



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

Relatório Mensal

Novembro de 2023

## PALAVRA DO GESTOR

O ambiente internacional foi o principal *driver* nos indicadores brasileiros em novembro, com o significativo fechamento da curva futura dos treasuries bonds de 10 anos, após divulgação dos números da economia americana. A leitura do mercado é que a taxa atual do FED (Federal Reserve) tem sido eficaz para arrefecer a inflação e, conseqüentemente, a economia americana. Com isso, o mercado espera uma redução das taxas de juros americanas ainda em 2024 e, em vista disso, a retomada da economia.

Esse cenário impactou diretamente o Brasil, com forte entrada líquida de capital estrangeiro no país no mês de novembro, aproximadamente R\$ 21 bilhões, o Ibovespa avançou 12,5%, sendo principal destaque positivo no mês, chegando a 16,04% no ano. O IFIX, por sua vez, avançou 0,67% no mês, totalizando 10,78% no ano. O câmbio também foi beneficiado nesse cenário, com o real apreciando 2,5% frente ao dólar.

O cenário doméstico, por outro lado, tem sido mais desafiador. Do ponto de vista fiscal, o governo continua indicando uma política expansionista, apesar do discurso contrário do ministro da fazenda, Fernando Haddad. O governo continua insistindo no reequilíbrio fiscal por meio do aumento da arrecadação, em detrimento de trabalhar na redução de custos e melhoria da eficiência da máquina pública. O Brasil já possui uma carga tributária alta, comparado ao seus pares, e a iniciativa privada tem pouco espaço para elevar a contribuição. Apesar disso, mercado segue apostando na queda da taxa de juros para o ano de 2024, chegando a 9,25% no fim do ano que vem, segundo Boletim Focus (BCB).

Também é importante ressaltar a aprovação da reforma tributária, que deve simplificar o arcabouço tributário do país. As diversas mudanças no texto principal do projeto, porém, acabaram por reduzir o impacto positivo da reforma. Apesar da importância de simplificar o sistema, a proposta original foi alterada para incluir diversos segmentos com exceção às regras ou benefícios não previstos. Isso vai na contra mão de um dos principais objetivos da reforma, trazer maior isonomia tributária e evitar as conseqüentes distorções no mercado.

Além disso, não basta simplificar, é importante reduzir a já alta carga tributária brasileira, o que não deve ocorrer nessa reforma. É possível que o Brasil tenha uma das maiores taxas sobre o consumo no mundo após implementação da reforma, portanto, será necessária uma nova reforma futuramente, visando reduzir tributos sobre consumo e compensando na renda, como é na maior parte dos países desenvolvidos. O prazo de 10 anos pra implementação da reforma também levanta dúvidas quanto aos benefícios no curto prazo. No entanto, foi importante a criação do IVA, para que o país enfim solucione o efeito de tributação em cascata, que atualmente tanto atrapalha a indústria e competitividade brasileira.

## FIL de CRI Integral BREI (IBCR11)

Em novembro, o Fundo recebeu R\$ 234 mil de amortização do CRI Ecovillagio. Além disso, nos foi informado pelo devedor do CRI Braspark que existem negociações avançadas para venda do ativo e posterior quitação do CRI, inclusive, já foi notificado à securitizadora essa intenção por parte do devedor.

A expectativa é de conclusão da operação ainda no primeiro trimestre 2024. Vale lembrar que o CRI prevê multa de pré pagamento, além de liberar recursos para novas alocações, a fim de elevar a taxa média da carteira e trazer receita de estruturação para o Fundo.

Para os próximos meses, a expectativa da gestão é de um volume crescente de CRIs sendo liquidado ou pré pago, com destaque para Olimpo, Ecovillagio, Braspark e Loft, que devem abrir espaço relevante no caixa do Fundo para novas alocações e reciclagem da carteira, visando aumento da taxa média. Vale destacar que o *pipeline* de origemação de CRIs pela Integral BREI segue aquecido, com papéis já em etapa de estruturação e que devem compor a carteira do IBCR11 no curto prazo.

