integral brei
real estate

Fundo de Investimento Imobiliário

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Relatório Mensal

Dezembro de 2023

integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

PALAVRA DO GESTOR

Apesar de 2023 ter sido marcado por economias de todo o mundo elevando taxas de juros em resposta ao processo inflacionário, a conclusão do ano trouxe evoluções e sinalizações importantes para um 2024 mais otimista no cenário nacional. O ano se encerrou com a melhor performance dos ativos de renda variável desde 2019, último ano antes da pandemia, com destaque para o IFIX, que avançou 15,50% e a Ibovespa com alta de 22,28%, com resultados expressivos também no mês de dezembro, 4,25% e 5,38%, respectivamente.

No cenário internacional, vimos um ano com alta volatilidade, conflitos geopolíticos e a expectativa de um "soft landing" na maior economia do mundo, com os Estados Unidos fechando sua taxa de juros em 5,50% a.a., maior nível observado desde 2001, mas com expectativas de queda a partir do meio de 2024. Os dados econômicos divulgados, mais fortes que o esperado, indicam a inflação rumo à meta buscada pelo FED e o discurso começa a se amenizar, melhorando as expectativas de mercado e a confirmação que de fato caminhamos pra um "soft landing" (ou em tradução livre, um pouso suave, isto é, voltar a inflação a um nível saudável sem impactar de maneira abrupta o crescimento econômico).

Já na Europa e China, o tom é um pouco mais cauteloso, em especial devido aos riscos do mercado imobiliário neste último. Com a recente liquidação da Evergrande, que já foi a maior incorporadora chinesa, os olhos se voltam a segunda maior economia do mundo e como será os próximos capítulos de uma possível crise imobiliária mais profunda, a qual pode apresentar importante risco sistêmico para o mundo. Muito representativo dentro da economia chinesa, o mercado imobiliário tem importante impacto também no Brasil, principal fornecedor de commodities para a China.

No Brasil, o conjunto de reformas fiscais e tributárias em adição à adequação da inflação, de 4,62% ao longo do ano de 2023, ao teto fixado pelo Banco Central (4,75% a.a.) permitiu que o país se antecipasse no início do ciclo de cortes dos juros básicos, saindo de 13,75% a.a. para 11,75% a.a. na reunião do Copom em 13/12/2023, após 4 cortes sucessivos de 0,50%.

O último relatório Focus do ano, divulgado em 29 de dezembro, trouxe uma expectativa de redução do IPCA para 3,90% em 2024 diante de uma previsão de conclusão do ano com a taxa SELIC em 9,00% a.a. Portanto, na visão da gestão, a conjuntura se apresenta com boas perspectivas para o cenário doméstico em 2024, contudo, o país ainda apresenta importante risco de não comprimento de metas fiscais, como aconteceu em 2023, o que pode pressionar a inflação e os juros no médio prazo.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Em dezembro, o Fundo recebeu R$ 277 mil de amortização entre os CRIs Áurea e Acqua Residence. Além disso, a expectativa de pré pagamento do CRI Braspark deve acontecer entre março e abril. Vale lembrar que o CRI prevê multa de pré-pagamento e representa um *upside* para o Fundo.

A Gestão prevê alguns eventos de liquidez nos próximos meses, que além de liberar recursos para novas alocações e possibilitar a elevação da taxa média da carteira, além de novas estruturações que podem trazer receita de estruturação para compor o resultado do Fundo, com destaque para Olimpo, Ecovillagio, Braspark, Loft e Áurea Residence, que devem abrir espaço relevante no caixa do Fundo para novas alocações e reciclagem da carteira.

Contudo, no mês de dezembro, devido a reciclagem de parte da carteira, o Fundo acabou ficando com maior volume de caixa, assim como alguns CRIs que estão em vias de quitação e possuem *Waiver* para pagamento de PMT, o que reduziu o resultado do Fundo no mês. Com isso, foi consumido boa parte da reserva de lucro para manter a distribuição em R$ 1,00 por cota e, com as novas alocações, elevação de taxa média, multa de pré pagamento e receitas de estruturação, a gestão mantém a expectativa de distribuição em R$ 1,00 por cota no curto prazo. Lembrando que isto não representa promessa de retorno.

