



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

Relatório Mensal

Junho de 2023

PALAVRA DO GESTOR

A deflação do mês de junho marcou a transição de um primeiro semestre de alto fluxo na renda fixa, para a expectativa de um segundo semestre de aquecimento em função da previsão do início do ciclo de afrouxamento monetário. Em vista disso, o IFIX se aproximou de sua máxima histórica ao bater 3.155,32 pontos ao final do mês, reafirmando a visão positiva do mercado para o segmento. O INCC, por sua vez, teve uma variação de 0,71% sobre o mês anterior, a menor dos últimos dois anos para o período, com custo de mão-de-obra sendo o principal responsável pelo avanço.

Ainda indicando a melhora dos fundamentos, os balanços das incorporadoras têm vindo melhores do que o previsto pelo mercado, com vendas ainda aquecidas e lançamentos sendo retomados, resultando em um avanço importante do IMOB, após um 2022 desafiador.

Outro fator importante foi a aprovação em primeiro turno pela câmara dos deputados da reforma tributária. Nela, há a substituição de 5 impostos (IPI, PIS, COFINS ICMS e ISS) por dois: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS). Ambos os impostos seguem o formato de um Imposto sobre Valor Adicionado (IVA), e devem simplificar o fisco assim como diminuir distorções que o imposto sobre circulação de bens gera.

Em comparação com seus pares internacionais, o mercado brasileiro continua mais atraente para investidores estrangeiros, o que se revela nos elevados aportes de capital estrangeiro no país nos últimos meses. A expectativa é que essa tendência se mantenha no curto prazo, em decorrência da continuidade da guerra da Ucrânia, falta de transparência chinesa e um cenário global incerto para os países emergentes. Adicionalmente, com crescimento do fluxo de capital estrangeiro em junho, a bolsa brasileira fechou o mês em mais de 118 mil pontos e o Real apresentou apreciação em relação ao dólar, que fechou o mês em R\$ 4,79, queda de 4,5% frente o mês anterior, se consolidando como uma das moedas de melhor performance no ano.

Devido aos aumentos nas taxas de juros básicas pelo Federal Reserve, a inflação nos EUA tem apresentado sinais de arrefecimento. Apesar disso, o mercado de trabalho americano segue aquecido, com 5,6% de crescimento anualizado no período. Por outro lado, na China há preocupação com deflação, devido à queda na demanda interna, em especial do setor imobiliário, que enfrenta problemas estruturais.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Durante o mês de Junho, o IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, que aumentou durante o período, em virtude de amortizações de papéis cujas marcações à mercado estavam superiores a taxa de emissão. O preço de mercado nesse período não acompanhou esse aumento, de forma que o deságio aumentou em 27 p.b.. O volume financeiro amortizado em Junho abaixo do esperado pela gestão resultou num dividendo levemente menor no mês, que passou de R\$ 0,91 para R\$ 0,88.

No período, diversas integralizações foram realizadas. As integralizações foram tranches de papéis já em carteira, dos empreendimentos Pateo Boa Vista, Áurea Residence e Grand Garden, previstos no cronograma inicial de integralização. Além disso, mais uma operação estruturada pela BREI passou a compor a carteira, o CRI Vértice, e refere-se a uma operação de término de obras residencial-vertical na Grande São Paulo a taxa de CDI + 6%.

Vale ressaltar que 100% dos CRIs em carteira tem proteção contra deflação.

O Fundo encerrou o mês de jun/23 com 98,8% do patrimônio líquido alocado, sendo 97,2% em CRI e 1,6% em cotas de FIIs.

No mês, o Fundo apresentou um **volume médio diário negociado de R\$ 102 mil**, contra R\$ 78 mil em maio. Apesar da melhora da liquidez, houve redução no desconto patrimonial do fundo, que encerrou o mês com 18,14% de deságio da cota de mercado sobre a cota patrimonial, mesmo com aumento da cota patrimonial. 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.

