



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

# Jun/2024

## RELATÓRIO GERENCIAL

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

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

Cotistas:

4.011

RELATÓRIO GERENCIAL JUN/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 696.986  
LUCRO

R\$ 0,73  
LUCRO POR COTA

R\$ 795.491  
DIVIDENDOS

R\$ 0,83  
DIVIDENDOS POR COTA

1,15%  
DIVIDEND YIELD

15,45%  
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 86.297.513  
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 90,04  
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 69.370.657  
VALOR DE MERCADO

R\$ 72,38  
VALOR DE MERCADO POR COTA

(19,61%)  
(DES)ÁGIO (VM VP)

4,54%  
LIQUIDEZ

## CENÁRIO MACROECONÔMICO E POLÍTICO

Prezado cotista,

No mês de junho tivemos uma variação positiva do IPCA em 0,21% puxada, principalmente, pelo aumento dos preços de alimentos. Por outro lado, foi um resultado abaixo das expectativas do mercado (0,32%) e do mês anterior (0,46%). No ano, o IPCA acumula alta de 2,48% e, nos últimos 12 meses, 4,24%. Referente à política monetária, em 19 de junho o Comitê de Política Monetária do BCB optou por interromper o ciclo de cortes na taxa de juros e manteve a taxa Selic em 10,50% ao ano.

Em relação à carteira do fundo, realizamos a reestruturação do CRI Pátio Boa Vista em duas emissões, uma realizada no final de junho e a outra no início de julho, implementando uma série de eficiências para o projeto e o aumento da taxa da operação, que passa de IPCA+10,00% para IPCA+10,50%. Além disso, realizamos a compra do FII TGAR11 no volume de R\$1 MM.

No mês de maio, em consideração aos impactos econômicos vividos no Rio Grande do Sul, concedemos um waiver no pagamento de juros e principal da operação CRVO em junho. Somando-se às despesas operacionais não recorrentes que tivemos também neste mês, observamos uma redução temporária do dividendo para 0,83. Em julho, agosto e setembro, o waiver se estende apenas para pagamento do principal, não afetando o recebimento de juros.

Ressaltamos que ambos os fatores são não ordinários e, alinhados às novas alocações e estruturas em curso, mantemos a perspectiva de elevação do patamar de dividendos. Vale ainda destacar que, nos últimos 12 meses pagamos um total de R\$11,35 em dividendos que, frente à cota de fechamento de junho (R\$72,38), retorna um dividend yield de 15,68%.

Por fim, gostaríamos de esclarecer sobre a variação observada no patrimônio líquido do fundo. Os ativos, passivos e, consequentemente, o patrimônio líquido dos FIIs são afetados pelo processo de marcação a mercado realizado pelo administrador do fundo. Esse processo de precificação reflete uma série de variáveis como, por exemplo, negociações em mercado secundário, mudanças nas taxas de juros ou ajustes na visão de risco do ativo, mas não impacta na sua curva de amortização e juros. Se comprarmos um ativo que remunere a uma taxa de IPCA+10% ao ano, por exemplo, esta será a remuneração efetivamente recebida enquanto o ativo estiver na carteira, independentemente de sua precificação. Estar marcado a IPCA+8% ou IPCA+12% é uma antecipação, pelo administrador, do valor justo do ativo em um eventual desinvestimento. Conforme esse ativo se aproxima do vencimento, sua marcação a mercado converge para o valor nominal.

Nas últimas semanas, estivemos em contato constante com o administrador para entender as bases de ajuste das marcações realizadas que se distanciaram das nossas previsões. Alguns ativos já foram conciliados para uma base mais próxima do nosso entendimento, enquanto seguimos discutindo outras correções.

### FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Em junho, o Fundo recebeu R\$ 185 mil de amortização majoritariamente entre os CRIs Acqua Residence, Villa e Braspark. A Gestão ainda prevê alguns eventos de liquidez nos próximos meses, destaque para Olimpo, Loft e Acqua Residence, que devem abrir espaço na caixa do Fundo para novas alocações e reciclagem da carteira. No caso de Olimpo, a carteira de recebíveis cedida ainda não gerou a liquidez necessária para fazer frente ao novo plano de amortização pactuado, portanto estamos em negociação com a devedora para ajustes no fluxo.

