



integral brei
real estate

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

Relatório Mensal

Setembro de 2023

PALAVRA DO GESTOR

A partir do mês de setembro, o mercado passou a revisar as expectativas de juros, principalmente influenciado pelo movimento das Treasuries americanas, com a indicação do FED (Banco Central Americano) de uma manutenção da taxa de juros em um patamar mais elevado por mais tempo. Isso teve impacto direto nas expectativas de afrouxamento monetário no Brasil, com as taxas longas subindo e impactando na apreciação do Dólar, que fechou o mês a R\$ 5,03, alta de 1,53% na variação mensal.

Adicionalmente, a desconfiança do mercado acerca da capacidade do Governo honrar a expectativa de déficit zero para 2024 se amplificou. Em vista disso, o mercado tem estimado déficit em torno de 0,80% do PIB para o ano que vem e a comunicação dissonante entre ministros e o próprio Governo Federal tem trazido ainda mais desconfiança. Enquanto o ministro da fazenda, Fernando Haddad, afirma que ainda acredita na meta de déficit zero para o ano que vem, o próprio presidente já afirmou que em 2024 as contas do Governo devem fechar com déficit de 0,25% do PIB e que o caminho mais fácil para atingir a meta seria elevar a arrecadação, o que traz ainda mais ceticismo ao mercado.

A despeito da degradação das expectativas, a bolsa brasileira fechou com alta de 0,7% no mês, chegando a 116.565 pontos e o IFIX, por sua vez, fechou em 3.219 pontos, alta de 0,2% no mês, chegando a 12,3% de valorização em 2023. A inflação ainda acomodada e queda no desemprego no mês contribuíram para uma manutenção dos indicadores, mas o aumento do Dólar e do barril de petróleo acendem um sinal de alerta em relação a inflação no médio prazo.

Por fim, a situação do mercado imobiliário chinês segue se deteriorando, com eventos de inadimplência das duas principais incorporadoras do país, a Evergrande e a Country Garden, que juntas somam mais de R\$ 400 bilhões de dólares em dívidas. Além disso, diversas incorporadoras menores também estão entrando em insolvência e, se somar todas incorporadoras da China que não cumpriram com suas obrigações de dívidas recentemente, elas representam aproximadamente 40% das vendas de imóveis na China. O país ainda conta com quase 100 milhões de imóveis vazios e queda de preço generalizada em diversas regiões. A construção civil na China tem um impacto muito relevante no crescimento do país e nos preços de commodities no mundo inteiro, assim como atualmente é o maior parceiro comercial brasileiro e, por isso, seus desdobramentos podem e devem afetar o Brasil.

Fil de CRI Integral BREI (IBCR11)

No mês de setembro, a gestão deu sequência na estratégia de reciclagem de carteira, vendendo algumas operações a fim de abrir espaço em caixa para novas alocações, visando tanto elevar a taxa média da carteira, assim como reverter receita de taxa de estruturação para o Fundo.

Em vista disso, no mês foram vendidos aproximadamente R\$ 2,7 milhões do CRI Áurea Residence e R\$ 3 milhões do CRI Grand Garden, mas ainda mantendo um volume reduzido em carteira. Essas vendas foram importantes para destravar resultado acruado e elevar o resultado nesse mês. A expectativa é continuar reciclando a carteira e trazendo novas operações. Em relação ao CRI CRVO, seguimos na estratégia de venda para terceiros a fim de reenquadramento e, paralelamente, estamos auxiliando o devedor na venda do ativo visando pré pagamento do papel, o que seria a melhor solução dada multa de pré pagamento e possibilidade de realocar os recursos a taxas mais atrativas.

O Fundo apresentou em setembro um volume médio diário negociado de R\$ 202 mil, contra R\$ 279 mil em agosto. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 18,12%. 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: 30/09/2023

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

Resultados do Mês

Lucro*	1.348.957
Lucro* / cota	1,407
Dividendos	958.423
Dividendos / Cota	1,00
Dividend Yield	1,28%
Dividend Yield a.a.	17,39%

Avaliação

Valor de Mercado	74.843.252
Valor de Mercado / Cota	78,09
Valor Patrimonial	91.406.401
Valor Patrimonial / Cota	95,37
(Des)ágio (VM / VP)	(18,12%)

