



**integral brei**  
**real estate**

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

Relatório Mensal

Julho de 2023

## PALAVRA DO GESTOR

Durante o mês de julho, foi observada uma melhora em diversos fundamentos no mercado, resultando em avanço importante tanto no Ibovespa, quanto no IFIX, com alta de 3,27% e 1,33% respectivamente, reforçando o momento de maior otimismo no mercado doméstico. A inflação segue em patamares saudáveis, com avanço de 0,12% no IPCA e deflação de 0,72% no IGP-M, resultando em um avanço nos últimos 12 meses de 3,99% e deflação de 7,72%, no IPCA e IGP-M, respectivamente. O INCC, por sua vez, avançou 0,10% em julho e 3,15% nos últimos 12 meses, o que justifica a melhora das expectativas para a indústria da construção civil, principalmente na baixa renda, que apresenta bons fundamentos e deve continuar atraindo capital para o segmento. O Dólar também apresentou desvalorização de 1,25% no mês, mantendo o Real como uma das moedas de melhor performance no ano, com avanço de 10,43% apenas em 2023.

Dentre os principais fatores para a melhora do cenário, destacam-se o início do ciclo de redução de juros, a melhora da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela Fitch e avanços importantes no congresso, como o andamento da reforma tributária e do novo arcabouço fiscal. Sobre a melhora da nota de crédito, a Fitch destacou o trabalho técnico do Banco Central e a melhor visibilidade quanto a questão fiscal, com o avanço do arcabouço fiscal. Este, apesar de não ser o ideal para conter os avanços dos gastos do governo, trouxe maior previsibilidade e aponta para um caminho de redução do déficit, apesar dos desafios impostos à frente. Por fim, o avanço da reforma tributária é fundamental para simplificar a complexidade tributária do país e reduzir distorções e ineficiências que o atual modelo tributário gera.

Do ponto de vista do cenário internacional, o principal ponto de atenção é em relação ao arrefecimento da construção civil na China, principal impulsionador de sua economia, com números ruins de diversas incorporadoras e o alto nível de endividamento do setor, levantando dúvidas sobre a sustentabilidade de suas operações. Vale lembrar que o setor de construção civil na China tem alto impacto no preço dos minérios no mercado internacional e tem influência direta na economia brasileira.

Nos Estados Unidos, por sua vez, o FED segue subindo juros, alcançando o maior patamar em mais de duas décadas, com novo aumento de 0,25%, chegando a um intervalo de juros entre 5,25% e 5,50%. Apesar disso, o patamar dos juros brasileiros segue competitivo entre seus pares, mantendo o Real apreciado frente ao dólar. A expectativa de redução da SELIC, por sua vez, eleva a expectativa de maior crescimento da economia brasileira nos próximos anos e tende a favorecer a entrada de recursos estrangeiros via mercado capitais no Brasil no curto prazo.

## FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Durante o mês de Julho, foi realizada uma venda de aproximadamente R\$ 2,3 milhões do CRI Vivatti em secundário, visando o reenquadramento do papel, assim como compra de R\$ 2 milhões, também em secundário, de um CRI de Terreno com lastro em terreno na Rua Oscar Freire em São Paulo, em projeto ainda não lançado de uma incorporadora de capital aberto a IPCA + 9,5%.

Também houve a última integralização, já prevista, do CRI Áurea de R\$ 940 mil, assim como venda em secundário de R\$ 400 mil de Braspark. Para o segundo semestre, segue expectativa de amortização total do CRI Ecovillagio, do CRI Olimpo e 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 deve ser postergado devido a conclusão do habite-se e ao período de repasse. Contudo, é esperado ainda nesse ano uma amortização parcial do papel. Ainda no mês, houveram avanços em conversas para venda e reenquadramento do CRI CRVO.

