



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

Abr/2024

RELATÓRIO GERENCIAL

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

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

Cotistas:

4.049

RELATÓRIO GERENCIAL ABR/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES

R\$ 887.871
LUCRO

R\$ 0,93
LUCRO POR COTA

R\$ 862.581
DIVIDENDOS

R\$ 0,90
DIVIDENDOS POR COTA

1,18 %
DIVIDEND YIELD

14,44 %
DIVIDEND YIELD A.A

AVALIAÇÃO

R\$ 91.259.346
VALOR PATRIMONIAL

R\$ 95,22
VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 72.830.564
VALOR DE MERCADO

R\$ 75,99
VALOR DE MERCADO POR COTA

(20,19 %)
(DES)ÁGIO (VM VP)

4,78 %
LIQUIDEZ

CENÁRIO MACROECONÔMICO E POLÍTICO

Como nos últimos meses, abril apresentou alta volatilidade nos mercados, tanto por fatores domésticos, quanto internacionais. Do ponto de vista internacional, além do aumento das tensões com a guerra no oriente médio entre Israel e Irã, com impacto direto no preço do petróleo e consequentemente pressão inflacionária a nível global, os números da economia americana também apresentaram sinais de aquecimento e uma inflação ainda elevada, corroborando a tese do mercado de juros elevados na maior economia do mundo por mais tempo, o que impacta o câmbio de praticamente todos os países emergentes.

Já do ponto de vista doméstico, o principal fator da alta volatilidade foi a previsão feita pelo ministro da Fazenda sobre a política fiscal, saindo de uma perspectiva de superavit de 1% em 2025 para resultado fiscal zero, e uma redução de 1% para 0,25% em 2026, passando a mensagem ao mercado de que, provavelmente, teremos 4 anos de deficit nesse mandato, demonstrando falta de compromisso com a complexa equação fiscal do país. O resultado foi a abrupta subida nos níveis de juros médios e longos, superando o patamar de 10% já no ano que vem. A resposta do presidente do Banco Central trazendo maior cautela na política monetária também esfriou a expectativa do mercado sobre a velocidade de redução da taxa de juros, o que naturalmente tem efeito mais acentuado em ativos de longa *duration*, como ativos imobiliários. Com isso, nos últimos dias do mês, observou-se um aumento do prêmio sobre as NTN-B. Em 26 de abril os títulos do tesouro nacional indexados à inflação apresentavam um spread de 6,20% a.a. para vencimento em maio/2025 e 6,15% a.a. para vencimento em maio/2035.

Adicionalmente, o mês de abril se encerrou com uma variação positiva do IPCA em 0,38%. É uma aceleração frente aos 0,16% de março, menor variação para o terceiro mês do ano desde 2020, mas ainda sim uma queda frente aos 1,62% e 0,61% do mesmo período nos anos de 2022 e 2023, respectivamente. O índice foi puxado, majoritariamente, pelo aumento dos preços de produtos farmacêuticos e alimentos. Ainda sobre a inflação, o IPCA acumula uma variação de 3,69% nos últimos doze meses. O último Relatório Focus divulgado no mês de abril projetava uma variação total do índice ao final de 2024 de 3,75%.

Em relação aos mercados, os principais índices de bolsas estrangeiras fecharam em queda no mês, assim como o Ibovespa, com uma variação negativa de 1,70%, impactado principalmente pela saída relevante de capital estrangeiro. A terceira queda no ano de 2024 foi marcada pelas expectativas em relação às decisões de política monetária dos Estados Unidos. A preocupação se confirmou no dia 1 de maio com a manutenção das taxas de juros entre 5,25% e 5,50% a.a., nível mais alto dos últimos 23 anos e pela sexta reunião consecutiva. Os índices IMOB e IFIX, por sua vez, fecharam o mês com desvalorizações de 11,56% e 0,77%, respectivamente.

FII DE CRI INTEGRAL BREI (IBCR11)

Em abril, o Fundo recebeu R\$ 3,4 milhões de amortização entre os CRIs Áurea e Acqua Residence e Ecovillagio. Com isso, foi confirmado a liquidação total do CRI Ecovillagio nesse mês. Os recursos desta quitação devem ser alocados em novas operações visando maiores taxas. Apesar do momentâneo aumento do volume de caixa, o pipeline de novas operações está aquecido e em breve o Fundo terá novas integralizações.

A Gestão ainda prevê alguns eventos de liquidez nos próximos meses, destaque para Olimpo, Loft e Áurea e Acqua Residence, que devem abrir espaço no caixa do Fundo para novas alocações e reciclagem da carteira. No caso de Olimpo, foi proposto pela devedora um fluxo de amortização mensal até dezembro-24, o qual está sendo avaliado pelos investidores do papel e deve ser confirmado em breve.

