



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

**Relatório Mensal**

**Fevereiro de 2023**

PALAVRA DO GESTOR

Fevereiro seguiu conturbado para o mercado brasileiro. O cenário macro brasileiro é de instabilidade, uma vez que as expectativas de médio-prazo seguem desancoradas devido à incerteza fiscal. A demora do governo em revelar detalhes quanto ao pacote tributário não auxilia o trabalho do Banco Central, que se vê obrigado a manter a SELIC em um patamar elevado enquanto as incertezas quanto a política fiscal persistem.

Durante o mês, detalhes quanto ao fim da desoneração de tributos em combustíveis divergiram entre agentes do governo, elevando a volatilidade das expectativas. A volta da tributação deve gerar um choque de inflação *a priori* temporário em toda a cadeia produtiva, embora a queda no preço internacional da energia deva parcialmente compensar esse efeito. A preocupação reside no fato desse choque ser incorporado pelas expectativas e tornar-se duradouro.

Embora o aumento de arrecadação nesse lado seja uma notícia positiva, reajustes quanto ao salário mínimo e a tabela de pagamento de imposto de renda da pessoa física geram ruído no sentido contrário. Em vista disso, o trabalho do Bacen é atribulado: ao mesmo tempo que o mercado de crédito do Brasil está retraído, por conta de ruídos causados principalmente no segmento de varejo, com os casos de Americanas, Marisa e Tok&Stok, as expectativas de inflação alta impedem a autoridade monetária de agir de forma expansionista. Mais além, o governo deve incorrer em gastos extraordinários decorrentes da falta da preparação dos governos locais para as chuvas de fevereiro, que resultou na maior tragédia registrada no litoral norte de São Paulo.

Em relação ao mercado, destaca-se o desempenho fraco do IFIX e do índice Ibovespa. Um cenário de maior risco global, acompanhado por uma política monetária contracionista em todo globo vem impactando o apetite estrangeiro pela bolsa brasileira. No mês de fevereiro, os aportes internacionais no mercado brasileiro finalmente desaceleraram, revertendo a tendência nos últimos meses, embora não se tenha observado uma reversão e fechamento de posições.

Decreto esse cenário contribuiu para o resultado negativo do IFIX, que encerrou seu quarto mês em queda, a 2.808 pontos frente a 2.821 pontos no fechamento de Janeiro. O índice ainda sofre com a curva de juros elevada, assim como vem sofrendo contaminação da crise no varejo, que prejudicou em especial os fundos de tijolo.

Por fim, em relação ao cenário global, as perspectivas continuaram se deteriorando nas últimas semanas. Isso porque a economia americana não apresentou sinais de desaceleração esperados, de forma que o FED deve acelerar a política contracionista, em linha com o discurso de Powell no Senado americano. Somado a isso, os elevados juros estão causando problemas de crédito no mercado americano. Já no início de março, isso ficou claro, com o décimo quarto maior banco americano, o SVB Bank, falindo, cuja operação tem como foco a indústria de Venture Capital, o que eleva o risco sistêmico na principal economia do mundo e gera preocupações acerca de como esse evento deve impactar tanto o mercado bancário, quanto o de Venture Capital.

FII de CRI Integral Brei (IBCR11)

O Fundo encerrou o mês de fev/23 com 96,1% do patrimônio líquido alocado, sendo 94,4% em CRI e 1,7% em cotas de FIIs. No mês, nenhuma operação de venda foi realizada, mas amortizações relevantes foram recebidas dos CRIs CRVO e Ecovillagio. Em relação a aportes, foram realizadas duas integralizações de ativos que já participavam da carteira: Pateo Boa Vista, no valor de 3 milhões, e Giovanni di Pietro, também na mesma ordem de grandeza.

No mês, o Fundo apresentou um **volume médio diário negociado de R\$ 302 mil**, contra R\$ 136 mil em setembro. Na contramão da melhoria da liquidez, houve aumento no desconto patrimonial do fundo, que encerrou o mês com 20,34% de deságio da cota de mercado sobre a cota patrimonial, que inclusive aumentou no mês, mesmo com a elevação de dividendos. Na visão da gestão, o preço atual não reflete o potencial do fundo, que tem melhorado a sua distribuição de dividendos e gerado uma reserva de distribuição.