O Fundo apresentou em novembro um volume médio diário negociado de R\$ 109 mil, contra R\$ 90 mil em outubro. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 18,89%. 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](#)

Data base: 30/11/2023

## PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS

## Resultados do Mês

Lucro*	846.499
Lucro* / cota	0,88
Dividendos	958.423
Dividendos / Cota	1,00
Dividend Yield	1,28%
Dividend Yield a.a.	17,36%

## Avaliação

Valor de Mercado	74.948.679
Valor de Mercado / Cota	78,20
Valor Patrimonial	92.403.066
Valor Patrimonial / Cota	96,41
(Des)ágio (VM / VP)	(18,89%)

## Mercado Secundário

Volume Negociado	2.178.788
Média Diária Negociada	108.939
Liquidez	2,91%
Cotistas	4.035

# 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 Novembro um lucro / resultado ajustado de R\$ 846 mil, sendo R\$ 909 mil relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 36,96 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 13,88% (calculado sobre a cota patrimonial) e 17,36% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 33,23/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em nov/23, uma média diária de negociação de R\$ 108,9 mil, equivalente a uma liquidez de 2,91% no mês.
- > 97,5% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

	HTM <sup>2</sup>	MTM <sup>2</sup>
Taxa Média da Carteira CDI	5,05%	4,47%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,26%	10,15%

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield <sup>1</sup>
<b>Acum 12 meses</b>	<b>11,10</b>	<b>11,51%</b>
<b>2023</b>	<b>10,41</b>	<b>11,84%</b>
nov/23	1,00	13,88%
out/23	1,00	13,26%
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%

## 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	7.795,0	7.581,2	10,00%	10,36%	8,2%	912,59	12,06
CRI EcoVillaggio	IPCA	2.988,5	2.977,5	11,65%	13,42%	3,2%	-58,87	1,25
CRI Vivatti	IPCA	9.695,1	9.646,3	11,00%	13,13%	10,4%	232,29	0,41
CRI CRVO	IPCA	21.617,4	20.793,1	7,00%	7,85%	22,5%	102,72	7,43
CRI Acqua Residence	IPCA	1.290,2	1.290,4	11,00%	10,95%	1,4%	345,61	0,57
CRI Villa Residence	IPCA	8.799,1	8.752,2	10,00%	10,76%	9,5%	-25,05	1,12
CRI Braspark	IPCA	5.763,4	5.977,9	7,50%	7,99%	6,5%	15,77	4,44
CRI Olimpo	IPCA	6.703,9	6.693,0	11,00%	13,42%	7,2%	3,86	0,11
CRI Áurea Residence	IPCA	711,9	714,3	10,50%	9,47%	0,8%	0,34	0,53
CRI Vértice	CDI	499,3	499,3	6,00%	6,00%	0,5%	3,41	3,04
CRI Pateo Boa Vista	CDI	9.284,1	9.439,0	5,00%	4,39%	10,2%	21,73	4,12
CRI GDP	IPCA	9.134,6	9.156,6	10,00%	9,85%	9,9%	67,48	2,51
CRI Grand Garden	IPCA	382,3	385,7	10,00%	9,48%	0,4%	4,02	2,69
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.132,5	2.180,1	9,50%	8,69%	2,4%	17,06	4,31
<b>Total de CRIs</b>		<b>86.797,4</b>	<b>86.086,9</b>			<b>93,2%</b>	<b>1.643,0</b>	
Caixa Bruto		6.421,7	6.421,7					
Rendimentos e Provisões		-105,6	-105,6					
Caixa Líquido		6.316,1	6.316,1					
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>93.113,5</b>	<b>92.403,1</b>					<b>Duration Média 4,29</b>

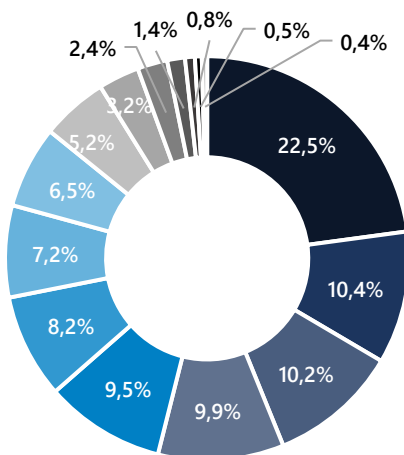
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

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

3) Em anos

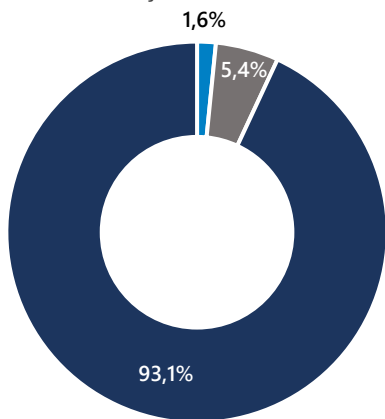
**DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA**