Importante destacar que o ativo que compõe o lastro do CRI CRVO, locado para uma rede de atacarejo e localizado em São Leopoldo-RS, **não foi afetado pelas chuvas** que acometeram o Rio Grande do Sul. O ativo, portanto, segue operando normalmente e servindo de importante entreposto de abastecimento de suprimentos básicos para a região nesse momento delicado. Estamos em contato constante com o devedor e está em discussão quais serão as medidas a serem tomadas, caso necessário.

Devido a reciclagem de parte da carteira e as consequências causadas pelos eventos no Rio Grande do Sul, o Fundo acabou ficando com maior volume de caixa. Sendo assim, foi decidido de forma estratégica reduzir temporariamente a distribuição como forma de manter nossa reserva em R\$ 0,17 e ter mais segurança na manutenção do dividendos a longo prazo.

O Fundo apresentou em abril um volume médio diário negociado de R\$ 158 mil, contra R\$ 168 mil em março. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial em 20,19%. 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

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

Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Duration ³
CRI CRVO	IPCA	21.948,5	20.441,8	7,00%	8,54%	22,4%	7,03
CRI Vivatti	IPCA	10.366,0	10.298,1	11,00%	12,23%	11,3%	0,86
CRI Pateo Boa Vista	IPCA	8.043,4	9.514,3	10,00%	5,00%	10,4%	3,62
CRI Villa Residence	IPCA	8.805,1	8.749,4	10,00%	11,77%	9,6%	0,57
CRI Loft	IPCA	9.328,3	8.608,9	10,00%	11,08%	9,4%	11,73
CRI Olimpo	IPCA	6.878,3	6.127,3	11,00%	11,00%	6,7%	1,01
CRI GDP	IPCA	6.041,8	6.012,8	10,00%	10,38%	6,6%	1,99
CRI Braspark	IPCA	5.780,3	5.620,8	7,50%	8,70%	6,2%	4,22
CRI Flor do Cais	IPCA	2.169,4	2.237,6	9,50%	9,42%	2,4%	3,85
CRI Acqua Residence	IPCA	1.577,4	1.575,5	11,00%	12,48%	1,7%	0,16
CRI Áurea Residence I	IPCA	205,9	205,3	10,50%	12,73%	0,2%	0,22
CRI Vértice	CDI	499,4	499,4	6,00%	6,00%	0,5%	2,61
CRI Áurea Residence III	IPCA	131,8	131,8	10,50%	10,22%	0,1%	0,22
CRI Grand Garden	IPCA	391,3	388,1	10,00%	10,61%	0,4%	2,18
Total de CRIs		82.166,8	80.411,0			88,0%	
Caixa Bruto		10.972,4	10.972,4				
Rendimentos e Provisões		(124,0)	(124,0)				
Caixa Líquido		10.848,4	10.848,4				
Patrimônio Líquido		93.015,2	91.259,3	Duration Média:		4,39	

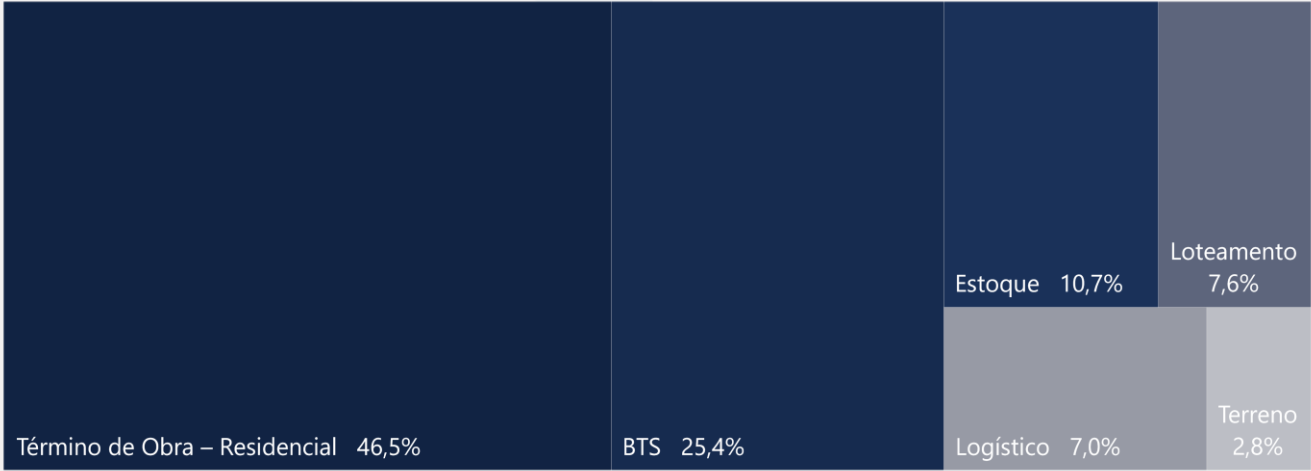
	HTM ²	MTM ²
Taxa Média da Carteira CDI	6,00%	6,00%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,24%	9,77%