A gestão tem estudado soluções para melhorar a liquidez no fundo, em especial nos dias de acentuadas quedas geradas por transações pouco volumosas, uma vez que entendemos que isso gera um excesso de volatilidade em desacordo com o perfil e características do fundo.

Mantemos nosso compromisso de trazer transparência aos nossos cotistas e nos colocamos a disposição para sanar quaisquer dúvidas, por meio do e-mail [contato@brei.com.br](mailto:contato@brei.com.br).

Cadastre-se em nosso mailing [clikando aqui](#)

Acesse nosso podcast no Spotify® [clikando aqui](#).

Acesse nosso podcast no Apple Podcasts® [clikando aqui](#).

Data base: 28/02/2023

| PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS |            |
|-----------------------------|------------|
| Resultados do Mês           |            |
| Lucro*                      | 1.061.785  |
| Lucro* / cota               | 1,11       |
| Dividendos                  | 958.423    |
| Dividendos / Cota           | 1,00       |
| Dividend Yield              | 1,34%      |
| Dividend Yield a.a.         | 20,42%     |
| Avaliação                   |            |
| Valor de Mercado            | 71.718.793 |
| Valor de Mercado / Cota     | 74,83      |
| Valor Patrimonial           | 90.030.006 |
| Valor Patrimonial / Cota    | 93,94      |
| (Des)ágio (VM / VP)         | (20,34%)   |
| Mercado Secundário          |            |
| Volume Negociado            | 5.443.722  |
| Média Diária Negociada      | 302.429    |
| Liquidez                    | 7,59%      |
| Cotistas                    | 4.088      |

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de fevereiro um lucro / resultado ajustado de R\$ 1,061 milhão, sendo R\$ 1,118 milhão relativo aos ativos imobiliários investidos e R\$ 64 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 15,98% (calculado sobre a cota patrimonial) e 20,42% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 24,73/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em fev/23, uma média diária de negociação de R\$ 302 mil, equivalente a uma liquidez de 7,59% no mês.
- > Considerando apenas títulos em IPCA, a taxa média da carteira é IPCA+ 9,39% e, para os ativos indexados em CDI, a média é de CDI + 5,00%.
- > 100% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

Início do Fundo: 30 de abril de 2021

|               | Dividendos / Cota | Dividend Yield <sup>(1)</sup> |
|---------------|-------------------|-------------------------------|
| Acum 12 meses | 13,15             | 14,00%                        |
| 2023          | 1,90              | 12,77%                        |
| fev/23        | 1,00              | 15,98%                        |
| jan/23        | 0,90              | 11,54%                        |
| dez/22        | 0,69              | 8,75%                         |
| nov/22        | 0,80              | 11,08%                        |
| out/22        | 0,90              | 12,42%                        |
| set/22        | 1,10              | 14,69%                        |
| ago/22        | 1,25              | 15,41%                        |
| jul/22        | 1,25              | 16,99%                        |
| jun/22        | 1,25              | 16,57%                        |
| mai/22        | 1,32              | 16,42%                        |
| abr/22        | 1,22              | 17,78%                        |
| mar/22        | 1,47              | 18,59%                        |

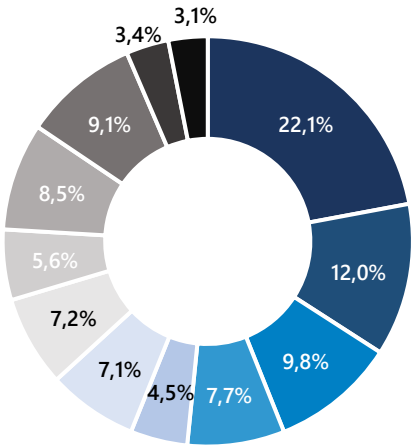
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

| CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI <sup>(1)</sup> |            |           |                  |        |                  |                             |           |        |
|--------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|--------|------------------|-----------------------------|-----------|--------|
| Ativo                                            | Código     | Emissor   | Segmento         | Rating | Financeiro (R\$) | % PL                        | Indexador | Taxa   |
| CRI EcoVillagio                                  | 18H0250037 | Província | TO - Residencial | BBB-   | 4.050.975        | 4,5%                        | IPCA      | 11,65% |
| CRI Vivatti                                      | 19J0279390 | Virgo Sec | TO – Residencial | BBB-   | 10.843.134       | 12,0%                       | IPCA      | 11,00% |
| CRI Loft                                         | 17H0163663 | Virgo Sec | TO – Residencial | na     | 6.903.614        | 7,7%                        | IPCA      | 10,00% |
| CRI CRVO                                         | 21F0185834 | Virgo Sec | BTS              | BBB-   | 19.858.963       | 22,1%                       | IPCA      | 7,00%  |
| CRI Acqua Residence                              | 21F1006788 | True Sec  | TO – Residencial | BB+    | 2.785.886        | 3,1%                        | IPCA      | 11,00% |
| CRI Villa Residence                              | 21G0759091 | True Sec  | TO – Residencial | na     | 8.855.503        | 9,8%                        | IPCA      | 10,00% |
| CRI Braspark                                     | 21H0926710 | Virgo Sec | Logístico        | BB+    | 6.398.107        | 7,1%                        | IPCA      | 7,50%  |
| CRI Olimpo                                       | 21L0939502 | True Sec  | Loteamento       | na     | 6.454.158        | 7,2%                        | IPCA      | 11,00% |
| CRI Áurea Residence                              | 22C1067377 | True Sec  | TO - Residencial | na     | 821.439          | 0,9%                        | IPCA      | 10,50% |
| CRI GDP                                          | 22I0879235 | True Sec  | TO - Residencial | na     | 8.199.265        | 9,1%                        | IPCA      | 10,00% |
| CRI Pateo Boa Vista                              | 22G1165919 | True Sec  | TO - Residencial | na     | 7.648.463        | 8,5%                        | CDI       | 5,00%  |
| CRI Áurea Residence II                           | 22C1067388 | True Sec  | TO - Residencial | na     | 2.205.030        | 2,4%                        | IPCA      | 10,50% |
| Total de CRIs                                    |            |           |                  |        | 85.024.536       | 94,4%                       |           |        |
| Caixa Bruto                                      |            |           |                  |        | 6.193.936        |                             |           |        |
| Rendimentos e Provisões                          |            |           |                  |        | -1.188.466       |                             |           |        |
| Caixa Líquido                                    |            |           |                  |        | 5.005.470        | Taxa Média da Carteira CDI  |           | 5,00%  |
| Patrimônio Líquido                               |            |           |                  |        | 90.030.006       | Taxa Média da Carteira IPCA |           | 9,39%  |

1) Carteira Ajustada do dia 28/02

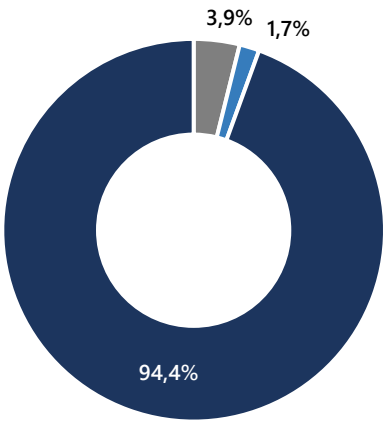
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DE CRI



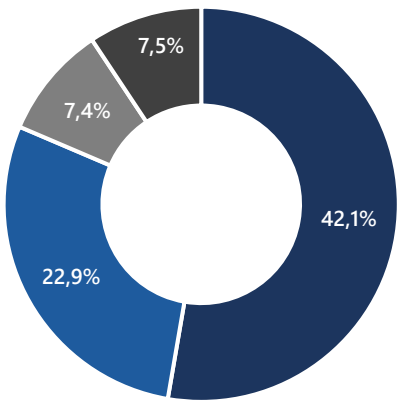
- CRI CRVO
- CRI Villa Residence
- CRI EcoVillagio
- CRI Olimpo
- CRI Pateo Boa Vista
- Aurea Residence
- CRI Vivatti
- CRI Loft
- CRI Braspark
- Caixa
- CRI GDP
- CRI Acqua Residence