O Fundo apresentou em junho um volume médio diário negociado de R\$ 157 mil, contra R\$ 226 mil em maio. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial em 19,61%. 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

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

| Ativo                   | Indexador | HTM<br>(R\$ '000) | MTM<br>(R\$ '000) | Taxa de<br>Aquisição | Taxa MTM       | % PL  | Duration <sup>3</sup> |
|-------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------|-------|-----------------------|
| CRI CRVO                | IPCA      | 22.114,4          | 20.434,9          | 7,00%                | 8,77%          | 23,5% | 6,89                  |
| CRI Vivatti             | IPCA      | 10.702,0          | 9.306,6           | 11,00%               | 51,56%         | 10,7% | 4,98                  |
| CRI Pateo Boa Vista     | IPCA      | 3.174,1           | 2.781,5           | 10,00%               | 10,32%         | 3,2%  | 4,40                  |
| CRI Pateo II            | IPCA      | 8.022,2           | 7.971,3           | 10,50%               | 10,73%         | 9,2%  | 4,44                  |
| CRI Villa Residence     | IPCA      | 8.812,7           | 8.787,8           | 10,00%               | 11,29%         | 10,1% | 0,35                  |
| CRI Loft                | IPCA      | 9.021,9           | 8.535,2           | 10,00%               | 10,73%         | 9,8%  | 11,97                 |
| CRI Olimpo              | IPCA      | 7.138,1           | 3.404,1           | 11,00%               | 11,00%         | 3,9%  | 0,79                  |
| CRI GDP                 | IPCA      | 7.057,4           | 7.012,7           | 10,00%               | 10,57%         | 8,1%  | 1,79                  |
| CRI Braspark            | IPCA      | 5.664,5           | 5.490,6           | 7,50%                | 8,84%          | 6,3%  | 4,15                  |
| CRI Flor do Cais        | IPCA      | 2.169,4           | 2.262,3           | 9,50%                | 7,96%          | 2,6%  | 3,69                  |
| CRI Acqua Residence     | IPCA      | 550,9             | 550,7             | 11,00%               | 12,31%         | 0,6%  | 0,06                  |
| CRI Vértice             | CDI       | 498,7             | 498,7             | 6,00%                | 6,00%          | 0,6%  | 2,43                  |
| CRI Grand Garden        | IPCA      | 393,6             | 389,6             | 10,00%               | 10,83%         | 0,4%  | 1,98                  |
| Total de CRIs           |           | 85.319,9          | 77.426,0          |                      |                | 88,6% |                       |
| Caixa Bruto             |           | 9.702,7           | 9.702,7           |                      |                |       |                       |
| Rendimentos e Provisões |           | -831,2            | -831,2            |                      |                |       |                       |
| Caixa Líquido           |           | 8.871,5           | 8.871,5           |                      |                |       |                       |
| Patrimônio Líquido      |           | 94.191,4          | 86.297,5          |                      | Duration Média |       | 4,91                  |

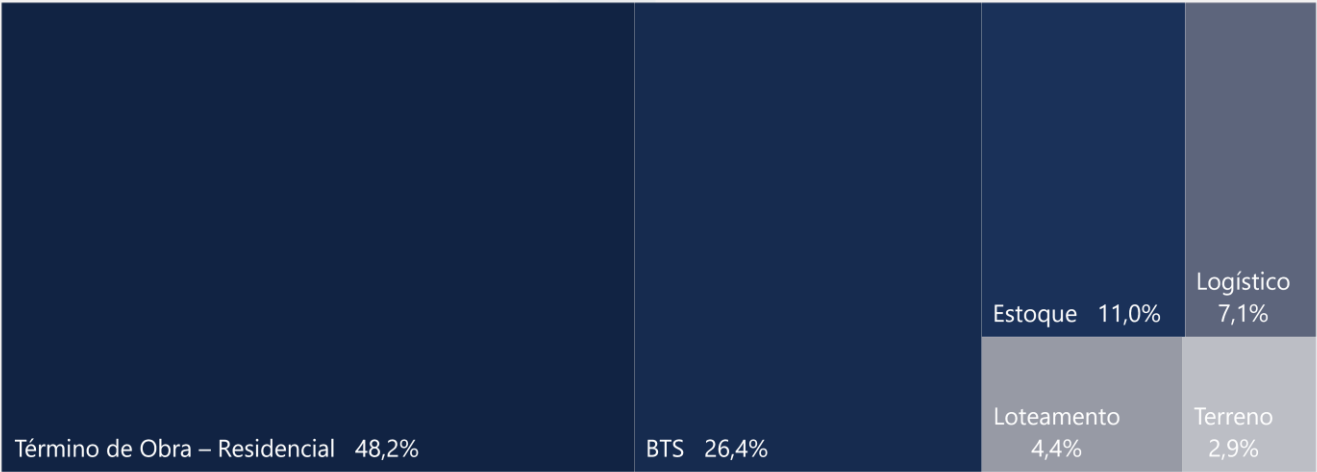
|                             | HTM <sup>2</sup> | MTM <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Taxa Média da Carteira CDI  | 6,00%            | 6,00%            |
| Taxa Média da Carteira IPCA | 9,30%            | 15,24%           |