1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

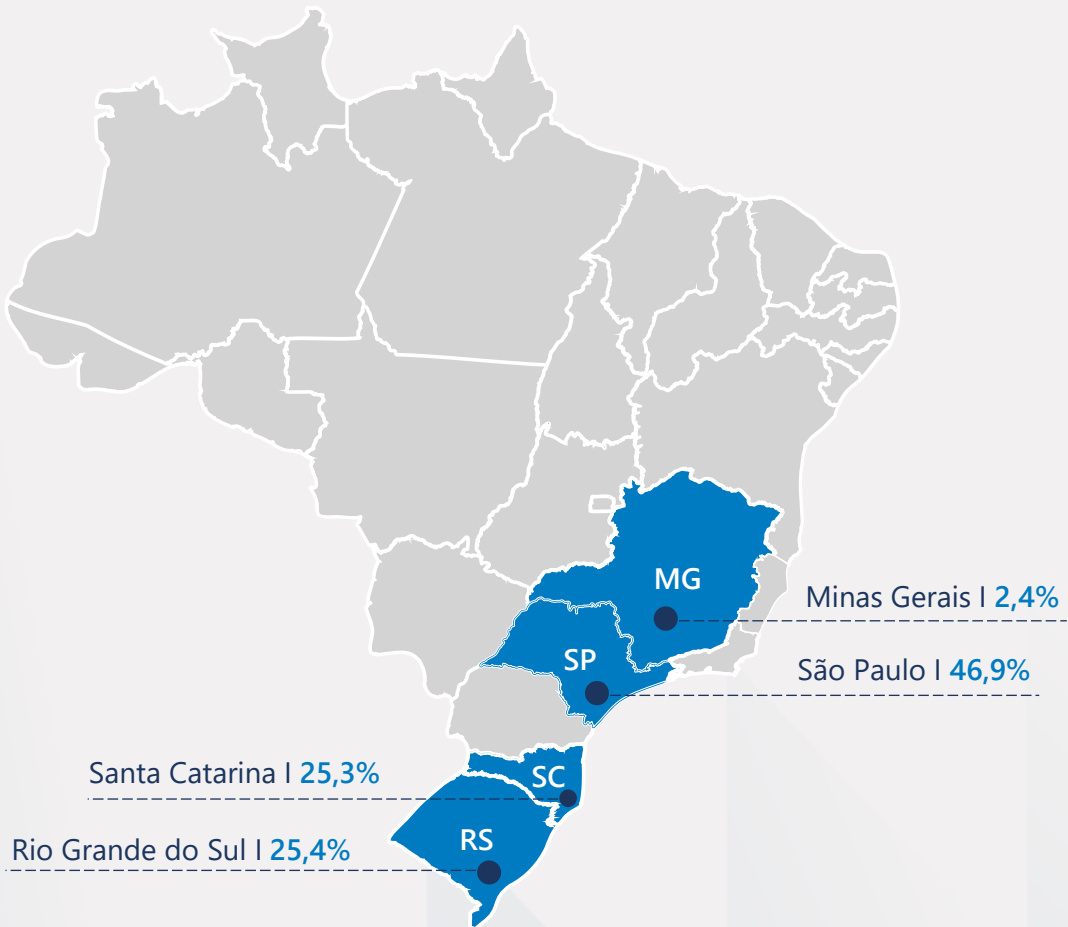
2) Marcação na Curva (Hold to Maturity) e a mercado (Marked –to-Market)

