integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01452-001

Set/2026

RELATÓRIO GERENCIAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

CARTA DA GESTÃO AOS COTISTAS - FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado Cotista,

Em 11 de novembro de 2026, divulgamos a distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de outubro, no valor de R$ 0,35 por cota, com pagamento previsto para 18 de novembro de 2026.

Antes de detalharmos os fatores que impactaram o resultado do período, gostaríamos de esclarecer que os eventos a seguir descritos estão relacionados a situações específicas da carteira, que vêm sendo acompanhadas de perto pela gestão.

O resultado do mês foi impactado por três fatores específicos, para os quais já foram iniciadas as respectivas medidas de acompanhamento e regularização.

O primeiro ponto refere-se a um lançamento contábil pontual, no qual determinado aporte de recursos foi equivocadamente reconhecido como despesa, impactando negativamente o resultado do período. A gestão está alinhada com o administrador do Fundo para realizar a retificação do lançamento, cujos efeitos serão refletidos no resultado e nas informações disponibilizadas aos cotistas no próximo mês.

O segundo fator refere-se ao reconhecimento de uma despesa não recorrente em uma operação específica da carteira. Por se tratar de um evento pontual e não recorrente, seu impacto ficou restrito ao resultado do período, sem alterar a dinâmica regular de geração de caixa da carteira.

Por fim, a variação negativa do IPCA de agosto, divulgada pelo IBGE em setembro, registrou deflação de 0,32%, a mais intensa dos últimos quatro anos. Considerando que a totalidade da carteira do Fundo é indexada ao IPCA, essa variação impactou diretamente a atualização monetária dos ativos e, consequentemente, os rendimentos do período. Trata-se de um efeito decorrente da dinâmica do índice de inflação, que deve ser analisado em conjunto com o comportamento dos ativos e seus fluxos de recebimento ao longo do tempo.

Apesar dos impactos pontuais observados no mês, a gestão permanece confiante nos fundamentos da carteira. As operações seguem respaldadas por suas respectivas garantias e cronogramas, e a capacidade de geração de caixa recorrente do Fundo permanece preservada. Ressaltamos que os eventos apresentados estão concentrados em situações específicas e já identificadas, não indicando, até o momento, deterioração da qualidade de crédito dos ativos ou alteração estrutural do perfil de risco da carteira.

Reforçamos nosso compromisso com o acompanhamento próximo das operações e com a adoção das medidas necessárias para a regularização dos pontos apresentados.

A gestão segue acompanhando a evolução dos resultados e adotando as medidas necessárias para que, em decorrência dos ajustes em andamento, o Fundo restabeleça seu patamar histórico de distribuição de rendimentos.

Agradecemos a confiança dos cotistas e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,
Equipe de Gestão

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Prezado Cotista,

O encerramento de setembro de 2026 foi marcado por um ambiente internacional mais adverso do que o antecipado. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve optou por elevar em 0,25 ponto percentual a taxa básica, para o intervalo de 3,75% a 4,00%, frustrando a expectativa de início do alívio monetário que sustentava as apostas do mercado ao final do verão. A combinação de juros americanos mais altos, incertezas fiscais globais e um mercado de trabalho ainda aquecido manteve o dólar fortalecido e limitou o fluxo de capital aos mercados emergentes, cenário que se estendeu por outubro e exigiu dos investidores locais a manutenção de posturas defensivas.

No Brasil, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização e reduziu a Selic em 0,25 pontos percentuais para 13,75% ao ano em setembro, porém, ainda mantendo um tom cauteloso. O mês seguinte, contudo, foi dominado pelo calendário eleitoral. O resultado do primeiro turno, com vantagem de Flávio Bolsonaro, levou a Bolsa a máximas históricas e o dólar a menos de R$ 5,00. Com a reeleição do presidente Lula no segundo turno, o movimento se reverteu de forma abrupta: em 26 de outubro, o Ibovespa recuou cerca de 14%, com acionamento do circuit breaker, e o dólar avançou mais de 8%, a R$ 5,40. Passado o ajuste inicial, o foco do mercado se volta à definição da equipe econômica e ao compromisso com a sustentabilidade fiscal, variáveis centrais para a trajetória dos juros futuros.

Esse ambiente agravou as dificuldades das incorporadoras, especialmente nas voltadas à média e alta renda. O acúmulo de estoques, com destaque para as unidades prontas, somado ao financiamento ainda restritivo ao comprador final, seguiu pressionando a Velocidade de Vendas (VSO) e levou à nova retração de lançamentos e a campanhas promocionais mais agressivas. A alta dos juros futuros e a aversão a risco após o pleito pesaram sobre as ações do setor, que sofreram desvalorizações expressivas, e tornam mais distante a retomada das vendas no curto prazo. Nesse contexto, as companhias seguem recorrendo ao mercado de CRI como alternativa de liquidez e alongamento de passivos, mas com maior exigência dos investidores quanto a garantias, estrutura e qualidade do devedor.

A gestão mantém o foco na alocação eficiente de capital e no controle de riscos, permanecendo à disposição para eventuais esclarecimentos.