**PORTFÓLIO DO FUNDO**



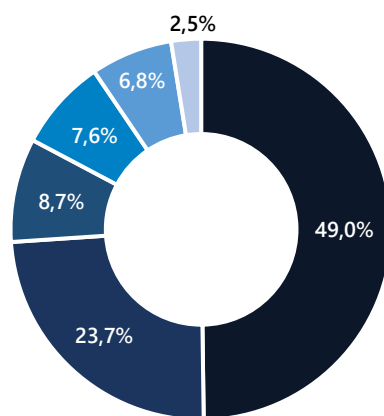
- CRI CRVO
- CRI Pateo Boa Vista
- CRI Villa Residence
- CRI Loft
- CRI Olimpo
- Caixa
- CRI Terreno Oscar Freire
- Áurea Residence
- CRI Grand Garden
- CRI Vivatti
- CRI GDP
- CRI Braspark
- CRI EcoVillagio
- CRI Acqua Residence
- CRI Vértice

**COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**



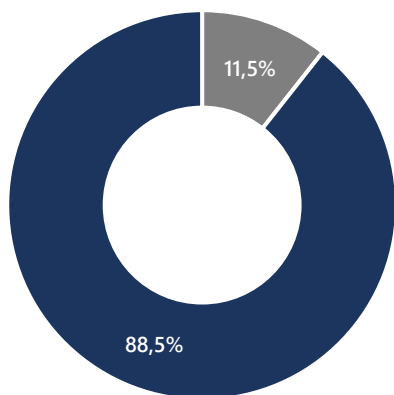
- FII
- Caixa
- CRI

**ALOCÇÃO POR SEGMENTO**



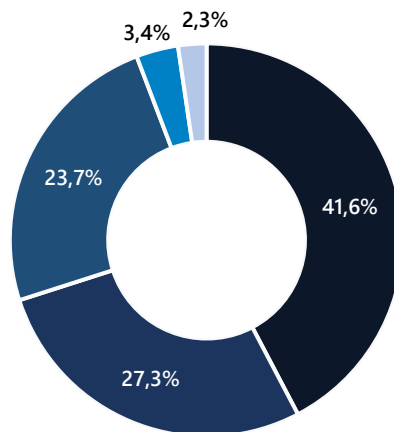
- TO - Residencial
- BTS
- Estoque
- Loteamento
- Logístico
- Terreno

