



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

Relatório Mensal

Março de 2024

Data base: 28/03/2024

PALAVRA DO GESTOR

Março foi marcado por uma alta na volatilidade do mercado, causado tanto por fatores internos, quanto externos. Em ambos os casos, se observou uma elevação da curva longa de juros, no Brasil e nos EUA. No caso brasileiro, a questão fiscal segue como principal preocupação do mercado. A política fiscal expansionista do Governo tem colocado em risco a continuidade da queda de juros, assim como disputas políticas tem acirrado os ânimos em Brasília, com a Petrobras como epicentro de uma discussão importante acerca da não distribuição de proventos, algo previsto pelo mercado e que, além de impactar as contas públicas, coloca em cheque a imparcialidade do Governo na governança das estatais.

Já no ambiente externo, a expectativa do início da queda dos juros americanos foi novamente postergada, devido, entre outros fatores, a atividade econômica ainda aquecida, com inflação e mercado de trabalho resistentes ao arrefecimento esperado pelo FED (Banco Central Americano). Além disso, o risco de maior escalada de conflitos externos, em especial no oriente médio, e a possível interferência americana, também elevou o nível de risco da economia global e o risco de maior expansão fiscal da maior economia do planeta, o que também pode postergar a queda de juros americanos. Vale lembrar que o patamar de juros nos EUA tem influência direta nas economias emergentes, isto é, quanto maior o Juros americanos, maior o fluxo de dólares para os EUA e consequente saída em economias emergentes, gerando maior a pressão sobre o câmbio, inflação e patamar de juros aqui no Brasil. Em vista disso, esse é mais um fator que prejudica a expectativa do mercado relacionado ao ritmo de queda de juros domésticos.

Apesar da piora no cenário, os números das incorporadoras vêm surpreendendo no primeiro trimestre, com vendas ainda aquecidas, apesar da piora do cenário de crédito. O resultado positivo das incorporadoras foi puxado, principalmente pelo segmento de baixa renda (Minha Casa Minha Vida), mas também contou com bons números do médio e alto padrão. Apesar da limitação do crédito via poupança, o mercado de capitais vem atraindo cada vez mais investidores e os Fundos de CRI estão gradualmente se tornando o principal funding para término de obra de pequenos e médios incorporadores. Com isso, o resultado do IFIX fechou com alta de 1,43%, principal destaque do mês, com o Ibovespa, por sua vez, recuando 0,71%. Por fim, a infação segue em patamares baixos, após alta de 0,83% em fevereiro, o IPCA fechou em 0,16%, trazendo alívio ao mercado.

FII de CRI Integral BREI (IBCR11)

Em março, o Fundo recebeu R\$ 778 mil de amortização entre os CRIs Áurea e Acqua Residence e Ecovillagio. Além disso, foi confirmado a liquidação total do CRI Ecovillagio no mês de abril. 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 integraizações.

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.

Devido a reciclagem de parte da carteira, o Fundo acabou ficando com maior volume de caixa. Sendo assim foi decidido de forma estratégica manter a distribuição em R\$ 0,90 por cota como forma de manter nossa reserva em R\$ 0,15 e ter mais segurança na manutenção do dividendos a longo prazo.

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.

O Fundo apresentou em março um volume médio diário negociado de R\$ 168 mil, contra R\$ 233 mil em fevereiro. O IBCR11 seguiu descontado no mercado secundário frente a sua cota patrimonial em 17,65%. 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](#)

PRINCIPAIS DESTAQUES DO MÊS	
Resultados do Mês	
Lucro*	812.620
Lucro* / cota	0,85
Dividendos	862.581
Dividendos / Cota	0,90
Dividend Yield	1,14%
Dividend Yield a.a.	15,42%
Avaliação	
Valor de Mercado	75.379.969
Valor de Mercado / Cota	78,65
Valor Patrimonial	91.532.107
Valor Patrimonial / Cota	95,50
(Des)ágio (VM / VP)	(17,65%)
Mercado Secundário	
Volume Negociado	3.369.215
Média Diária Negociada	168.461
Liquidez	4,47%
Cotistas	4.067