Cadastre-se em nosso Mailing clicando aqui

ATUALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES - FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

CRI NEXT

As obras estão 100% concluídas com o "habite-se" emitido, e a amortização do principal teve início em agosto de 2026.

CRI PATEO BOA VISTA

Previsão de conclusão das obras é outubro de 2026, com os trâmites para expedição do "habite-se" já em andamento com estimativa de saída em novembro de 2026. A entrega do projeto representa um marco fundamental que deve impulsionar as vendas remanescentes e reduzir o risco da operação. Cabe ressaltar que a distribuição de dividendos do fundo no mês de julho foi temporariamente impactada pelo não pagamento da PMT no fluxo operacional ordinário; no entanto, em que pese essa oscilação momentânea, a Devedora realizou o devido aporte ainda no mês de agosto, promovendo a integral regularização da parcela e restabelecendo a normalidade do fluxo de pagamentos para os meses subsequentes. No mês de setembro de 2026, ocorreram novas vendas no empreendimento, impulsionadas por campanha de marketing promovida pela Devedora.

CRI CRVO

A declaração de vencimento antecipado foi aprovada no início de 2026. A estratégia adotada para satisfação do crédito consiste na execução extrajudicial da alienação fiduciária do imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

No curso do procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária do imóvel, em junho de 2026, sobreveio o pedido de recuperação judicial formulado por empresa integrante do mesmo grupo econômico da Devedora, circunstância que ensejou a adoção das medidas judiciais cabíveis para resguardar a excussão da garantia e os direitos dos credores da operação.

Considerando esse contexto, o próprio Juízo da recuperação judicial já reconheceu a natureza extraconcursal do crédito garantido pela alienação fiduciária, nos termos do art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005. O ponto atualmente controvertido refere-se ao reconhecimento da essencialidade do imóvel pelo Juízo, cuja desconstituição vem sendo judicialmente buscada pelo assessor jurídico da operação, a fim de afastar a restrição incidente sobre a garantia e viabilizar o livre prosseguimento da execução extrajudicial e a consequente excussão do imóvel.

Como etapa natural do processo, a primeira instância manteve o entendimento inicial, e a matéria foi encaminhada ao tribunal de segunda instância. Aguarda-se o julgamento do recurso para que a execução do imóvel possa prosseguir.

ATUALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES - FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

CRI BRASPARK

A reestruturação do CRI Braspark fortaleceu a proteção dos investidores por meio da substituição da garantia imobiliária por alienação fiduciária de cotas do GGRC11, em valor equivalente a 140% do saldo devedor, com mecanismo de monitoramento e reenquadramento da garantia.

A operação também passou a contar com remuneração superior, de IPCA + 9,0% a.a., além de prêmio de 2% sobre os valores amortizados, elevando o retorno potencial aos titulares dos CRI.

Adicionalmente, foi estabelecido cronograma de amortização mensal, com redução gradual do saldo devedor e previsão de quitação até julho de 2027, proporcionando maior previsibilidade dos recebimentos e redução progressiva da exposição ao crédito.

Nesse contexto, no mês de agosto de 2026 ocorreu o primeiro pagamento da nova estrutura, no montante aproximado de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) aos investidores, representando um importante marco para o destravamento de valor na operação. Adicionalmente, o prêmio pago aos investidores será revertido aos cotistas na forma de dividendos, gerando a expectativa de incremento dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao longo dos próximos 12 meses.

CRI OLIMPO

Diante da decretação de falência da Devedora, a gestão vem, em conjunto com o assessor jurídico, avaliando as medidas judiciais e estratégias processuais cabíveis para a preservação e recuperação do crédito, considerando as garantias atreladas à operação, que compreendem, entre outras, aval e alienação fiduciária de imóvel. As providências estão sendo analisadas à luz do arcabouço legislativo aplicável, especialmente a Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação Judicial e Falências), a Lei nº 9.514/1997, que disciplina a alienação fiduciária de bens imóveis, e o Código Civil, além das demais normas processuais aplicáveis.

Paralelamente, seguem em andamento as tratativas com a Devedora para viabilizar uma solução consensual, incluindo a possibilidade de dação em pagamento de imóvel, como alternativa para a recuperação do crédito de forma mais célere e eficiente. A estrutura vem sendo avaliada de modo a preservar os direitos e garantias dos credores e, ao mesmo tempo, evitar os custos, prazos e complexidades inerentes à adoção de medidas judiciais de execução, caso seja possível alcançar uma solução consensual satisfatória.

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:

0,4% 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.