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

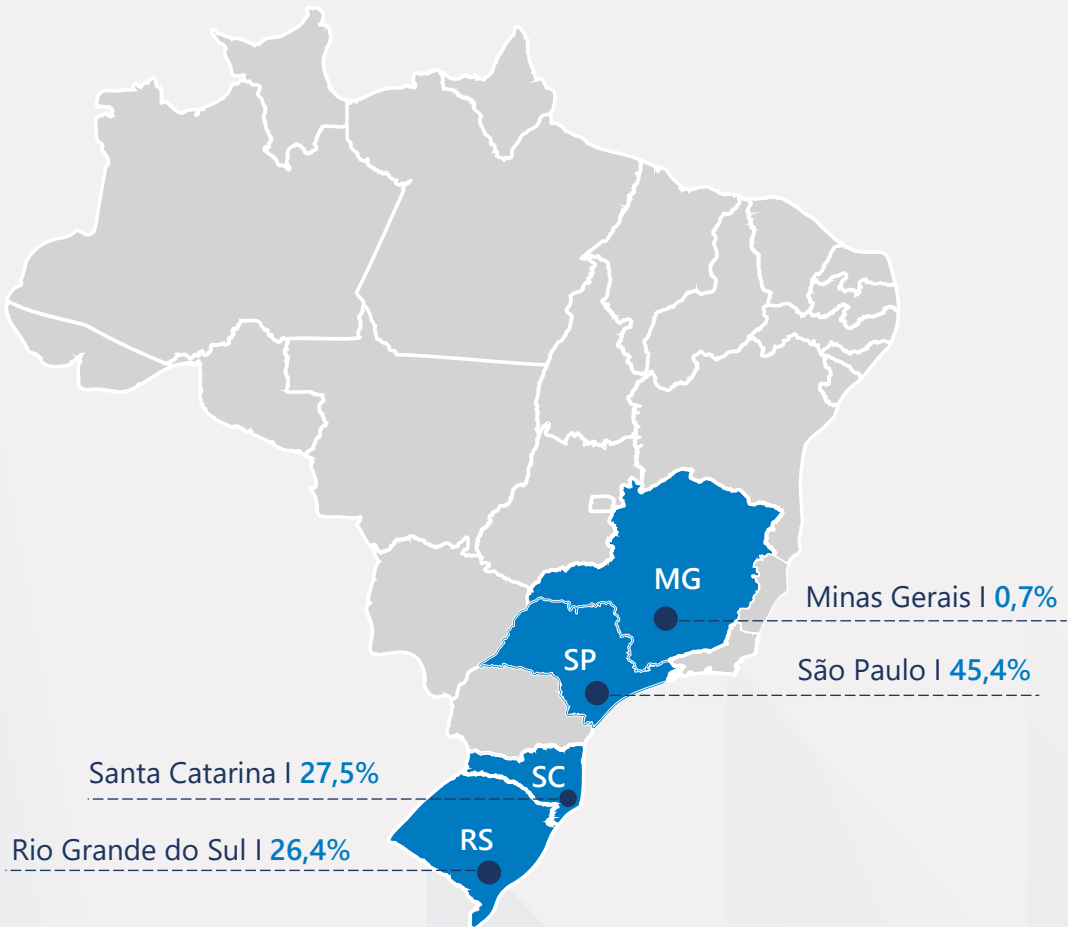
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked -to-Market)

