



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

Relatório Mensal

Fevereiro de 2024

PALAVRA DO GESTOR

O mês de fevereiro foi marcado por baixa volatilidade no mercado. Enquanto o Ibovespa avançou 0,99%, o IFIX oscilou positivamente em 0,79%, acumulando alta de 1,74% no ano, contra queda de 3,85% do Ibovespa. Apesar do índice das empresas imobiliárias da bolsa (IMOB) ter caído 4% em 2024, o resultado das empresas do setor tem surpreendido positivamente. Se considerar os últimos 12 meses, o índice IMOB já avançou aproximadamente 46%, puxado principalmente pelas incorporadoras de baixa renda, devido em grande parte à expansão do programa Minha Casa, Minha Vida.

Não obstante, vimos também resultados robustos das empresas de médio/alto padrão, com vendas se mantendo estáveis apesar da alta dos juros, o que beneficia diretamente Fundos como o IBCR11, o qual investe primariamente em financiamento à produção. Os preços de venda também tem aumentado no Brasil como um todo, mas principalmente nas áreas de atuação do Fundo, como as regiões Sul, Sudeste e Centroeste, melhorando a margem dos projetos de incorporação e reduzindo seus riscos.

A inflação, ainda controlada, tem permitido ao COPOM (Conselho de Política Monetária do Banco Central) manter o ritmo de queda da taxa de juros, com expectativa de fechar o ano de 2024 em 9,00%, patamar que começa a ficar saudável para o mercado imobiliário. Portanto, a expectativa é de melhora para incorporadoras, que devem reduzir seus estoques, repassar preço ao consumidor e voltar a lançar projetos com mais intensidade. Por outro lado, é importante o investidor estar atento as questões fiscais, com um rombo de 230 bilhões em 2023 e a expectativa do mercado de novo rombo na casa dos 87 bilhões em 2024, coloca-se em risco a estabilidade da inflação, com o componente de serviços se mostrando mais forte que o esperado.

Outro fator importante que deve ditar o ritmo do corte da taxa de juros é em relação às próximas decisões do FED (Banco Central Americano). Tudo indica que a economia americana caminha para um “soft landing”, ou seja, uma desaceleração controlada da inflação sem um impacto forte no mercado em geral, o que também indica um início da queda da taxa de juros nos EUA para o segundo semestre de 2024, o que tem impacto direto nos fluxos de capital internacional e pode postergar a queda da taxa de juros do Brasil, a depender do ritmo de corte americano. De qualquer maneira, o cenário segue positivo em 2024 para o mercado de renda variável, em especial para as incorporadoras e os Fundos Imobiliários.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Em fevereiro, o Fundo recebeu R\$ 495 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 fevereiro, 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. Sendo assim foi decidido de forma estratégica trazer a distribuição para R\$ 0,90 por cota como forma de manter nossa reserva em R\$ 0,19 para que haja mais segurança na manutenção do dividendos a médio prazo.

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 resultado, o qual contribuiu para a reserva de lucro. 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 e em breve devem compor a carteira do Fundo.

O Fundo apresentou em fevereiro um volume médio diário negociado de R\$ 233 mil, contra R\$ 152 mil em janeiro. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial, agora em 14,71%. 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: 29/02/2024

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	872.439
Lucro* / cota	0,91
Dividendos	862.581
Dividendos / Cota	0,90
Dividend Yield	1,10%
Dividend Yield a.a.	15,63%
Avaliação	
Valor de Mercado	78.331.912
Valor de Mercado / Cota	81,73
Valor Patrimonial	91.844.325
Valor Patrimonial / Cota	95,83
(Des)ágio (VM / VP)	(14,71%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	4.432.767
Média Diária Negociada	233.304
Liquidez	5,66%
Cotistas	4.091

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de Fevereiro um lucro / resultado ajustado de R\$ 872 mil, sendo R\$ 922 mil relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 48,72 mil de receita financeira, descontadas as despesas do Fundo.
- > Distribuição no mês de R\$ 0,90/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 13,20% (calculado sobre a cota patrimonial) e 15,63% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 36,13/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em fev/24, uma média diária de negociação de R\$ 233,3 mil, equivalente a uma liquidez de 5,66% no mês.
- > 97,6% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