Cotas Emitidas:

958.423

Cotistas:

3.537

PRINCIPAIS DESTAQUES

R$ 561.813
LUCRO

R$ 0,59
LUCRO POR COTA

R$ 565.470
DIVIDENDOS

R$ 0,59
DIVIDENDOS POR COTA

1,34%
DIVIDEND YIELD

16,03%
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R$ 84.994.393
VALOR PATRIMONIAL

R$ 88,68
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R$ 47.298.175
VALOR DE MERCADO

R$ 49,35
VALOR DE MERCADO POR COTA

(44,35%)
(DES)ÁGIO (VM VP)

6,08%
LIQUIDEZ

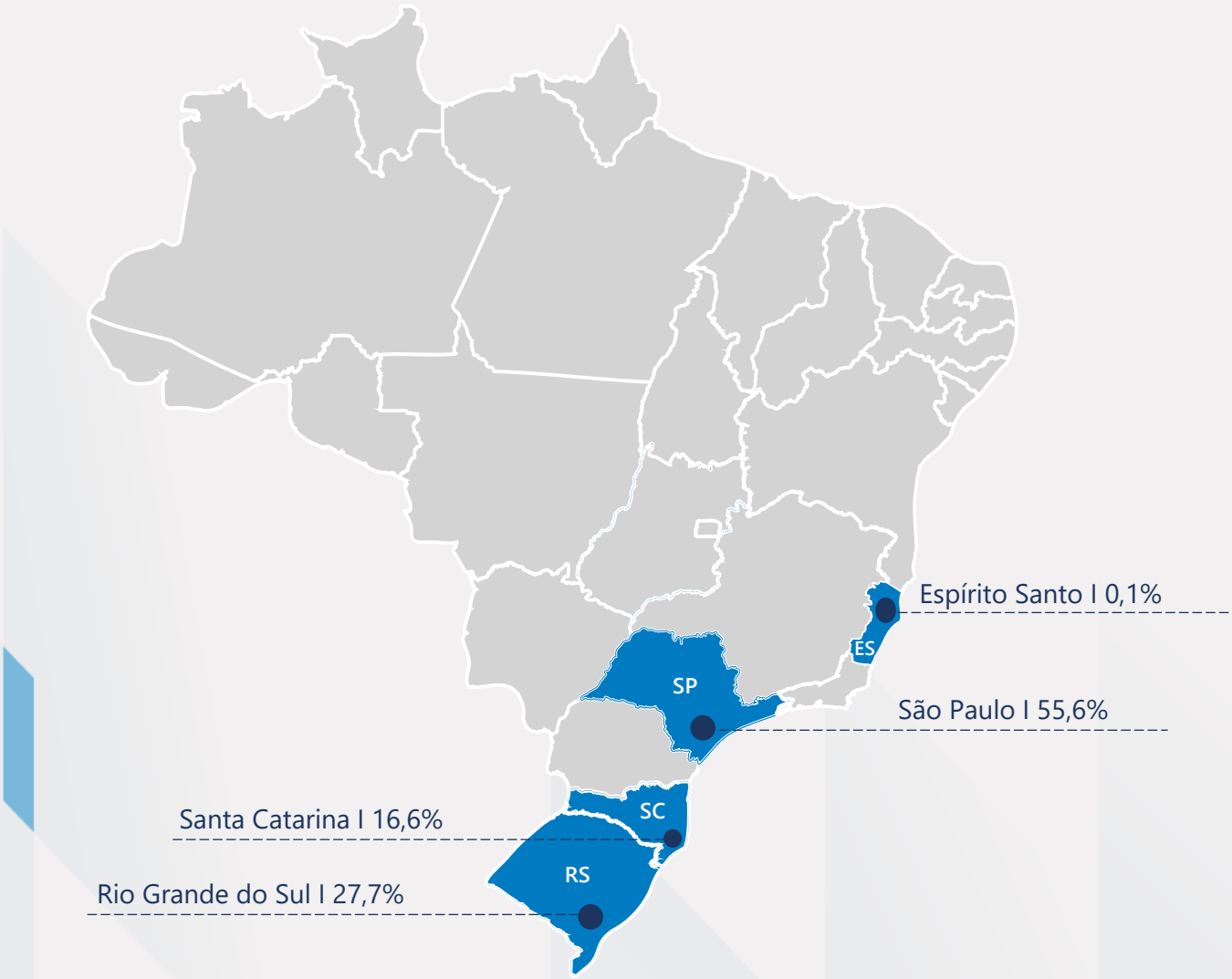
Ativo	Indexador	HTM[1] (R$ '000)	MTM[1] (R$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM[3]	% PL	Duration[2]
CRI CRVO	IPCA	24.465,1	22.571,7	7,00%	6,78%	26,6%	3,96
CRI Vivatti	IPCA	9.255,5	8.329,9	10,00%	15,58%	9,8%	2,68
CRI Pateo II	IPCA	8.915,5	9.101,4	11,50%	8,53%	10,7%	0,77
CRI Pateo III	IPCA	6.679,0	6.725,0	11,00%	10,01%	7,9%	0,77
CRI Villa Residence	IPCA	9.740,2	7.613,8	9,20%	10,02%	9,0%	8,15
CRI Loft	IPCA	12.887,6	6.030,3	10,00%	1685,24%	7,1%	0,96
CRI Olimpo	IPCA	9.527,9	6.139,8	11,00%	22,28%	7,2%	n/a
CRI GDP	IPCA	1.987,3	1.971,9	12,50%	13,39%	2,3%	0,98
CRI Braspark	IPCA	4.202,7	3.995,7	9,00%[4]	10,66%	4,7%	0,41
CRI Next - 1ª, 2ª e 3ªS	IPCA	72,7	73,8	12,50%	10,83%	0,1%	0,96
CRI Maehara	IPCA	9.054,0	9.044,0	10,00%	10,03%	10,6%	4,10
Total de CRIs		**96.787,6**	**81.597,4**			**96,0%**	
Caixa Bruto		1.155,9	1.155,9				
Rendimentos e Provisões		-69,4	-69,4				
Caixa Líquido		1.086,5	1.086,5				
BIME11		977,8	977,8				
TRXY11		1.332,7	1.332,7				
Patrimônio Líquido		**100.184,6**	**84.994,4**			**Duration Média**	**3,76**

