



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

Relatório Mensal

Janeiro de 2024

PALAVRA DO GESTOR

O ano de 2024 se inicia com o mesmo sentimento de otimismo observado no fim de 2023. Apesar da correção do Ibovespa no primeiro mês do ano, o índice vinha performando bem desde 2023, o que poderia sugerir uma correção no curto prazo para realização de lucros. Com isso, o Ibovespa apresentou queda de 4,79%, com destaque para o saldo negativo de investidores internacionais em aproximadamente R\$ 8 bilhões. Contudo, a expectativa de queda de juros ao longo do ano e a inflação dentro da meta do Banco Central indicam um cenário positivo para a renda variável, principalmente os ativos imobiliários.

Por outro lado, o deficit fiscal do Governo de R\$ 231 bilhões em 2023, pior que as expectativas iniciais de mercado, acende um sinal de alerta no mercado. A princípio, as estimativas seguem apontando para uma inflação controlada ao longo do ano, no entanto, seguimos acompanhando de perto o resultado fiscal do Governo, o qual representa, na visão da Gestão, um dos principais riscos no curto e médio prazo. A política expansionista do ministro haddad, financiada em parte por aumento de impostos, eleva o risco da inflação voltar a aquecer.

O cenário para os Fundos Imobiliários, em especial os FILs de CRI focados em término de obra, é positivo. A queda da SELIC tem ligação direta com a performance positiva dessa classe de ativos por dois principais motivos: (1) com a redução do custo de oportunidade, investidores acabam migrando da renda fixa para variável, contribuindo para a entrada de capital no mercado de FILs, pressionando as cotas dos Fundos, como foi visto em conjunturas semelhantes no passado e (2) investimentos imobiliários são, na maioria das vezes, alavancados, isto é, a queda na taxa de juros beneficia não só os desenvolvedores, que podem captar a menor taxa, quanto o mutuário final, que também se financia mais barato, elevando tanto a demanda, quanto a oferta no mercado. Os FILs de CRI com perfil mais voltado ao término de obra, em especial, também tendem a se beneficiar com a queda da SELIC, pois é previsto um aumento do prêmio pelo risco dessas operações, ao mesmo tempo que a queda dos juros aquece a demanda e a aquisição de imóveis, melhorando sua relação risco e retorno.

Ademais, a resolução nº 5121 do CMN (Conselho monetário Nacional) limitando as possibilidades de lastros para operações de CRI, de certa maneira acabando com os chamados “Cribêntures”, (CRIs lastreados em reembolso de obras para empresas que não são do ramo imobiliário), assim como paras CRIs “intercompany” (CRIs lastreados em contratos de aluguel entre partes relacionadas), foi, na visão da Gestão, benéfica para o mercado. Existem outros instrumentos para esses tipos de operações que, em muitos casos, acabavam representando um certo abuso de forma. Em vista disso, a expectativa é que o fluxo de capital seja redirecionado para CRIs mais tradicionais no mercado, em especial para os de término de obra.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Em janeiro, o Fundo recebeu R\$ 487 mil de amortização entre os CRIs Áurea e Acqua Residence. Além disso, a expectativa de pré pagamento do CRI Braspark deve se prolongar, com expectativa ainda no primeiro semestre. 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, 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.

No mês de janeiro, 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, porém o resultado do Fundo no mês se manteve, por conta de movimentações de alocação que resultaram em uma reserva de R\$ 0,19 e uma distribuição de R\$ 1,00 por cota.

Foram feitas as compras dos CRIs Áurea e Acqua Residence seguindo a estratégia de maiores alocações de caixa. Também foi realizada a venda parcial do CRI GDP, esta venda destravou uma quantia relevante que foi incorporada no dividendo deste mês. Estas movimentações de carteira foram feitas de maneira estratégica, de forma que foi mantido um certo volume de caixa para que seja feito aportes em novos CRIs que estão em estruturação.