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

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

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

Data base: 30/06/2023

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	859.673
Lucro* / cota	0,90
Dividendos	843.412
Dividendos / Cota	0,88
Dividend Yield	1,11%
Dividend Yield a.a.	14,19%

Avaliação

Valor de Mercado	75.830.428
Valor de Mercado / Cota	79,12
Valor Patrimonial	92.634.836
Valor Patrimonial / Cota	96,65
(Des)ágio (VM / VP)	(18,14%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	2.157.533
Média Diária Negociada	102.740
Liquidez	2,85%
Cotistas	4.033

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Junho um lucro / resultado ajustado de R\$ 859 mil, sendo R\$ 838 mil relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 21 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 0,88/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,62% (calculado sobre a cota patrimonial) e 14,19% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 28,27/cota.
- > O FII de CRI Integral Brei teve, em jun/23, uma média diária de negociação de R\$ 102 mil, equivalente a uma liquidez de 2,85% no mês.
- > 100% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral Brei

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	11,45	11,85%
2023	5,46	11,62%
jun/23	0,88	11,76%
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%
ago/22	1,25	15,41%
jul/22	1,25	16,99%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

	HTM ²	MTM ²
Taxa Média da Carteira CDI	5,06%	4,49%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,33%	11,56%

CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI

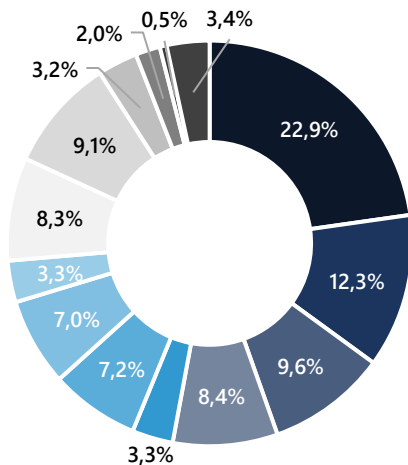
Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Resultado Acumulado (R\$ '000)	Duration ³
CRI Loft	IPCA	7.735,4	7.783,4	10,00%	9,92%	8,4%	371,77	12,49
CRI EcoVillagio	IPCA	3.124,9	3.042,6	11,65%	22,90%	3,3%	1.465,10	0,03
CRI Vivatti	IPCA	11.583,8	11.433,2	11,00%	18,35%	12,3%	769,72	0,30
CRI CRVO	IPCA	21.751,1	21.192,5	7,00%	7,52%	22,9%	591,70	7,78
CRI Acqua Residence	IPCA	1.844,0	1.830,2	11,00%	12,10%	2,0%	300,63	1,12
CRI Villa Residence	IPCA	9.025,7	8.887,1	10,00%	11,51%	9,6%	75,36	1,65
CRI Braspark	IPCA	6.695,9	6.633,2	7,50%	7,81%	7,2%	119,31	4,72
CRI Olimpo	IPCA	6.648,9	6.519,5	11,00%	15,64%	7,0%	102,09	0,69
CRI Áurea Residence	IPCA	664,4	652,5	10,50%	13,18%	0,7%	1,40	1,10
CRI Áurea Residence II	IPCA	1.820,3	1.787,6	10,50%	13,19%	1,9%	3,70	1,10
CRI Áurea Residence III	IPCA	531,2	530,7	10,50%	10,66%	0,6%	1,23	1,11
CRI Vértice	CDI	503,7	503,7	6,00%	6,00%	0,5%	3,71	3,41
CRI Pateo Boa Vista	CDI	7.531,6	7.667,3	5,00%	4,39%	8,3%	21,44	4,44
CRI GDP	IPCA	8.393,0	8.401,2	10,00%	9,95%	9,1%	304,11	3,00
CRI Grand Garden	IPCA	3.151,9	3.181,5	10,00%	9,53%	3,4%	36,27	3,18
Total de CRIs		91.005,9	90.046,1			97,2%	4.167,5	
Caixa Bruto		3.550,7	3.550,7					
Rendimentos e Provisões		(961,9)	(961,9)					
Caixa Líquido		2.588,8	2.588,8					
Patrimônio Líquido		93.594,7	92.634,8					Duration³ Média 4,35

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

3) Em anos

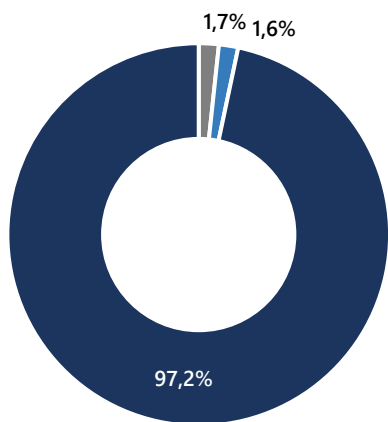
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DO FUNDO



