uma vez que os recebíveis são utilizados para amortizar o saldo devedor durante o período de obras. Essas amortizações fazem parte do planejamento financeiro do empreendimento e contribuem para o pagamento gradual das obrigações relacionadas ao projeto.

CRI Vivatti 19J0279390

Vencimento 13/03/2024

Virgo Securitizadora

- > A operação de término de obra foi dividida em duas fases. A primeira fase já foi concluída e amortizada. No entanto, a segunda fase foi ajustada devido a atualizações relacionadas aos recentes aumentos de insumos e atrasos causados por condições climáticas adversas.
- > No início de agosto, a incorporadora deu entrada no processo de Habite-se, com a conclusão da obra.
- > AGT realizada para conceder maior prazo à incorporadora para realizar o repasse bancário dos mutuários. É esperado início do processo de amortização do CRI ainda em 2023.

CRI CRVO 21F0185834

Vencimento 20/06/2036

Virgo Securitizadora

- > O Fundo tem buscado realizar a venda parcial do CRI no mercado secundário. Essa estratégia visa reduzir a exposição ao ativo e diversificar a carteira.

CRI Olimpo 21L0939502

Vencimento 22/01/2025

True Securitizadora

- > A operação continua saudável, com amortizações e pagamentos de juros ocorrendo conforme o cronograma estabelecido.
- > É esperado uma amortização total do CRI até dezembro/23

CRI Terreno Oscar Freire 22E1273339

Vencimento 18/05/2027

Canal Securitizadora

- > Aquisição do CRI em mercado secundário, incorporado na carteira em Julho/23.
- > Financiamento para aquisição de um terreno na Rua Oscar Freire, rua nobre da cidade de São Paulo, em projeto ainda não lançado de incorporadora de capital aberto.

CRI Loft 17H0163663

Vencimento 12/06/2041

Virgo Securitizadora

- > Trata-se de uma operação de CRI de estoque, cujo período de carência será estendido até janeiro do ano que vem.

CRI Braspark 21H0926710

Vencimento 20/08/2031

Virgo Securitizadora

- > Obra avançou consideravelmente e atingiu 99,41%, com Habite-se já emitido.
- > O Contrato de locação deve ser assinado no curto prazo, com preço de R\$ 23,00 / m², acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R\$ 16,00 / m².
- > Existe a possibilidade de pré pagamento do CRI por parte do devedor, o que deve gerar receita de pré pagamento.

CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025

True Securitizadora

- > O empreendimento está com as obras avançadas, além do que foi previsto inicialmente e todos os *covenants*/índices estão sendo atendidos Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas.

CRI Pateo Boa Vista 22G1165919

Vencimento 22/07/2027

True Securitizadora

- > A obra está em linha com o esperado.
- > O ritmo das vendas foi retomado, com 7 unidades vendidas entre julho e agosto. O projeto está progredindo de acordo com as expectativas estabelecidas.

CRI Ecovillagio 18H0250037

Vencimento 07/01/2024

Província Securitizadora

- > A operação continua com todos os indicadores saudáveis e em momento final de amortização.
- > Foi concedido mais 3 meses de prazo para quitação do papel. A gestão prevê uma amortização total ainda em 2023.

CRI Vértice Caieiras 23E2470806

Vencimento 15/06/2026

True Securitizadora

- > Este ativo foi incorporado ao portfólio do Fundo no mês de junho e consiste em um CRI de término de obra na cidade de Caieiras/SP.
- > Obra tem avançado acima da expectativa, atingindo 31,88% e 50% das unidades vendidas

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



| CRI ÁUREA RESIDENCE |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating              | n.a.                                   | Operação de término de obras em Poços de Caldas – MG, a incorporadora possui um histórico de quase 20 anos de experiência, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do terreno e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa                | IPCA + 10,50%                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fluxo de Pagamento  | Mensal                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Código IF           | 22C1067377<br>22C1067388<br>22C1067389 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| CRI BRASPARK       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | BB+          | Operação para construção da fase II e III de um complexo logístico em Garuva – SC. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos contratos de locação futuros e aval das principais empresas do grupo e sócios. |
| Taxa               | IPCA + 7,50% |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fluxo de Pagamento | Mensal       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Código IF          | 21H0926710   |                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| CRI ECOVILLAGIO    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | BBB-          | Operação de término de obras em Goiânia – GO, com a empresa Loft Engenharia, incorporadora com mais de 20 anos de experiência. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 11,65% |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fluxo de Pagamento | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Código IF          | 18H0250037    |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| CRI VILLA RESIDENCE |               |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating              | n.a.          | Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias das unidades dos dois projetos e das cotas da SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos dois empreendimentos e aval dos sócios. |
| Taxa                | IPCA + 10,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fluxo de Pagamento  | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Código IF           | 21G0759091    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| CRI ACQUA RESIDENCE |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating              | BB+           | Operação de término de obras em Poços de Caldas – MG, a incorporadora possui um histórico de quase 20 anos de experiência, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa                | IPCA + 11,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fluxo de Pagamento  | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Código IF           | 21F1006788    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS



### CRI CRVO

|                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | BBB-         | Operação de término de obras em São Leopoldo – RS com a empresa CRVO, para a conclusão de empreendimento no modelo BTS. A operação possui como garantia um contrato de locação atípico de 15 anos com a rede de supermercados Unidasul, além da alienação fiduciária do terreno e aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 7,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fluxo de Pagamento | Mensal       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Código IF          | 21F0185834   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



### CRI GIOVANNI DI PIETRO

|                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.          | Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 10,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fluxo de Pagamento | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Código IF          | 22I0879235    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |



### CRI LOFT

|                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.          | Operação de estoque em Taubaté – SP, a incorporadora possui um histórico com mais de 22 anos de experiência. A operação possui como garantia a alienação fiduciária das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 10,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fluxo de Pagamento | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Código IF          | 17H0163663    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |



### CRI OLIMPO

|                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.          | Cota sênior com 30% de subordinação, com projetos de loteamento/condomínio de casas no estado de São Paulo, incorporador com 10 anos de experiência. A operação possui como garantia recebíveis adicionais de R\$28,0MM, AF de terrenos (VGV potencial de R\$48MM), AF das cotas das SPE's, cessão fiduciária dos recebíveis dos três projetos, aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 11,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fluxo de Pagamento | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Código IF          | 21L0939502    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



### CRI VIVATTI

|                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | BBB-          | Operação de término de obras em Presidente Prudente – SP, a incorporadora possui mais de 9 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 11,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fluxo de Pagamento | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Código IF          | 19J0279390    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI PATEO BOA VISTA

|                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.        | Operação de término de obras em Presidente Prudente – SP, a incorporadora possui mais de 9 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa               | CDI + 5,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fluxo de Pagamento | Mensal      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Código IF          | 22G1165919  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



CRI GRAND GARDEN

|                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.          | Operação de término de obras em Rio Claro – SP, a incorporadora possui mais de 10 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão, com presença em 6 diferentes cidades. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. |
| Taxa               | IPCA + 10,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fluxo de Pagamento | Mensal        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Código IF          | 22G1165919    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



CRI VÉRTICE CAIEIRAS

|                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.        | Operação de término de obras em Caieiras – SP, a incorporadora possui mais de 60 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão na região norte metropolitana. A operação possui como garantia a alienação fiduciárias do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios e da holding. |
| Taxa               | CDI + 6,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fluxo de Pagamento | Mensal      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Código IF          | 23E2470806  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



CRI TERRENO OSCAR FREIRE

|                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.         | Operação de financiamento de Terreno em São Paulo na Rua Oscar Freire. A Incorporadora é uma das maiores do país, com foco em projetos para todas as classes em todas as regiões de SP. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel, fiança da holding e cessão fiduciária dos recebíveis |
| Taxa               | IPCA + 9,50% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fluxo de Pagamento | Mensal       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Código IF          | 22E1273339   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI IBCR11**

CNPJ: 40.011.251/0001-96

CNPJ: 14.744.231/0001-14  
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar  
São Paulo, SP, CEP 01451-910**CARACTERÍSTICAS GERAIS****Nome:**

Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral BREI.

**Ticker:**

IBCR11

**Objetivo:**

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme critérios de elegibilidade definidos na política de investimento.

**Início do Fundo:**

30 de Junho de 2021

**Taxa de Gestão:**

0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo.

**Taxa de Administração:**

0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo.

**Taxa de Performance:**

20% sobre o que exceder o IPCA + (yield médio do IMAB5)

**Prazo do Fundo:**

Indeterminado.

**Público Alvo:**

Público Geral.

**Cota Emitidas:**

958.423

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Regulamento

FII de CRI Integral BREI

Informe Mensal

Agosto

Cadastre-se em nosso  
mailing**ACOMPANHE NOSSO PODCAST****ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS****GESTÃO**BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda  
CNPJ: 14.744.231/0001-14  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1663, 3º Andar  
São Paulo- SP- 01451-910**ADMINISTRAÇÃO**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM  
CNPJ: 59.281.253/0001-23  
Praia de Botafogo, 501, 6º Andar  
Rio de Janeiro- RJ- 22.250-040**CUSTÓDIA**Banco BTG Pactual S.A.  
CNPJ: 30.306.294/0001-45  
Praia de Botafogo, 501, 5º Andar  
Rio de Janeiro- RJ- 22.250-040Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária

Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto da oferta de cotas do fundo e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663  
3º andar - Jardim Paulistano

São Paulo - SP

Tel: (55 11) 3103-9995

[contato@brei.com.br](mailto:contato@brei.com.br)

[www.integralbrei.com.br](http://www.integralbrei.com.br)