1) Marcação na Curva (*Hold to Maturity)* e a mercado *(Marked-to-Market)*
2) Em anos
3) Taxa implícita calculada a partir do preço MTM
4) Adquirido a IPCA + 8,00%; taxa reestruturada para IPCA + 9,00% em ago/26.

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	-	-	-	-	-	**1,15**	**0,92**	**1,00**	**1,00**	**1,50**	**1,50**	**1,50**	**8,57**	**8,57**
Dividend Yield	-	-	-	-	-	1,19%	0,94%	1,02%	1,02%	1,53%	1,50%	1,52%	8,66%	8,66%
DY Anualizado	-	-	-	-	-	15,20%	11,88%	12,95%	12,96%	19,94%	19,59%	19,79%	18,08%	18,08%
2022	**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	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%	24,29%
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%	14,72%
2023	**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	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	**1,00**	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**0,85**	**0,83**	**0,80**	**0,85**	**0,75**	**0,75**	**0,80**	**0,90**	**10,23**	**44,46**
Dividend Yield	1,04%	0,94%	0,94%	0,95%	0,94%	0,92%	0,89%	0,88%	0,78%	0,79%	0,84%	1,00%	11,38%	49,47%
DY Anualizado	13,17%	11,87%	11,91%	11,95%	11,93%	11,65%	11,18%	11,11%	9,82%	9,87%	10,60%	12,70%	11,38%	11,87%
2025	**0,92**	**0,90**	**0,79**	**0,95**	**0,90**	**0,84**	**0,75**	**0,70**	**0,66**	**0,70**	**0,70**	**0,70**	**9,51**	**53,97**
Dividend Yield	0,99%	0,97%	0,86%	1,02%	0,96%	0,93%	0,84%	0,78%	0,73%	0,77%	0,77%	0,77%	10,44%	59,27%
DY Anualizado	12,49%	12,34%	10,79%	12,90%	12,17%	11,79%	10,53%	9,82%	9,08%	9,62%	9,61%	9,63%	10,44%	10,69%
2026	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,57**	**0,59**	**0,59**	-	-	-	**5,35**	**59,32**
Dividend Yield	0,66%	0,67%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,64%	0,67%	0,67%	-	-	-	6,03%	66,89%
DY Anualizado	8,27%	8,29%	8,27%	8,37%	8,39%	8,39%	8,01%	8,30%	8,28%	-	-	-	8,12%	10,08%

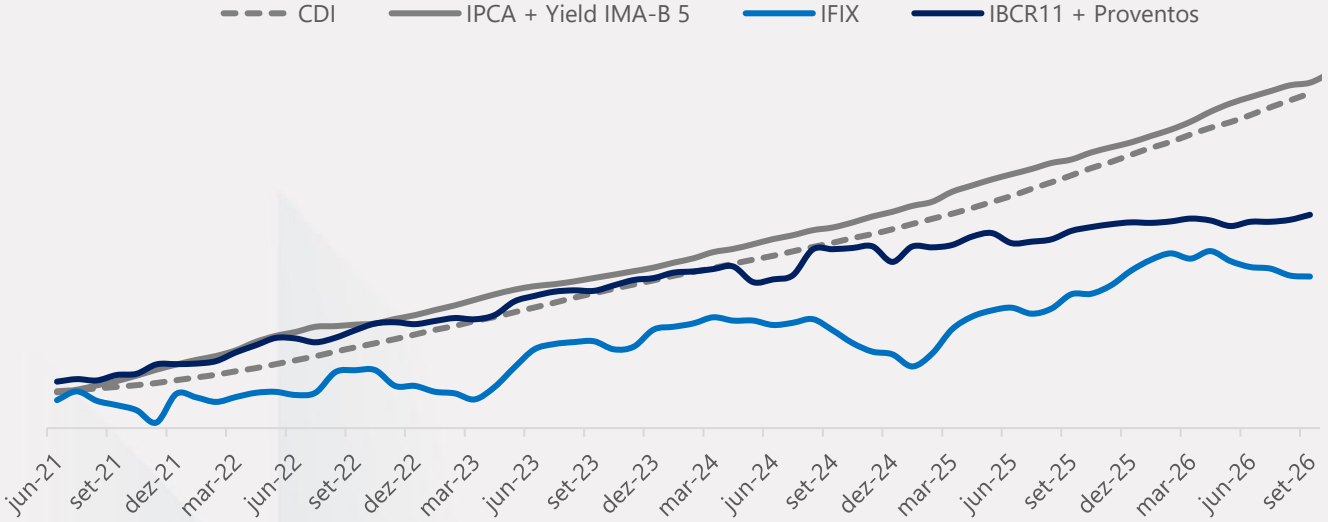
[1] Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido *[2] Dividendos por cota*