3) Em anos

QUEBRA POR TIPO DE OPERAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES



RESULTADO HISTÓRICO

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

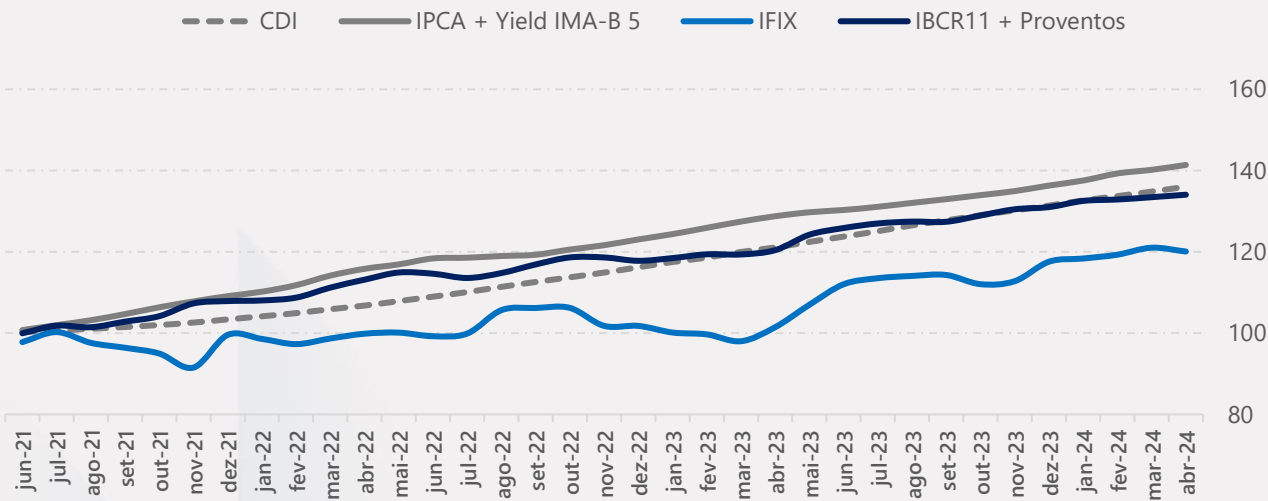
		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum
2021	Div / Cota ¹	-	-	-	-	-	-	1,15	0,92	1,00	1,00	1,50	1,50	7,07	7,07
	Dividend Yield ²	-	-	-	-	-	-	1,18%	0,94%	1,02%	1,02%	1,50%	1,52%	7,15%	7,15%
	DY Anualizado	-	-	-	-	-	-	15,09%	11,92%	12,96%	12,92%	19,59%	19,79%	14,81%	14,81%
2022	Div / Cota ¹	1,50	1,50	1,50	1,47	1,22	1,32	1,25	1,25	1,25	1,10	0,90	0,80	15,06	22,13
	Dividend Yield ²	1,54%	1,55%	1,53%	1,49%	1,23%	1,36%	1,32%	1,32%	1,31%	1,14%	0,94%	0,85%	16,03%	23,56%
	DY Anualizado	20,07%	20,25%	20,04%	19,46%	15,87%	17,57%	16,99%	16,99%	16,83%	14,59%	11,91%	10,71%	16,03%	15,15%
2023	Div / Cota ¹	0,69	0,90	1,00	0,80	0,95	0,91	0,88	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	11,10	33,23
	Dividend Yield ²	0,73%	0,96%	1,08%	0,86%	0,99%	0,94%	0,91%	1,03%	1,03%	1,04%	1,04%	1,04%	11,57%	34,63%
	DY Anualizado	9,18%	12,12%	13,71%	10,80%	12,55%	11,90%	11,46%	13,06%	13,05%	13,26%	13,18%	13,25%	11,57%	12,63%
2024	Div / Cota ¹	1,00	1,00	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	3,80	37,03
	Dividend Yield ²	1,04%	1,04%	0,94%	0,95%	-	-	-	-	-	-	-	-	3,99%	38,89%
	DY Anualizado	13,17%	13,27%	11,91%	11,95%	-	-	-	-	-	-	-	-	12,46%	12,69%