Início do Fundo: 30 de Junho de 2021

PRINCIPAIS DESTAQUES

- > O Fundo apresentou no mês de março um lucro / resultado ajustado de R\$ 812 mil, sendo R\$ 851 mil relativos aos ativos imobiliários investidos e R\$ 56,32 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 12,55% (calculado sobre a cota patrimonial) e 15,42% (calculado sobre a cota de mercado). Desde o início do fundo foram distribuídos R\$ 37,03/cota.
- > O FII de CRI Integral BREI teve, em mar/24, uma média diária de negociação de R\$ 168,5 mil, equivalente a uma liquidez de 4,47% no mês.
- > 97,6% dos CRIs em carteira foram originados pela Integral BREI

	Dividendos / Cota	Dividend Yield¹
Acum. 12 meses	11,51	12,05%
2024	2,80	12,25%
mar/24	0,90	12,55%
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%

	HTM²	MTM²
Taxa Média da Carteira CDI	6,00%	6,00%
Taxa Média da Carteira IPCA	10,06%	10,10%

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	21.823,1	20.789,3	7,00%	8,05%	22,7%	31,47	7,17
CRI Vivatti	IPCA	10.281,5	10.221,8	11,00%	11,95%	11,2%	19,45	0,99
CRI Pateo Boa Vista	IPCA	9.390,5	9.439,4	10,00%	4,79%	10,3%	8,55	3,79
CRI Villa Residence	IPCA	8.793,5	8.734,9	10,00%	11,54%	9,5%	30,34	0,69
CRI Loft	IPCA	7.908,2	7.559,9	10,00%	10,60%	8,3%	1.814,76	11,98
CRI Olimpo	IPCA	6.828,1	6.791,9	11,00%	11,76%	7,4%	267,33	1,13
CRI GDP	IPCA	6.009,9	6.010,6	10,00%	9,90%	6,6%	6,72	2,11
CRI Braspark	IPCA	5.838,3	5.739,6	7,50%	8,17%	6,3%	36,56	4,30
CRI EcoVillagio	IPCA	2.416,2	2.412,9	11,65%	17,29%	2,6%	0,00	0,05
CRI Terreno Oscar Freire	IPCA	2.200,0	2.238,0	9,50%	8,82%	2,4%	12,78	3,96
CRI Acqua Residence	IPCA	1.808,6	1.805,8	11,00%	12,36%	2,0%	357,63	0,23
CRI Áurea Residence I	IPCA	359,1	357,8	10,50%	12,92%	0,4%	-3,07	0,27
CRI Vértice	CDI	498,8	498,8	6,00%	6,00%	0,5%	2,89	2,72
CRI Áurea Residence III	IPCA	229,8	229,9	10,50%	10,41%	0,3%	0,96	0,27
CRI Grand Garden	IPCA	389,0	391,6	10,00%	9,53%	0,4%	2,40	2,30
Total de CRIs		84.774,5	83.222,2			90,8%	2.588,8	
Caixa Bruto		8.432,0	8.432,0					
Rendimentos e Provisões		(122,1)	(122,1)					
Caixa Líquido		8.310,0	8.310,0					
Patrimônio Líquido		93.084,5	91.532,1			Duration Média		4,25

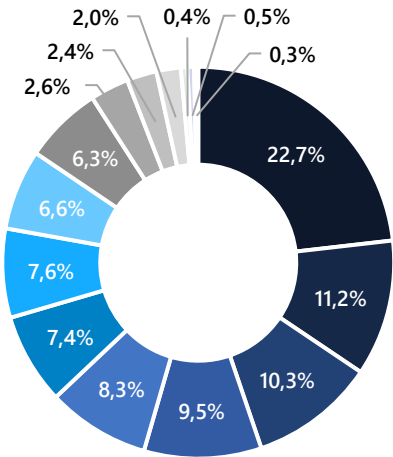
1) Dividend Yield Anualizado sobre a cota patrimonial