O Fundo apresentou em dezembro um volume médio diário negociado de R$ 212 mil, contra R$ 109 mil em novembro. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 17,20%. 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 **clicando aqui**

Data base: 29/12/2023

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	700.274
Lucro* / cota	0,73
Dividendos	958.423
Dividendos / Cota	1,00
Dividend Yield	1,26%
Dividend Yield a.a.	17,07%
Avaliação	
Valor de Mercado	76.156.292
Valor de Mercado / Cota	79,46
Valor Patrimonial	91.972.081
Valor Patrimonial / Cota	95,96
(Des)ágio (VM / VP)	(17,20%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	4.241.882
Média Diária Negociada	212.094
Liquidez	5,57%
Cotistas	4.055

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 Dezembro um lucro / resultado ajustado de **R$ 700 mil**, sendo **R$ 763 mil** relativos aos ativos imobiliários investidos e **R$ 31,95 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 **13,95% (calculado sobre a cota patrimonial)** e **17,07% (calculado sobre a cota de mercado)**. Desde o início do fundo foram distribuídos **R$ 34,23/cota**.

> O FII de CRI Integral BREI teve, em dez/23, uma média diária de negociação de **R$ 212,1 mil**, equivalente a uma liquidez de **5,57%** 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	9,25%	9,73%

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield[1]
Acum. 12 meses	**11,41**	**11,89%**
2023	**11,41**	**11,89%**
dez/23	1,00	13,95%
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	13,13%
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%

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 CRVO	IPCA	21.672,3	21.115,5	7,00%	7,55%	22,7%	115,12	7,42
CRI Vivatti	IPCA	9.911,4	9.874,7	11,00%	13,21%	10,6%	191,25	0,29
CRI Pateo Boa Vista	CDI	9.271,4	9.424,1	5,00%	4,39%	10,1%	9,04	4,08
CRI GDP	IPCA	9.156,3	9.227,1	10,00%	9,49%	9,9%	81,78	2,41
CRI Villa Residence	IPCA	8.770,1	8.740,5	10,00%	10,53%	9,4%	(22,97)	1,02
CRI Loft	IPCA	7.813,2	7.775,0	10,00%	10,06%	8,4%	449,68	12,30
CRI Olimpo	IPCA	6.735,8	6.728,3	11,00%	11,12%	7,2%	40,68	1,46
CRI Braspark	IPCA	5.967,6	5.965,6	7,50%	7,68%	6,4%	11,70	4,44
CRI Ecovillagio	IPCA	2.984,2	2.973,2	11,65%	13,19%	3,2%	(25,79)	1,13
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.142,2	2.209,0	9,50%	8,36%	2,4%	21,72	4,23
CRI Acqua Residence	IPCA	1.179,4	1.179,9	11,00%	10,84%	1,3%	345,18	0,46
CRI Áurea Residence III	IPCA	545,9	547,5	10,50%	9,32%	0,6%	-	0,42
CRI Vértice	CDI	498,9	498,9	6,00%	6,00%	0,5%	3,01	2,98
CRI Grand Garden	IPCA	383,2	388,7	10,00%	9,13%	0,4%	4,87	2,60
Total de CRIs		**87.031,9**	**86.648,0**			**93,2%**	**1.225,3**	
Caixa Bruto		6.390,7	6.390,7					
Rendimentos e Provisões		(1.066,7)	(1.066,7)					
Caixa Líquido		5.324,1	5.324,1					
Patrimônio Líquido		**92.356,0**	**91.972,1**				**Duration Média**	**4,37**