**ALOCÇÃO POR INDEXADOR**



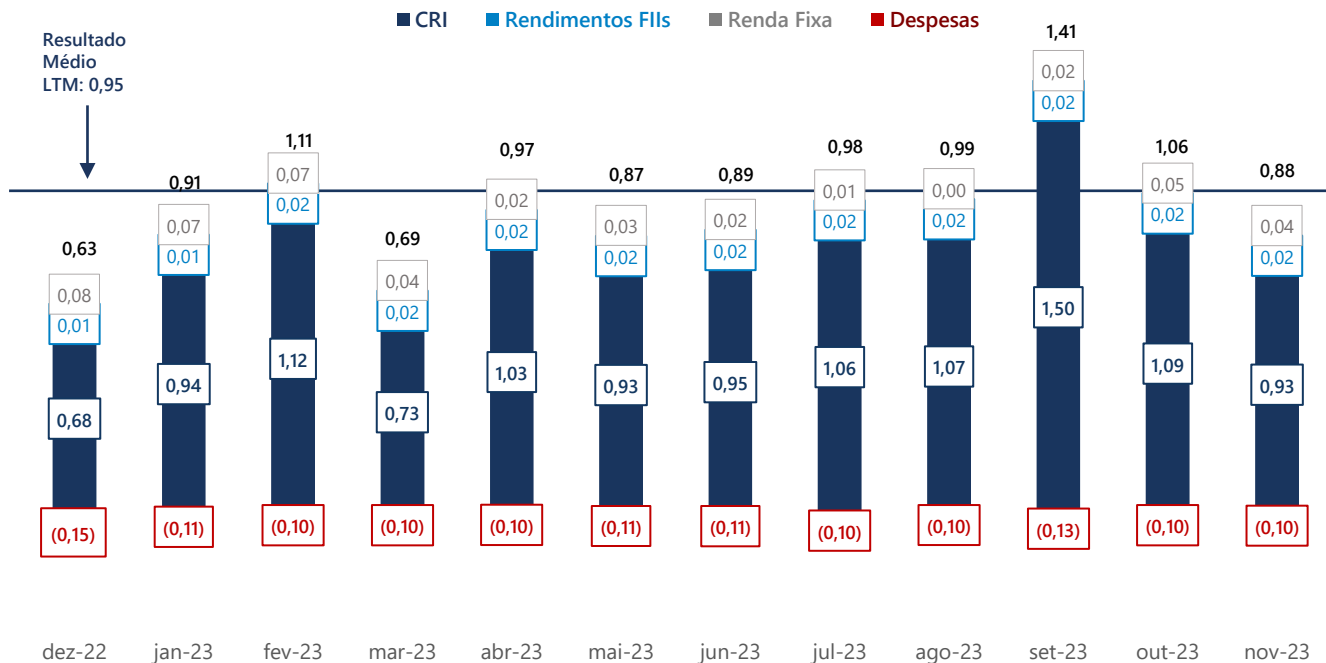
- CDI
- IPCA

**ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO**



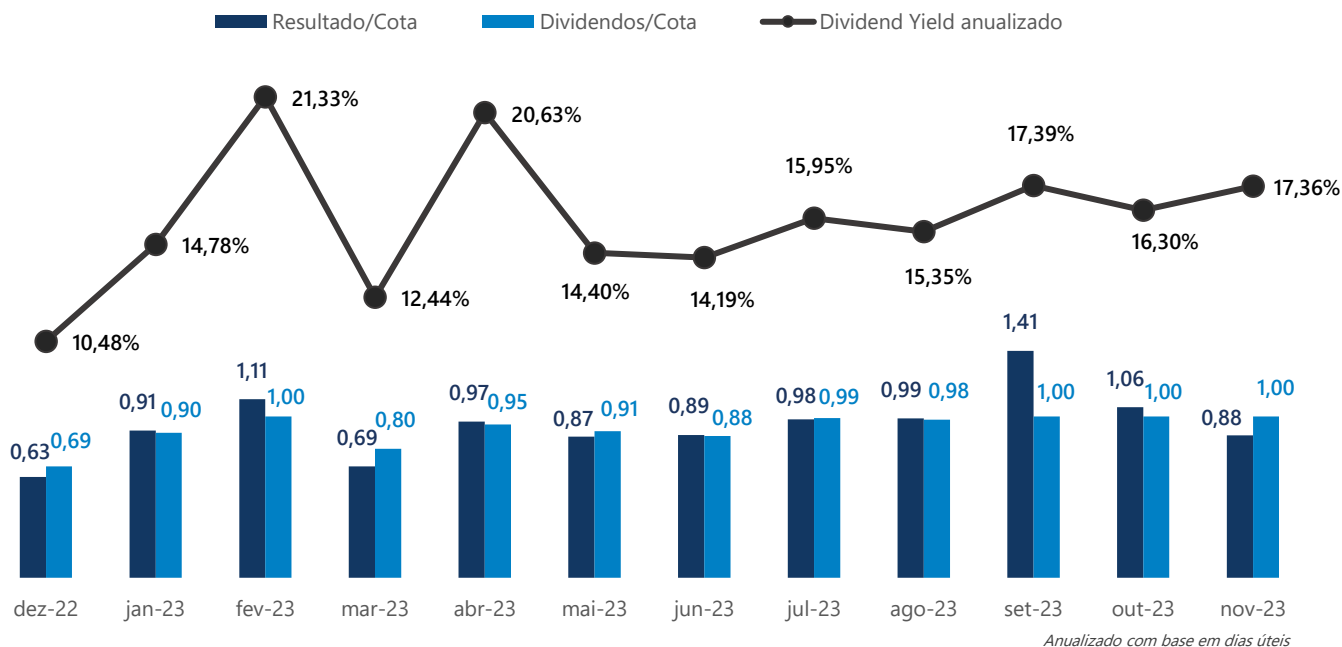
- São Paulo
- Santa Catarina
- Rio Grande do Sul
- Goiás
- Minas Gerais

## QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



## DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de Novembro, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 909 mil, o que, somado aos R\$ 36,9 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 846 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,88 por cota, somado a reserva de lucro de R\$ 0,47 por cota, o Fundo possui R\$ 1,36 por cota disponíveis para distribuição. Com isso, foram pagos 74% dos rendimentos distribuíveis no período, totalizando R\$ 958 mil, 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 estruturas que serão revertidas ao Fundo.