Mercado Secundário

Volume Negociado	4.041.981
Média Diária Negociada	202.099
Liquidez	5,40%
Cotistas	4.094

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Setembro um lucro / resultado ajustado de R\$ 1,34 milhão, sendo R\$ 1,45 milhão relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 14,4 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 1,00/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 14,05% (calculado sobre a cota patrimonial) e 17,39% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 31,23/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em set/23, uma média diária de negociação de R\$ 202 mil, equivalente a uma liquidez de 5,40% no mês.
- > 97,6% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

	HTM ²	MTM ²
Taxa Média da Carteira CDI	5,05%	4,47%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,27%	10,13%

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum 12 meses	10,80	11,32%
2023	8,41	15,59%
set/23	1,00	14,05%
ago/23	0,98	11,72%
jul/23	0,99	12,99%
jun/23	0,88	11,49%
mai/23	0,91	11,42%
abr/23	0,95	15,26%
mar/23	0,80	9,85%
fev/23	1,00	15,98%
jan/23	0,90	11,54%
dez/22	0,69	8,75%
nov/22	0,80	11,08%
out/22	0,90	12,42%

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	7.758,2	7.507,8	10,00%	10,43%	8,2%	394,69	12,18
CRI EcoVillaggio	IPCA	3.211,6	3.208,7	11,65%	15,96%	3,5%	1,06	0,38
CRI Vivatti	IPCA	9.596,5	9.545,6	11,00%	12,41%	10,4%	29,23	0,66
CRI CRVO	IPCA	21.671,0	20.723,4	7,00%	7,92%	22,7%	389,66	5,17
CRI Acqua Residence	IPCA	1.292,0	1.295,6	11,00%	10,43%	1,4%	346,14	0,54
CRI Villa Residence	IPCA	8.847,7	8.814,8	10,00%	10,45%	9,6%	3,73	1,34
CRI Braspark	IPCA	5.170,5	5.087,8	7,50%	8,06%	5,6%	16,84	3,10
CRI Olimpo	IPCA	6.668,9	6.639,3	11,00%	13,05%	7,3%	143,69	0,38
CRI Áurea Residence	IPCA	854,6	860,8	10,50%	8,97%	0,9%	0,63	0,52
CRI Vértice	CDI	499,5	499,5	6,00%	6,00%	0,5%	3,56	2,18
CRI Pateo Boa Vista	CDI	9.279,2	9.437,8	5,00%	4,39%	10,3%	16,86	2,90
CRI GDP	IPCA	9.085,4	9.111,3	10,00%	9,83%	10,0%	142,25	1,87
CRI Grand Garden	IPCA	161,3	162,8	10,00%	9,49%	0,2%	2,35	1,99
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.111,4	2.155,6	9,50%	8,77%	2,4%	6,62	4,48
Total de CRIs		86.207,8	85.050,8			93,0	1.497,31	
Caixa Bruto		7.811,1	7.811,1					
Rendimentos e Provisões		(1.455,5)	(1.455,5)					
Caixa Líquido		6.355,6	6.355,6					
Patrimônio Líquido		92.563,4	91.406,4					Duration Média 3,48

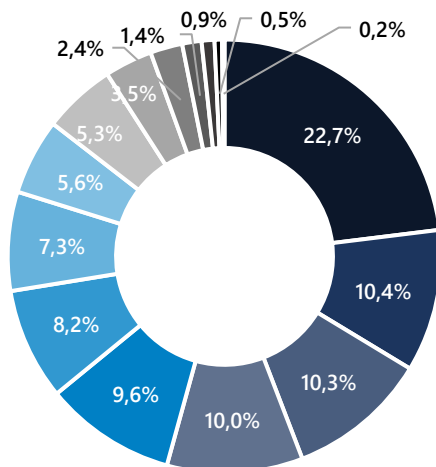
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

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

3) Em anos

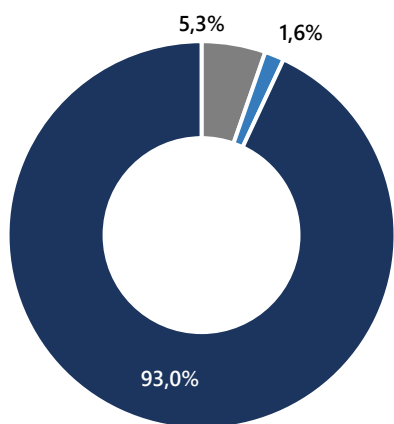
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DO FUNDO