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

3) Em anos

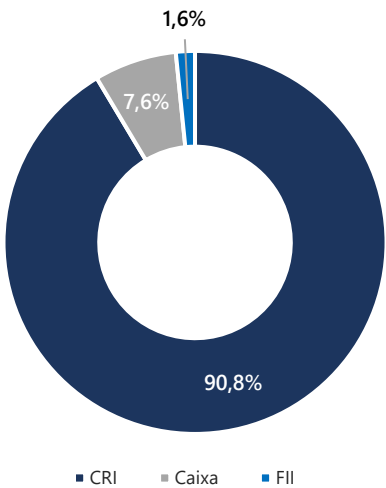
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

PORTFÓLIO DO FUNDO



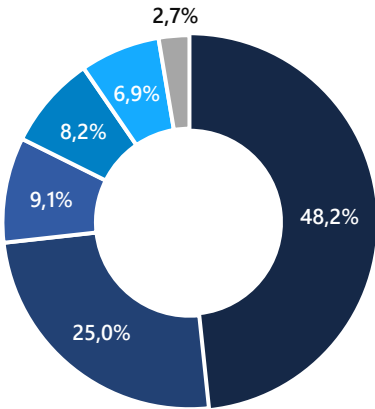
- CRI CRVO
- CRI Pateo Boa Vista
- CRI Loft
- Caixa
- CRI Braspark
- CRI Terreno Oscar Freire
- CRI Áurea Residence I
- CRI Áurea Residence III
- CRI Vivatti
- CRI Villa Residence
- CRI Olimpo
- CRI GDP
- CRI EcoVillagio
- CRI Acqua Residence
- CRI Vértice

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



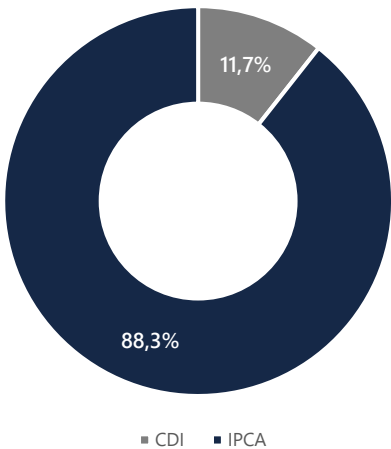
- CRI
- Caixa
- FII

ALOCÇÃO POR SEGMENTO



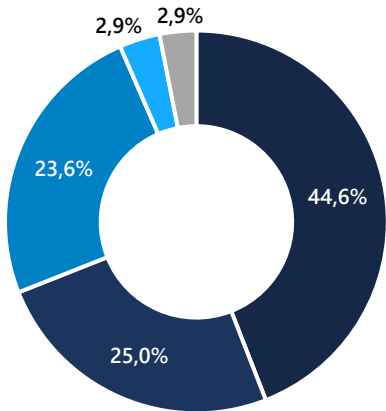
- TO – Residencial
- BTS
- Estoque
- Loteamento
- Logístico
- Terreno