3) Em anos

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

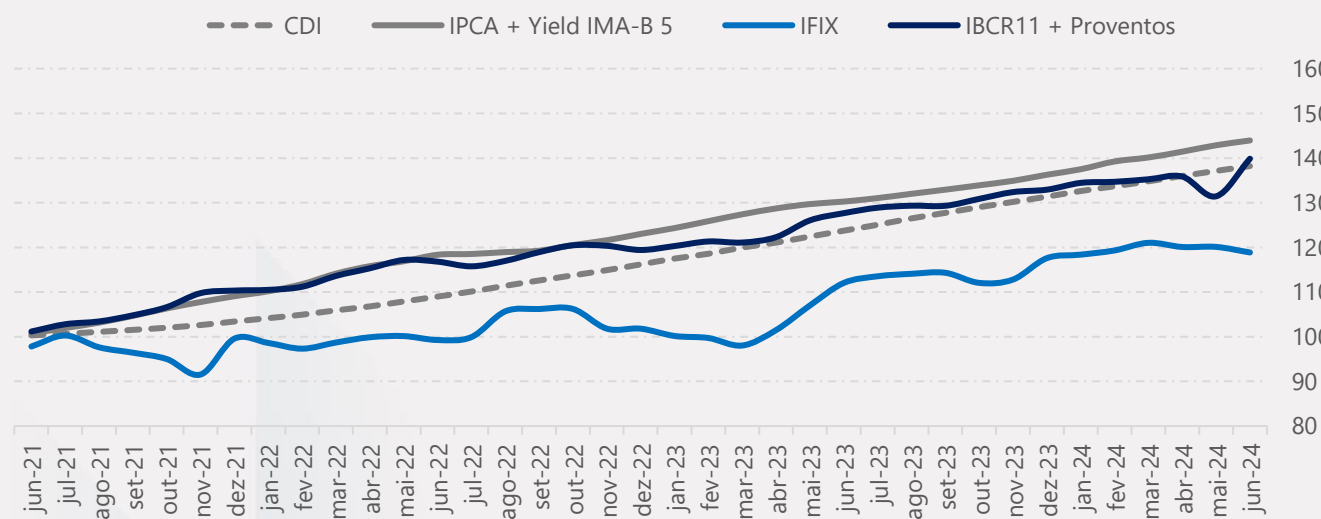
|      |                             | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun    | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano    | Acum   |
|------|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2021 | Div / Cota <sup>1</sup>     | -      | -      | -      | -      | -      | 1,15   | 0,92   | 1,00   | 1,00   | 1,50   | 1,50   | 1,50   | 8,57   | 8,57   |
|      | Dividend Yield <sup>2</sup> | -      | -      | -      | -      | -      | 1,19%  | 0,94%  | 1,02%  | 1,02%  | 1,53%  | 1,50%  | 1,52%  | 8,66%  | 8,66%  |
|      | DY Anualizado               | -      | -      | -      | -      | -      | 15,20% | 11,87% | 13,02% | 12,96% | 19,94% | 19,59% | 19,79% | 18,08% | 18,08% |
| 2022 | Div / Cota <sup>1</sup>     | 1,50   | 1,50   | 1,47   | 1,22   | 1,32   | 1,25   | 1,25   | 1,25   | 1,10   | 0,90   | 0,80   | 0,69   | 14,25  | 22,82  |
|      | Dividend Yield <sup>2</sup> | 1,54%  | 1,55%  | 1,50%  | 1,24%  | 1,34%  | 1,29%  | 1,32%  | 1,32%  | 1,15%  | 0,93%  | 0,84%  | 0,73%  | 15,17% | 24,30% |
|      | DY Anualizado               | 20,07% | 20,25% | 19,56% | 15,96% | 17,27% | 16,57% | 16,99% | 16,99% | 14,69% | 11,80% | 10,53% | 9,18%  | 15,17% | 14,73% |
| 2023 | Div / Cota <sup>1</sup>     | 0,90   | 1,00   | 0,80   | 0,95   | 0,91   | 0,88   | 0,99   | 0,98   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 11,41  | 34,23  |
|      | Dividend Yield <sup>2</sup> | 0,96%  | 1,06%  | 0,86%  | 1,02%  | 0,95%  | 0,91%  | 1,02%  | 1,02%  | 1,05%  | 1,04%  | 1,04%  | 1,04%  | 11,89% | 35,67% |
|      | DY Anualizado               | 12,13% | 13,55% | 10,83% | 12,94% | 11,99% | 11,49% | 12,99% | 12,91% | 13,33% | 13,26% | 13,18% | 13,25% | 11,89% | 12,53% |
| 2024 | Div / Cota <sup>1</sup>     | 1,00   | 0,90   | 0,90   | 0,90   | 0,85   | 0,83   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 5,38   | 39,61  |
|      | Dividend Yield <sup>2</sup> | 1,04%  | 0,94%  | 0,94%  | 0,95%  | 0,94%  | 0,85%  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 5,52%  | 40,64% |
|      | DY Anualizado               | 13,17% | 11,87% | 11,91% | 11,95% | 11,93% | 10,71% | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 11,34% | 11,70% |

<sup>1</sup> Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido    <sup>2</sup> Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