O Fundo apresentou em julho um volume médio diário negociado de R\$ 152 mil, contra R\$ 102 mil em junho. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 17,56%. 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: 31/07/2023

## PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

## Resultados do Mês

Lucro*	941.490
Lucro* / cota	0,98
Dividendos	949.638
Dividendos / Cota	0,99
Dividend Yield	1,24%
Dividend Yield a.a.	15,95%

## Avaliação

Valor de Mercado	75.705.833
Valor de Mercado / Cota	79,87
Valor Patrimonial	92.854.575
Valor Patrimonial / Cota	96,88
(Des)ágio (VM / VP)	(17,56%)

## Mercado Secundário

Volume Negociado	3.200.415
Média Diária Negociada	152.401
Liquidez	4,18%
Cotistas	4.043

# 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

## PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Julho um lucro / resultado ajustado de R\$ 941 mil, sendo R\$ 1,03 milhão relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 6,9 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 0,99/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,99% (calculado sobre a cota patrimonial) e 15,95% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 29,27/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em jul/23, uma média diária de negociação de R\$ 152 mil, equivalente a uma liquidez de 4,18% no mês.
- > 97,7% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield <sup>1</sup>
<b>Acum 12 meses</b>	<b>11,17</b>	<b>11,53%</b>
<b>2023</b>	<b>6,43</b>	<b>11,65%</b>
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%
ago/22	1,25	15,41%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

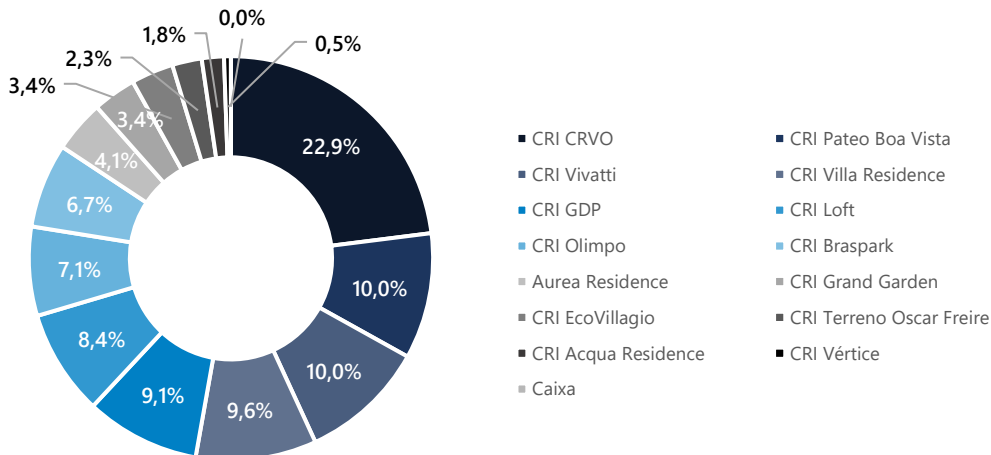
	HTM <sup>2</sup>	MTM <sup>2</sup>
Taxa Média da Carteira CDI	5,05%	4,47%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,31%	10,72%

## CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI

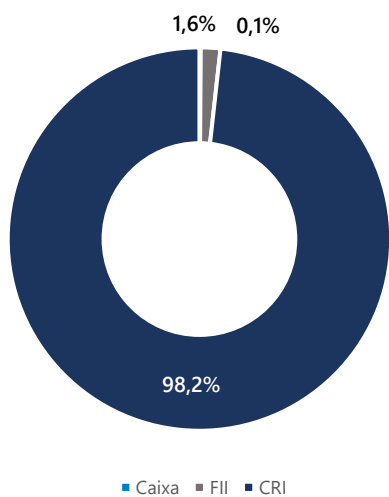
Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Resultado Acumulado (R\$ '000)	Duration <sup>3</sup>
CRI Loft	IPCA	7.755,9	7.797,4	10,00%	9,93%	8,4%	392,42	12,45
CRI EcoVillaggio	IPCA	3.162,0	3.127,7	11,65%	18,08%	3,4%	5,19	0,19
CRI Vivatti	IPCA	9.342,3	9.283,4	11,00%	16,91%	10,0%	469,54	0,12
CRI CRVO	IPCA	21.726,3	21.221,3	7,00%	7,47%	22,9%	558,13	5,31
CRI Acqua Residence	IPCA	1.639,3	1.635,0	11,00%	11,43%	1,8%	297,15	0,69
CRI Villa Residence	IPCA	9.002,6	8.916,3	10,00%	11,00%	9,6%	36,08	1,55
CRI Braspark	IPCA	6.273,5	6.239,8	7,50%	7,68%	6,7%	95,13	3,21
CRI Olimpo	IPCA	6.660,1	6.574,0	11,00%	14,68%	7,1%	132,50	0,61
CRI Áurea Residence	IPCA	642,4	634,6	10,50%	12,49%	0,7%	1,32	0,67
CRI Áurea Residence II	IPCA	1.762,3	1.741,0	10,50%	12,50%	1,9%	3,48	0,67
CRI Áurea Residence III	IPCA	1.458,6	1.463,2	10,50%	9,98%	1,6%	1,17	0,67
CRI Vértice	CDI	503,7	503,7	6,00%	6,00%	0,5%	3,71	2,29
CRI Pateo Boa Vista	CDI	9.132,0	9.294,3	5,00%	4,39%	10,0%	19,60	3,01
CRI GDP	IPCA	8.394,7	8.444,5	10,00%	9,68%	9,1%	313,20	2,01
CRI Grand Garden	IPCA	3.154,4	3.198,9	10,00%	9,28%	3,4%	38,70	2,14
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.106,6	2.180,6	9,50%	8,33%	2,3%	2,52	4,65
<b>Total de CRIs</b>		<b>92.716,6</b>	<b>92.255,6</b>			<b>99,4%</b>	<b>2.369,9</b>	
Caixa Bruto		1.666,2	1.666,2					
Rendimentos e Provisões		(1.067,3)	(1.067,3)					
Caixa Líquido		598,9	598,9					
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>93.315,5</b>	<b>92.854,6</b>					<b>Duration Média 3,43</b>

**DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA**

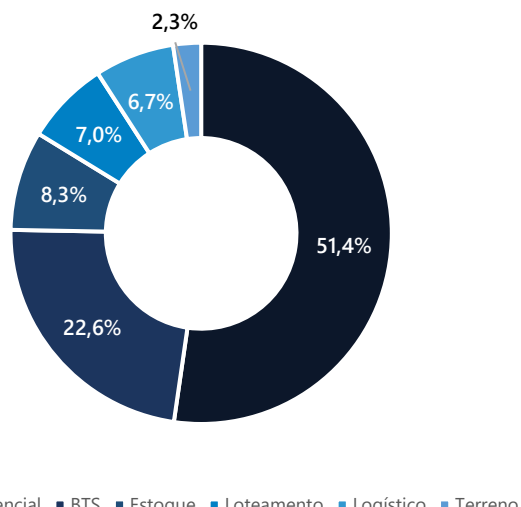
**PORTFÓLIO DO FUNDO**



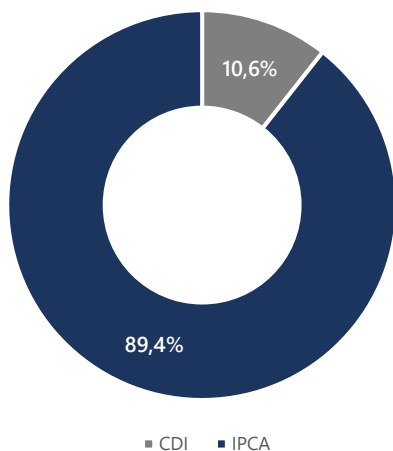
**COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**