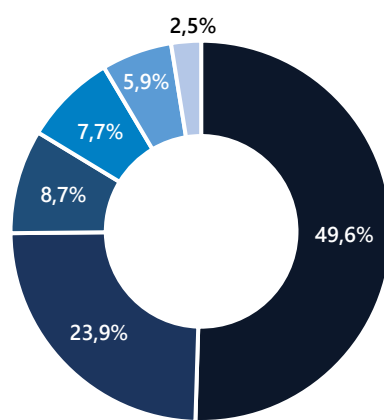
- CRI CRVO
- CRI Pateo Boa Vista
- CRI Villa Residence
- CRI Olimpo
- Caixa
- CRI Terreno Oscar Freire
- Áurea Residence
- CRI Grand Garden
- CRI Vivatti
- CRI GDP
- CRI Loft
- CRI Braspark
- CRI Acqua Residence
- CRI Vértice

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



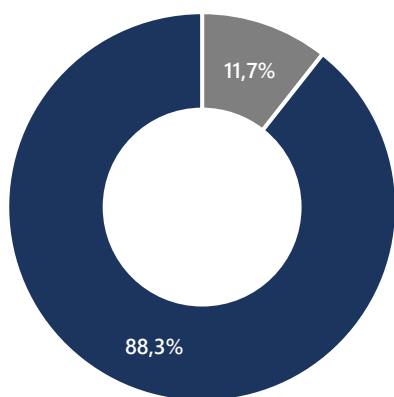
- Caixa
- FII
- CRI

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



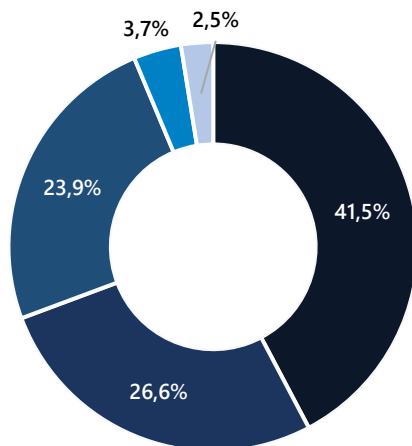
- TO - Residencial
- BTS
- Estoque
- Loteamento
- Logístico
- Terreno

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



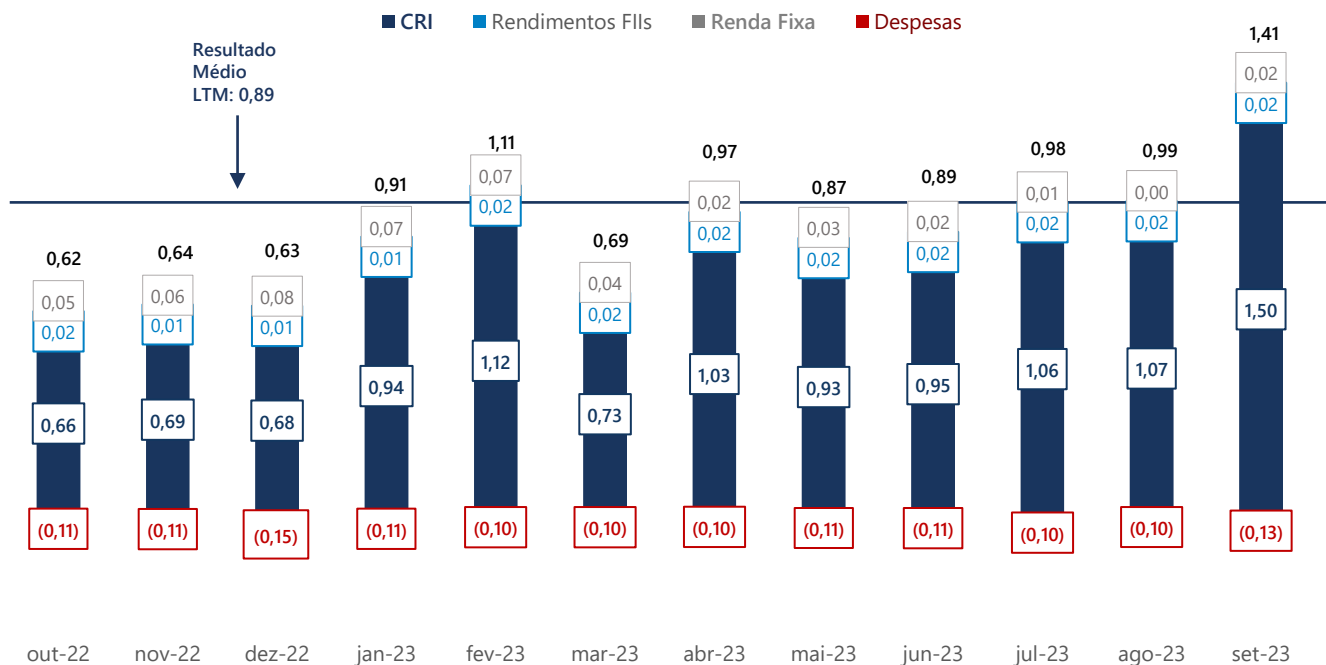
- CDI
- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