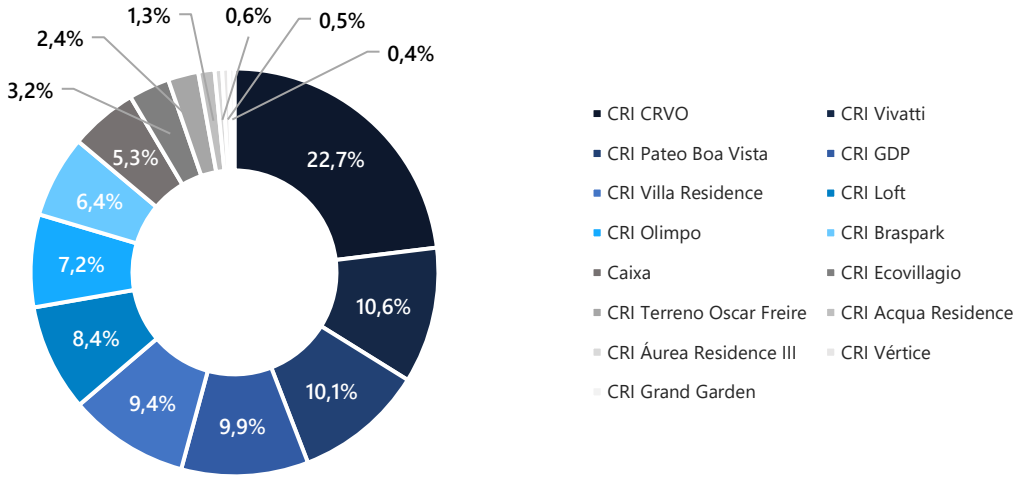
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial 2) Marcação na Curva (*Hold to Maturity*) e a mercado (*Marked –to-Market*) 3) Em anos

integral brei real estate

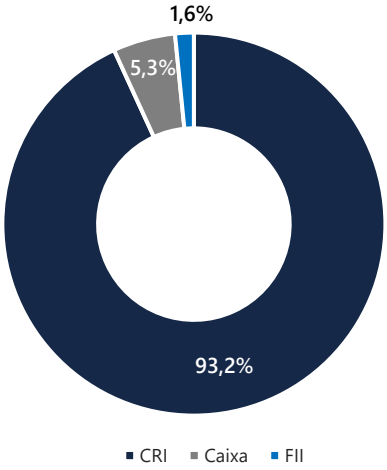
CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

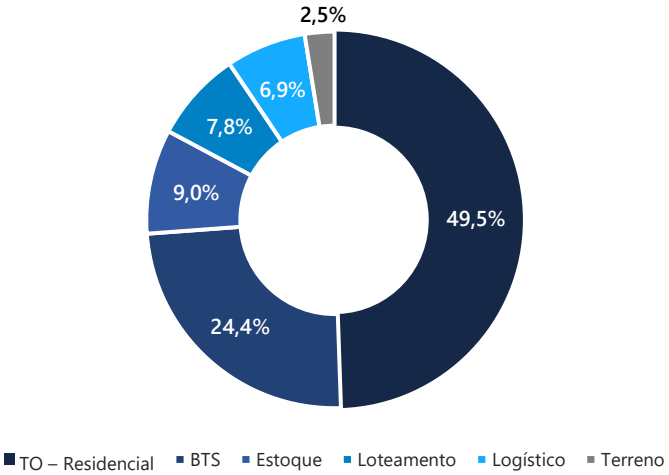
PORTFÓLIO DO FUNDO



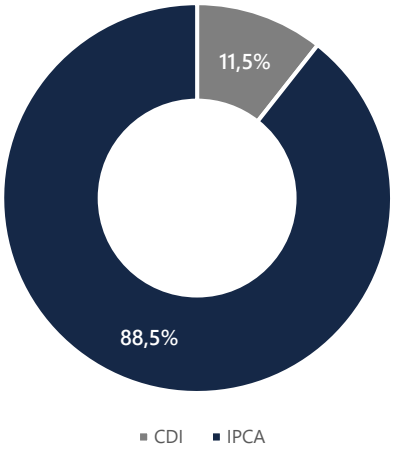
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



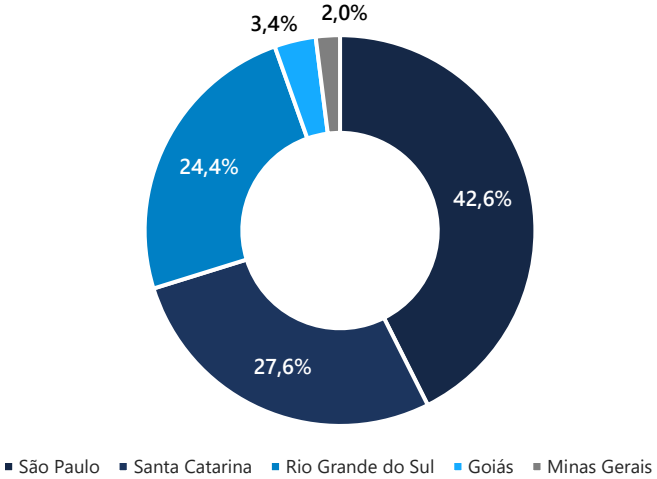
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