	Dividendos / Cota	Dividend Yield¹
Acum. 12 meses	11,41	11,91%
2024	1,90	12,50%
fev/24	0,90	13,20%
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%

	HTM²	MTM²
Taxa Média da Carteira CDI	5,05%	4,85%
Taxa Média da Carteira IPCA	9,24%	10,27%

CARTEIRA FII DE CRI INTEGRAL BREI								
Ativo	Indexador	HTM (R\$ '000)	MTM (R\$ '000)	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	% PL	Resultado Acumulado (R\$ '000)	Duration³
CRI CRVO	IPCA	21.760,4	20.889,1	7,00%	7,87%	22,7%	24,42	7,25
CRI Vivatti	IPCA	10.133,9	10.126,8	11,00%	13,81%	11,0%	14,71	0,04
CRI Pateo Boa Vista	CDI	9.276,4	9.326,2	5,00%	4,79%	10,1%	6,13	3,90
CRI Villa Residence	IPCA	8.784,9	8.736,0	10,00%	11,11%	9,5%	18,89	0,79
CRI Loft	IPCA	7.872,7	7.640,5	10,00%	10,39%	8,3%	509,11	12,10
CRI Olimpo	IPCA	6.788,1	6.761,8	11,00%	11,68%	7,4%	186,93	1,23
CRI GDP	IPCA	5.973,9	5.979,2	10,00%	9,94%	6,5%	15,93	2,20
CRI Braspark	IPCA	5.880,4	5.810,7	7,50%	8,02%	6,3%	33,40	4,34
CRI EcoVillagio	IPCA	2.896,1	2.876,1	11,65%	15,27%	3,1%	-6,52	0,15
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.179,5	2.223,4	9,50%	8,72%	2,4%	0,62	4,04
CRI Acqua Residence	IPCA	1.813,9	1.813,9	11,00%	11,26%	2,0%	351,27	0,28
CRI Áurea Residence I	IPCA	476,2	475,3	10,50%	12,10%	0,5%	-3,05	0,31
CRI Vértice	CDI	499,1	499,1	6,00%	6,00%	0,5%	3,24	2,80
CRI Áurea Residence III	IPCA	304,8	305,5	10,50%	9,60%	0,3%	0,97	0,31
CRI Grand Garden	IPCA	386,0	389,4	10,00%	9,56%	0,4%	0,25	2,39
Total de CRIs		85.026,4	83.853,1			91,2%	1.156,3	
Caixa Bruto		8.108,8	8.108,8					
Rendimentos e Provisões		-117,6	-117,6					
Caixa Líquido		7.991,2	7.991,2					
Patrimônio Líquido		93.017,6	91.844,3					
Duration Média								4,19

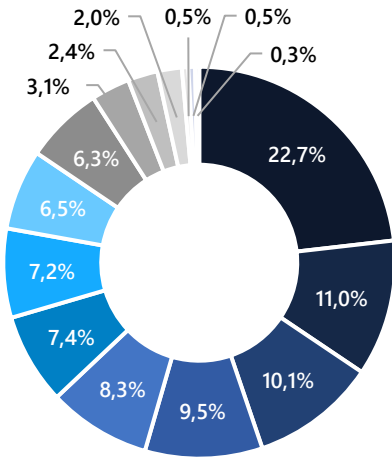
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

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

3) Em anos

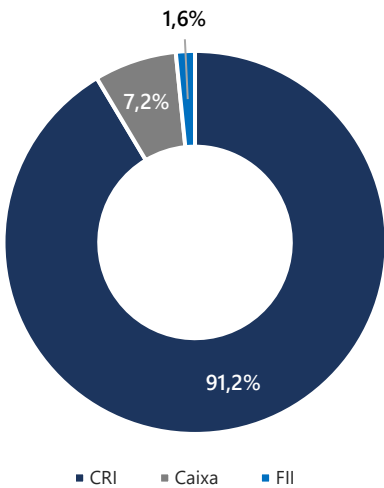
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DO FUNDO