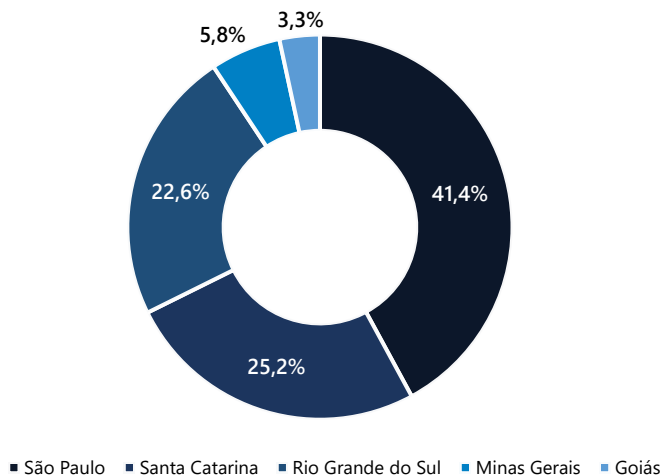
**ALOCAÇÃO POR SEGMENTO**



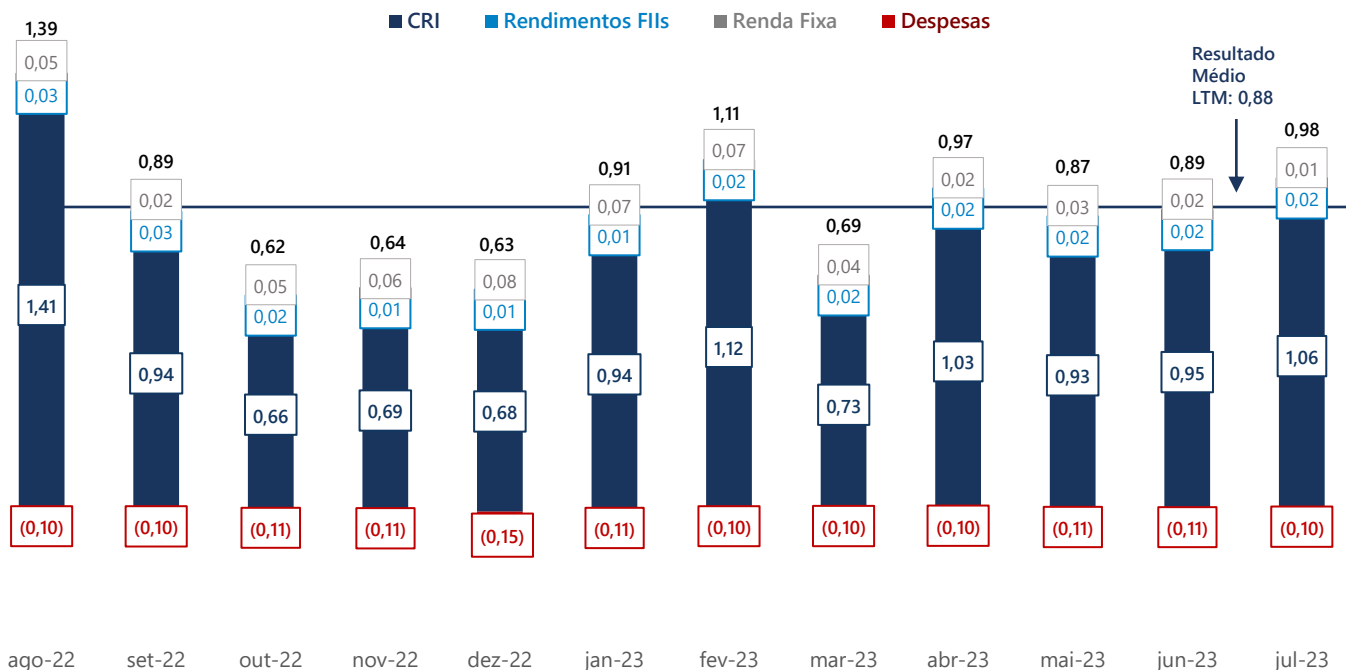
**ALOCAÇÃO POR INDEXADOR**



**ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO**

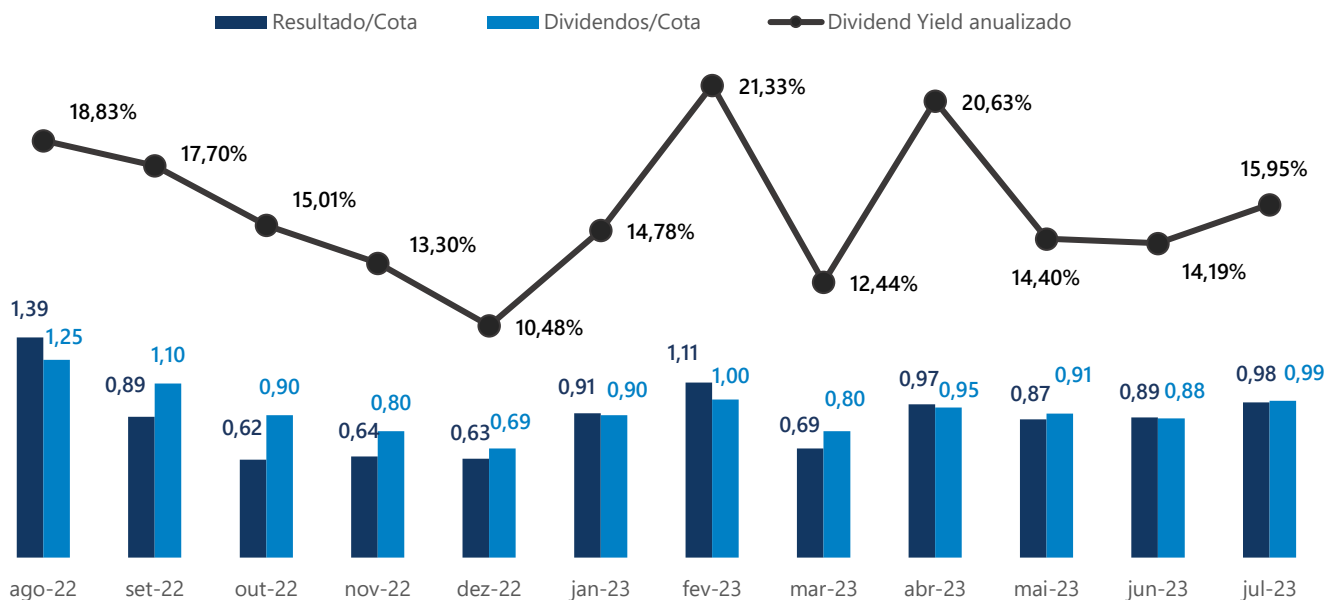


**QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES**



**DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD**

No mês de Julho, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 1,03 milhão, o que, somado aos R\$ 6,9 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 941 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,98 por cota. Com isso, o Fundo distribuiu 101% dos rendimentos distribuíveis no período, totalizando R\$ 949mil, ou R\$ 0,99 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