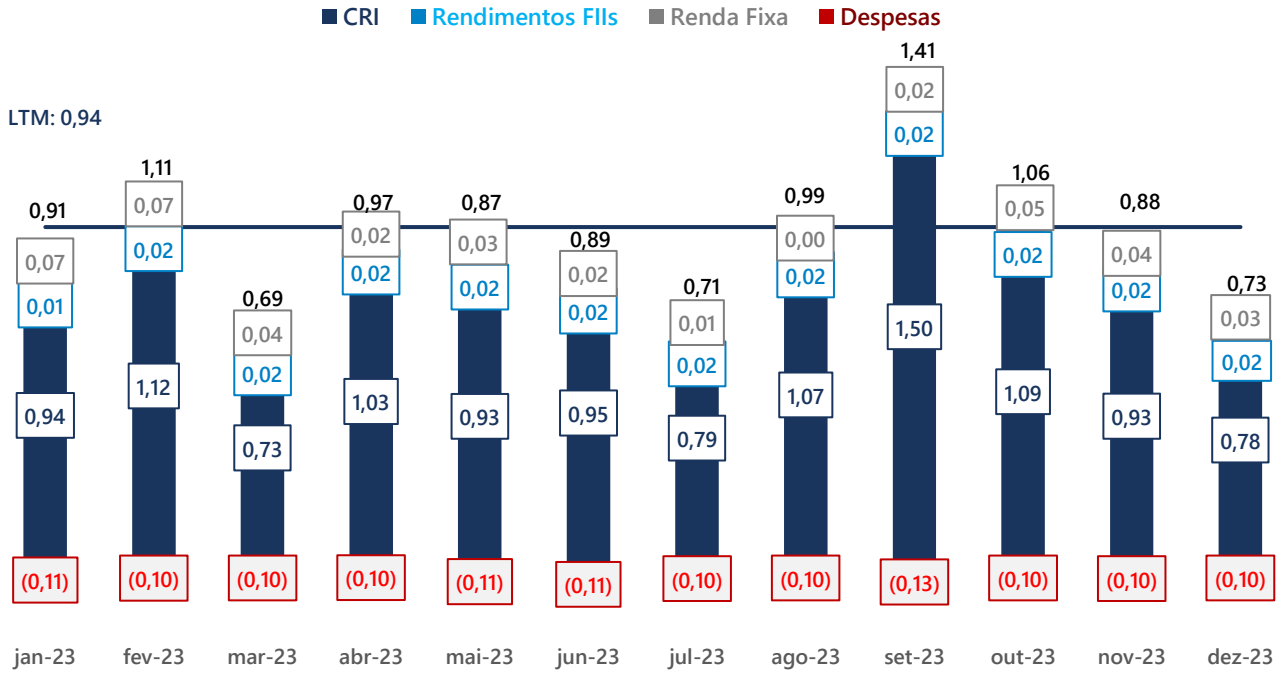
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