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



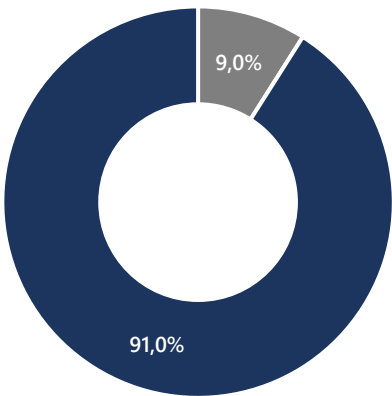
- Caixa
- FII
- CRI

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



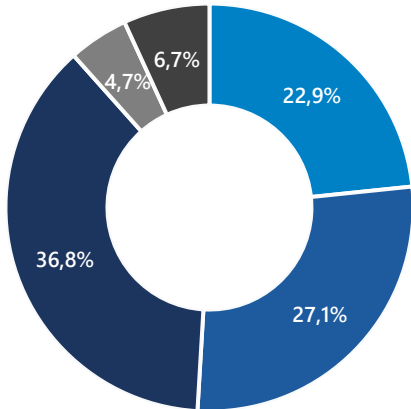
- TO - Residencial
- BTS
- Logístico
- Loteamento

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



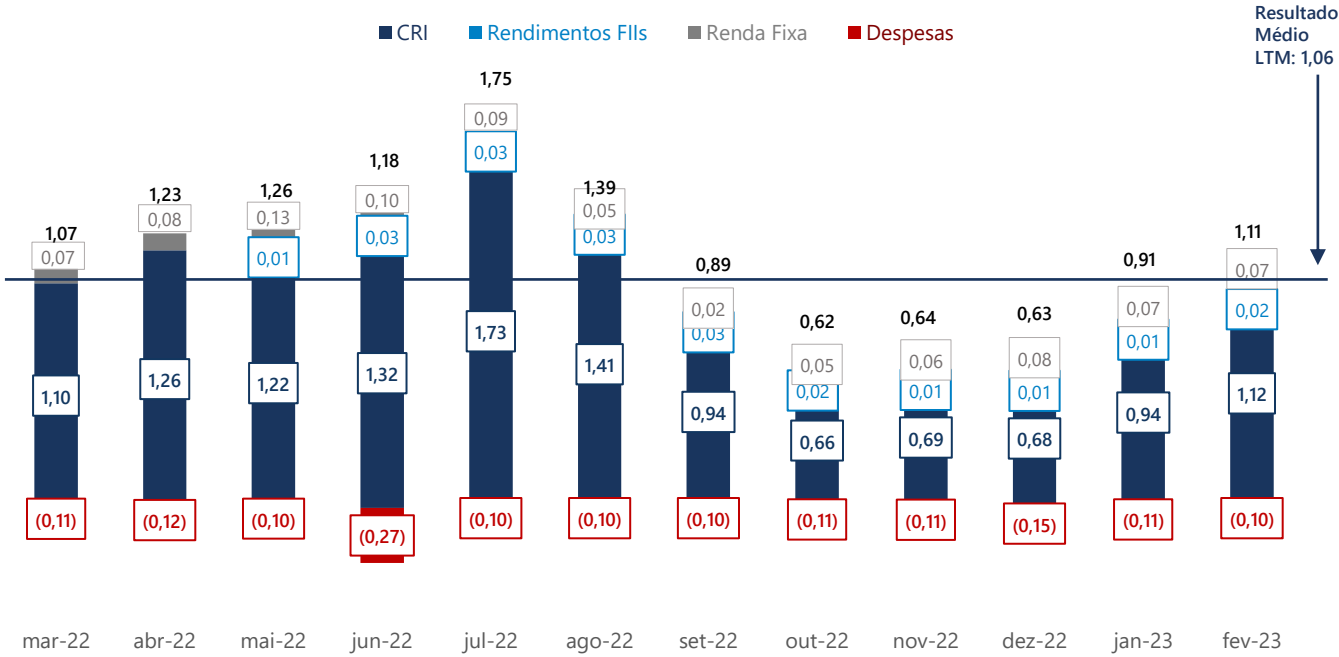
- CDI
- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