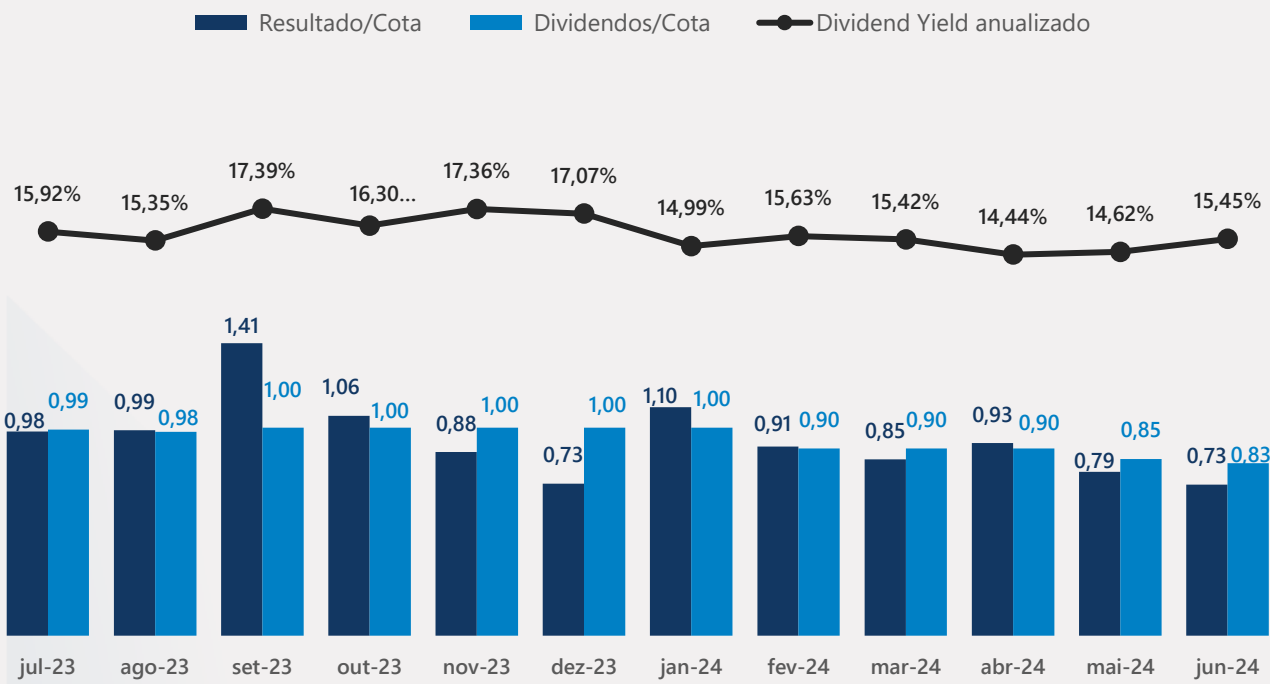
|                                                            | jun/24  | mai/24  | 2024    | U12M    | Início   |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Cota Mercado – Fim do Período                              | 72,38   | 74,34   | 72,38   | 72,38   | 72,38    |
| Variação – Cota Fechamento                                 | (2,64%) | (2,17%) | (8,91%) | (8,52%) | (27,62%) |
| Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)      | (1,52%) | (1,05%) | (2,14%) | 5,83%   | 12,00%   |
| Cota Patrimonial – Fim do Período                          | 90,04   | 90,09   | 90,04   | 90,04   | 90,04    |
| Variação – Cota Patrimonial                                | (6,61%) | (6,55%) | (6,61%) | (6,84%) | (7,17%)  |
| Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos) | (5,75%) | (5,67%) | (1,03%) | 4,90%   | 33,67%   |
| IFIX                                                       | (1,04%) | 0,02%   | 1,08%   | 10,67%  | 16,54%   |
| Ibovespa                                                   | 1,48%   | (3,04%) | (7,66%) | 14,37%  | 8,52%    |
| CDI                                                        | 0,79%   | 0,83%   | 5,22%   | 11,69%  | 38,58%   |
| IPCA                                                       | 0,21%   | 0,46%   | 2,28%   | 3,93%   | 20,48%   |