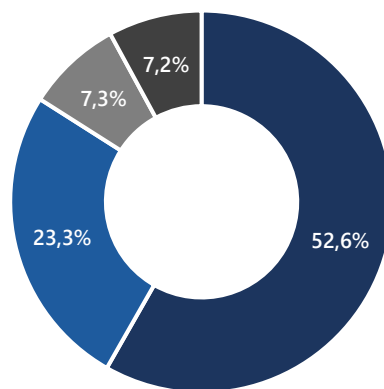
- CRI CRVO
- CRI Villa Residence
- CRI EcoVillagio
- CRI Olimpo
- CRI Pateo Boa Vista
- Aurea Residence
- CRI Vértice
- CRI Vivatti
- CRI Loft
- CRI Braspark
- Caixa
- CRI GDP
- CRI Acqua Residence
- CRI Grand Garden

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



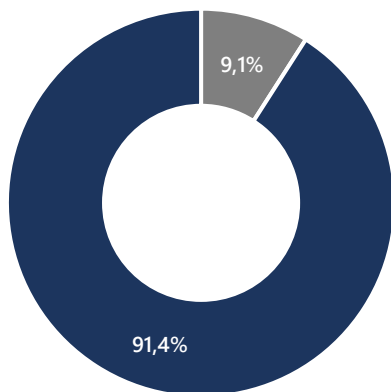
- Caixa
- FII
- CRI

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



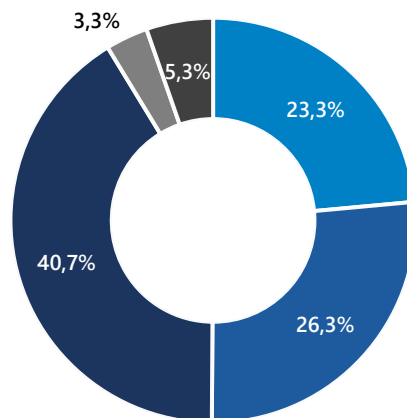
- TO - Residencial
- BTS
- Logístico
- Loteamento

ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



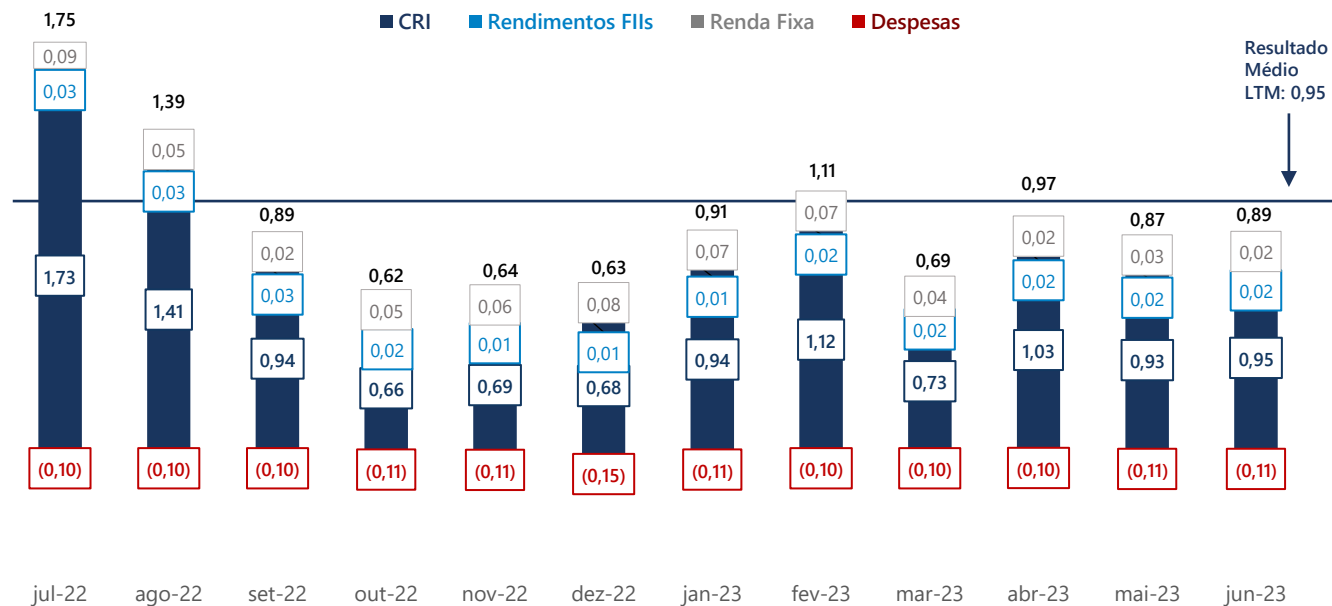
- CDI
- IPCA

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



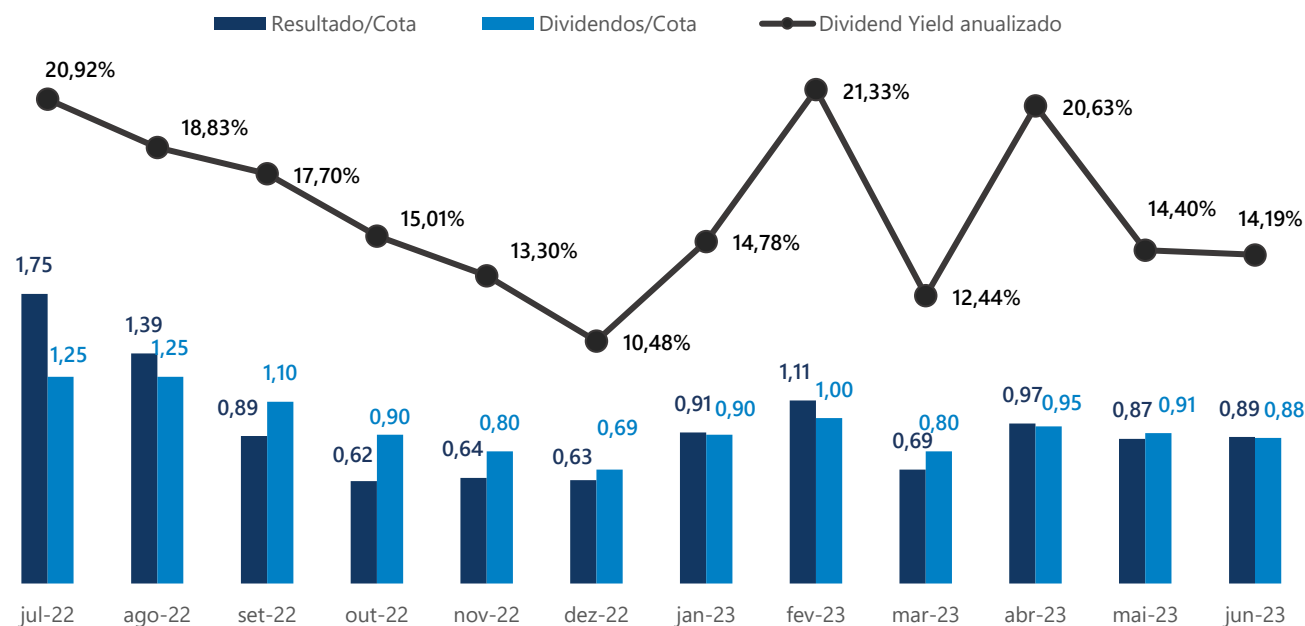
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- São Paulo
- Goias
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de Junho, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 940 mil, o que, somado aos R\$ 21 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 859 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,89 por cota. Com isso, o Fundo distribuiu 97% dos rendimentos distribuíveis no período. A reserva de lucro atual é de R\$ 25 mil, resultantes dos R\$ 9 mil dos meses anteriores somados aos R\$ 16 mil acumulados do resultado em Junho. Com amortizações previstas para o próximo trimestre e o volume em caixa, a gestão está estruturando novos papéis que podem envolver taxas de estruturações que serão revertidas ao Fundo.