integral brei real estate

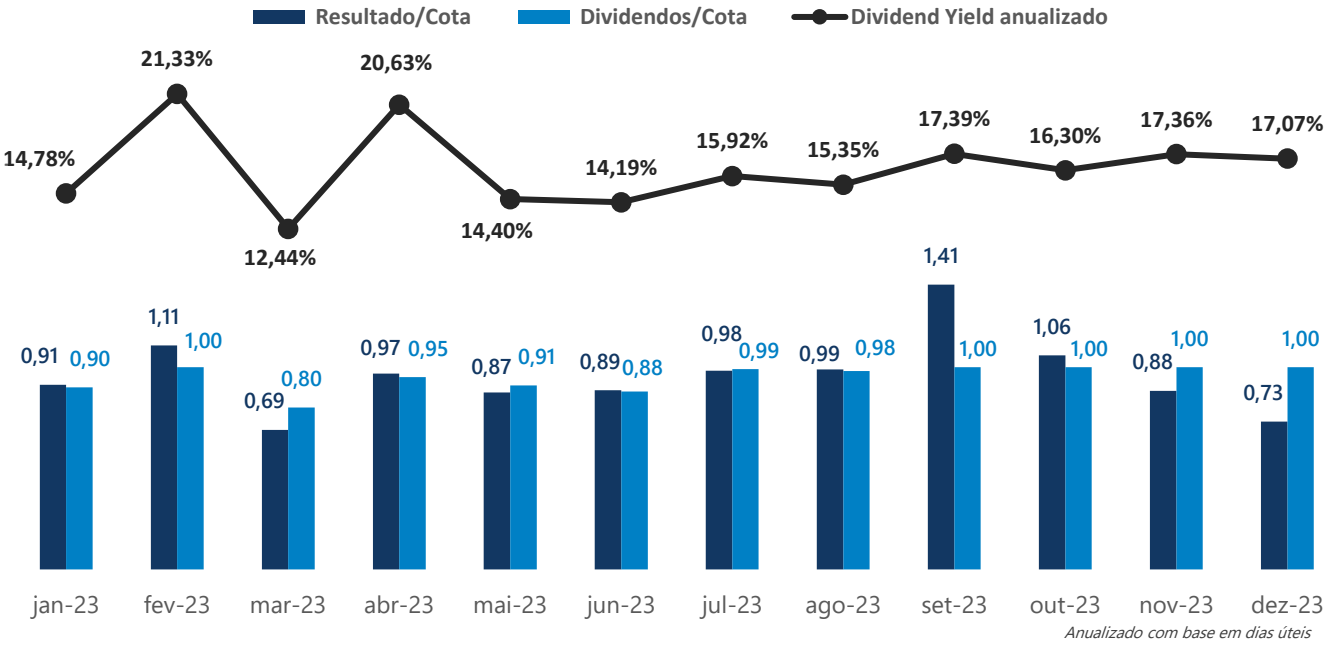
CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de Dezembro, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de **R$ 763 mil**, o que, somado aos R$ 31,9 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em **R$ 700 mil** disponíveis para a distribuição, ou **R$ 0,73** por cota, somado a reserva de lucro de **R$ 0,36** por cota, o Fundo possui **R$ 1,09** por cota disponíveis para distribuição. Com isso, foram pagos **91,95%** 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 estruturações que serão revertidas ao Fundo.