O Fundo apresentou em janeiro um volume médio diário negociado de R\$ 152 mil, contra R\$ 212 mil em dezembro. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 15,48%. 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](#)

Data base: 31/01/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	1.053.603
Lucro* / cota	1,10
Dividendos	958.423
Dividendos / Cota	1,00
Dividend Yield	1,23%
Dividend Yield a.a.	14,99%
Avaliação	
Valor de Mercado	78.140.227
Valor de Mercado / Cota	81,53
Valor Patrimonial	92.455.902
Valor Patrimonial / Cota	96,47
(Des)ágio (VM / VP)	(15,48%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	3.341.851
Média Diária Negociada	151.902
Liquidez	4,28%
Cotistas	4.110

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Janeiro um lucro / resultado ajustado de R\$ 1,05 milhões, sendo R\$ 1,08 milhões relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 61,07 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 12,54% (calculado sobre a cota patrimonial) e 14,99% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 35,23/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em jan/24, uma média diária de negociação de R\$ 151,9 mil, equivalente a uma liquidez de 4,28% 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%	9,93%

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

	Dividendos / Cota	Dividend Yield ¹
Acum. 12 meses	11,51	11,93%
2024	1,00	13,17%
jan/24	1,00	12,54%
dez/23	1,00	13,80%
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%

CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI

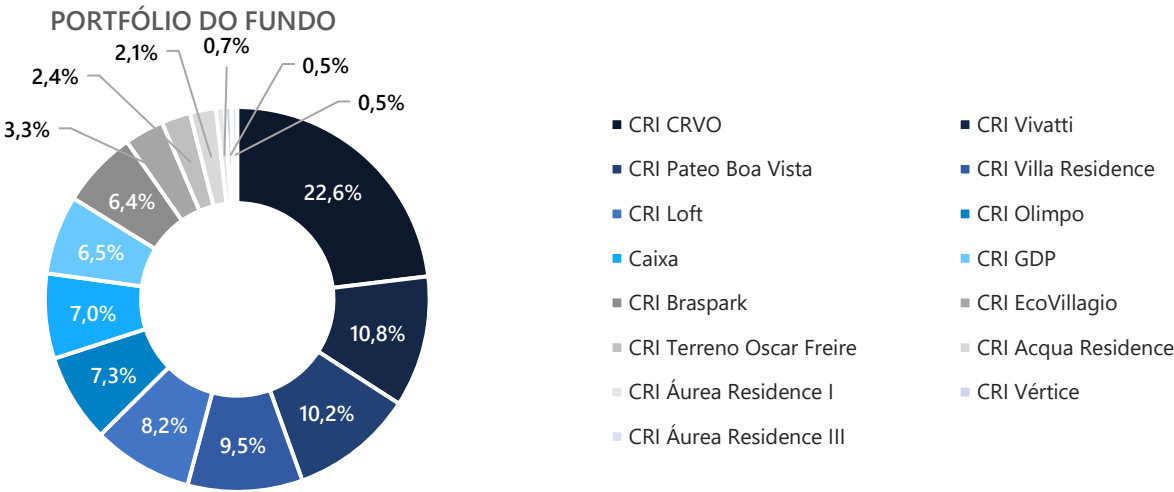
Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Resultado Acumulado (R\$ '000)	Duration ³
CRI CRVO	IPCA	21.735,9	20.931,2	7,00%	7,80%	22,6%	0,00	7,31
CRI Vivatti	IPCA	10.024,9	10.003,5	11,00%	13,34%	10,8%	10,90	0,15
CRI Pateo Boa Vista	CDI	9.277,2	9.426,9	5,00%	4,39%	10,2%	16,80	3,99
CRI Villa Residence	IPCA	8.790,0	8.763,0	10,00%	10,55%	9,5%	-0,34	0,90
CRI Loft	IPCA	7.838,5	7.628,5	10,00%	10,36%	8,2%	474,97	12,13
CRI Olimpo	IPCA	6.766,3	6.758,1	11,00%	11,15%	7,3%	114,85	1,34
CRI GDP	IPCA	5.953,2	6.012,0	10,00%	9,57%	6,5%	46,31	2,30
CRI Braspark	IPCA	5.917,2	5.879,8	7,50%	7,89%	6,4%	20,73	4,38
CRI EcoVillagio	IPCA	3.013,7	3.009,5	11,65%	13,21%	3,3%	-6,11	1,00
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.158,2	2.213,6	9,50%	8,53%	2,4%	31,80	4,13
CRI Acqua Residence	IPCA	1.977,7	1.979,5	11,00%	10,82%	2,1%	354,65	0,33
CRI Áurea Residence I	IPCA	673,6	672,2	10,50%	11,74%	0,7%	-4,08	0,36
CRI Vértice	CDI	499,9	499,9	6,00%	6,00%	0,5%	3,99	2,88
CRI Áurea Residence III	IPCA	431,2	432,4	10,50%	9,25%	0,5%	0,31	0,36
CRI Grand Garden	IPCA	385,4	390,2	10,00%	9,22%	0,4%	6,80	2,48
Total de CRIs		85.443,1	84.600,1			91,4%	1.071,6	
Caixa Bruto		7.969,6	7.969,6					
Rendimentos e Provisões		-113,8	-113,8					
Caixa Líquido		7.855,8	7.855,8					
Patrimônio Líquido		93.298,9	92.455,9					
						Duration Média	4,27	