DESEMPENHO DO FUNDO

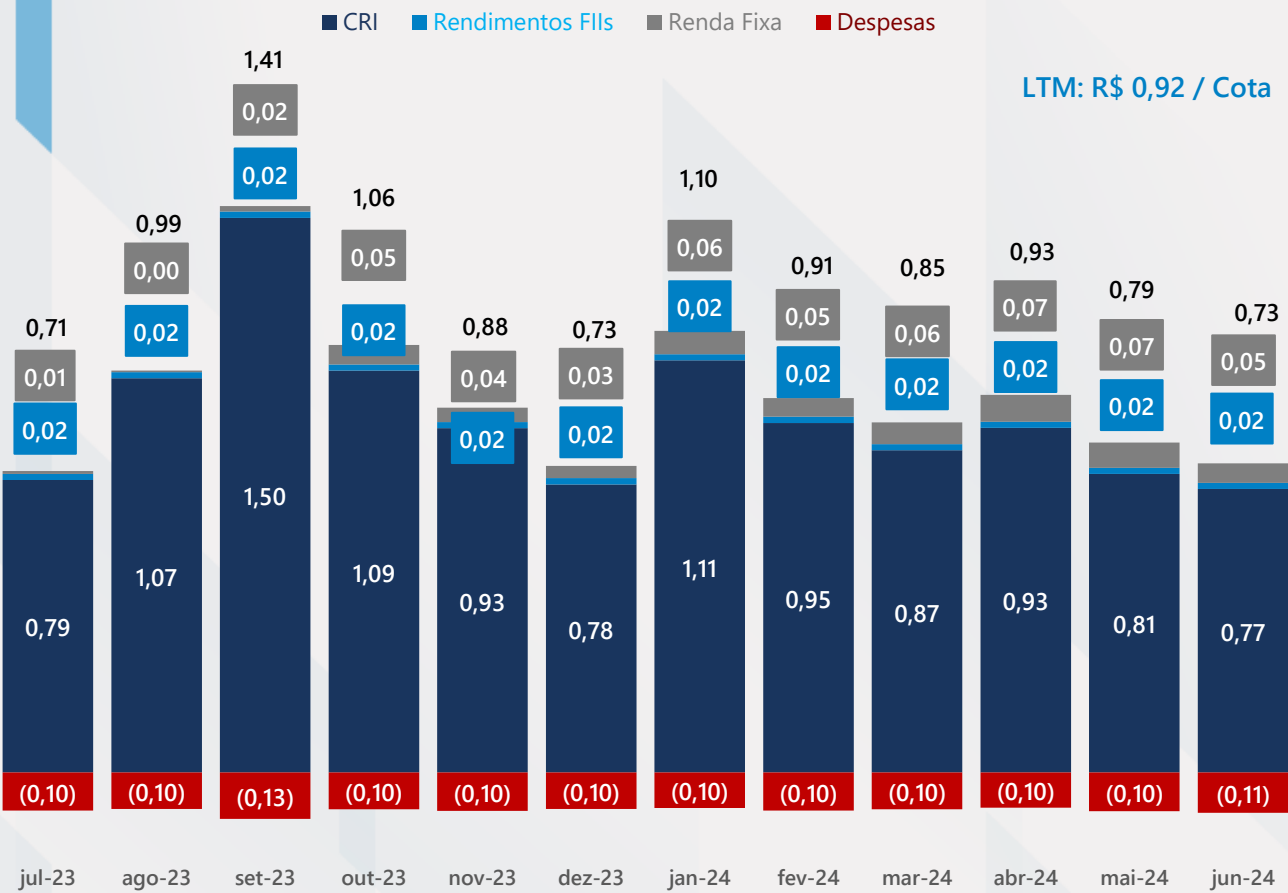


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



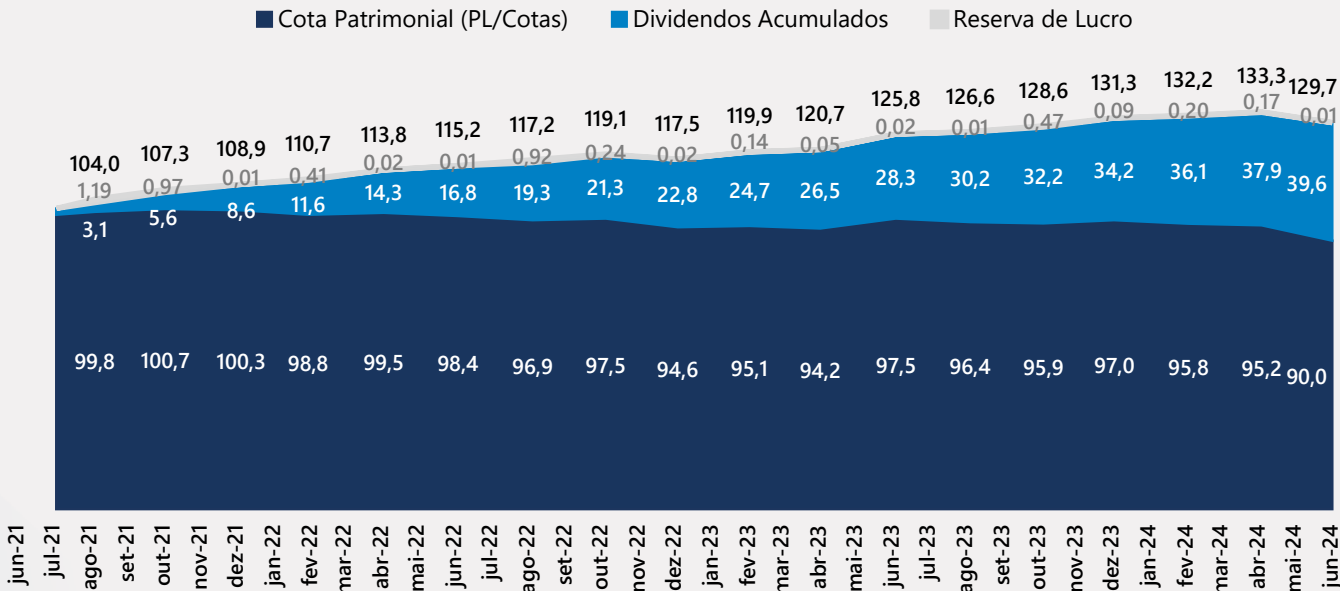
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de Junho, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de **R\$ 90,09** para **R\$ 90,04**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (19,61%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 39,61 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **15,45%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,01 / cota de reserva de lucro**.