¹ Dividend Yield sobre Patrimônio Líquido ² Dividendos por cota

PRINCIPAIS INDICADORES

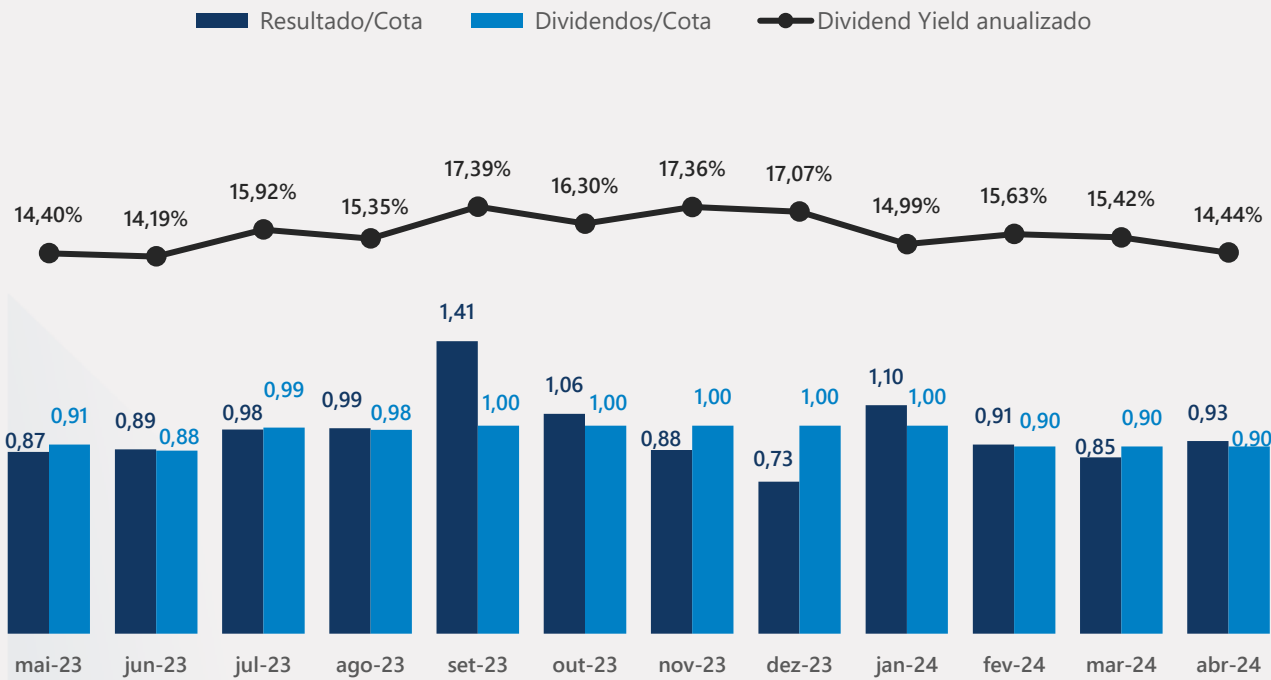
	abr/24	mar/24	2024	U12M	Início
Cota Mercado – Fim do Período	75,99	78,65	75,99	75,99	75,99
Variação – Cota Fechamento	(3,38%)	(3,77%)	(4,37%)	7,86%	(24,01%)
Retono Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(2,24%)	(2,67%)	0,29%	24,13%	13,93%
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,22	95,50	95,22	95,22	95,22
Variação – Cota Patrimonial	(1,24%)	(0,94%)	(1,24%)	2,19%	(1,84%)
Retono Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,30%)	(0,01%)	2,60%	14,49%	37,27%
IFIX	(0,77%)	1,43%	2,12%	20,82%	16,54%
Ibovespa	(1,70%)	(0,71%)	(6,16%)	23,60%	8,52%
CDI	0,89%	0,83%	3,54%	12,33%	36,36%
IPCA	0,38%	0,16%	1,80%	4,32%	20,48%