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

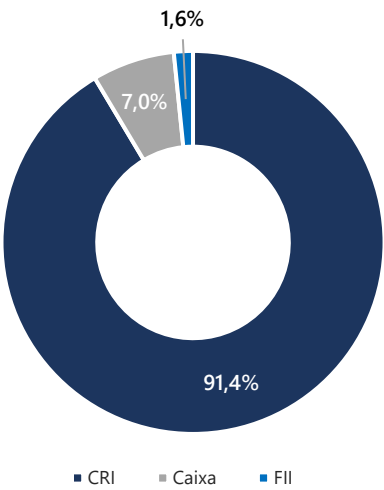
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked-to-Market)

3) Em anos

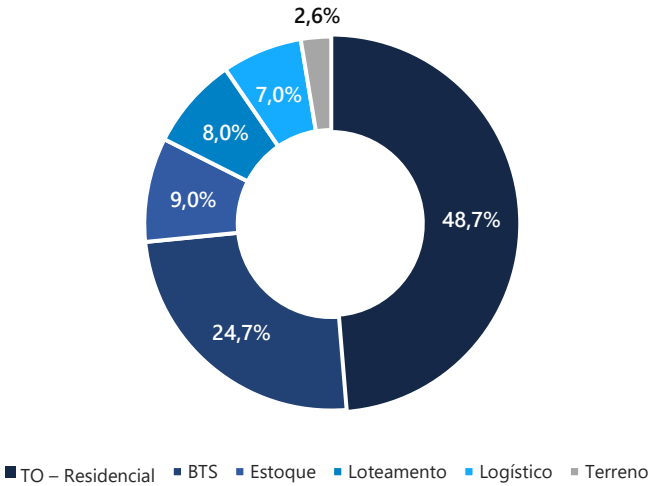
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA



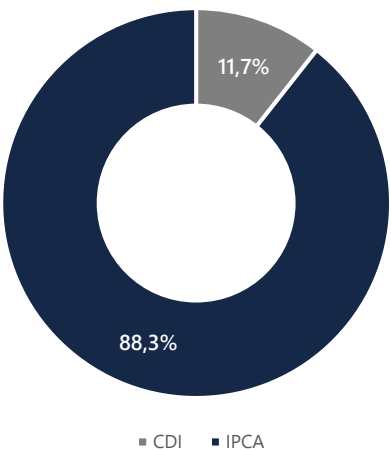
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