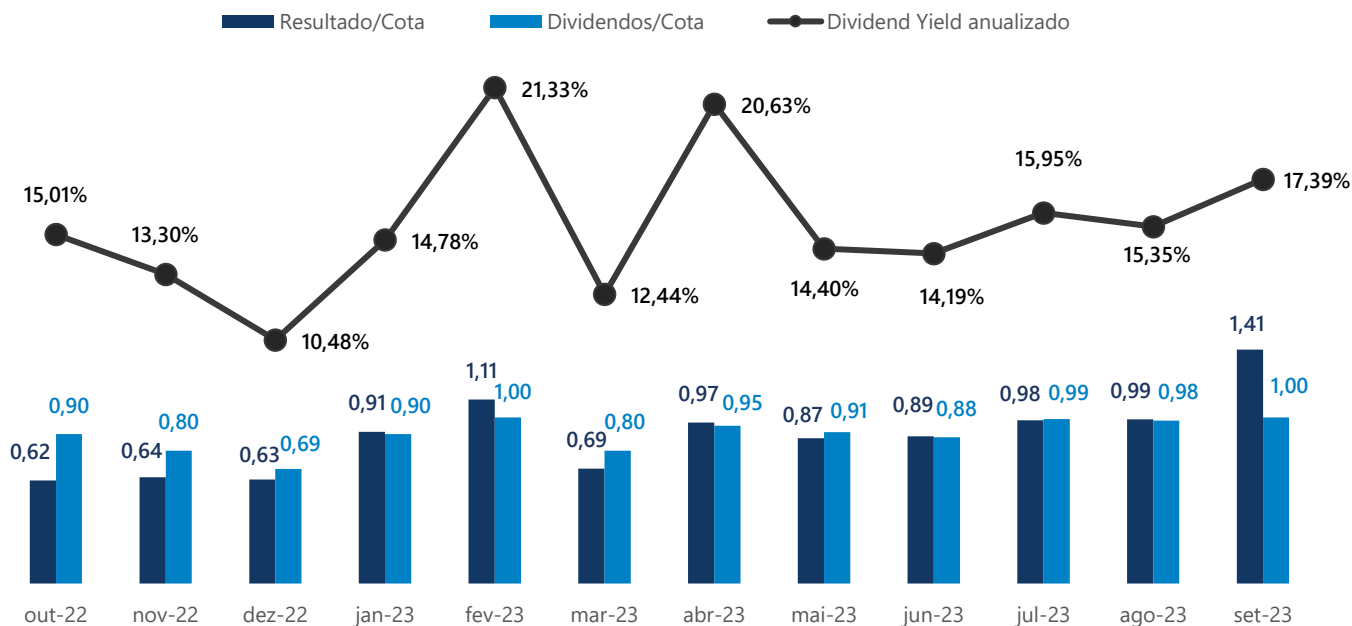
- São Paulo
- Santa Catarina
- Rio Grande do Sul
- Goiás
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de Setembro, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 1,45 milhão, o que, somado aos R\$ 14,4 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 1,35 milhão disponíveis para a distribuição, ou R\$ 1,41 por cota. Com isso, o Fundo distribuiu 70% dos rendimentos distribuíveis no período, totalizando R\$ 958mil, ou R\$ 1,00 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 estruturações que serão revertidas ao Fundo.