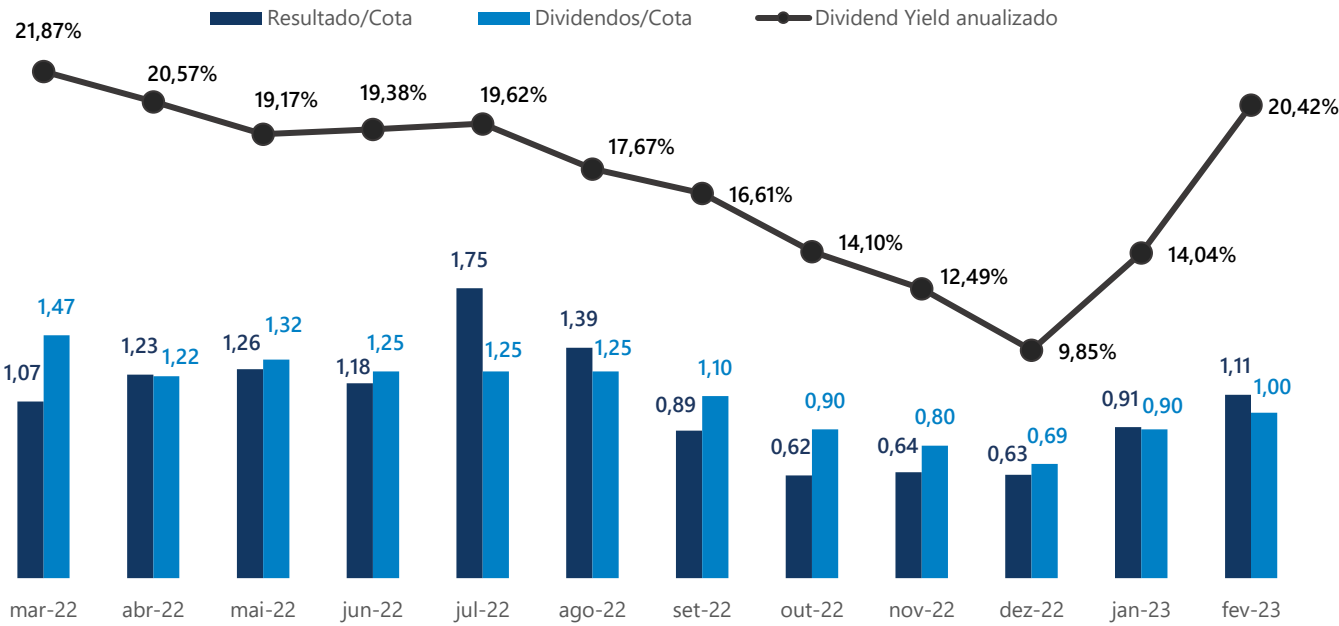
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- São Paulo
- Goiás
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 1.118 mil, o que, somado aos R\$ 64 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 1.061 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 1,11 por cota. Com isso, o Fundo distribuiu 87,99% dos rendimentos distribuíveis no período. A reserva de lucro atual é de R\$ 130 mil, somado a reserva de R\$ 27 mil remanescente de Janeiro. Com amortizações previstas para esse 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 FEVEREIRO 2023