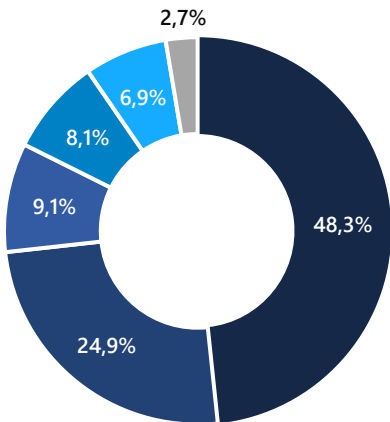
- CRI CRVO
- CRI Pateo Boa Vista
- CRI Loft
- Caixa
- CRI Braspark
- CRI Terreno Oscar Freire
- CRI Áurea Residence I
- CRI Áurea Residence III
- CRI Vivatti
- CRI Villa Residence
- CRI Olimpo
- CRI GDP
- CRI EcoVillagio
- CRI Acqua Residence
- CRI Vértice

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



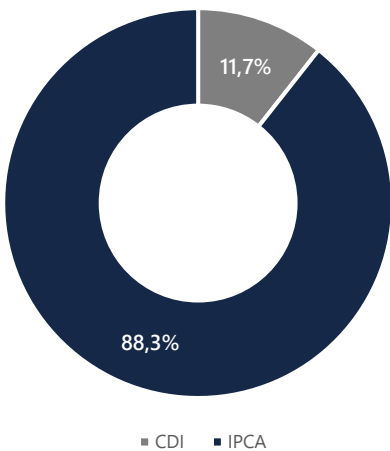
- CRI
- Caixa
- FII

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



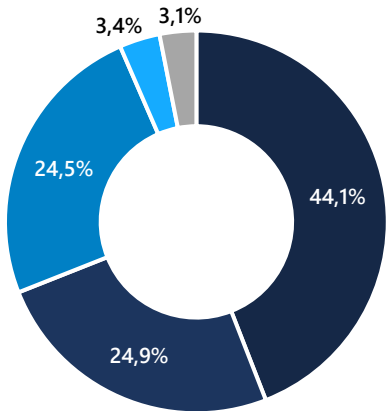
- TO – Residencial
- BTS
- Estoque
- Loteamento
- Logístico
- Terreno

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



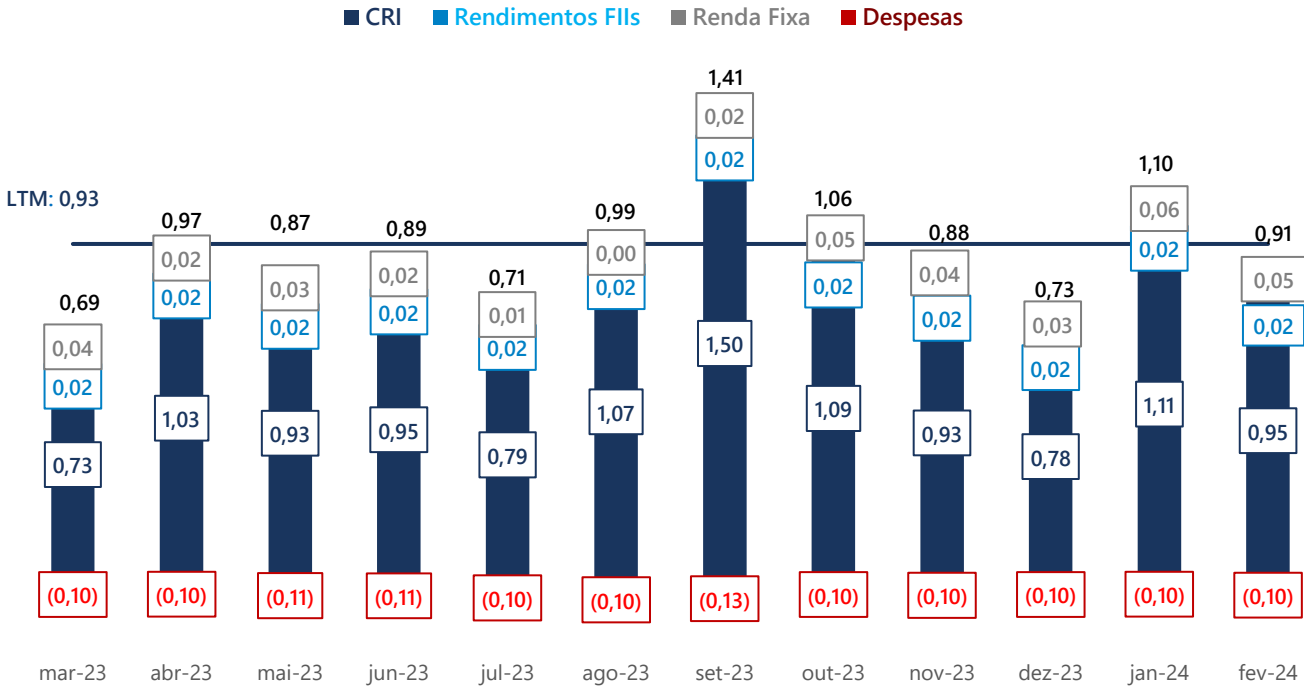
- CDI
- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