Anualizado com base em dias úteis

RENTABILIDADE

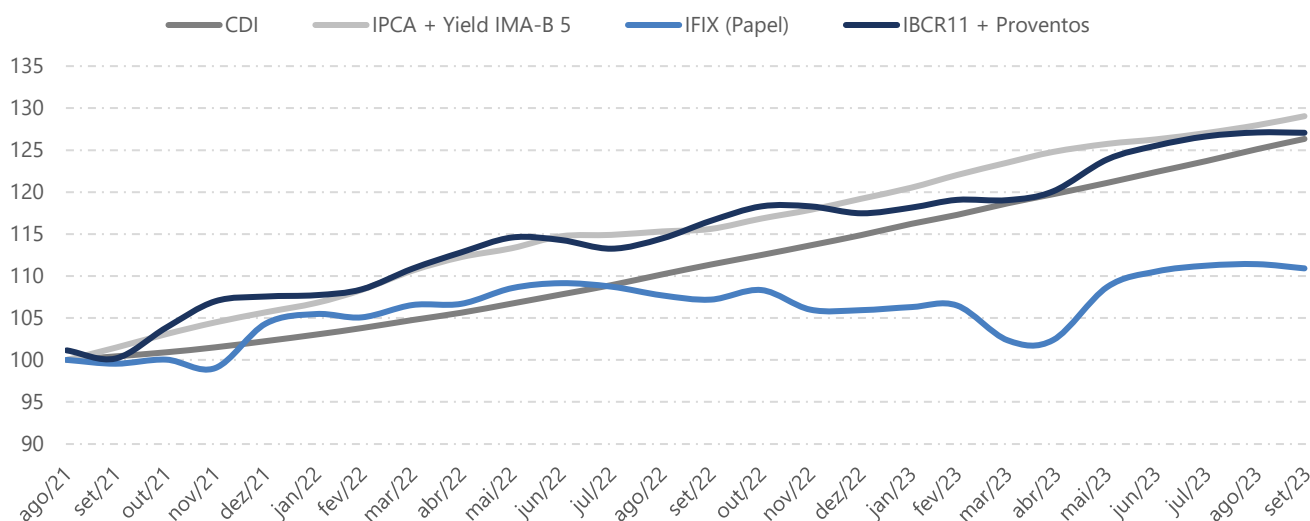
	set/23	ago/23	2023	U12M ²	Início
Cota Fechamento – Início do Período	74,71	79,87	78,99	80,46	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	78,09	74,71	78,09	78,09	78,09
Varição – Cota Fechamento	4,52%	(6,46%)	(1,14%)	(2,95%)	(21,91%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	5,86%	(5,23%)	9,51%	10,48%	9,33%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,36	96,88	93,92	95,78	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,37	96,36	95,37	95,37	95,37
Varição – Cota Patrimonial	(1,03%)	(0,54%)	1,54%	(0,43%)	(1,68%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,01%	0,48%	10,50%	10,85%	30,53%
Dividendos / Cota	1,00	0,98	8,41	10,80	31,24
Dividend Yield (Mercado) ⁽²⁾	1,28%	1,31%	10,77%	13,83%	40,00%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	17,39%	15,35%	14,61%	13,83%	16,13%
Dividend Yield (%CDI)	114%	117%	102%	97%	138%
IFIX	0,22%	0,47%	12,28%	7,66%	12,51%
Ibovespa	0,71%	(5,09%)	6,23%	5,93%	(1,96%)
CDI	0,95%	1,03%	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.