ALOCÇÃO POR INDEXADOR



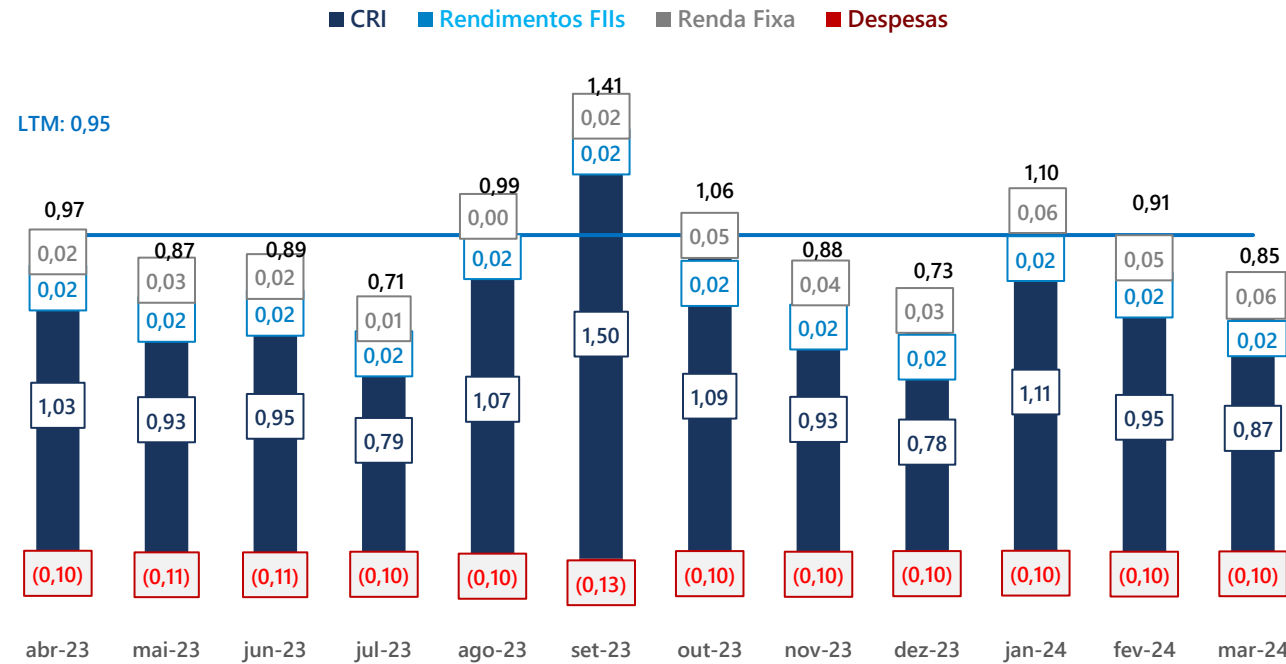
- CDI
- IPCA

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