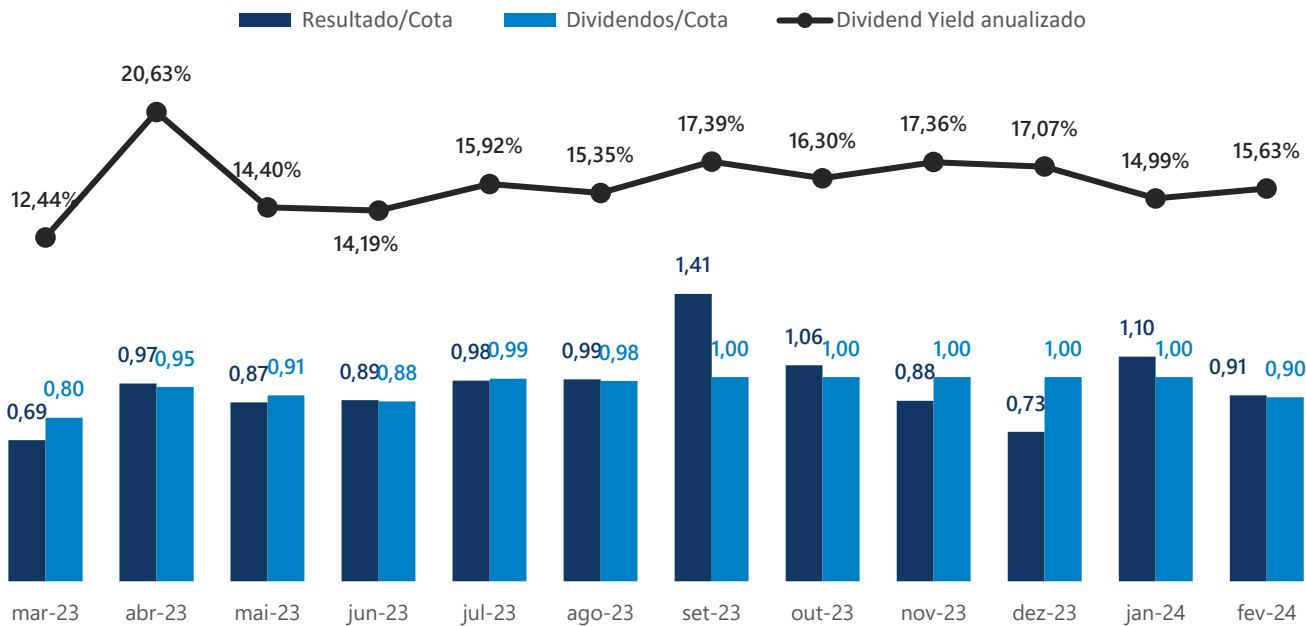
- São Paulo
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- Goiás
- Minas Gerais

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\$ 922 mil, o que, somado aos R\$ 48,7 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 872 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,91 por cota, somado a reserva de lucro de R\$ 0,19 por cota, o Fundo possui R\$ 1,10 por cota disponíveis para distribuição. Com isso, foram pagos 82,03% dos rendimentos distribuíveis no período, totalizando R\$ 863 mil, ou R\$ 0,90 por cota. Com amortizações previstas para o próximo trimestre e o volume em caixa, a gestão está estruturando novos papéis que podem envolver taxas de estruturas que serão revertidas ao Fundo.