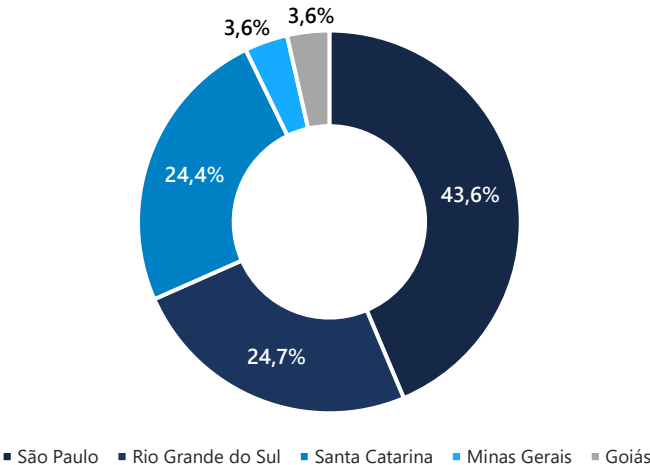
ALOCÇÃO POR SEGMENTO



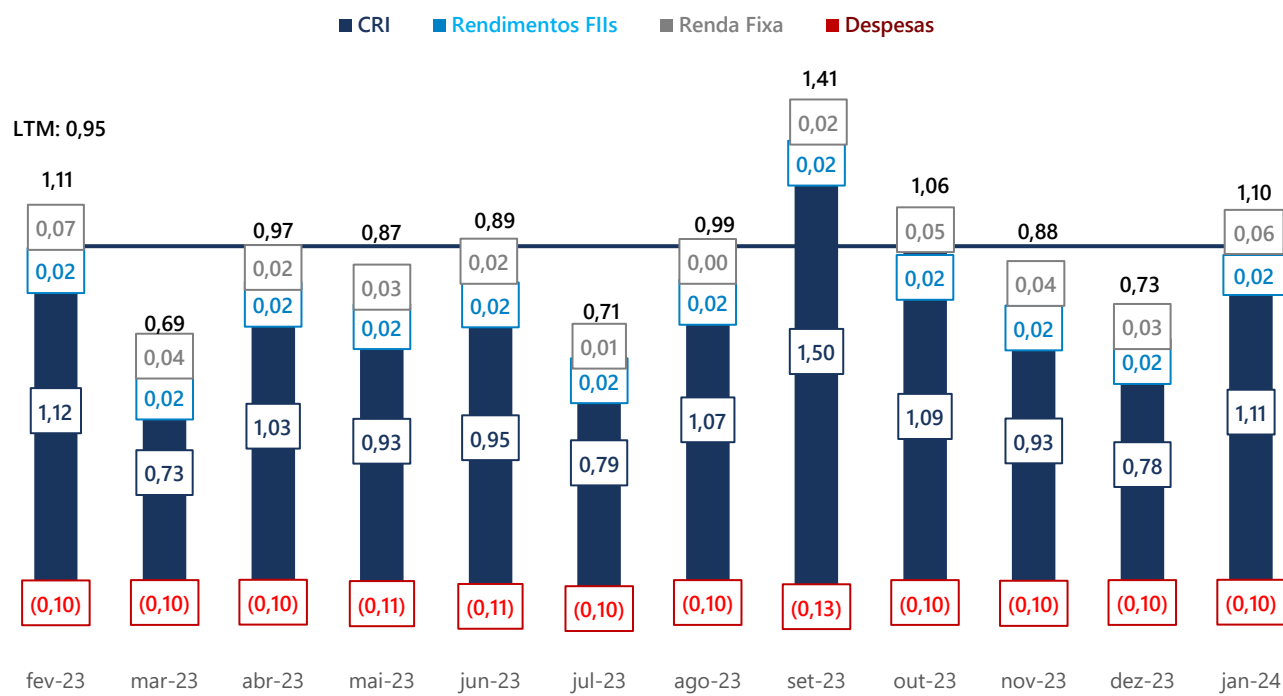
ALOCÇÃO POR INDEXADOR



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

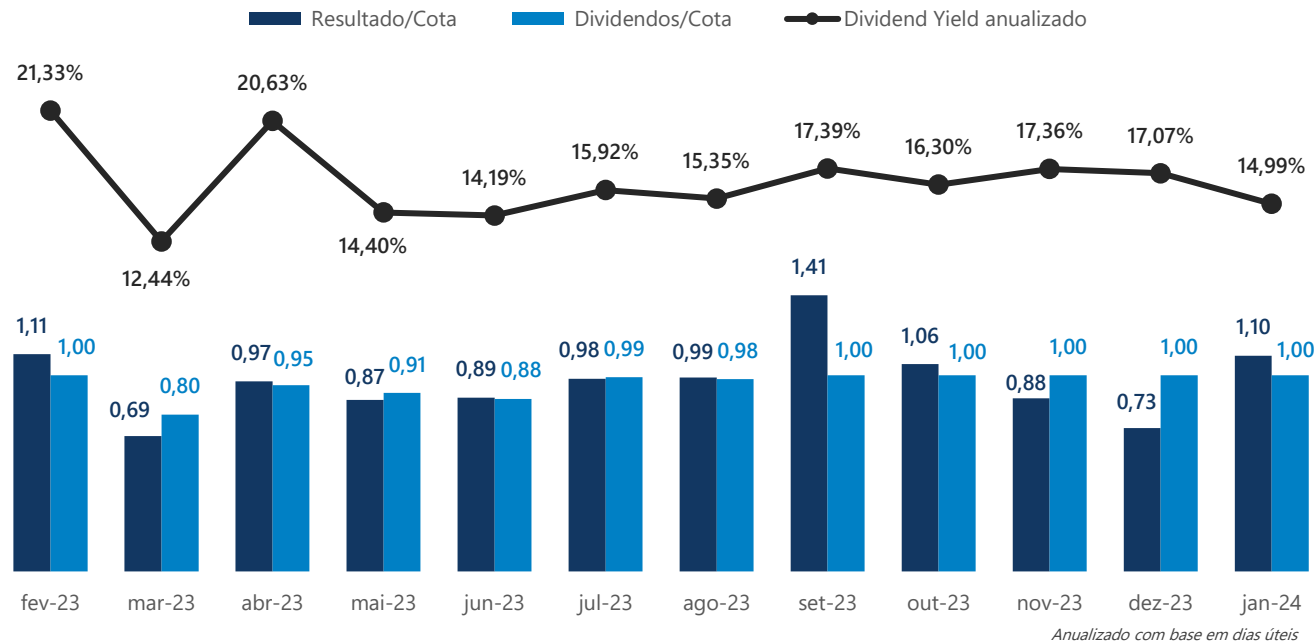


QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de Janeiro, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de **R\$ 1,08 milhões**, o que, somado aos R\$ 61,1 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em **R\$ 1,05 milhões** disponíveis para a distribuição, ou **R\$ 1,10** por cota, somado a reserva de lucro de **R\$ 0,09** por cota, o Fundo possui **R\$ 1,19** por cota disponíveis para distribuição. Com isso, foram pagos **84,25%** 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.