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

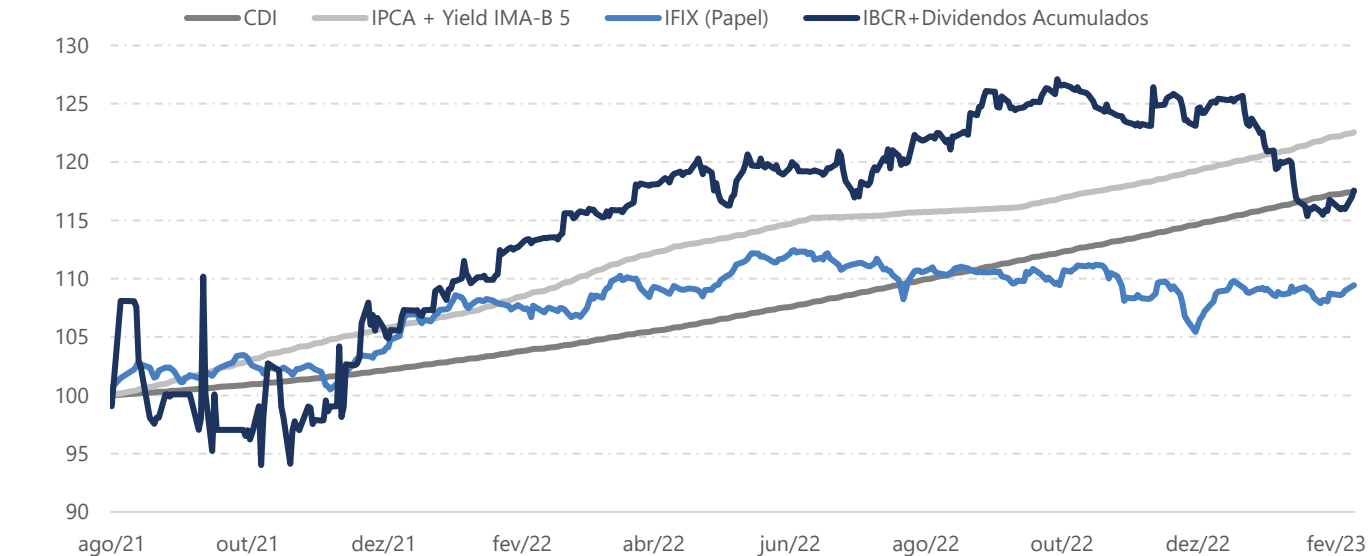
RENTABILIDADE

|                                                             | fev/23  | jan/23  | 2023     | U12M <sup>(1)</sup> | Início   |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------------------|----------|
| Cota Fechamento – Início do Período                         | 78,01   | 83,80   | 83,80    | 83,21               | 100,00   |
| Cota Fechamento – Fim do Período                            | 74,83   | 78,01   | 74,83    | 74,83               | 74,83    |
| Variação – Cota Fechamento                                  | (4,08%) | (6,91%) | (10,70%) | (10,07%)            | (25,17%) |
| Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)      | (2,79%) | (5,84%) | (8,44%)  | 5,73%               | (0,44%)  |
| Cota Patrimonial – Início do Período                        | 93,91   | 93,92   | 93,92    | 96,86               | 97,00    |
| Cota Patrimonial – Fim do Período                           | 93,94   | 93,91   | 93,94    | 93,94               | 93,94    |
| Variação – Cota Patrimonial                                 | 0,03%   | (0,01%) | 0,01%    | (3,02%)             | (3,16%)  |
| Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos) | 1,09%   | 0,94%   | 2,03%    | 10,55%              | 22,33%   |
| Dividendos / Cota                                           | 1,00    | 0,90    | 1,90     | 13,15               | 24,73    |
| Dividend Yield (Mercado) <sup>(2)</sup>                     | 1,34%   | 1,15%   | 2,54%    | 17,57%              | 33,04%   |
| Dividend Yield (Mercado) Anualizado                         | 20,42%  | 14,04%  | 16,23%   | 17,57%              | 18,69%   |
| Dividend Yield (%CDI)                                       | 119%    | 103%    | 112%     | 132%                | 172%     |
| IFIX                                                        | (0,46%) | (1,60%) | (2,06%)  | 2,44%               | (1,86%)  |
| Ibovespa                                                    | (7,49%) | 3,37%   | (4,38%)  | (7,26%)             | (11,74%) |
| CDI                                                         | 1,12%   | 1,02%   | 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 DESDE O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO EM BOLSA – ÍNDICE (Data Base 100 – 06/08/2021)