Anualizado com base em dias úteis

RELATÓRIO MENSAL FEVEREIRO 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

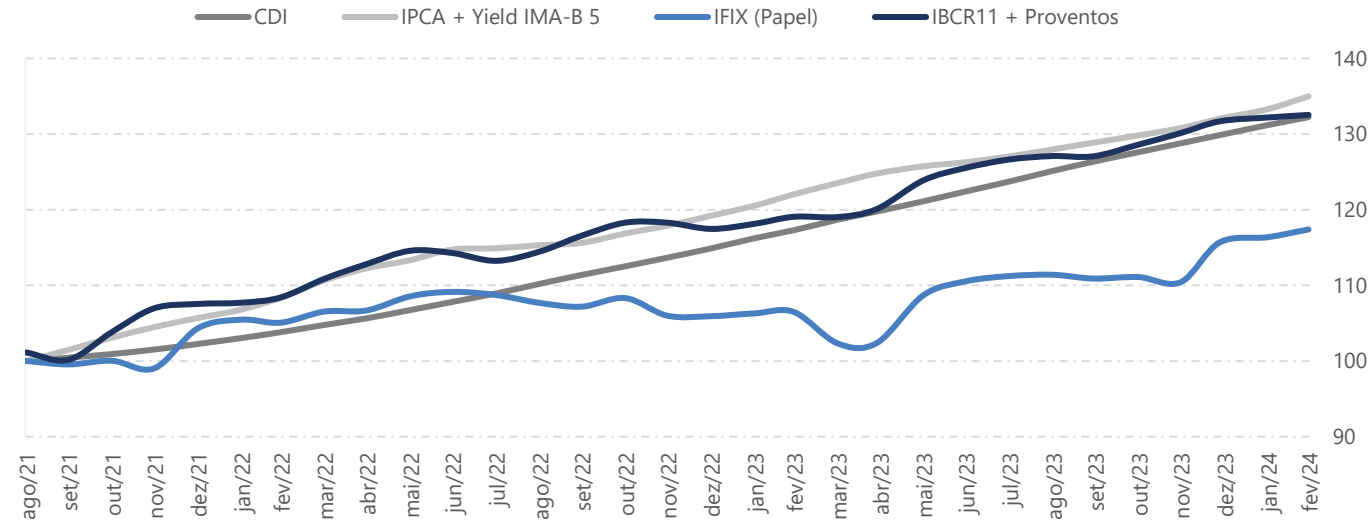
RENTABILIDADE

	fev/24	jan/24	2024	U12M	Início
Cota Fechamento – Início do Período	81,53	79,46	79,46	71,91	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	81,73	81,53	81,73	81,73	81,73
Variação – Cota Fechamento	0,25%	2,61%	2,86%	13,66%	(18,27%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	1,35%	3,86%	5,25%	29,52%	17,87%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,41	96,41	96,41	93,94	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,83	96,47	95,83	95,83	95,83
Variação – Cota Patrimonial	(0,60%)	0,06%	(0,60%)	2,02%	(1,21%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	0,33%	1,09%	1,37%	14,16%	36,05%
Dividendos / Cota	0,90	1,00	1,90	11,41	36,14
Dividend Yield (Mercado) ⁽²⁾	1,10%	1,23%	2,32%	13,96%	44,22%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	15,63%	14,99%	14,78%	13,96%	14,72%
Dividend Yield (%CDI)	137,30%	126,88%	130,86%	132,01%	145,73%
IFIX	0,79%	0,67%	1,47%	18,17%	16,51%
Ibovespa	0,99%	(4,79%)	(3,85%)	13,74%	8,52%
CDI	0,80%	0,97%	1,78%	12,74%	34,05%

(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.