PRINCIPAIS INDICADORES

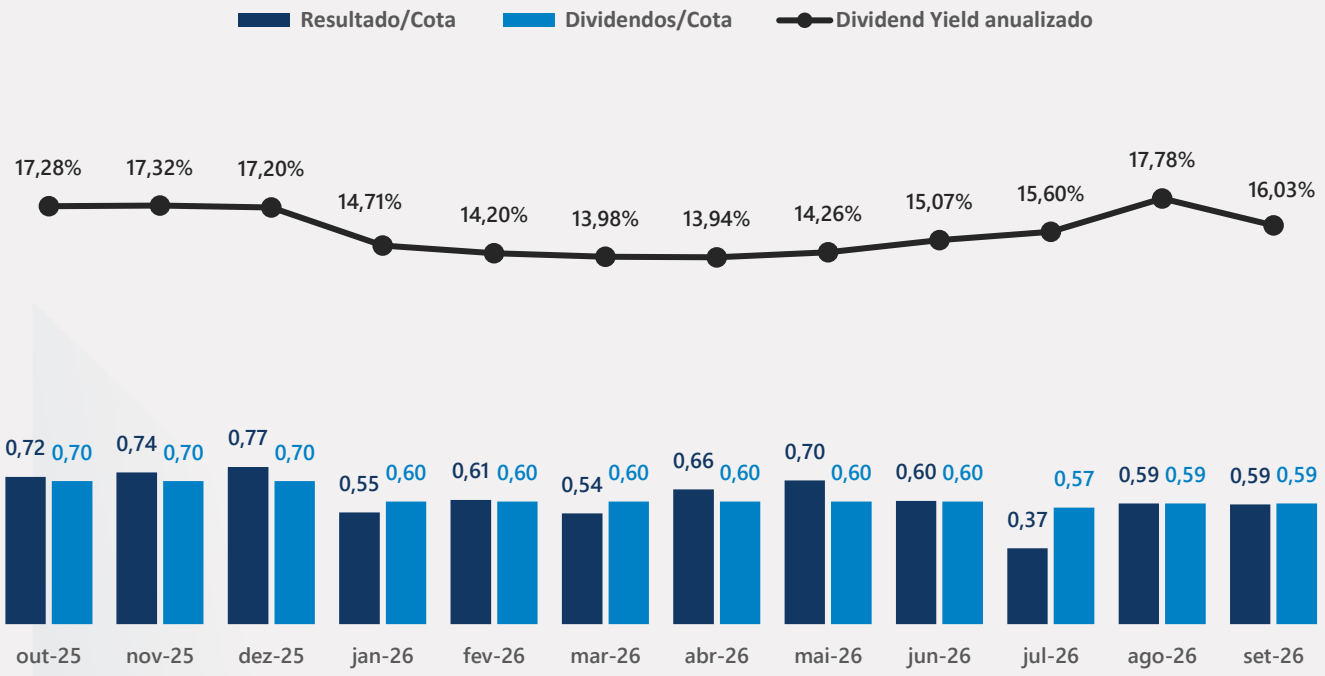
	set/26	ago/26	2026	U12M	Início
Cota Mercado – Início do Período	38,97	40,65	48,65	49,23	100,0
Cota Mercado – Fim do Período	49,35	38,97	49,35	49,35	49,35
Variação – Cota Fechamento	26,64%	(4,13%)	1,44%	0,24%	(50,65%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	28,15%	(2,68%)	12,44%	15,38%	8,67%
Cota Patrimonial – Início do Período	88,47	88,48	91,05	90,77	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	88,68	88,47	88,68	88,68	88,68
Variação – Cota Patrimonial	0,24%	(0,01%)	(2,60%)	(2,30%)	(8,58%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,90%	0,65%	3,27%	5,91%	52,58%
Dividendos / Cota	0,59	0,59	5,35	7,45	59,32
Dividend Yield	1,34%	1,48%	11,22%	15,55%	82,26%
Dividend Yield Anualizado	16,03%	17,78%	14,96%	15,55%	15,67%