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

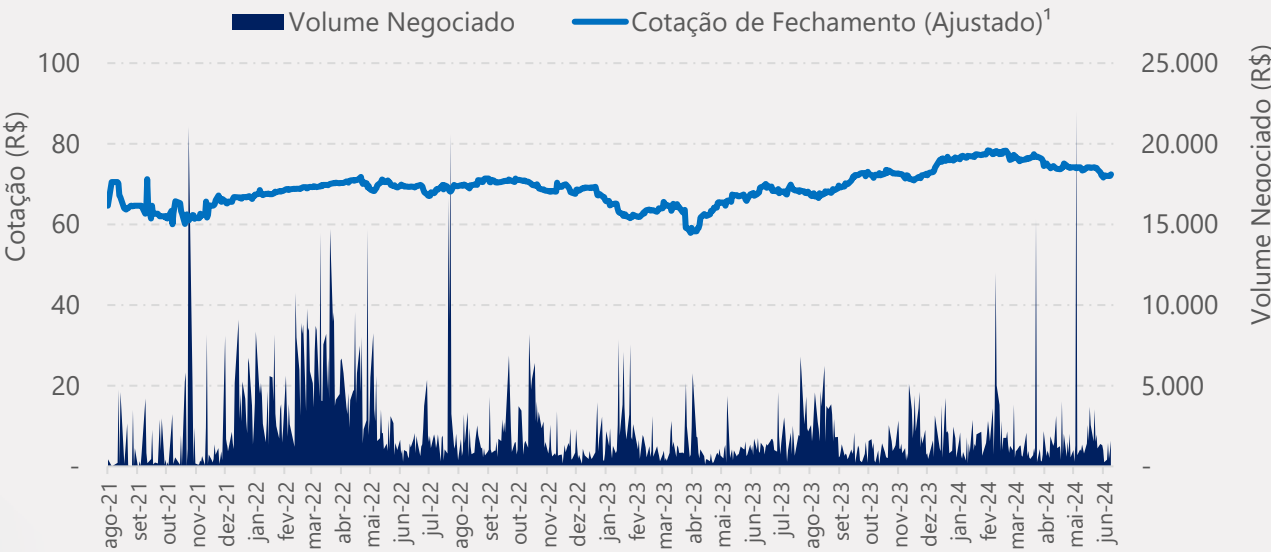


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

| Resultado do IBCR11                                     | Início      | U12M        | 2024      | mai/24   | jun/24   |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|----------|----------|
| (+) Rendimento de Ativos Imobiliários                   | 31.755.742  | 5.148.859   | (355.313) | 790.342  | 751.413  |
| (+) Receita com Taxa de Estruturação                    | 1.791.059   | -           | -         | -        | -        |
| (=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária | 33.546.801  | 5.148.859   | (355.313) | 790.342  | 751.413  |
| (+) Receita Financeira (Líquida de IR)                  | 1.971.607   | 495.837     | 350.402   | 64.935   | 49.992   |
| (+/-) Receitas (despesas) Operacionais                  | (4.198.681) | (1.189.074) | (591.150) | (97.293) | (96.919) |
| (+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado            | 5.710.366   | 6.421.263   | 5.674.568 | (2.996)  | (7.500)  |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período                | 37.030.093  | 10.876.884  | 5.078.507 | 754.988  | 696.986  |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota       | 46,12       | 11,35       | 5,30      | 0,79     | 0,73     |
| (%) Rendimento Distribuído / Distribuível               | 95,13%      | 100,02%     | 101,53%   | 88,62%   | 99,24%   |

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

|                        | jun/24    | 2024       | Início      |
|------------------------|-----------|------------|-------------|
| Cotas Negociadas       | 42.611    | 287.928    | 1.818.794   |
| Volume Total Negociado | 3.148.888 | 22.525.800 | 157.121.895 |
| Volume Diário Médio    | 157.444   | 181.660    | 219.444     |
| Liquidez               | 4,54%     | 4,64%      | 6,47%       |



<sup>1</sup>Ajuste incluindo os dividendos distribuídos no período

TABELA DE SENSIBILIDADE

| Cota de Mercado | (Des) Ágio | Market Cap (R\$) | Taxa Média IPCA+ | DY 1M  | DY 12M | DY YTD |
|-----------------|------------|------------------|------------------|--------|--------|--------|
| R\$ 64,88       | (27,94%)   | 50.131           | 12,61%           | 17,37% | 17,50% | 17,57% |
| R\$ 66,38       | (26,28%)   | 51.290           | 12,33%           | 16,95% | 17,10% | 17,16% |
| R\$ 67,88       | (24,61%)   | 52.449           | 12,06%           | 16,55% | 16,72% | 16,77% |
| R\$ 69,38       | (22,95%)   | 53.608           | 11,80%           | 16,16% | 16,36% | 16,39% |
| R\$ 70,88       | (21,28%)   | 54.767           | 11,55%           | 15,80% | 16,01% | 16,03% |
| R\$ 72,38       | (19,61%)   | 55.926           | 11,31%           | 15,45% | 15,68% | 15,69% |
| R\$ 73,88       | (17,95%)   | 57.085           | 11,08%           | 15,12% | 15,36% | 15,36% |
| R\$ 75,38       | (16,28%)   | 58.244           | 10,86%           | 14,80% | 15,06% | 15,04% |
| R\$ 76,88       | (14,62%)   | 59.403           | 10,65%           | 14,49% | 14,76% | 14,74% |
| R\$ 78,38       | (12,95%)   | 60.562           | 10,44%           | 14,19% | 14,48% | 14,44% |
| R\$ 79,88       | (11,29%)   | 61.721           | 10,25%           | 13,91% | 14,21% | 14,16% |

## CRI VILA RESIDENCE



## Atualizações do Ativo

Com 97% de vendas do empreendimento, a obra tem previsão de encerramento em agosto de 2024, dentro do prazo contratual previsto nas unidades vendidas.