Anualizado com base em dias úteis

INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI IBCR11

CNPJ: 40.011.251/0001-96

integral brei real estate
CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

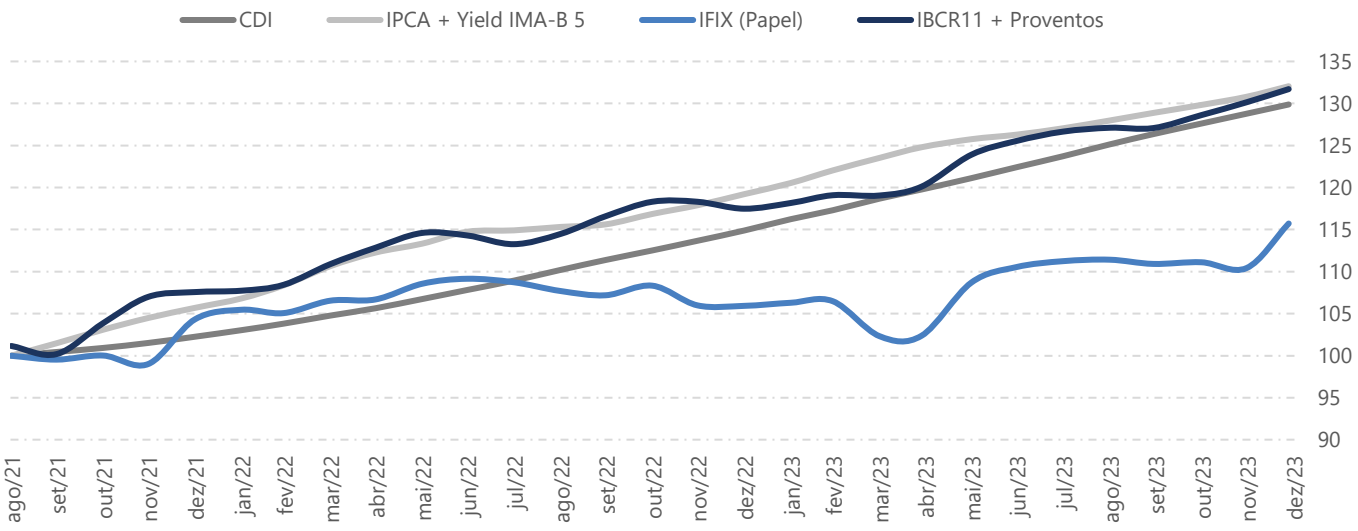
RENTABILIDADE

	dez/23	nov/23	2023	U12M	Início
Cota Fechamento – Início do Período	78,20	78,97	78,99	78,99	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	79,46	78,20	79,46	79,46	79,46
Variação – Cota Fechamento	1,61%	(0,98%)	0,60%	0,60%	(20,54%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	2,89%	0,29%	15,04%	15,04%	13,70%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,41	95,90	93,92	93,92	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,96	96,41	95,96	95,96	95,96
Variação – Cota Patrimonial	(0,47%)	0,53%	2,17%	2,17%	(1,07%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,57%	1,58%	14,32%	14,32%	34,23%
Dividendos / Cota	1,00	1,00	11,41	11,41	34,24
***Dividend Yield* (Mercado)(2)**	1,26%	1,28%	14,36%	14,36%	43,09%
***Dividend Yield* (Mercado) Anualizado**	17,07%	17,36%	14,36%	14,36%	15,41%
***Dividend Yield* (%CDI)**	140%	139%	110%	110%	142%
IFIX	4,25%	0,66%	10,78%	10,78%	11,00%
Ibovespa	5,38%	12,54%	22,28%	19,29%	12,86%
CDI	0,90%	0,92%	13,05%	13,05%	31,71%

(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.



INTEGRAL BREI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI IBCR11

CNPJ: 40.011.251/0001-96

integral brei real estate

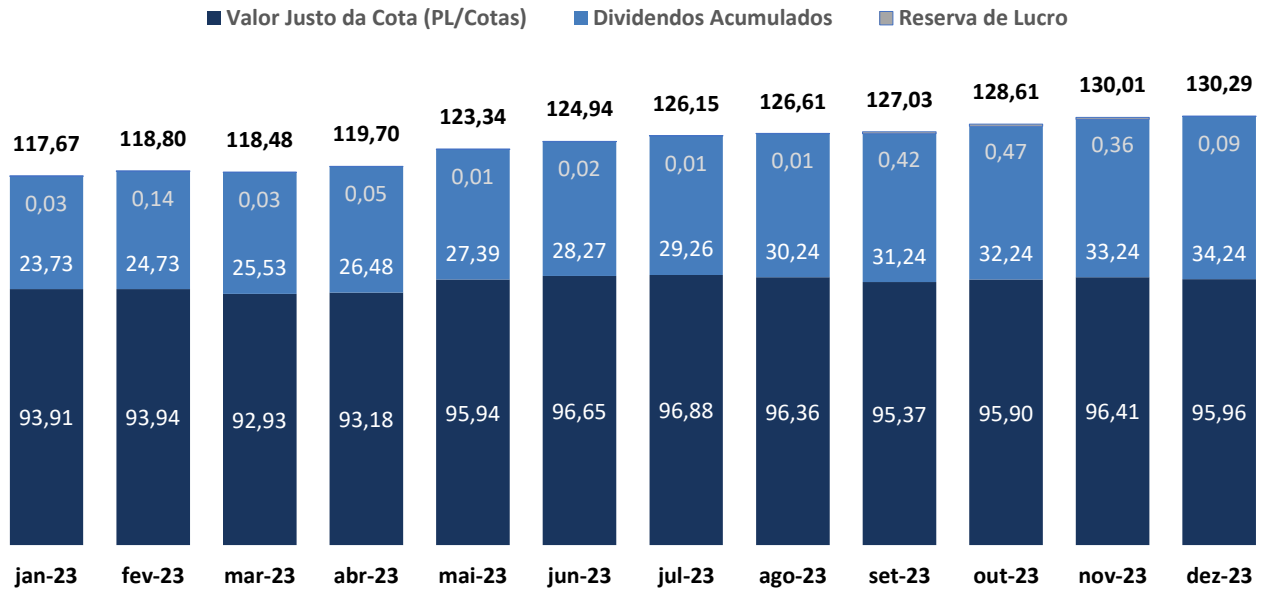
CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Dezembro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de R$ 96,41 para R$ 95,96. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (17,20%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R$ 34,24 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,04% desde o início. O Fundo ainda possui R$ 0,09/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