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

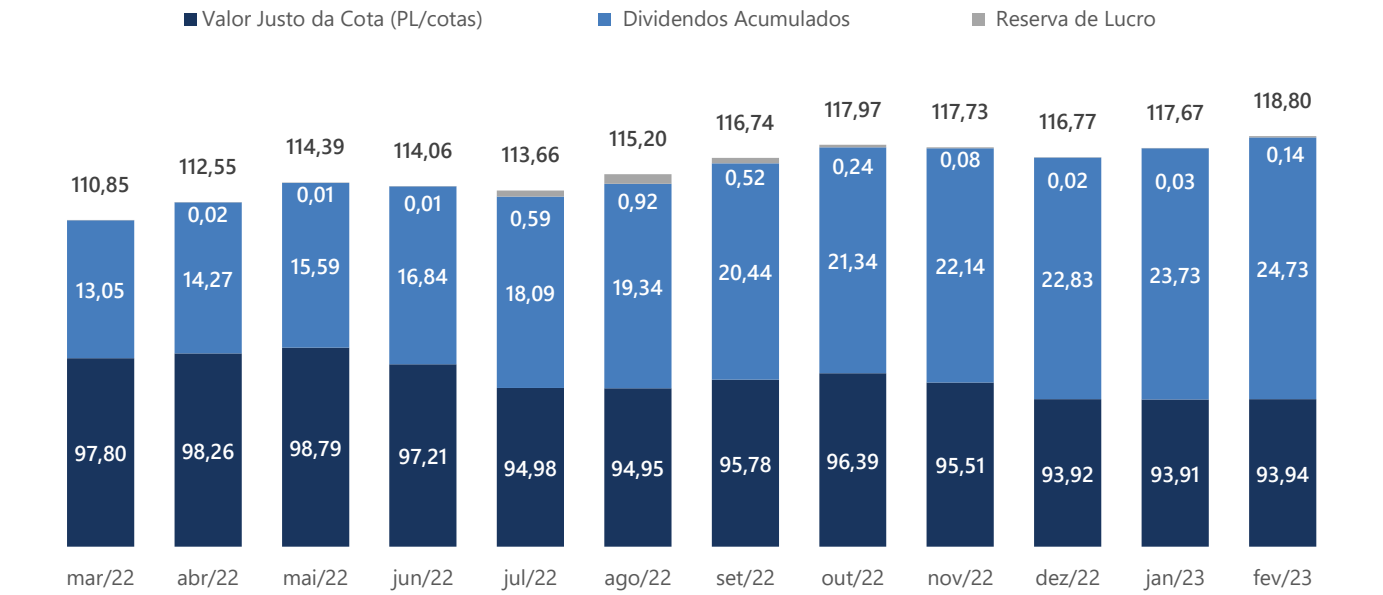


### EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma variação positiva em seu valor patrimonial de R\$ 93,91 para R\$ 93,94, mesmo com o aumento na distribuição de dividendos. O IBCR11 encerrou o mês de fevereiro com um deságio de (20,34%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu desde de seu início R\$ 24,73 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 18,69% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,14/ cota de reserva de lucro.