## True Securitizadora

## Descrição da Operação

Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais. A operação possui como garantia a alienação fiduciária 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

**Vencimento**  
12/12/2024

## Virgo Securitizadora

## Descrição da Operação

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.

## Atualizações do Ativo

Obra está 100% concluída, com Habite-se já emitido.

O Contrato de locação já foi assinado, com preço de R\$ 23,00 / m<sup>2</sup>, acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R\$ 16,00 / m<sup>2</sup>.

**Vencimento**  
20/08/2031

## CRI BRASPARK



**Taxa:** IPCA + 7,50%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 21H0926710

## CRI ACQUA RESIDENCE



## Atualizações do Ativo

O CRI iniciou o período de amortização, uma vez que o Habite-se do empreendimento foi emitido em janeiro de 2023.

O projeto está 91,2% vendido.

## True Securitizadora

## Descrição da Operação

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 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:** 21F1006788

**Vencimento**  
12/07/2024

## Virgo Securitizadora

## Descrição da Operação

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.

## Atualizações do Ativo

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.

Foi concedido um *waiver* de pagamento de juros e amortização para o mês de junho e um *waiver* apenas de amortização até o mês de setembro.

O ativo não foi afetado pelas chuvas no Rio Grande do Sul.

**Vencimento**  
20/06/2036

## CRI CRVO



**Taxa:** IPCA + 7,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 21F0185834

## CRI GIOVANNI DI PIETRO



## Atualizações do Ativo

O empreendimento segue em linha com o esperado, atingindo 90,8% de evolução de física.

Todos os covenants/índices estão sendo atendidos. Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas.

## True Securitizadora

## Descrição da Operação

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 fiduciárias do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

**Taxa:** IPCA + 10,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 2210879235

**Vencimento**  
20/10/2025

## Virgo Securitizadora

## Descrição da Operação

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 fiduciárias das unidades do projeto e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

## Atualizações do Ativo

Trata-se de uma operação de CRI de estoque, cujo período de carência será estendido até dezembro deste ano.

Está em andamento uma negociação com o devedor para realizar o pré-pagamento da operação, previsto para o segundo semestre de 2024.

## CRI LOFT



**Taxa:** IPCA + 10,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 17H0163663

**Vencimento**  
12/06/2041

## CRI OLIMPO



## Atualizações do Ativo

a carteira de recebíveis cedida ainda não gerou a liquidez necessária para fazer frente ao novo plano de amortização pactuado, portanto estamos em negociação com a devedora para ajustes no fluxo.

## True Securitizadora

## Descrição da Operação

Cota sênior com 30% de subordinação, com projetos de loteamento / condomínio de casas no estado de São Paulo, incorporador com 10 anos de experiência. As garantias compõem; recebíveis adicionais de R\$28MM, 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

**Vencimento**  
22/01/2025

## Virgo Securitizadora

## Descrição da Operação

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.

## Atualizações do Ativo

Com o fim das obras, o processo de obtenção do habite-se foi concluído em abril de 2024.

Aguardamos a individualização das matrículas no cartório para o recebimento do repasse das unidades vendidas.

**Vencimento**  
13/12/2024

## CRI VIVATTI



**Taxa:** IPCA + 11,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 19J0279390

## CRI PATEO BOA VISTA



## Atualizações do Ativo

Realizamos a reestruturação do CRI Pátio Boa Vista em duas emissões, uma realizada no final de junho e a outra no início de julho, implementando uma série de eficiências para o projeto e o aumento da taxa da operação, que passa de IPCA+10,00% para IPCA+10,50%.

**Taxa:** IPCA + 10,50%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 22G1165919

**Vencimento**  
22/07/2027

## Virgo Securitizadora

## Descrição da Operação

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.

## True Securitizadora

## Descrição da Operação

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.

## Atualizações do Ativo

Os indicadores de progresso da obra estão em linha com o cronograma inicial, atingindo 98,66% de avanço na obra.

Em junho houve a obtenção do habite-se e, portanto, devemos observar amortizações constantes nos próximos meses.

**Vencimento**  
15/12/2025

## CRI GRAND GARDEN



**Taxa:** IPCA + 10,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 22J1410467

## CRI VÉRTICE CAIEIRAS



## Atualizações do Ativo

Obra atingiu aproximadamente 59% de avanço físico.

Aproximadamente 66% das unidades vendidas.

## True Securitizadora

## Descrição da Operação

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 fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios e da holding.

**Taxa:** CDI + 6,00%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 23E2470806

**Vencimento**  
15/06/2026

## Canal Securitizadora

## Descrição da Operação

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

## Atualizações do Ativo

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.

**Vencimento**  
18/05/2027

## CRI Flor do Cais



**Taxa:** IPCA + 9,50%

**Fluxo de pagamento:** Mensal

**Código IF:** 22E1273339

**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- 22.250-040

**Regulamento**

FII de CRI  
Integral BREI

**Informe Mensal**

Junho

**Cadastre-se**  
em nosso mailing

**ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS**



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

São Paulo – SP

Tel: (11) 3103-9995

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

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



*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.*