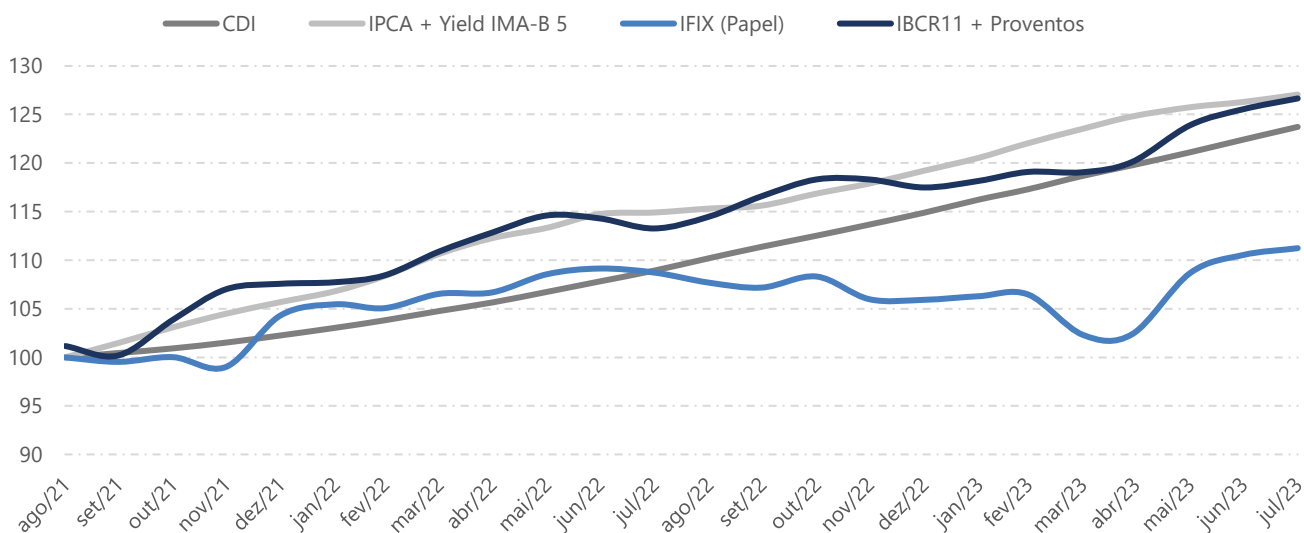
	jul/23	jun/23	2023	U12M <sup>2</sup>	Início
Cota Fechamento – Início do Período	79,12	77,03	78,99	78,35	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	79,87	79,12	79,87	79,87	79,87
Varição – Cota Fechamento	0,95%	2,71%	1,11%	1,94%	(20,13%)
Retorno Total Mercado ( $\Delta$ cota de mercado + Dividendos)	2,20%	3,86%	9,26%	16,20%	9,13%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,65	95,94	93,92	94,98	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	96,88	96,65	96,88	96,88	96,88
Varição – Cota Patrimonial	0,24%	0,74%	3,15%	2,00%	(0,12%)
Retorno Total Patrimonial ( $\Delta$ cota patrimonial + Dividendos)	1,26%	1,66%	10,00%	13,76%	30,04%
Dividendos / Cota	0,99	0,88	6,43	11,17	29,26
Dividend Yield (Mercado) <sup>(2)</sup>	1,24%	1,11%	8,05%	13,99%	36,63%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	15,95%	14,19%	14,20%	13,99%	15,49%
Dividend Yield (%CDI)	110%	99%	99%	99%	141%
IFIX	1,33%	4,71%	11,51%	13,61%	11,74%
Ibovespa	3,26%	9,00%	11,13%	18,20%	2,56%
CDI	1,12%	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.