DESEMPENHO DO FUNDO

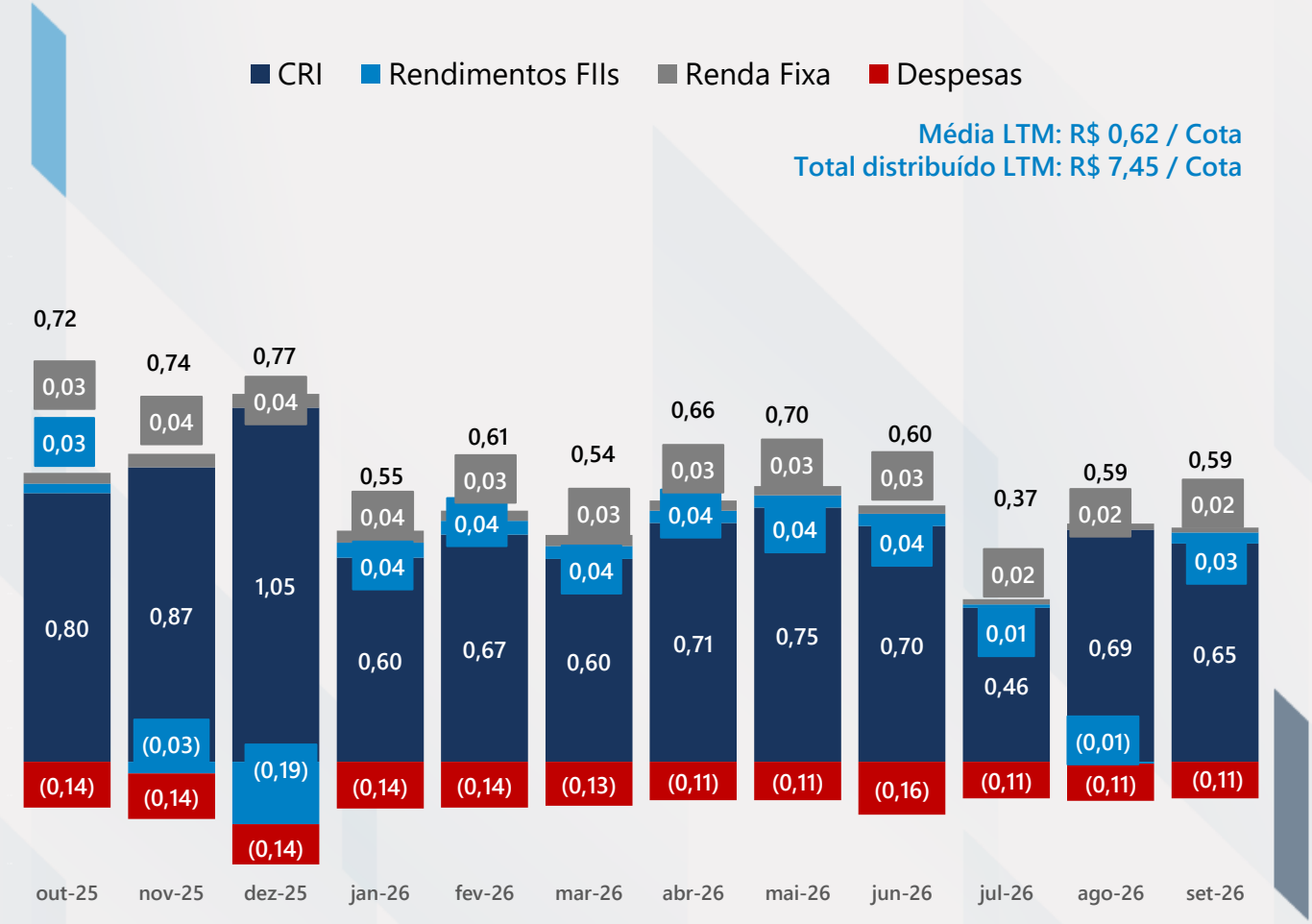
Anualizado com base em dias úteis



DESEMPENHO DO FUNDO



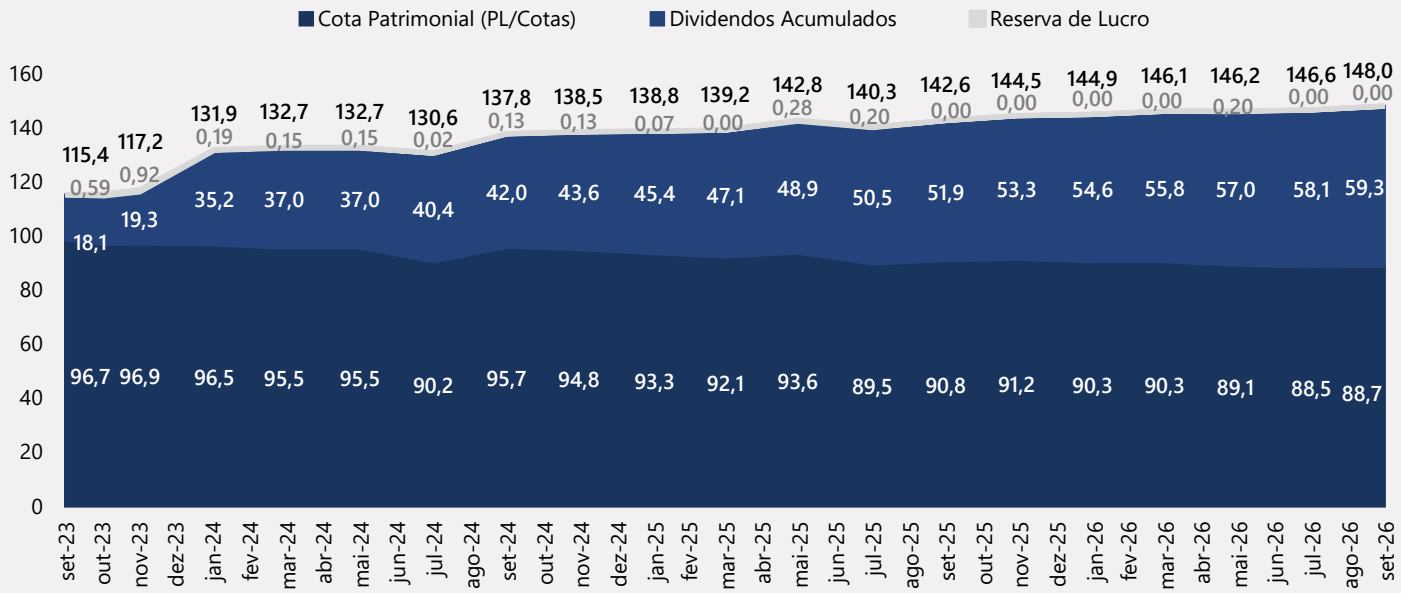
QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