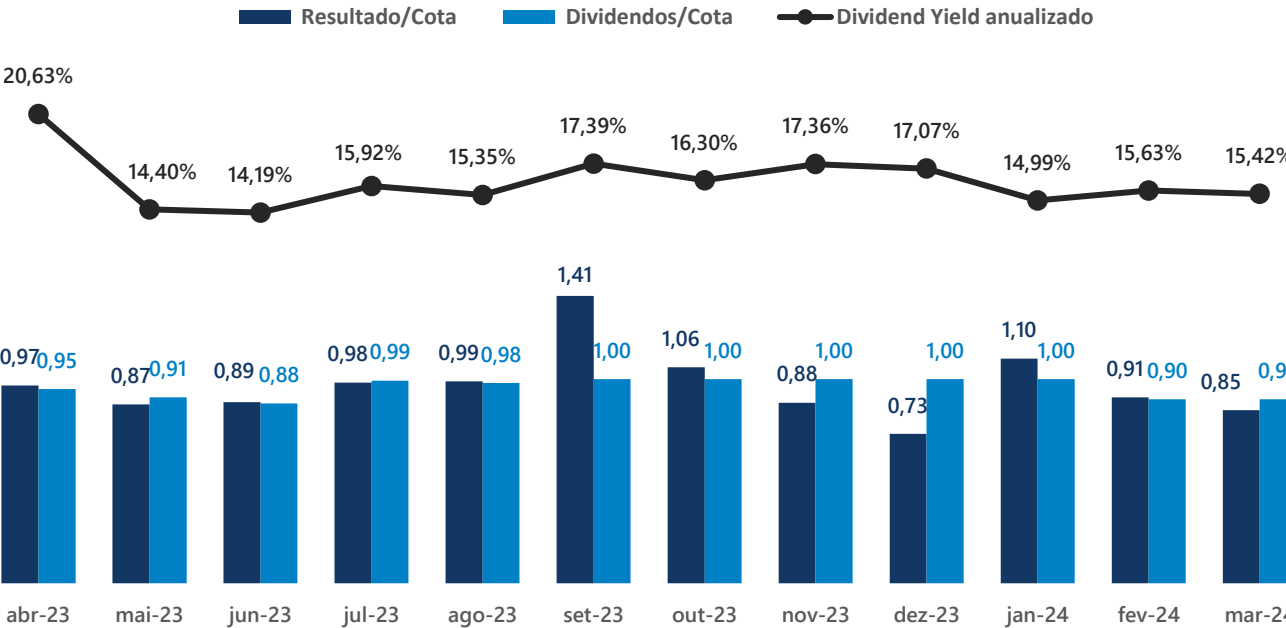
- São Paulo
- Rio Grande do Sul
- Santa Catarina
- Goiás
- Minas Gerais