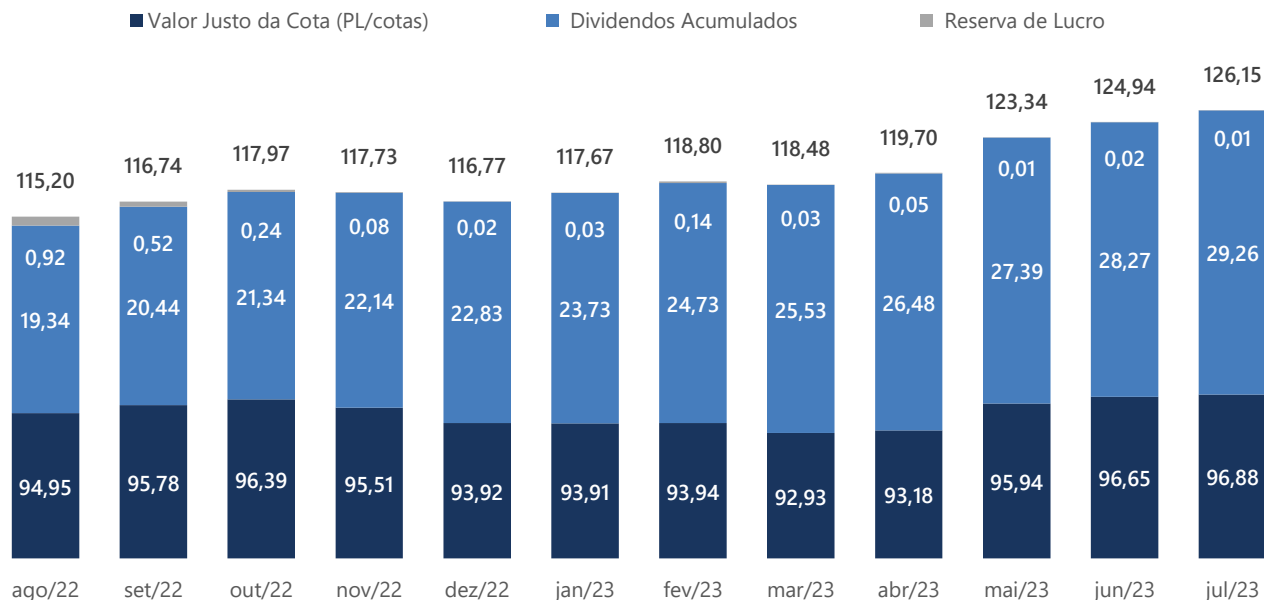


## EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Julho, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de R\$ 96,65 para R\$ 96,88. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (17,56%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 29,27 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,49% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,01/ cota de reserva de lucro.

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



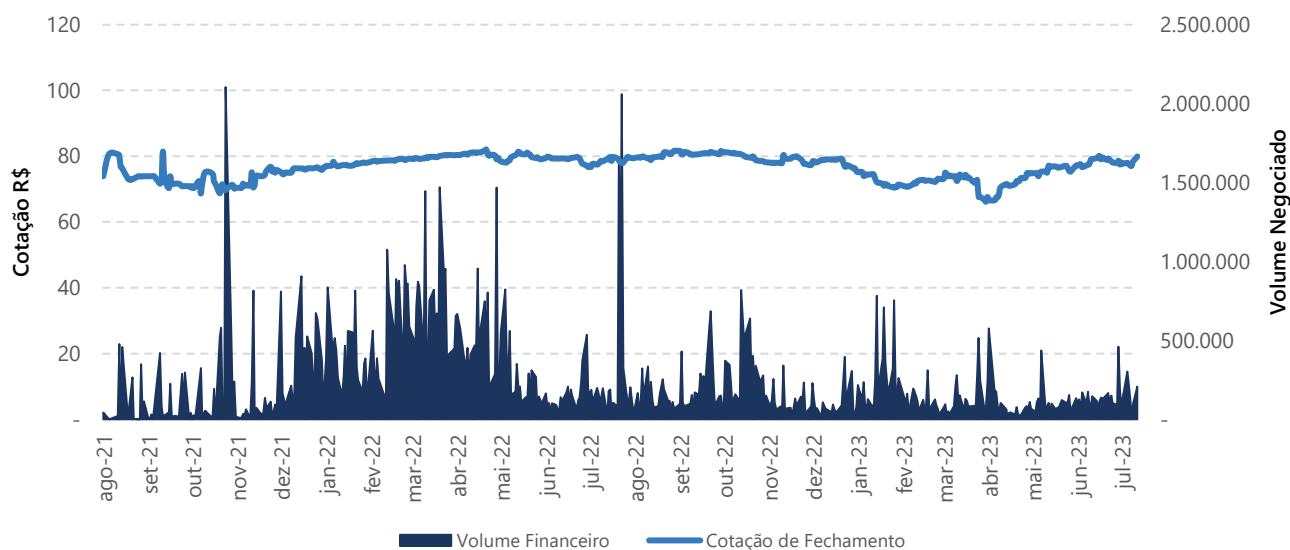
## DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M <sup>1</sup>	2023	jun/23	jul/23
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	27.588.123	11.083.708	9.425.647	930.361	1.033.757
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) <b>Resultado de ativos financeiros de base imobiliária</b>	29.379.182	11.083.708	9.425.647	930.361	1.033.757
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.482.698	584.793	257.337	21.355	6.928
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(3.111.802)	(1.239.717)	(691.756)	(94.114)	(102.195)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	(2.446.439)	459.485	(2.835.146)	(8.383)	3.000
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	23.512.580	10.888.269	6.156.082	849.220	941.490
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota</b>	31,51	11,36	6,42	0,89	0,98
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	99,97%	105,47%	100,12%	98,19%	99,23%

## MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	jul/23	2023	Início
Cotas Negociadas	40.809	273.592	1.287.164
Volume Total negociado	3.200.415	20.964.455	115.756.690
Volume Diário Médio	152.401	144.582	243.186



## Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 72,37	(25,30%)	67.684.374	12,47%	17,72%	15,44%	15,71%
R\$ 73,87	(23,75%)	69.087.255	12,21%	17,34%	15,12%	15,38%
R\$ 75,37	(22,20%)	70.490.137	11,97%	16,97%	14,82%	15,07%
R\$ 76,87	(20,66%)	71.893.019	11,74%	16,61%	14,53%	14,77%
R\$ 78,37	(19,11%)	73.295.901	11,51%	16,27%	14,25%	14,48%
<b>R\$ 79,87</b>	<b>(17,56%)</b>	<b>74.698.783</b>	<b>11,30%</b>	<b>15,95%</b>	<b>13,99%</b>	<b>14,20%</b>
R\$ 81,37	(16,01%)	76.101.665	11,09%	15,63%	13,73%	13,93%
R\$ 82,87	(14,46%)	77.504.547	10,89%	15,33%	13,48%	13,67%
R\$ 84,37	(12,92%)	78.907.429	10,69%	15,04%	13,24%	13,42%
R\$ 85,87	(11,37%)	80.310.310	10,51%	14,76%	13,01%	13,18%
R\$ 87,37	(9,82%)	81.713.192	10,33%	14,49%	12,79%	12,95%

## 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 13/09/2023

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 projeto está 100% vendido.
- > No início de agosto, a incorporadora deu entrada no processo de Habite-se, com a conclusão da obra.
- > Uma AGT será 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

- > 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 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 outubro deste ano.

### CRI Braspark 21H0926710

Vencimento 20/08/2031

Virgo Securitizadora

- > Obra avançou consideravelmente e atingiu 99,41%, com Habite-se já emitido.
- > O devedor nos informou que tem propostas para ocupação de 100% do galpão, inclusive com preços por m<sup>2</sup> sensivelmente acima da 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

- > 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 07/10/2023

Província Securitizadora

- > 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.
- > Obra tem avançado acima da expectativa, atingindo 27,36% e 50% das unidades vendidas

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS



### CRI ÁUREA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,50%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	22C1067377
	22C1067388
	22C1067389

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.



### CRI BRASPARK

Rating	BB+
Taxa	IPCA + 7,50%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	21H0926710

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.



### CRI ECOVILLAGIO

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 11,65%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	18H0250037

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.



### CRI VILLA RESIDENCE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	21G0759091

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.



### CRI ACQUA RESIDENCE

Rating	BB+
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	21F1006788

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.

## 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	



### 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	

## 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  
Julho

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

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