No mês de setembro, o Fundo apresentou uma variação em seu valor patrimonial, de **R$ 88,47 para R$ 88,68**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (44,35%)** em relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde o seu início, **R$ 59,32 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **15,67%** desde o início. O Fundo utilizou a totalidade da sua reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial

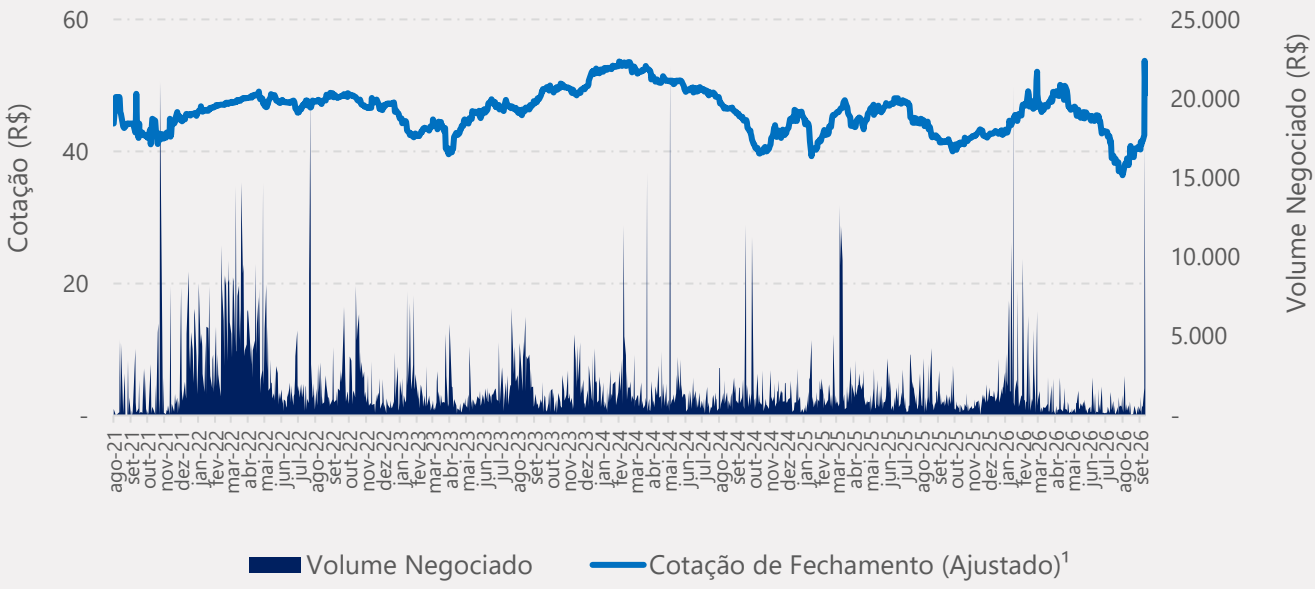


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2026	ago/26	set/26
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	52.926.235	8.271.537	5.848.195	653.605	651.511
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) **Resultado de ativos financeiros de base imobiliária**	54.717.294	8.271.537	5.848.195	653.605	651.511
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	2.675.362	246.036	161.735	14.047	11.206
(+/-)Receitas (despesas) operacionais	(7.379.844)	(1.412.457)	(1.033.235)	(101.271)	(100.904)
(+/-)Ajustes para Distribuição de Resultado	5.955.506	82.714	70.925	-	-
(=) **Lucro (prejuízo) ajustado do período**	55.968.318	7.187.831	5.047.619	566.382	561.813
(=) **Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota**	61,24	7,50	5,27	0,59	0,59
(+/-)Lucro acumulado	865	865	865	4.521	865
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	**95,97%**	**99,33%**	**101,57%**	**99,05%**	**100,50%**

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

	set/26	2026	Início
Cotas Negociadas	59.321	500.582	3.178.013
Volume Total Negociado	2.877.263	24.590.336	230.910.270
Volume Diário Médio (R$)	137.013	131.499	179.837
Liquidez	6,08%	5,78%	7,87%