DESEMPENHO DO FUNDO

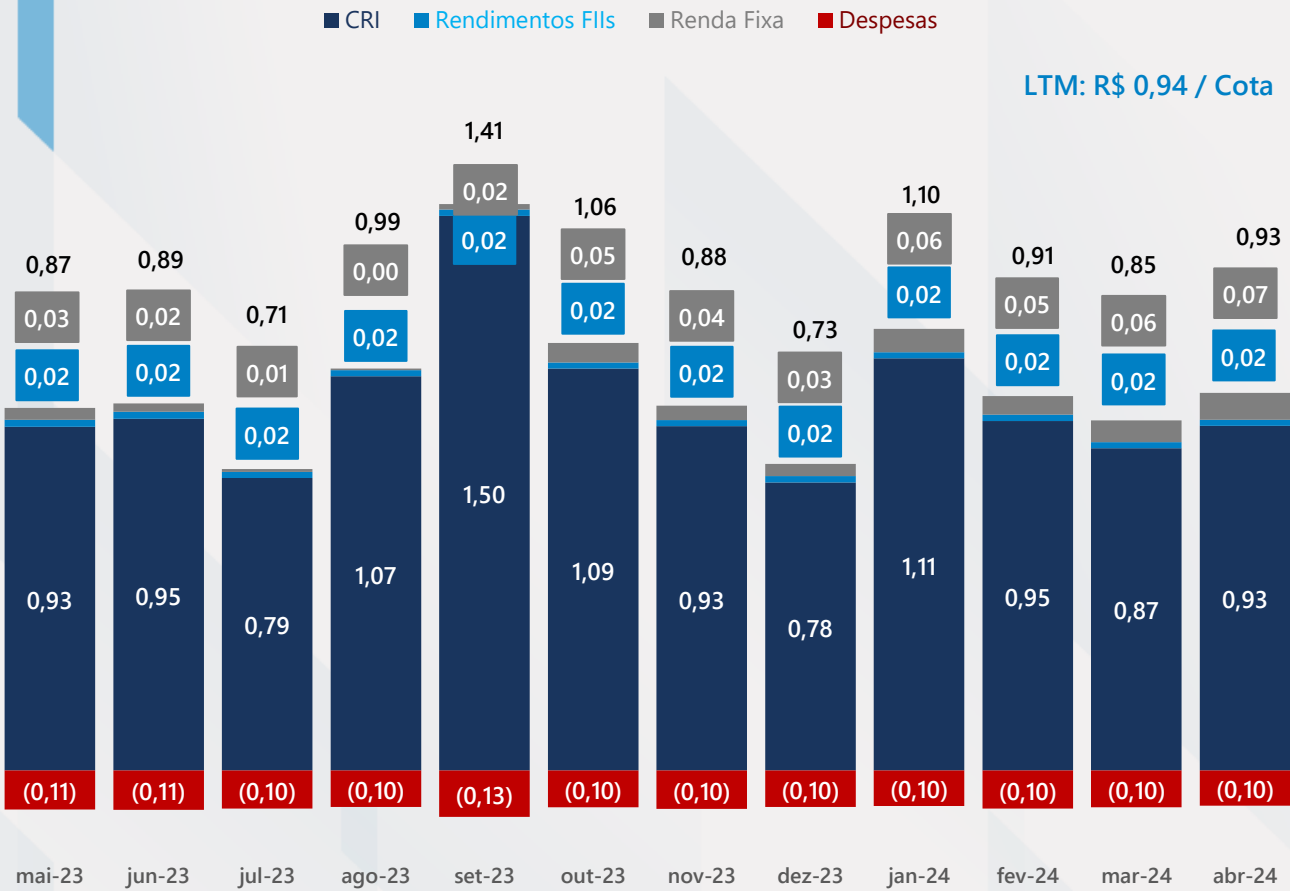


Anualizado com base em dias úteis

DESEMPENHO FUNDO



QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES

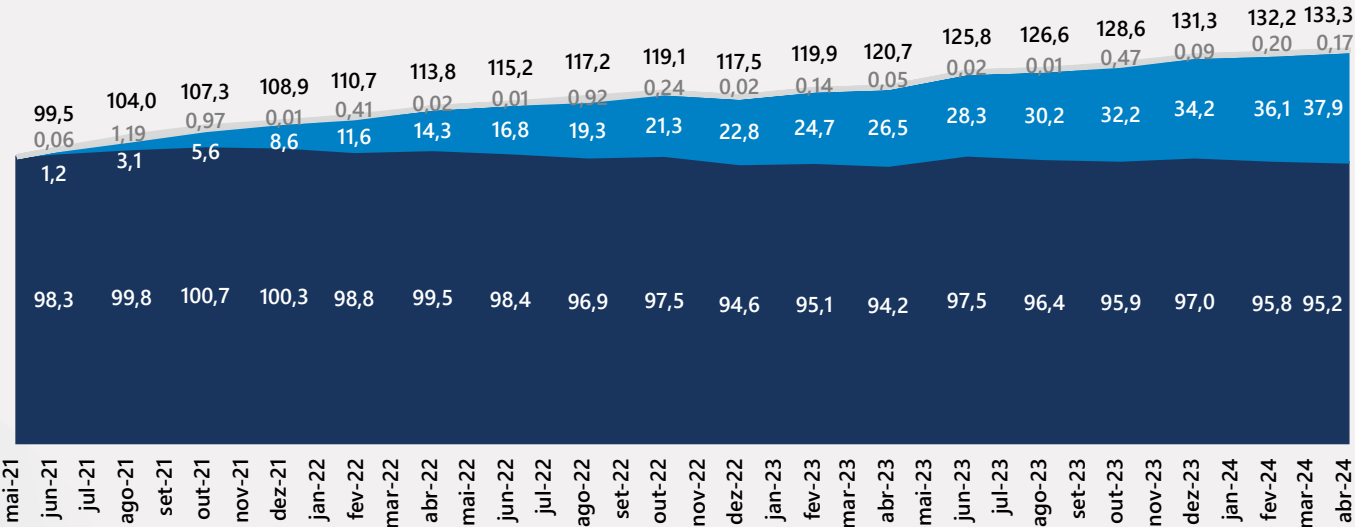


No mês de Abril, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de **R\$ 95,5** para **R\$ 95,2**. O IBCR11 encerrou o mês com um **(des)ágio de (20,19%)** na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, **R\$ 37,93 em dividendos**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **15,36%** desde o início. O Fundo ainda **possui R\$ 0,17 / cota de reserva de lucro**.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial

■ Cota Patrimonial (PL/Cotas) ■ Dividendos Acumulados ■ Reserva de Lucro

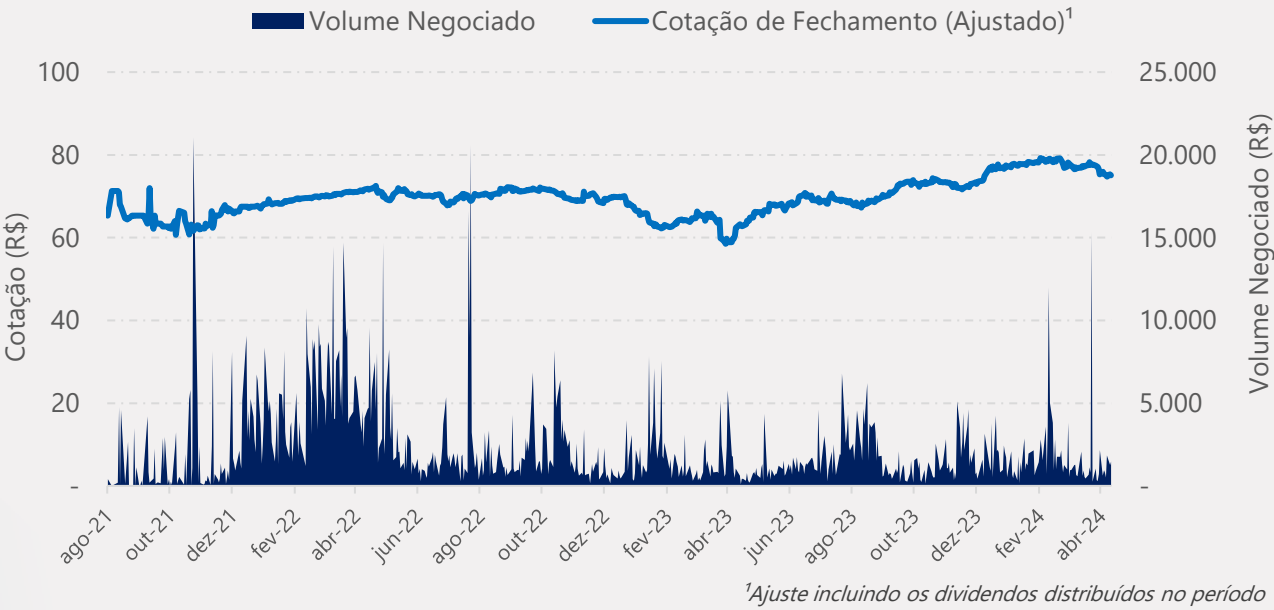


DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	mar/24	abr/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	34.243.367	12.797.969	2.132.312	851.910	909.989
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	36.034.426	12.797.969	2.132.312	851.910	909.989
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.856.680	433.091	235.475	56.324	69.367
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(4.004.470)	(1.187.356)	(396.938)	(100.301)	(96.172)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	1.691.482	(931.208)	1.655.684	4.687	4.687
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	35.578.118	11.112.496	3.626.532	812.620	887.871
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	44,31	11,59	3,78	0,85	0,93
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	94,42%	98,85%	97,78%	86,12%	84,00%

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

	abr/24	2024	Início
Cotas Negociadas	44.665	182.227	1.713.093
Volume Total Negociado	3.482.998	14.626.831	149.222.926
Volume Diário Médio	158.318	176.227	221.071
Liquidez (a.m.)	4,78%	5,02%	6,21%



¹Ajuste incluindo os dividendos distribuídos no período

TABELA DE SENSIBILIDADE

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 68,49	(28,07%)	57.839	12,89%	16,13%	16,73%	17,32%
R\$ 69,99	(26,50%)	59.106	12,61%	15,76%	16,37%	16,93%
R\$ 71,49	(24,92%)	60.373	12,35%	15,41%	16,03%	16,56%
R\$ 72,99	(23,34%)	61.639	12,09%	15,07%	15,70%	16,20%
R\$ 74,49	(21,77%)	62.906	11,85%	14,75%	15,39%	15,86%
R\$ 75,99	(20,19%)	64.173	11,62%	14,44%	15,08%	15,53%
R\$ 77,49	(18,62%)	65.440	11,39%	14,14%	14,79%	15,21%
R\$ 78,99	(17,04%)	66.706	11,17%	13,86%	14,51%	14,91%
R\$ 80,49	(15,47%)	67.973	10,97%	13,58%	14,24%	14,62%
R\$ 81,99	(13,89%)	69.240	10,77%	13,32%	13,98%	14,34%
R\$ 83,49	(12,32%)	70.507	10,57%	13,07%	13,73%	14,07%

CRI ÁUREA RESIDENCE



Atualizações do Ativo

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.