QUEBRA DO RESULTADO POR COTA – ÚLTIMOS 12 MESES



DISTRIBUIÇÃO E DIVIDEND YIELD

No mês de março, o Fundo apresentou receita de ativos imobiliários de R\$ 851 mil, o que, somado aos R\$ 56,3 mil de receita financeira e descontadas as despesas, resulta em R\$ 812 mil disponíveis para a distribuição, ou R\$ 0,85 por cota, somado a reserva de lucro de R\$ 0,15 por cota, o Fundo possui R\$ 1,00 por cota disponíveis para distribuição. Com isso, foram pagos 86,12% 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 MARÇO 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

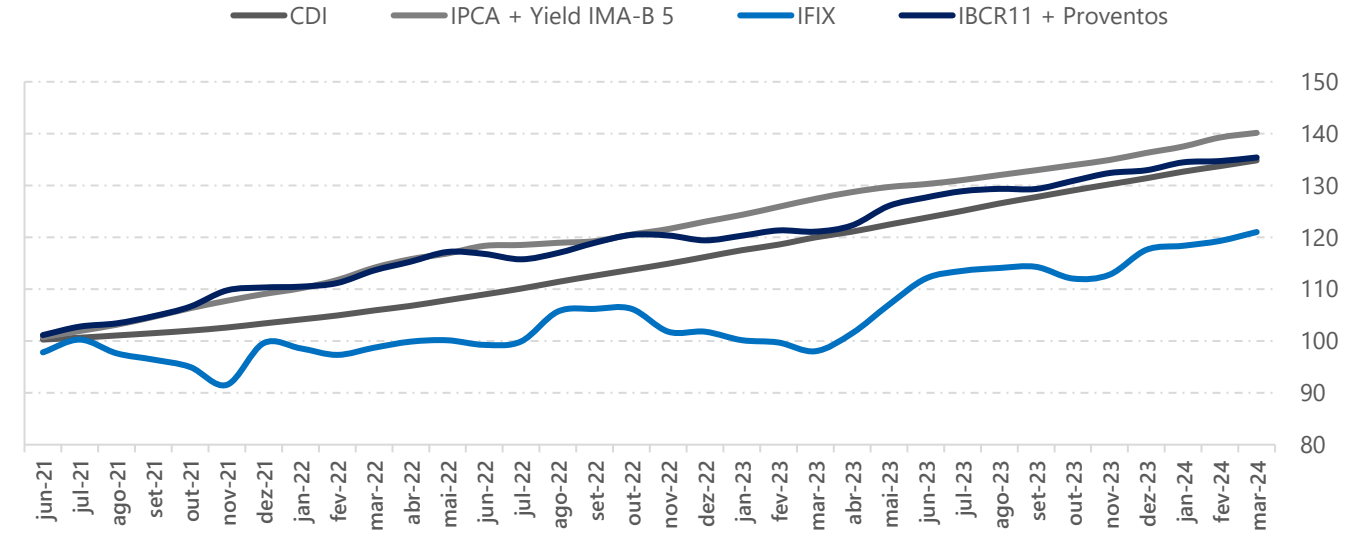
RENTABILIDADE

	mar/24	fev/24	2024	U12M	Início
Cota Fechamento – Início do Período	81,73	81,53	79,46	74,37	100,00
Cota Fechamento – Fim do Período	78,65	81,73	78,65	78,65	78,65
Variação – Cota Fechamento	(3,77%)	0,25%	(1,02%)	5,76%	(21,35%)
Retorno Total Mercado (Δ cota de mercado + Dividendos)	(2,67%)	1,35%	2,50%	21,23%	15,69%
Cota Patrimonial – Início do Período	96,41	96,41	96,41	92,93	97,00
Cota Patrimonial – Fim do Período	95,50	95,83	95,50	95,50	95,50
Variação – Cota Patrimonial	(0,94%)	(0,60%)	(0,94%)	2,77%	(1,54%)
Retorno Total Patrimonial (Δ cota patrimonial + Dividendos)	(0,01%)	0,33%	1,96%	15,16%	36,64%
Dividendos / Cota	0,90	0,90	2,80	11,51	37,04
Dividend Yield (Mercado) ⁽²⁾	1,14%	1,10%	3,56%	14,64%	47,09%
Dividend Yield (Mercado) Anualizado	15,42%	15,63%	15,02%	14,64%	15,06%
Dividend Yield (%CDI)	137,29%	137,30%	135,64%	156,57%	155,21%
IFIX	1,43%	0,79%	2,92%	18,75%	16,54%
Ibovespa	(0,71%)	0,99%	(4,53%)	22,08%	8,52%
CDI	0,83%	0,80%	2,62%	12,36%	35,16%

(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.