[1]Ajuste incluindo os dividendos distribuídos no período

TABELA DE SENSIBILIDADE

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R$ 41,85	(52,81%)	40.110	19,88%	18,29%	17,88%	17,60%
R$ 43,35	(51,12%)	41.548	19,19%	17,61%	17,26%	16,98%
R$ 44,85	(49,43%)	42.985	18,55%	16,98%	16,68%	16,40%
R$ 46,35	(47,73%)	44.423	17,95%	16,39%	16,14%	15,86%
R$ 47,85	(46,04%)	45.861	17,39%	15,84%	15,64%	15,35%
R$ 49,35	**(44,35%)**	**47.298**	**16,86%**	**15,33%**	**15,16%**	**14,88%**
R$ 50,85	(42,66%)	48.736	16,36%	14,85%	14,71%	14,43%
R$ 52,35	(40,97%)	50.173	15,89%	14,39%	14,29%	14,01%
R$ 53,85	(39,28%)	51.611	15,45%	13,97%	13,89%	13,61%
R$ 55,35	(37,59%)	53.049	15,03%	13,57%	13,52%	13,24%
R$ 56,85	(35,89%)	54.486	14,64%	13,19%	13,16%	12,89%

DY 1M, DY 12M e DY YTD anualizados pelo método composto na base de 252 dias úteis, considerando feriados nacionais: (1 + dividendos do período / cota)^(252/du) − 1.

CRI VILLA RESIDENCE



Atualizações do Ativo

A arrecadação mensal dos recebíveis vinculados aos empreendimentos Villa e Armona apresenta evolução constante e crescente, mantendo sua regularidade. Ambos os projetos estão 100% vendidos. O Armona já se encontra 100% concluído, enquanto o Villa está em fase final de obras, com previsão de término para os próximos meses.

Taxa: IPCA + 9,20%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21G0759091

Vencimento
12/12/2034

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.

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 100% concluída e 'habite-se' emitido. O CRI foi reestruturado com previsão de nova taxa de IPCA + 9,00% e prêmio de 2,00%. A amortização será realizada em 12 meses, a partir de agosto de 2026.

Vencimento
20/07/2027

CRI BRASPARK



Taxa: IPCA + 9,00%
Prêmio: 2%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21H0926710

CRI NEXT



Atualizações do Ativo

As obras estão 100% concluídas com o 'habite-se' já emitido, e a amortização do principal teve início em agosto de 2026.

Taxa: IPCA + 12,50%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 24G2828590

Vencimento 15/10/2027

True Securitizadora

Descrição da Operação

Operação de término de obras em Serra – ES, a incorporadora possui um histórico de quase 20 anos de experiência e 12 empreendimentos entregues, com foco em projetos de médio-baixo padrão. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do terreno e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

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

Ativo concluído e com o "habite-se" emitido, já locado para a rede Macromix por meio de um contrato atípico.

Vencimento 18/06/2036

CRI CRVO



Taxa: IPCA + 7,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21F0185834

CRI GIOVANNI DI PIETRO



Atualizações do Ativo

O empreendimento encontra-se **100% concluído e o "habite-se" já emitido.**

Reestruturação da operação foi concluída e está sendo implementada. Nova data de vencimento: 20/10/2027.

Taxa: IPCA + 12,50%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 22I0879235

Vencimento 20/10/2027

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

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

Atualizações do Ativo

A operação agora conta com um estoque de imóveis prontos e com o "habite-se" emitido. Conforme esses desinvestimentos forem realizados, ocorrerá a amortização do saldo.

Vencimento 12/06/2041

CRI LOFT



Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 17H0163663

CRI OLIMPO



Taxa: IPCA + 11,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 21L0939502

Atualizações do Ativo

O devedor não efetuou o pagamento da amortização *bullet* final. Os titulares do CRI seguem em negociação com a companhia.

Vencimento 22/01/2025

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 compreendem: 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.

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.

Seguimos com o repasse das unidades adquiridas e amortização do saldo devedor.

Vencimento 10/12/2029

CRI VIVATTI



Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 19J0279390

CRI PATEO BOA VISTA



Taxa: IPCA + 11,5% / IPCA + 11%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 24F1584133 / 24F1584242

Atualizações do Ativo

A nova previsão de conclusão das obras é outubro de 2026, com os trâmites para expedição do "habite-se" já em andamento com estimativa de saída em novembro de 2026. A finalização da obra deve impulsionar o potencial de novas vendas no empreendimento.

Vencimento 22/07/2027

Riza 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.

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

As obras seguem em ritmo regular dentro do cronograma previsto. As vendas de unidades mantêm trajetória positiva, já superando a marca de 50% comercializado.

Vencimento 22/12/2031

CRI MAEHARA



Taxa: IPCA + 10,00%
Fluxo de pagamento: Mensal
Código IF: 24L1284693

GESTÃO

BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda
CNPJ: 14.744.231/0001-14
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1663, 3º Andar
São Paulo- SP- 01452-001

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
Setembro

Cadastre-se
em nosso mailing

ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS

integral brei
real estate

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

São Paulo – SP

Tel: (11) 3103-9995

contato@brei.com.br

www.integralbrei.com.br

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 investimentos 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.