Anualizado com base em dias úteis

## RENTABILIDADE

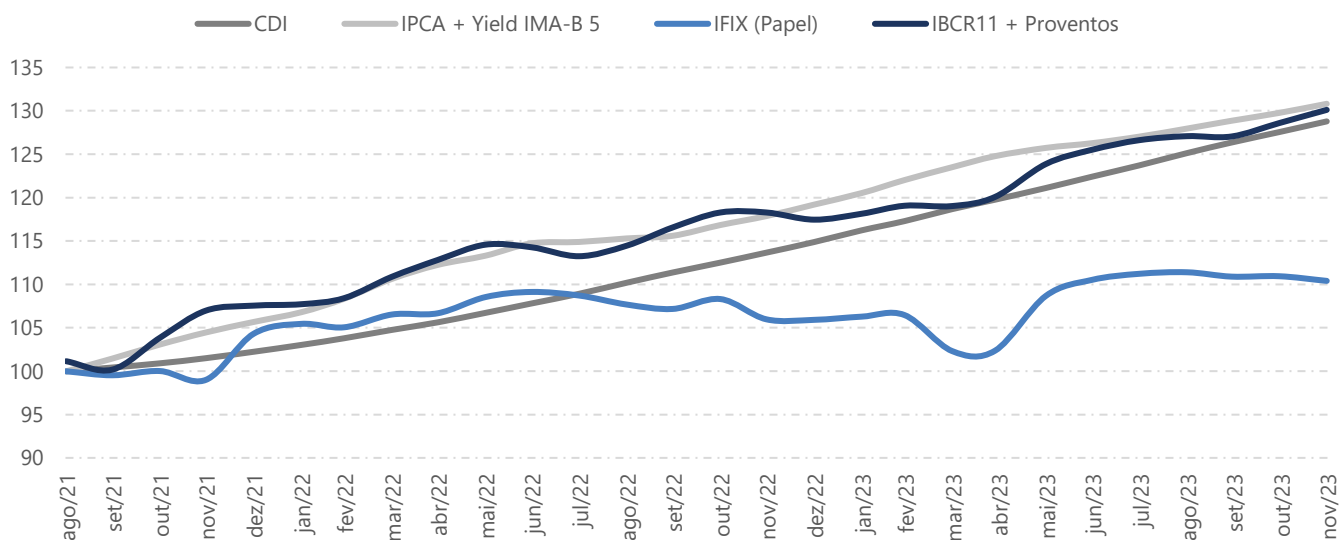
	nov/23	out/23	2023	U12M <sup>2</sup>	Início
Cota Fechamento – Início do Período	78,97	78,09	78,99	80,33	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	78,20	78,97	78,20	78,20	78,20
Varição – Cota Fechamento	(0,98%)	1,13%	(1,00%)	(2,65%)	(21,80%)
Retorno Total Mercado ( $\Delta$ cota de mercado + Dividendos)	0,29%	2,41%	12,18%	11,17%	11,44%
Cota Patrimonial – Início do Período	95,90	95,37	93,92	95,51	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	96,41	95,90	96,41	96,41	96,41
Varição – Cota Patrimonial	0,53%	0,56%	2,65%	0,94%	(0,61%)
Retorno Total Patrimonial ( $\Delta$ cota patrimonial + Dividendos)	1,58%	1,60%	13,73%	12,57%	33,66%
Dividendos / Cota	1,00	1,00	10,41	11,10	33,24
Dividend Yield (Mercado) <sup>(2)</sup>	1,28%	1,27%	13,31%	14,20%	42,50%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	17,36%	16,30%	14,61%	14,20%	15,78%
Dividend Yield (%CDI)	114%	113%	102%	99%	134%
IFIX	0,67%	(1,99%)	10,78%	10,78%	11,00%
Ibovespa	12,54%	(2,94%)	16,04%	13,20%	7,10%
CDI	0,96%	0,95%	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.