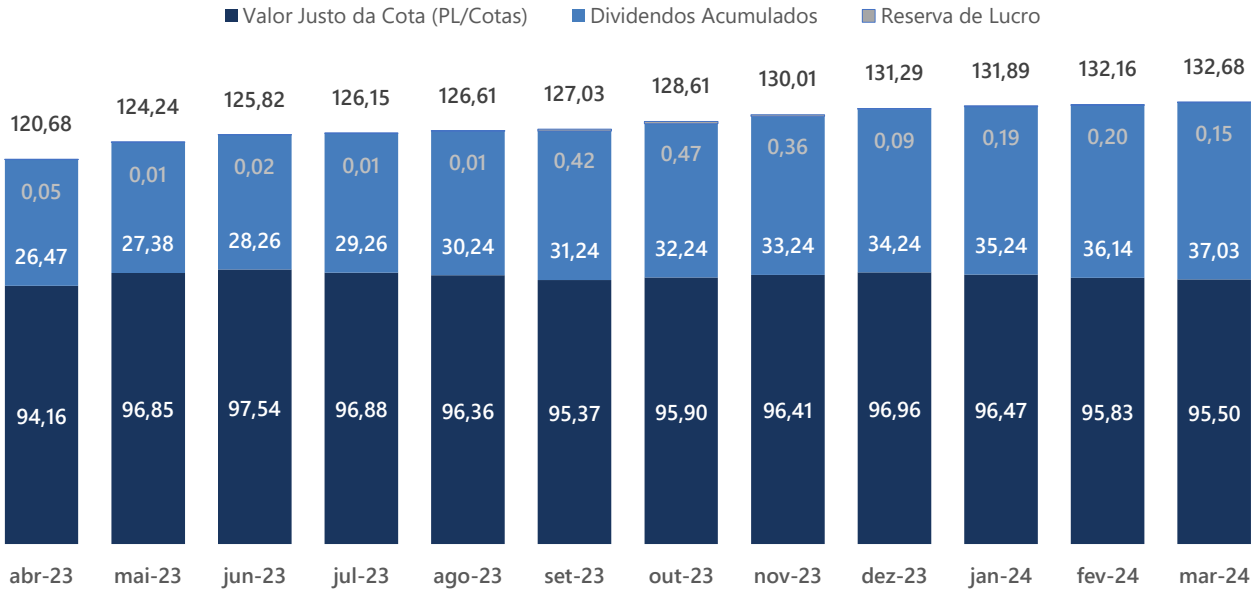


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

No mês de março, o Fundo apresentou uma variação negativa em seu valor patrimonial de R\$ 95,83 para R\$ 95,50. O IBCR11 encerrou o mês com um (des)ágio de (17,65%) na relação ao valor patrimonial (VM/VP).

O fundo distribuiu, desde de seu início, R\$ 37,03 em dividendos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,06% desde o início. O Fundo ainda possui R\$ 0,15/ cota de reserva de lucro.

*VM: Valor de Mercado; VP: Valor Patrimonial



DESEMPENHO DO FUNDO E DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS

Resultado do IBCR11	Início	U12M	2024	fev/24	mar/24
(+) Rendimento de Ativos Imobiliários	34.221.081	13.425.517	2.110.026	922.664	851.910
(+) Receita com Taxa de Estruturação	1.791.059	-	-	-	-
(=) Resultado de ativos financeiros de base imobiliária	36.012.140	13.425.517	2.110.026	922.664	851.910
(+) Receita Financeira (Líquida de IR)	1.843.638	384.237	222.432	48.715	56.324
(+/-) Receitas (despesas) Operacionais	(4.008.599)	(1.188.993)	(401.067)	(102.762)	(100.301)
(+/-) Ajustes para Distribuição de Resultado	1.655.688	(1.467.826)	1.619.890	3.822	4.687
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período	35.502.867	11.152.936	3.551.281	872.439	812.620
(=) Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota	44,22	11,64	3,71	0,91	0,85
(%) Rendimento Distribuído / Distribuível	94,62%	98,92%	99,86%	82,03%	86,12%

MERCADO SECUNDÁRIO - LIQUIDEZ

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

	mar/24	2024	Início
Cotas Negociadas	41.886	138.429	1.671.852
Volume Total negociado	3.369.215	11.213.722	146.019.861
Volume Diário Médio	168.461	183.832	223.614