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



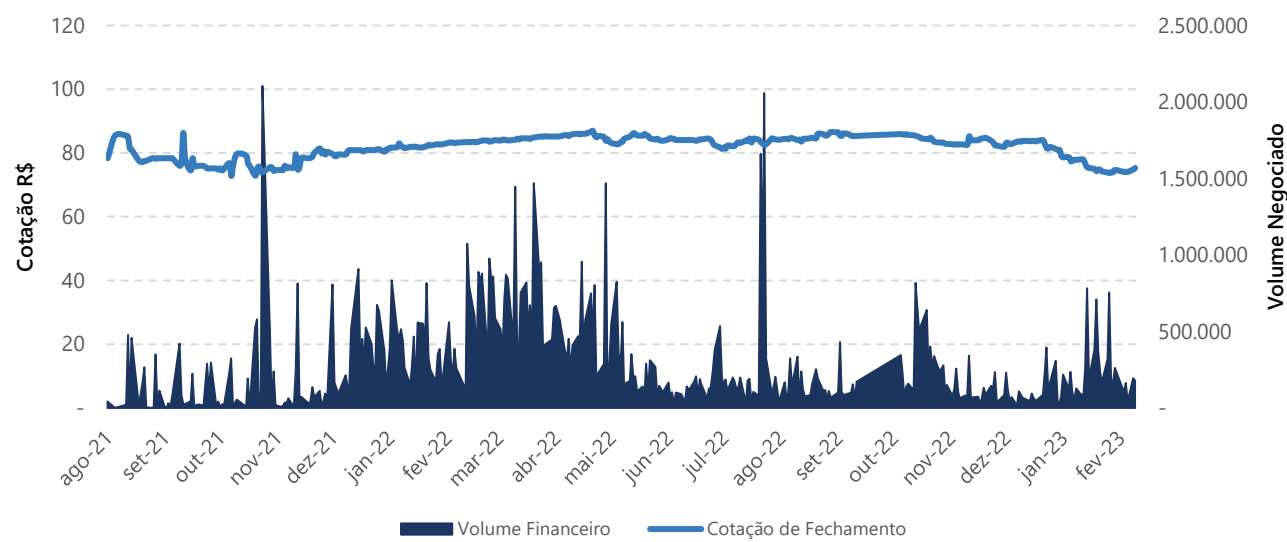
### DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

| Resultado do IBCR11                                     | Início      | U12M <sup>1</sup> | 2023      | jan/23   | fev/23    |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------|----------|-----------|
| (+) Rendimento de Ativos Imobiliários                   | 20.257.983  | 10.132.590        | 2.009.170 | 890.936  | 1.118.234 |
| (+) Receita com Taxa de Estruturação                    | 1.791.059   | -                 | -         | -        | -         |
| (=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária | 22.049.042  | 10.132.590        | 2.009.170 | 890.936  | 1.118.234 |
| (+) Receita Financeira (Líquida de IR)                  | 1.361.662   | 814.292           | 136.302   | 71.705   | 64.596    |
| (+/-) Receitas (despesas) Operacionais                  | (2.617.844) | (1.402.829)       | (197.798) | (99.706) | (98.092)  |
| (+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado            | 291.792     | 2.250.711         | (10.577)  | 12.376   | (22.953)  |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período                | 19.293.593  | 11.794.763        | 1.937.095 | 875.310  | 1.061.785 |
| (=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota       | 26,26       | 14,69             | 2,02      | 0,91     | 1,11      |
| (%) Rendimento Distribuído / Distribuível               | 99,37%      | 101,74%           | 94,01%    | 96,91%   | 87,99%    |

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

|                        | fev/23    | 2023      | Início      |
|------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Cotas Negociadas       | 71.572    | 105.374   | 1.118.946   |
| Volume Total negociado | 5.443.722 | 8.216.441 | 103.008.677 |
| Volume Diário Médio    | 302.429   | 205.411   | 277.651     |



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



| 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tipo de Oferta      | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tipo de Oferta      | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



| 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tipo de Oferta         | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |



| CRI LOFT           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating             | n.a.          | Operação de término de obras 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tipo de Oferta     | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de Oferta     | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tipo de Oferta     | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| CRI PATEO BOA VISTA |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rating              | n.a.        | Operação de término de obras em Presidente Prudente – SP, a incorporadora Vivatti 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      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tipo de Oferta      | ICVM 476    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de Oferta      | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| 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       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tipo de Oferta     | ICVM 476     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tipo de Oferta     | ICVM 476      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| 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       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tipo de Oferta     | ICVM 476     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# 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 abril 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

Fevereiro

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

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