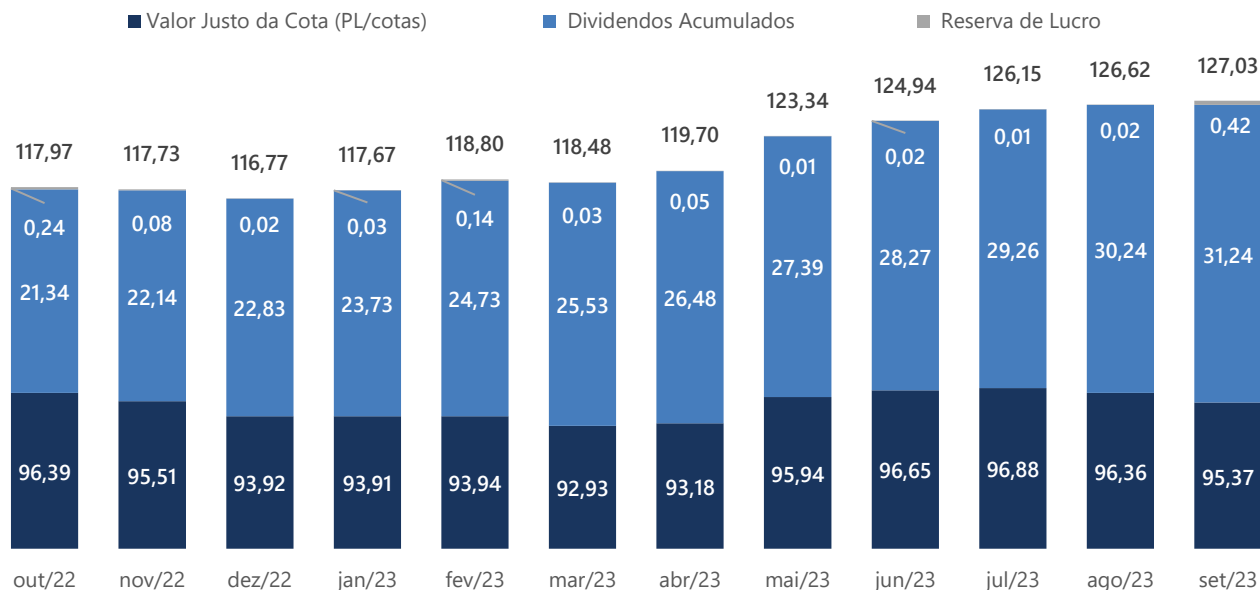


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Setembro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de R\$ 96,36 para R\$ 95,37. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (18,12%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 31,23 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,13% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,42/ 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	ago/23	set/23
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	28.888.935	10.645.107	10.451.203	1.038.221	1.454.708
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	30.679.994	10.645.107	10.451.203	1.038.221	1.454.708
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.501.149	459.351	275.788	4.074	14.377
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(3.307.742)	(1.239.872)	(887.697)	(98.012)	(97.928)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	517.538	394.214	(1.386.972)	3.000	(22.200)
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	29.390.938	10.258.800	8.452.322	947.283	1.348.957
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	36,61	10,70	8,82	0,99	1,41
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	92,42%	100,91%	95,37%	98,39%	70,25%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	set/23	2023	Início
Cotas Negociadas	83.636	410.146	1.423.718
Volume Total negociado	4.041.981	31.412.648	126.204.883
Volume Diário Médio	202.099	167.089	243.169