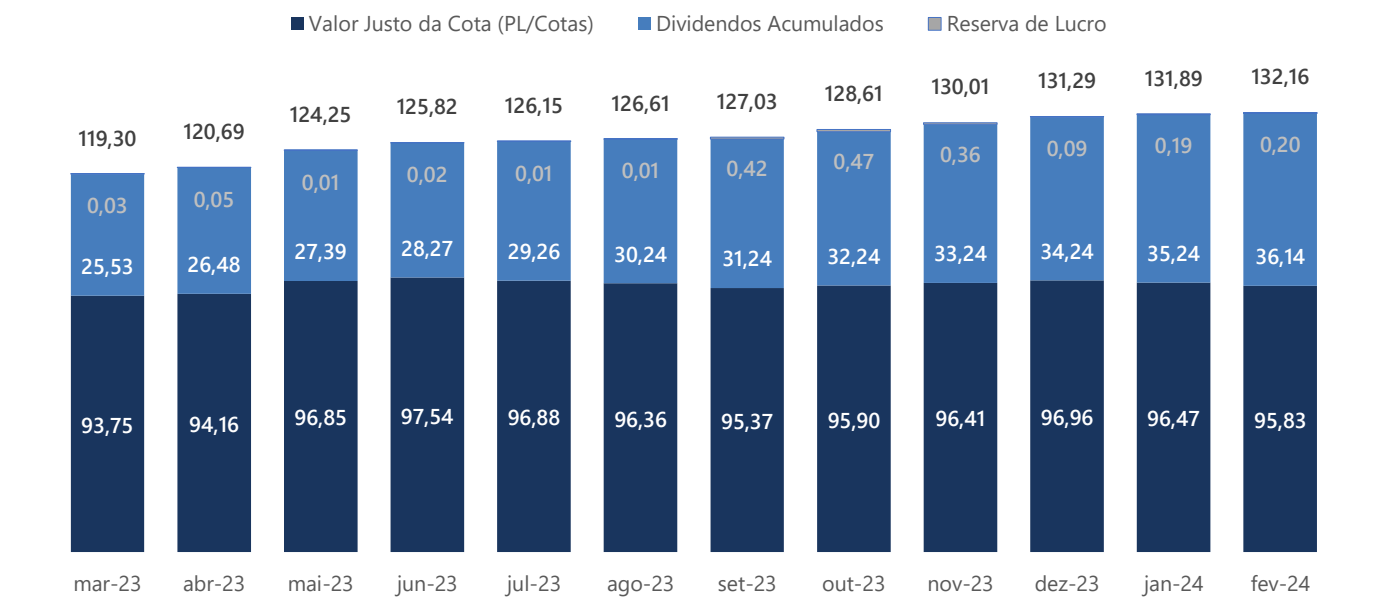


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de Fevereiro, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de R\$ 96,47 para R\$ 95,83. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (14,71%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 36,13 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,72% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,20/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	jan/24	fev/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	33.032.402	12.585.501	921.347	1.084.686	922.664
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	34.823.462	12.585.501	921.347	1.084.686	922.664
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.730.989	369.327	109.784	61.069	48.715
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(3.807.997)	(1.190.153)	(200.465)	(97.703)	(102.762)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	1.131.173	(762.759)	1.095.375	5.551	3.822
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	33.877.627	11.001.916	1.926.042	1.053.603	872.439
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	42,19	11,48	2,01	1,10	0,91
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	94,06%	99,40%	94,55%	84,25%	82,03%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	fev/24	2024	Início
Cotas Negociadas	54.450	95.676	1.626.542
Volume Total negociado	4.432.767	7.774.618	142.370.713
Volume Diário Médio	233.304	189.625	224.914