	Resultado do IBCR11	Início	U12M	2023	nov/23	dez/23
(+)	Rendimento de Ativos Imobiliários	32.111.055	13.673.323	13.673.323	909.009	763.275
(+)	Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=)	**Resultado de ativos financeiros de base imobiliária**	33.902.114	13.673.323	13.673.323	909.009	763.275
(+)	Receita Financeira (Líquida de IR)	1.621.205	395.845	395.845	36.957	31.954
(+/-)	Receitas (despesas) Operacionais	(3.607.532)	(1.187.486)	(1.187.486)	(103.466)	(97.956)
(+/-)	Ajustes para Distribuição de Resultado	35.798	(1.868.712)	(1.868.712)	4.000	3.000
(=)	**Lucro (prejuízo) ajustado do período**	31.951.586	11.012.970	11.012.970	846.499	700.274
(=)	**Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota**	39,79	11,49	11,49	0,88	0,73
(%)	Rendimento Distribuído / Distribuível	**94,03%**	**99,30%**	**99,30%**	**73,70%**	**91,95%**

integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	dez/23	2023	Início
Cotas Negociadas	54.802	516.259	1.529.831
Volume Total negociado	4.241.882	39.722.334	134.514.570
Volume Diário Médio	212.094	159.527	227.221

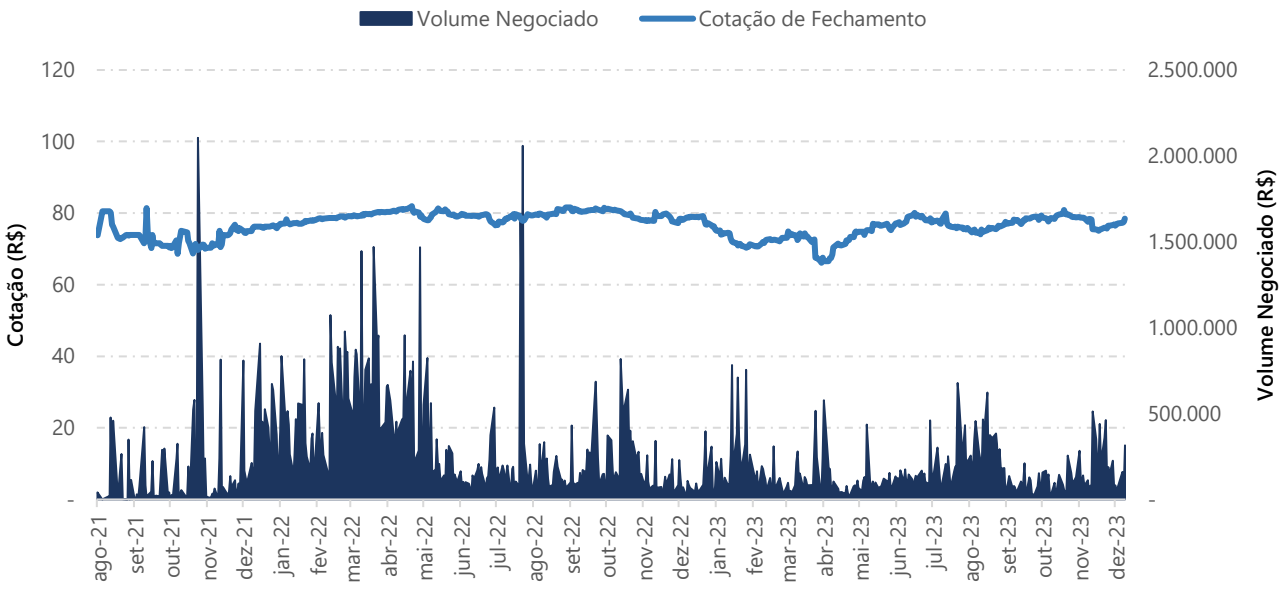


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R$ 71,96	(25,01%)	274.126	11,32%	18,99%	15,86%	16,06%
R$ 73,46	(23,45%)	279.841	11,09%	18,57%	15,53%	15,73%
R$ 74,96	(21,89%)	285.555	10,87%	18,17%	15,22%	15,42%
R$ 76,46	(20,32%)	291.269	10,65%	17,79%	14,92%	15,12%
R$ 77,96	(18,76%)	296.983	10,45%	17,42%	14,64%	14,83%
R$ 79,46	**(17,20%)**	**302.697**	**10,25%**	**17,07%**	**14,36%**	**14,55%**
R$ 80,96	(15,63%)	308.411	10,06%	16,73%	14,09%	14,28%
R$ 82,46	(14,07%)	314.125	9,88%	16,40%	13,84%	14,02%
R$ 83,96	(12,51%)	319.840	9,70%	16,09%	13,59%	13,77%
R$ 85,46	(10,94%)	325.554	9,53%	15,79%	13,35%	13,52%
R$ 86,96	(9,38%)	331.268	9,37%	15,50%	13,12%	13,29%

integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

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 83,09% 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 junho 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 fevereiro 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 deve ser pré paga, com expectativa de quitação até meados de abril a maio de 2024.

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 Securitzadora

> Trata-se de uma operação de CRI de estoque, cujo período de carência será estendido até feverreiro 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 / m², acima da expectativa inicial da viabilidade, que previa R$ 16,00 / m².
> Fomos informados de uma negociação avançada para venda do ativo por parte do devedor e consequente pré-pagamento. Expecatativa entre março e abril de 2024

CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025 True Securitizadora

> O empreendimento está com as obras acima da expectativa, 76,32% contra 72,49% 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 projeto está progredindo de acordo com as expectativas estabelecidas, com bom ritmo de vendas.

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, com contrapartida de pagamento de 2% de *waiver fee*. A Quitação do CRI é prevista entre março e abril de 2024.