Anualizado com base em dias úteis

RENTABILIDADE

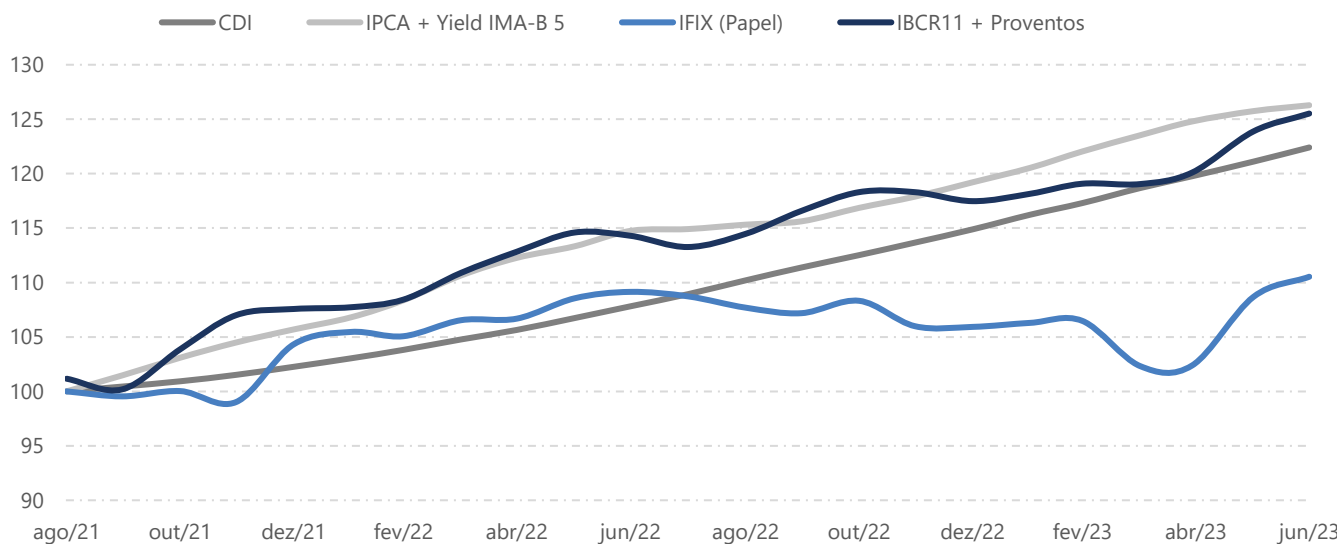
	jun/23	mai/23	2023	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	77,03	70,45	78,99	79,24	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	79,12	77,03	79,12	79,12	79,12
Varição – Cota Fechamento	2,71%	9,34%	0,16%	(0,15%)	(20,88%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	3,86%	10,63%	7,05%	14,27%	7,39%
Cota Patrimonial – Início do Período	95,94	93,18	93,92	97,21	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	96,65	95,94	96,65	96,65	96,65
Varição – Cota Patrimonial	0,74%	2,97%	2,91%	(0,57%)	(0,36%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,66%	3,95%	8,70%	11,18%	28,78%
Dividendos / Cota	0,88	0,91	5,44	11,43	28,27
Dividend Yield (Mercado) ⁽²⁾	1,11%	1,18%	6,88%	14,45%	35,73%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	14,19%	14,40%	14,22%	14,45%	16,50%
Dividend Yield (%CDI)	99%	105%	99%	103%	145%
IFIX	4,71%	5,42%	10,05%	12,86%	10,27%
Ibovespa	9,00%	3,74%	7,61%	19,83%	(0,68%)
CDI	1,07%	1,07%	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.