RELATÓRIO MENSAL JANEIRO 2024

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

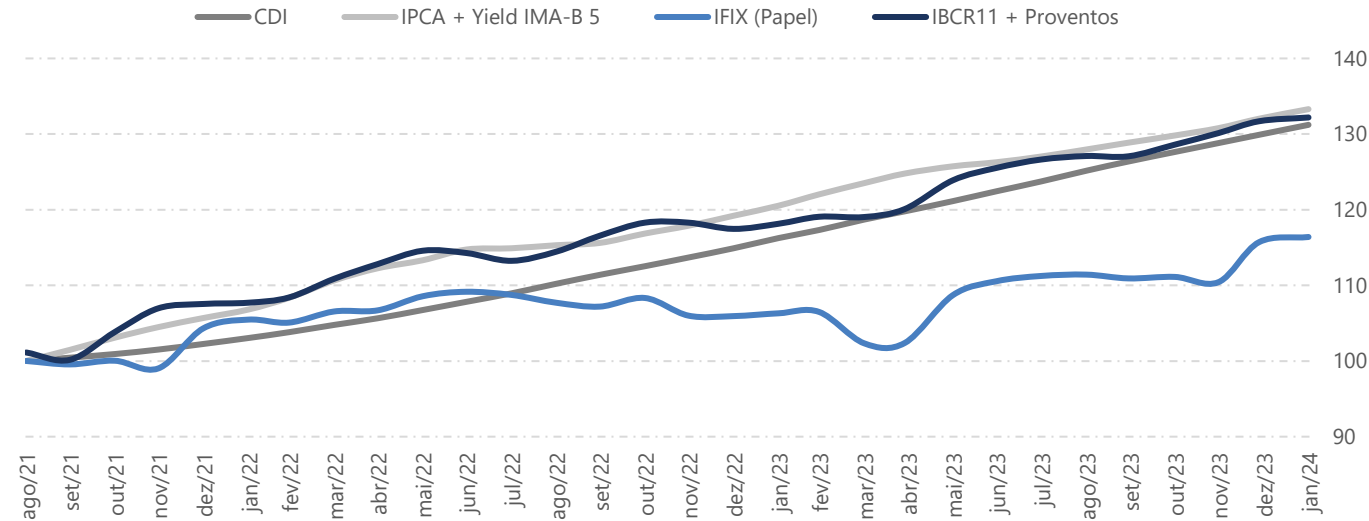
RENTABILIDADE

	jan/24	dez/23	2024	U12M	Início
Cota Fechamento – Início do Período	79,46	78,20	79,46	74,35	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	81,53	79,46	81,53	81,53	81,53
Variação – Cota Fechamento	2,61%	1,61%	2,61%	9,66%	(18,47%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	3,86%	2,89%	3,86%	25,14%	16,77%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,41	96,41	96,41	93,91	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	96,47	96,96	96,47	96,47	96,47
Variação – Cota Patrimonial	0,06%	0,57%	0,06%	2,72%	(0,55%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	1,09%	1,61%	1,09%	14,98%	35,78%
Dividendos / Cota	1,00	1,00	1,00	11,51	35,24
Dividend Yield (Mercado) ⁽²⁾	1,23%	1,26%	1,23%	14,12%	43,22%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	14,99%	17,07%	15,75%	14,12%	14,42%
Dividend Yield (%CDI)	126,88%	140,41%	126,88%	119,46%	142,45%
IFIX	0,67%	4,25%	0,67%	16,27%	16,51%
Ibovespa	(4,79%)	5,38%	(4,79%)	16,42%	7,45%
CDI	0,97%	0,90%	0,97%	12,87%	32,98%

(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.