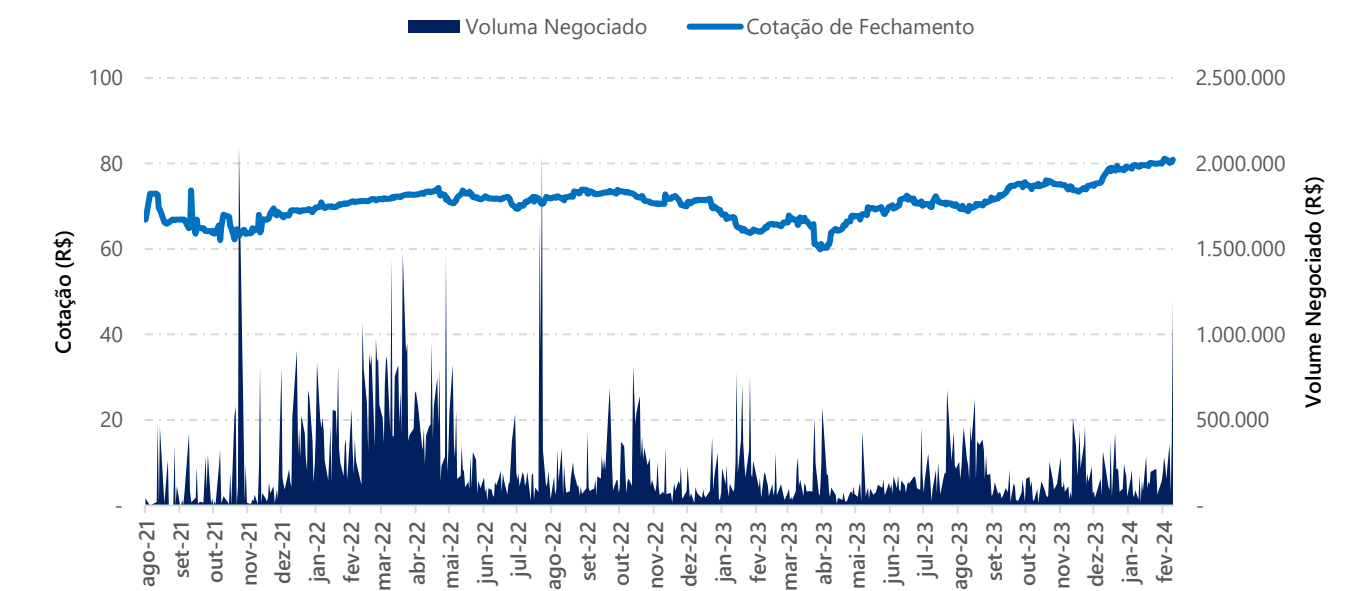


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 74,23	(22,54%)	64.954	11,96%	17,33%	15,37%	16,81%
R\$ 75,73	(20,97%)	66.266	11,72%	16,96%	15,07%	16,45%
R\$ 77,23	(19,41%)	67.579	11,50%	16,61%	14,78%	16,11%
R\$ 78,73	(17,84%)	68.891	11,28%	16,27%	14,49%	15,79%
R\$ 80,23	(16,28%)	70.204	11,07%	15,95%	14,22%	15,47%
R\$ 81,73	(14,71%)	71.516	10,86%	15,63%	13,96%	15,17%
R\$ 83,23	(13,15%)	72.829	10,67%	15,33%	13,71%	14,88%
R\$ 84,73	(11,58%)	74.141	10,48%	15,04%	13,47%	14,60%
R\$ 86,23	(10,02%)	75.454	10,30%	14,76%	13,23%	14,33%
R\$ 87,73	(8,45%)	76.767	10,12%	14,50%	13,01%	14,08%
R\$ 89,23	(6,89%)	78.079	9,95%	14,24%	12,79%	13,83%

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 90,59% de avanço na obra.
- > Expectativa de fim de obra para maio de 2024, dentro do prazo previsto em contrato com clientes.

CRI Villa Residence 21G0759091

Vencimento 12/12/2024

True Securitizadora

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

CRI Acqua 21F1006788

Vencimento 12/07/2024

True Securitizadora

- > O CRI iniciou o período de amortização, uma vez que o Habite-se do empreendimento foi emitido em janeiro de 2023. O projeto está 91,2% vendido.
- > O CRI segue saudável, com amortizações via cash sweep mensais.

CRIs Áurea 22C1067389 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.

CRI Vivatti 19J0279390

Vencimento 13/12/2024

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 Abril 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

- > 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.

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, 81,55% contra 79,59% no cronograma inicial.
- > Todos os *covenants*/índices estão sendo atendidos Além disso, as vendas estão de acordo com as expectativas estabelecidas.

CRI Pateo Boa Vista 22G1165919

Vencimento 22/07/2027

True Securitizadora

- > A obra está em linha com o esperado.
- > O projeto está progredindo de acordo com as expectativas estabelecidas, com bom ritmo de vendas.

CRI Ecovillagio 18H0250037

Vencimento 07/04/2024

Província Securitizadora

- > A operação continua com todos os indicadores saudáveis e em momento final de amortização.
- > Foi pago uma multa de 2% do saldo devedor do CRI, contribuindo para o resultado do mês.
- > Foi feita uma amortização parcial do CRI que continua com a quitação total prevista para abril de 2024.

CRI Vértice Caieiras 23E2470806

Vencimento 15/06/2026

True Securitizadora

- > Obra atingiu aproximadamente 47% 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

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

www.integralbrei.com.br