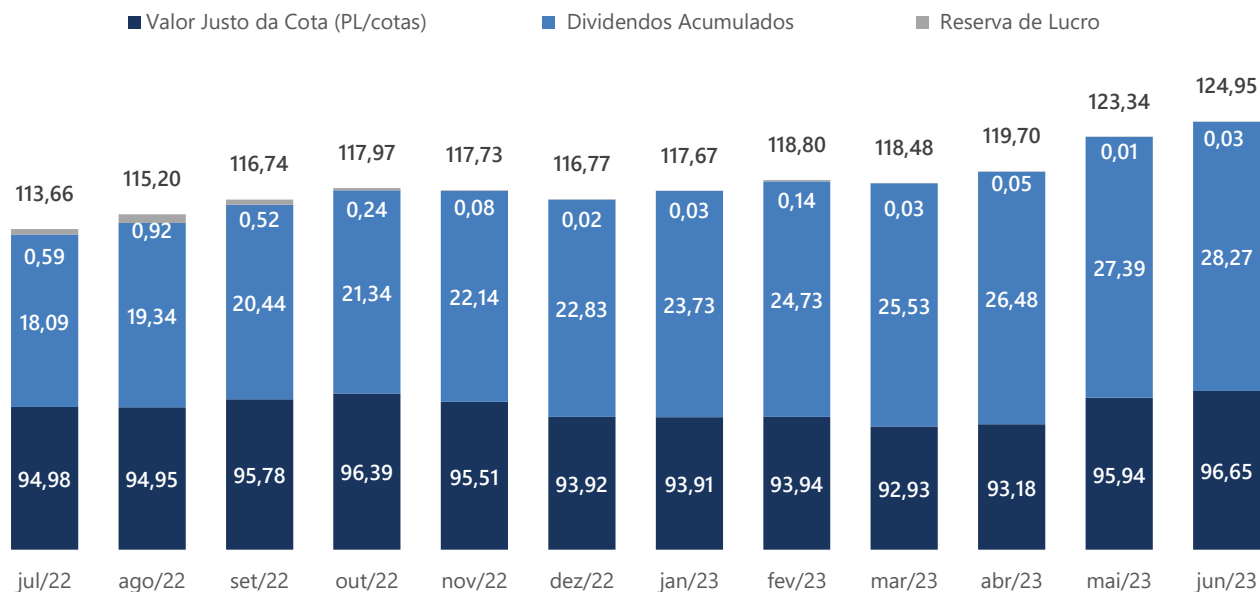


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Junho, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de R\$ 95,94 para R\$ 96,65. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (18,14%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 28,27 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,50% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,03/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M ¹	2023	mai/23	jun/23
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	26.347.690	11.083.708	8.169.151	909.250	940.814
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	28.138.749	11.083.708	8.169.151	909.250	940.814
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.475.770	584.793	250.410	30.826	21.355
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(3.009.607)	(1.239.717)	(589.561)	(98.380)	(94.114)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(2.232.310)	469.938	(2.604.954)	(3.330)	(8.383)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	22.581.543	10.898.722	5.225.045	838.367	859.673
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	30,35	11,37	5,45	0,87	0,90
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,89%	99,83%	99,79%	98,90%	97,01%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	jun/23	2023	Início
Cotas Negociadas	27.737	232.783	1.246.355
Volume Total negociado	2.157.533	17.764.040	112.556.275
Volume Diário Médio	102.740	143.258	247.376