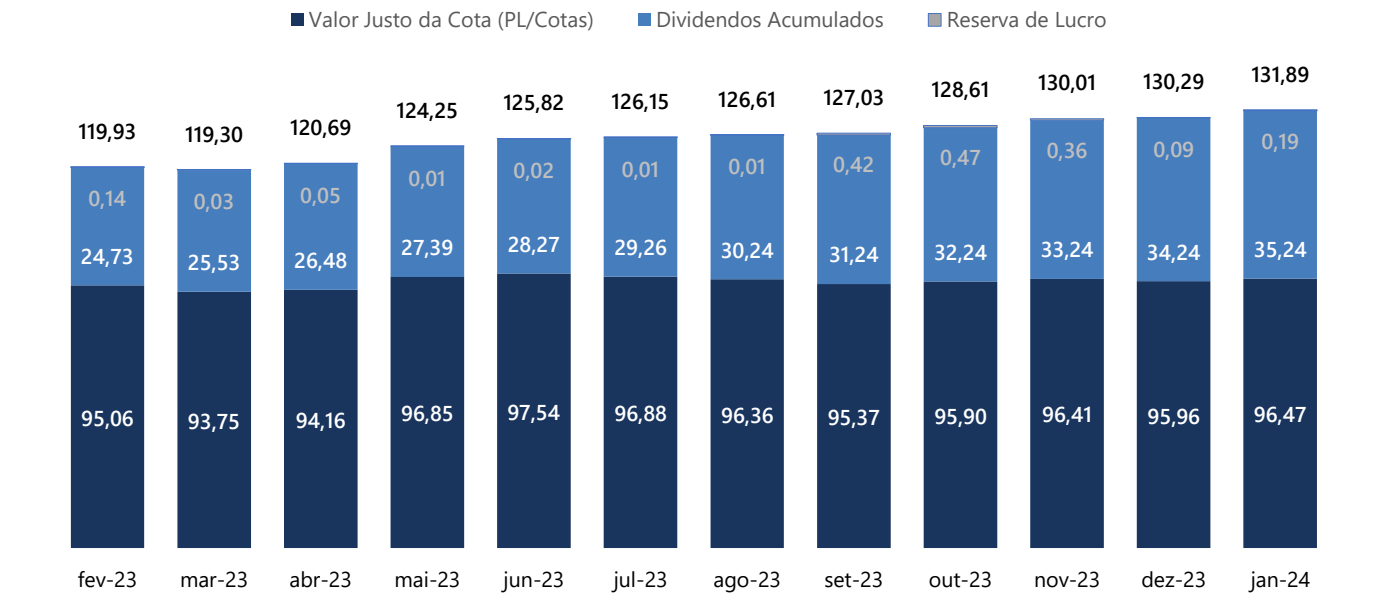


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Janeiro, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de R\$ 95,96 para R\$ 96,47. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (15,48%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 35,24 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,42% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,19/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	dez/23	jan/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	32.631.509	13.302.842	1.084.686	763.275	1.084.686
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	34.422.569	13.302.842	1.084.686	763.275	1.084.686
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.682.274	385.208	61.069	31.954	61.069
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(3.705.235)	(1.185.483)	(97.703)	(97.956)	(97.703)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	605.580	(1.311.306)	5.551	3.000	5.551
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	33.005.188	11.191.262	1.053.603	700.274	1.053.603
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	41,11	11,68	1,10	0,73	1,10
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	93,93%	98,58%	84,25%	91,95%	84,25%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	jan/24	2024	Início
Cotas Negociadas	41.226	41.226	1.572.092
Volume Total negociado	3.341.851	3.341.851	137.937.946
Volume Diário Médio	151.902	151.902	224.655