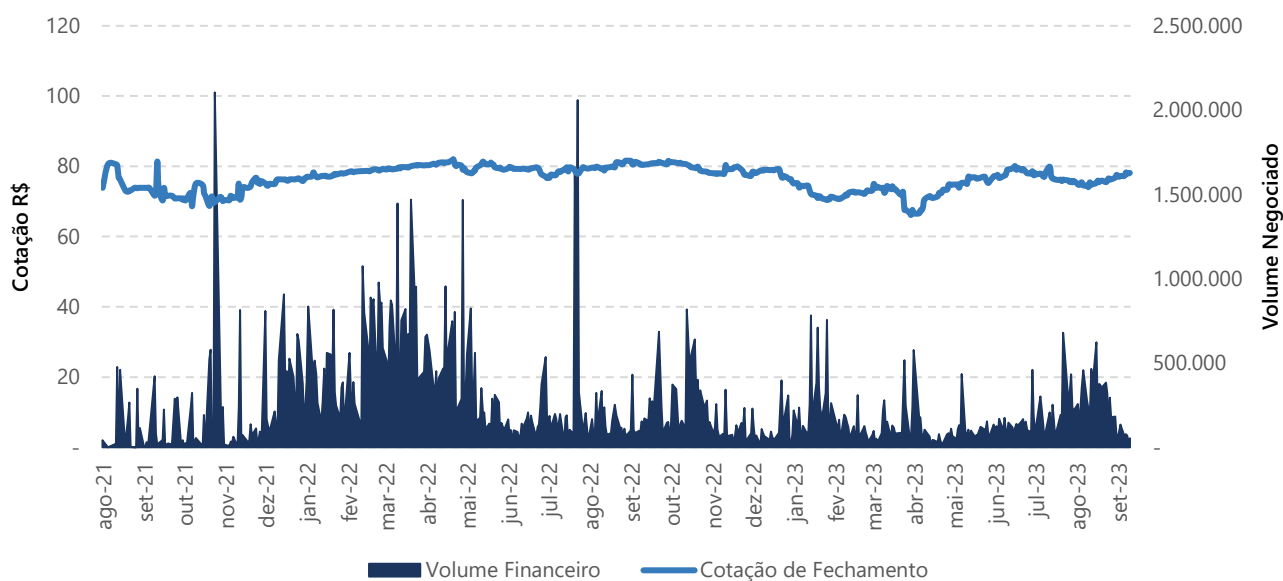


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 70,59	(25,98%)	62.244.483	12,53%	19,39%	15,30%	16,19%
R\$ 72,09	(24,41%)	63.567.145	12,27%	18,96%	14,98%	15,85%
R\$ 73,59	(22,84%)	64.889.807	12,02%	18,54%	14,68%	15,52%
R\$ 75,09	(21,27%)	66.212.469	11,78%	18,14%	14,38%	15,21%
R\$ 76,59	(19,69%)	67.535.132	11,54%	17,76%	14,10%	14,90%
R\$ 78,09	(18,12%)	68.857.794	11,32%	17,39%	13,83%	14,61%
R\$ 79,59	(16,55%)	70.180.456	11,11%	17,04%	13,57%	14,33%
R\$ 81,09	(14,97%)	71.503.118	10,90%	16,70%	13,32%	14,06%
R\$ 82,59	(13,40%)	72.825.780	10,71%	16,37%	13,08%	13,80%
R\$ 84,09	(11,83%)	74.148.442	10,51%	16,06%	12,84%	13,55%
R\$ 85,59	(10,26%)	75.471.105	10,33%	15,76%	12,62%	13,31%

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.

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 22C1067389

Vencimento 24/03/2025 True Securitizadora

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

CRI Vivatti 19J0279390

Vencimento 13/03/2024 Virgo Securitizadora

- > A operação de término de obra foi dividida em duas fases. A primeira fase já foi concluída e amortizada. No entanto, a segunda fase foi ajustada devido a atualizações relacionadas aos recentes aumentos de insumos e atrasos causados por condições climáticas adversas.
- > Processo de obtenção do habite-se segue em andamento, com expectativa para novembro-23.

CRI CRVO 21F0185834

Vencimento 20/06/2036 Virgo Securitizadora

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

CRI Olimpo 21L0939502

Vencimento 22/01/2025 True Securitizadora

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

CRI Terreno Oscar Freire 22E1273339

Vencimento 18/05/2027 Canal Securitizadora

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

CRI Loft 17H0163663

Vencimento 12/06/2041 Virgo Securitizadora

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

CRI Braspark 21H0926710

Vencimento 20/08/2031 Virgo Securitizadora

- > Obra está 100% concluída, com Habite-se já emitido.
- > O Contrato de locação deve ser assinado no curto prazo, com preço de R\$ 23,00 / m², acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R\$ 16,00 / m².
- > Existe a possibilidade de pré pagamento do CRI por parte do devedor, o que deve gerar receita de pré pagamento.

CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025 True Securitizadora

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

CRI Pateo Boa Vista 22G1165919

Vencimento 22/07/2027 True Securitizadora

- > A obra está em linha com o esperado.
- > O ritmo das vendas ganhando cada vez mais tração. O projeto está progredindo de acordo com as expectativas estabelecidas.

CRI Ecovillagio 18H0250037

Vencimento 07/01/2024 Província Securitizadora

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

CRI Vértice Caieiras 23E2470806

Vencimento 15/06/2026 True Securitizadora

- > Este ativo foi incorporado ao portfólio do Fundo no mês de junho e consiste em um CRI de término de obra na cidade de Caieiras/SP.
- > Obra tem avançado em linha com a expectativa, e chegando em aproximadamente 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	22C1067389	



CRI BRASPARK

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



CRI ECOVILLAGIO

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



CRI VILLA RESIDENCE

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



CRI ACQUA RESIDENCE

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



CRI CRVO

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



CRI GIOVANNI DI PIETRO

Rating	n.a.	Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio-alto padrão. A operação possui como garantia a alienação 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
Setembro

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