CRI Vértice Caieiras 23E2470806

Vencimento 15/06/2026 True Securitizadora

> Obra atingiu aproximadamente 44% de avanço físico.
> Aproximadamente 54% das unidades vendidas.

integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI ÁUREA RESIDENCE

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

integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI CRVO

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 7,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	21F0185834

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.

CRI GIOVANNI DI PIETRO

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	22I0879235

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.

CRI LOFT

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	17H0163663

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.

CRI OLIMPO

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	21L0939502

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.

CRI VIVATTI

Rating	BBB-
Taxa	IPCA + 11,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	19J0279390

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.

integral brei real estate

CNPJ: 14.744.231/0001-14
Av. Brig. Faria Lima, 1663, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-910

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI PATEO BOA VISTA

Rating	n.a.
Taxa	CDI + 5,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	22G1165919

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.

CRI GRAND GARDEN

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 10,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	22G1165919

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.

CRI VÉRTICE CAIEIRAS

Rating	n.a.
Taxa	CDI + 6,00%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	23E2470806

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.

CRI TERRENO OSCAR FREIRE

Rating	n.a.
Taxa	IPCA + 9,50%
Fluxo de Pagamento	Mensal
Código IF	22E1273339

Operação de financiamento de Terreno em São Paulo na Rua Oscar Freire. A Incorporadora é uma das maiores do pais, 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

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
Dezembro

Cadastre-se em nosso mailing

ACOMPANHE NOSSO PODCAST

Spotify Apple Podcasts

ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS

YouTube

GESTÃO

integral brei real estate

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

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

btg pactual

Banco BTG Pactual S.A.
CNPJ: 30.306.294/0001-45
Praia de Botafogo, 501, 5º Andar
Rio de Janeiro- RJ- 22.250-040

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda , nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability").Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os 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, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto da oferta de cotas do fundo e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

integral brei
real estate

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