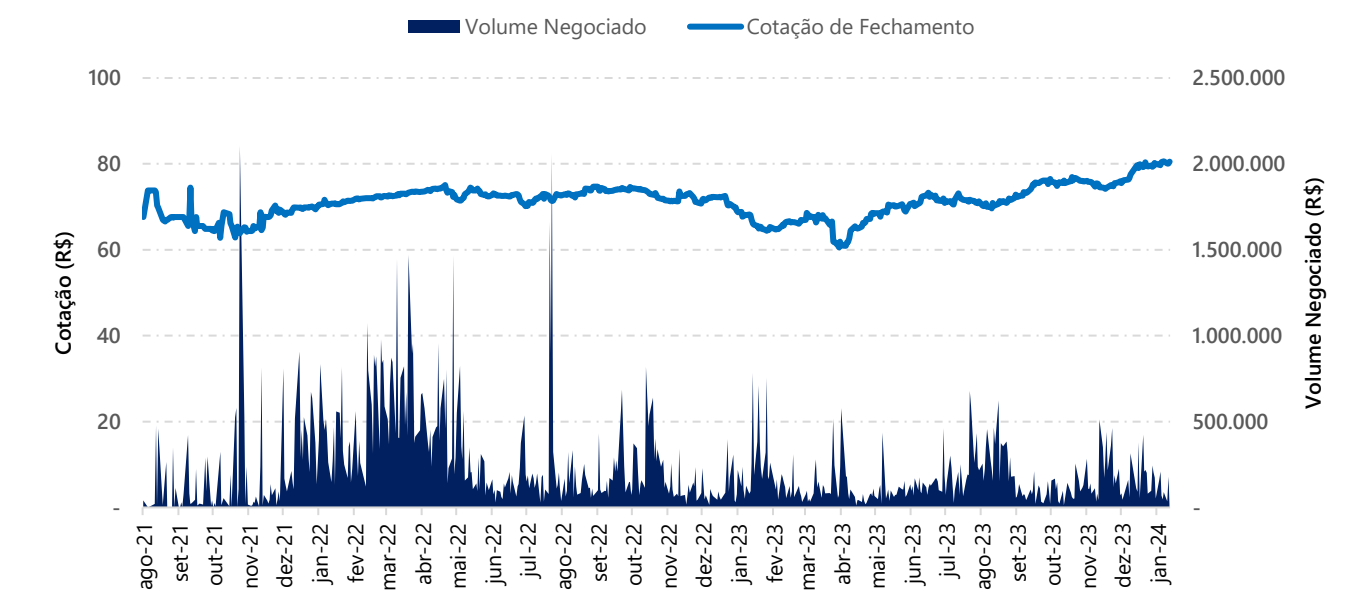


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 74,03	(23,26%)	64.923	12,08%	16,61%	15,55%	16,61%
R\$ 75,53	(21,70%)	66.239	11,84%	16,26%	15,24%	16,26%
R\$ 77,03	(20,15%)	67.554	11,61%	15,92%	14,94%	15,92%
R\$ 78,53	(18,59%)	68.870	11,39%	15,60%	14,66%	15,60%
R\$ 80,03	(17,04%)	70.185	11,18%	15,29%	14,38%	15,29%
R\$ 81,53	(15,48%)	71.501	10,97%	14,99%	14,12%	14,99%
R\$ 83,03	(13,93%)	72.816	10,77%	14,70%	13,86%	14,70%
R\$ 84,53	(12,37%)	74.132	10,58%	14,42%	13,62%	14,42%
R\$ 86,03	(10,82%)	75.447	10,40%	14,15%	13,38%	14,15%
R\$ 87,53	(9,26%)	76.763	10,22%	13,90%	13,15%	13,90%
R\$ 89,03	(7,71%)	78.078	10,05%	13,65%	12,93%	13,65%

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 87,50% 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.
- > Recompra de R\$ 1 milhão com deságio de 50 bps.

CRIs Áurea 22C1067389 22C1067377

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.
- > Compra de R\$ 850 mil com deságio de 25 bps.

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 março 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

- > Fomos surpreendidos com o atraso do pagamento da PMT, por uma questão pontual e de descasamento de fluxo por parte do devedor.
- > Após tratativas com o devedor, a expectativa se mantém para quitação em até 90 dias.
- > Devedor se comprometeu a regularizar o CRI até fim de março
- > Vale lembrar que o CRI conta com garantia de recebíveis adicionais com índice de cobertura de aproximadamente 1,3x, AF de terrenos (VGV potencial de R\$48MM), AF das cotas das SPE's, cessão fiduciária dos recebíveis dos três projetos e aval dos sócios.

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 fevereiro do ano que vem.
- > Está em andamento uma negociação com o devedor para realizar o pré-pagamento da operação, inicialmente previsto para o segundo 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. Expectativa para o 1º semestre de 2024.

CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025 True Securitizadora

- > O empreendimento está com as obras acima da expectativa, 79,20% contra 75,98% no cronograma inicial.
- > Todos os *covenants*/índices estão sendo atendidos Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas.
- > Venda de R\$ 3 milhões com marcação na curva.

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 07/04/2024 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 multa (*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 46% de avanço físico.
- > Aproximadamente 54% 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	

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

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

Janeiro

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



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.



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