True Securitizadora

Descrição da Operação

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 fiduciária 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

Vencimento
24/03/2025

Virgo Securitizadora

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

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.

Vencimento
20/08/2031

CRI BRASPARK



Taxa: IPCA + 7,50%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21H0926710

CRI ECOVILLAGIO



Atualizações do Ativo

Foi confirmada a quitação completa do papel em abril de 2024.

Província Securitizadora

Descrição da Operação

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

Vencimento
07/01/2024

True Securitizadora

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

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

Vencimento
12/12/2024

CRI VILA RESIDENCE



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21G0759091

CRI ACQUA RESIDENCE



Atualizações do Ativo

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.

True Securitizadora

Descrição da Operação

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 fiduciária 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

Vencimento
12/07/2024

Virgo Securitizadora

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

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.

O ativo não sofreu nenhum dano das chuvas que acometeram o Rio Grande do Sul, está em discussão quais serão as medidas a serem tomadas, caso seja necessário.

Vencimento
20/06/2036

CRI CRVO



Taxa: IPCA + 7,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 21F0185834

CRI GIOVANNI DI PIETRO



Atualizações do Ativo

O empreendimento segue em linha com o esperado, atingindo 86,26% de evolução de física.

Todos os covenants/índices estão sendo atendidos. Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas.

True Securitizadora

Descrição da Operação

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: 2210879235

Vencimento
20/10/2025

Virgo Securitizadora

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

Trata-se de uma operação de CRI de estoque, cujo período de carência será estendido até dezembro deste ano.

Está em andamento uma negociação com o devedor para realizar o pré-pagamento da operação, previsto para o segundo semestre de 2024.

CRI LOFT



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 17H0163663

Vencimento
12/06/2041

CRI OLIMPO



Atualizações do Ativo

Apesar do segmento de loteamentos populares ter sido impactado no primeiro trimestre do ano, em abril a Olimpo apresentou indícios de recuperação de seus resultados. Sendo assim, entre o final de abril e início de maio os investidores dos CRI aprovaram, por unanimidade, um *waiver* para regularização da operação. O prazo de vencimento se mantém.

True Securitizadora

Descrição da Operação

Cota sênior com 30% de subordinação, com projetos de loteamento / condomínio de casas no estado de São Paulo, incorporador com 10 anos de experiência. As garantias compõem; recebíveis adicionais de R\$28MM, 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

Vencimento
22/01/2025

Virgo Securitizadora

Descrição da Operação

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 fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.

Atualizações do Ativo

Com o fim das obras, o processo de obtenção do habite-se foi concluído em abril de 2024.

Com isso, há a expectativa de início do repasse a partir de junho, com finalização prevista para o fim de 2024

O empreendimento está 100% vendido

Vencimento
13/12/2024

CRI VIVATTI



Taxa: IPCA + 11,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 19J0279390

CRI PATEO BOA VISTA



Atualizações do Ativo

O projeto está progredindo de acordo com as expectativas estabelecidas, com bom ritmo de vendas.

True Securitizadora

Descrição da Operação

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 + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 22G1165919

Vencimento
22/07/2027

True Securitizadora

Descrição da Operação

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.

Atualizações do Ativo

Os indicadores de progresso da obra estão em linha com o cronograma inicial, atingindo 95,77% de avanço na obra.

Expectativa de fim de obra para junho de 2024

Vencimento
15/12/2025

CRI GRAND GARDEN



Taxa: IPCA + 10,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 22J1410467

CRI VÉRTICE CAIEIRAS



Atualizações do Ativo

Obra atingiu aproximadamente 53% de avanço físico.

Aproximadamente 60% das unidades vendidas.

True Securitizadora

Descrição da Operação

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 fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios e da holding.

Taxa: CDI + 6,00%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 23E2470806

Vencimento
15/06/2026

Canal Securitizadora

Descrição da Operação

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

Atualizações do Ativo

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.

Vencimento
18/05/2027

CRI Flor do Cais



Taxa: IPCA + 9,50%

Fluxo de pagamento: Mensal

Código IF: 22E1273339

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

Regulamento

FII de CRI
Integral BREI

Informe Mensal

Abril

Cadastre-se
em nosso mailing

ACESSE NOSSAS MÍDIAS SOCIAIS



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663
3º andar - Jardim Paulistano

São Paulo – SP

Tel: (11) 3103-9995

contato@brei.com.br

www.integralbrei.com.br



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.