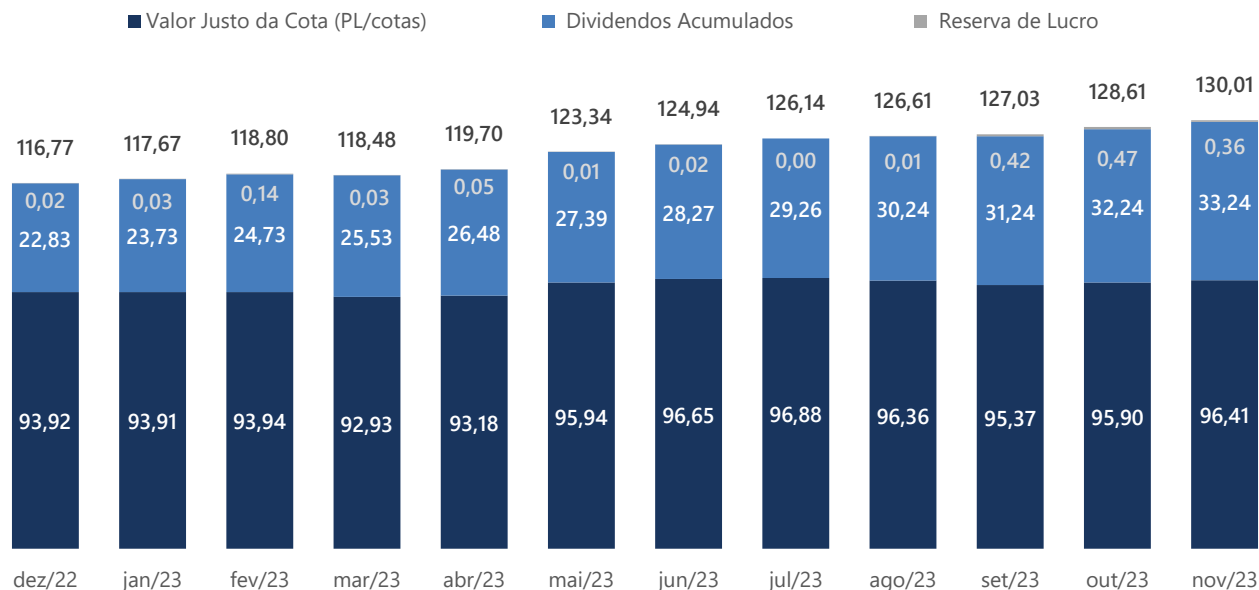


## EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Novembro, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de R\$ 95,90 para R\$ 96,41. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (18,89%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 33,24 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,78% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,36/ cota de reserva de lucro.

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



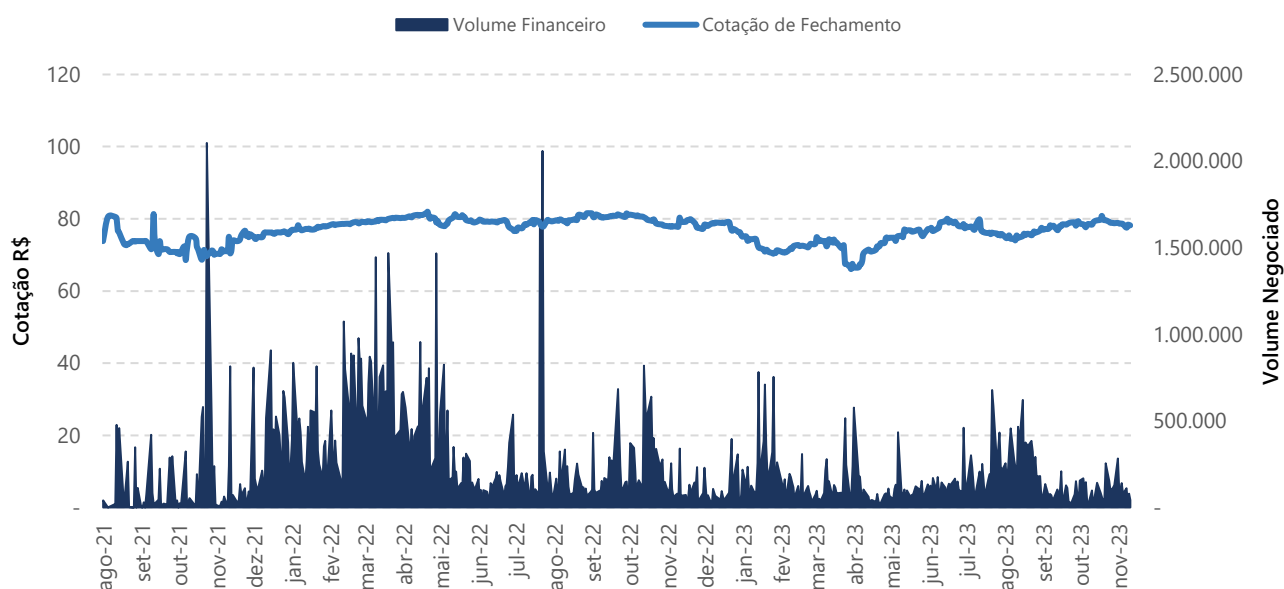
## DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M <sup>1</sup>	2023	out/23	nov/23
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	30.559.190	11.057.859	12.121.458	1.058.096	909.009
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) <b>Resultado de ativos financeiros de base imobiliária</b>	<b>32.350.250</b>	<b>11.057.859</b>	<b>12.121.458</b>	<b>1.058.096</b>	<b>909.009</b>
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.589.251	443.943	363.891	51.146	36.957
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(3.509.576)	(1.026.549)	(1.089.530)	(98.367)	(103.466)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	821.387	436.765	(1.083.123)	3.000	4.000
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	<b>31.251.312</b>	<b>10.912.018</b>	<b>10.312.696</b>	<b>1.013.875</b>	<b>846.499</b>
(=) <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota</b>	<b>38,92</b>	<b>11,39</b>	<b>10,76</b>	<b>1,06</b>	<b>0,88</b>
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	<b>93,06%</b>	<b>97,50%</b>	<b>96,75%</b>	<b>67,86%</b>	<b>73,70%</b>

## MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	nov/23	2023	Início
Cotas Negociadas	27.569	461.457	1.475.029
Volume Total negociado	2.178.788	35.480.453	130.272.688
Volume Diário Médio	108.939	154.936	232.630



## Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 70,70	(26,67%)	62.085.972	12,62%	19,36%	15,70%	16,17%
R\$ 72,20	(25,11%)	63.403.213	12,36%	18,92%	15,38%	15,83%
R\$ 73,70	(23,56%)	64.720.455	12,11%	18,51%	15,06%	15,51%
R\$ 75,20	(22,00%)	66.037.696	11,87%	18,11%	14,76%	15,19%
R\$ 76,70	(20,45%)	67.354.937	11,63%	17,73%	14,47%	14,90%
<b>R\$ 78,20</b>	<b>(18,89%)</b>	<b>68.672.178</b>	<b>11,41%</b>	<b>17,36%</b>	<b>14,20%</b>	<b>14,61%</b>
R\$ 79,70	(17,33%)	69.989.420	11,20%	17,01%	13,93%	14,33%
R\$ 81,20	(15,78%)	71.306.661	10,99%	16,68%	13,67%	14,07%
R\$ 82,70	(14,22%)	72.623.902	10,79%	16,35%	13,42%	13,81%
R\$ 84,20	(12,67%)	73.941.144	10,60%	16,04%	13,18%	13,56%
R\$ 85,70	(11,11%)	75.258.385	10,41%	15,74%	12,95%	13,32%

## ATUALIZAÇÃO DOS ATIVOS

### CRI Grand Garden 22J1410467

Vencimento 15/12/2025 True Securitizadora

- > Os indicadores de progresso da obra estão em linha com o cronograma inicial, atingindo 80,52% de avanço na obra.
- > Expectativa de fim de obra para abril de 2024

### CRI Villa Residence 21G0759091

Vencimento 12/12/2024 True Securitizadora

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

### 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. O projeto está 91,2% vendido.
- > 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 janeiro de 2024.

### 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.

### 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.
- > Está em andamento uma negociação com o devedor para realizar o pré-pagamento da operação, inicialmente previsto para o primeiro trimestre de 2024.

### CRI Braspark 21H0926710

Vencimento 20/08/2031 Virgo Securitizadora

- > Obra está 100% concluída, com Habite-se já emitido.
- > O Contrato de locação já foi assinado, com preço de R\$ 23,00 / m<sup>2</sup>, acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R\$ 16,00 / m<sup>2</sup>.
- > Fomos informados de uma negociação avançada para venda do ativo por parte do devedor e consequente pré-pagamento.

### CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025 True Securitizadora

- > O empreendimento está com as obras acima da expectativa, 74,93% contra 68,60% no cronograma inicial.
- > 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

- > Obra atingiu aproximadamente 41% de avanço físico.
- > Aproximadamente 52% 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](#)  
Novembro

[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)