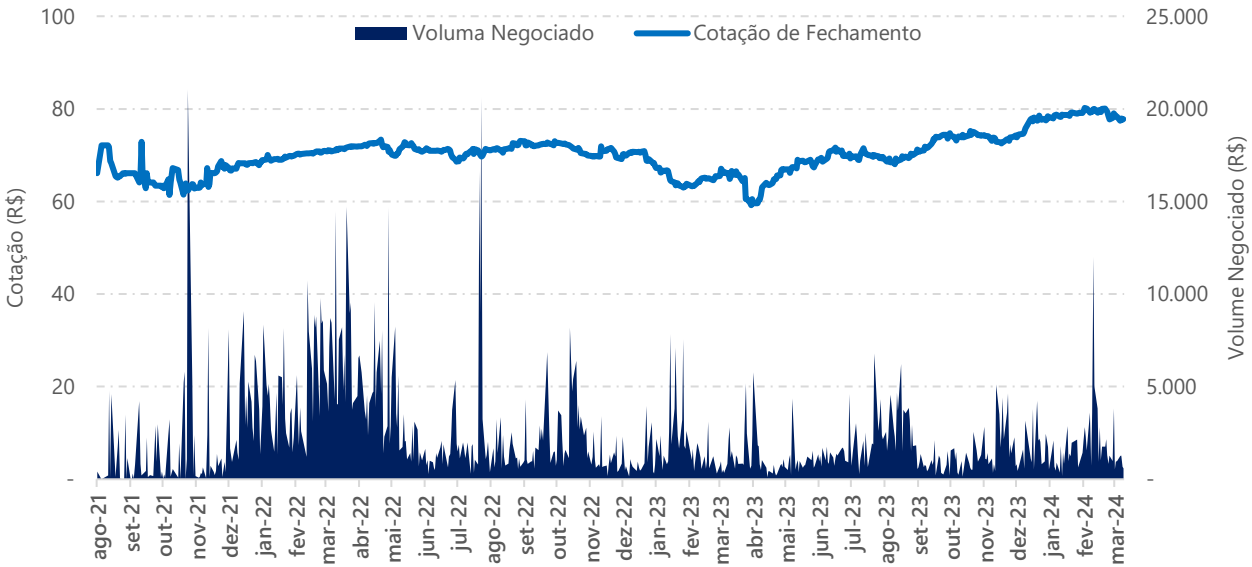


Tabela de Sensibilidade

Cota de Mercado	(Des) Ágio	Market Cap (R\$)	Taxa Média IPCA+	DY 1M	DY 12M	DY YTD
R\$ 71,15	(25,50%)	62.001	12,53%	17,16%	16,18%	17,29%
R\$ 72,65	(23,93%)	63.308	12,28%	16,78%	15,84%	16,91%
R\$ 74,15	(22,36%)	64.615	12,03%	16,42%	15,52%	16,55%
R\$ 75,65	(20,79%)	65.922	11,79%	16,07%	15,22%	16,20%
R\$ 77,15	(19,22%)	67.229	11,56%	15,74%	14,92%	15,87%
R\$ 78,65	(17,65%)	68.536	11,34%	15,42%	14,64%	15,55%
R\$ 80,15	(16,08%)	69.844	11,13%	15,11%	14,36%	15,24%
R\$ 81,65	(14,51%)	71.151	10,92%	14,81%	14,10%	14,95%
R\$ 83,15	(12,93%)	72.458	10,73%	14,53%	13,84%	14,66%
R\$ 84,65	(11,36%)	73.765	10,54%	14,25%	13,60%	14,39%
R\$ 86,15	(9,79%)	75.072	10,35%	13,99%	13,36%	14,13%

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 93,84% de avanço na obra.
- > Expectativa de fim de obra para junho de 2024

CRI Villa Residence 21G0759091

Vencimento 12/12/2024 True Securitizadora

- > Com 97% de vendas do empreendimento, a obra tem previsão de encerramento em julho 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.

CRI Vivatti 19J0279390

Vencimento 13/03/2024 Virgo Securitizadora

- > A operação de término de obra foi dividida em duas fases. A primeira fase já foi concluída e amortizada. No entanto, a segunda fase foi ajustada devido a atualizações relacionadas aos recentes aumentos de insumos e atrasos causados por condições climáticas adversas.
- > Neste mês foi concluído o processo de obtenção do Habite-se e, com isso, é esperado que o processo de repasse comece dentro dos próximos meses.

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.
- > 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.

CRI Olimpo 21L0939502

Vencimento 22/01/2025 True Securitizadora

- > O devedor apresentou proposta de amortização mensal até dez-24, a qual está sendo analisada pelos investidores.
- > 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.
- > A venda prevista do ativo acabou não se confirmando, após divergências nas negociações finais. Porém, o devedor ainda mantém o desejo de comercializar o imóvel no curto prazo e já iniciou conversas com outros interessados.

CRI Giovanni Di Pietro 22I0879235

Vencimento 20/10/2025 True Securitizadora

- > Os indicadores de progresso da obra estão em linha com o cronograma inicial, atingindo 83,14% de avanço na obra.
- > 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

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

CRI Ecovillagio 18H0250037

Vencimento 07/04/2024 Província Securitizadora

- > Após uma amortização parcial do CRI no início do mês de março, foi confirmada amortização total do saldo devedor em abril.

CRI Vértice Caieiras 23E2470806

Vencimento 15/06/2026 True Securitizadora

- > Obra atingiu aproximadamente 52% 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

Março

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- 22.250-040Autorregulação
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