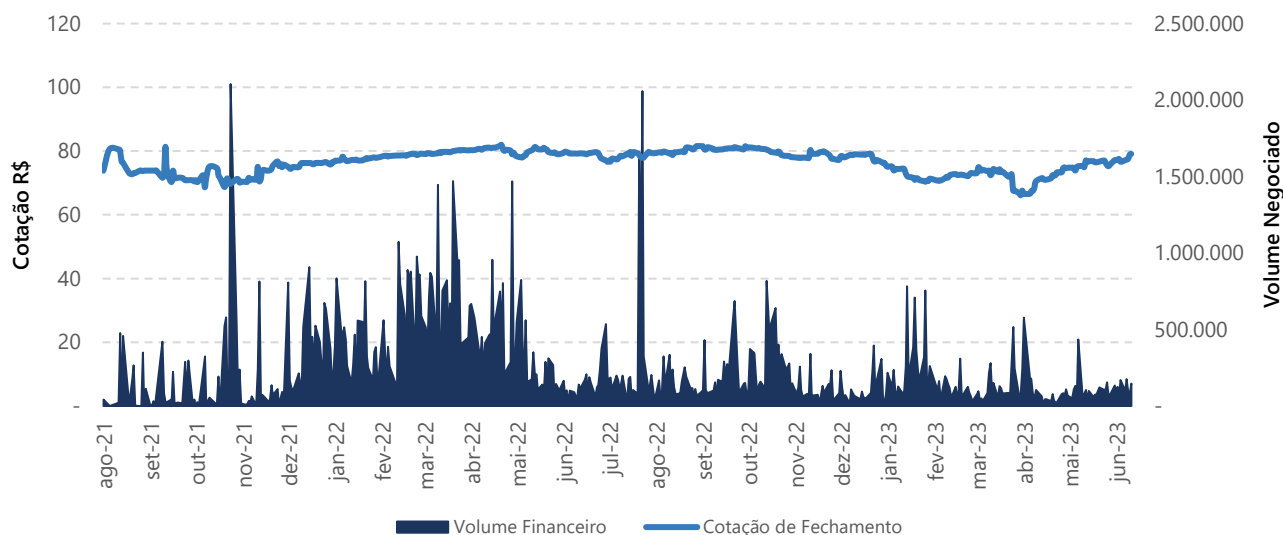


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 71,62	(25,90%)	68.642.255	12,60%	15,78%	15,96%	15,77%
R\$ 73,12	(24,35%)	70.079.890	12,34%	15,44%	15,63%	15,43%
R\$ 74,62	(22,80%)	71.517.524	12,09%	15,11%	15,32%	15,11%
R\$ 76,12	(21,24%)	72.955.159	11,85%	14,79%	15,02%	14,80%
R\$ 77,62	(19,69%)	74.392.793	11,62%	14,49%	14,73%	14,51%
R\$ 79,12	(18,14%)	75.830.428	11,40%	14,19%	14,45%	14,22%
R\$ 80,62	(16,59%)	77.268.062	11,19%	13,91%	14,18%	13,95%
R\$ 82,12	(15,04%)	78.705.697	10,99%	13,64%	13,92%	13,69%
R\$ 83,62	(13,48%)	80.143.331	10,79%	13,39%	13,67%	13,43%
R\$ 85,12	(11,93%)	81.580.966	10,60%	13,14%	13,43%	13,19%
R\$ 86,62	(10,38%)	83.018.600	10,42%	12,90%	13,20%	12,96%

ATUALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CRI Grand Garden 22J1410467

Vencimento 15/12/2025 True Securitizadora

- > Os indicadores de progresso da obra continuam superando as expectativas. Há um período de 6 meses em 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

- > No mês de Junho, está prevista a realização de uma nova Assembleia Geral de Titulares para discutir a prorrogação do prazo de registro da alienação fiduciária.

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.
- > No mês de Junho está prevista uma AGT para discutir os índices contratuais da operação.

CRIs Áurea 22C1067377 e 22C1067388

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 13/09/2023 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.
- > O término da obra e a emissão do "Habite-se" são esperados para o mês de julho de 2023. Após a emissão, há uma previsão de três meses para a liquidação da operação. No que diz respeito às vendas, o empreendimento apresentou uma excelente performance, com 95% das unidades vendidas.

CRI CRVO 21F0185834

Vencimento 20/06/2036 Virgo Securitizadora

- > A operação atingiu o término da obra e obteve o alvará de funcionamento. O inquilino já está operando normalmente no local.
- > Fomos informados pelo devedor sobre a intenção de realizar um pré-pagamento do CRI. Isso resultaria em uma receita extraordinária devido à multa de pré-pagamento.
- > O Fundo tem buscado, em paralelo, realizar a venda parcial do CRI no mercado secundário. Essa estratégia visa reduzir a exposição ao ativo e diversificar a carteira.

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 outubro deste ano.

CRI Olimpo 21L0939502

Vencimento 22/01/2025 True Securitizadora

- > O devedor informou sobre a possibilidade de realizar um pré-pagamento, o que resultaria em uma receita extraordinária de pré-pagamento. Além disso, a operação continua saudável, com amortizações e pagamentos de juros ocorrendo conforme o cronograma estabelecido.

CRI Braspark 21H0926710

Vencimento 20/08/2031 Virgo Securitizadora

- > No mês de Junho, a obra avançou consideravelmente, sendo que há previsão de conclusão para os próximos 2 meses
- > O devedor nos informou que tem planejada a ocupação de 100% do galpão, inclusive com aumento de preço por m² perante a viabilidade inicial

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

- > Foi realizada uma nova integralização na primeira semana de Junho e a obra está em linha com o esperado.
- > Devido à primeira integralização ter ocorrido no final do ano passado, o empreendimento enfrentou um desafio nas vendas devido ao cenário de eleições e ao período de final de ano, que geralmente apresenta um mercado mais lento. No entanto, o ritmo das vendas já foi retomado e o projeto está progredindo de acordo com as expectativas estabelecidas.

CRI Ecovillagio 18H0250037

Vencimento 07/10/2023 Província Securitizadora

- > Havia a expectativa de amortização de RS 1 milhão no mês de junho, que foi postergado para o início de agosto. Porém, a operação continua com todos os indicadores saudáveis e em momento final de amortização.
- > Prazo para amortização total do CRI é previsto para outubro desse ano.

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.
- > Quase 25% de obras realizadas 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 22C1067388	



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 fiduciárias 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 fiduciárias 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 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	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	

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](#)
Junho

[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- 22.250-040



Administração Fiduciária



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, conseqüentemente, 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

www.integralbrei.com.br